



Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Umlandstraße Ost", Stadtteil Westen - Entwurf -

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3780), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

DIE LANDESBAUORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO-BW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV90) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 MU Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

- 1.1.1.1** Zulässig sind:
- Wohnen, Geschäfts- und Bürorutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- 1.1.1.2** Nicht zulässig sind:
- großflächige Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsgstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, Tankstellen.

1.1.1.3 Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf für die Tiefgarage, für Kellerräume und für Erschließungs- und Terrassenflächen bis zu einem Wert von maximal 0,95 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

1.2.2 z.B. VI Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.3 z.B. OK = 501,25 Oberkante der Gebäude über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.4 FH = 502,35 Firsthöhe der Gebäude über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.5 TH = 494,95 Traufhöhe der Gebäude über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.6 Die festgesetzten Gebäudehöhen (OK, FH, TH) können für technische Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten) entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m überschritten werden. Dachaufbauten sind einzuhalten.

1.3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1 g geschlossene Bauweise

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1 Baugrenze

1.4.1.1 Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile (z.B. Terrassen, Balkone, Loggien, Vordächer, Lichtschächte) sowie für auskragende Dachränder ist entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.

1.5 STELLUNG DER GEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.5.1 Firstrichtung

1.6 FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN, KELLERRÄUME UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.6.1 Fläche für Tiefgarage, Kellerräume und Haustechnik

1.6.2 Fläche für Stellplätze

1.6.3 Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage

1.7 VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

1.7.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.7.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

1.7.3 Öffentliche Parkfläche

1.8 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

1.8.1 Erhalt von bestehenden Bäumen

1.8.1.1 Die durch Planzeichen festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind zu schützen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGER BEPFLANZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.9.1 Es sind mindestens sieben (7) standortgerechte Bäume an geeigneten Stellen im Innenhof gemäß der Artenliste zu pflanzen.

1.9.2 Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Erschließungsflächen sowie Flächen für Wege und Terrassen mit einer Substratstärke von mind. 60 cm intensiv zu begrünen. Insgesamt sind die nicht überbauten Grundstücksflächen des Vorgartens und Innenhofs mit Ausnahme der Erschließungsflächen sowie Flächen für Wege und Terrassen als private und gemeinschaftliche Gartenflächen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Hierfür sind u.a. Straucher gemäß der Artenliste zu verwenden.

1.9.3 Flachdächer sind mit Ausnahme von Flächen für technische Aufbauten mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm intensiv zu begrünen.

1.9.4 Artenliste:

- Großsträucher / Kleinbäume auf TG**
Arten wie:
Amelanchier lamarckii - Kupfer-Felsenbirne
Cornus mas - Kornelkirsche
Malus, Zierapfel in Sorten
Prunus, Zierkirschen in Sorten
Syringa, Flieder in Sorten
- Hecken**
Arten wie:
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Rot-Buche
Ligustrum vulgare - Liguster
- Sträucher / Kleinststräucher**
Arten wie:
Deutzia, Deutzie in Sorten
Hydrangea, Hortensie in Sorten
Kolkwitzia amabilis, Kolkwitzie
Philadelphus, Pfeifenstrauch in Sorten
Spiraea, Spiere in Sorten

1.10 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON VERBOTSTATBESTÄNDEN IM SINNE DES § 44 BUNDES-NATURSCHUTZGESETZ

1.10.1 Um die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht auszulösen, müssen folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Eingriffolgen ergriffen werden:

- Kurz vor dem Abbruch sind potenzielle Fledermausquartiere hinter den Fensterläden durch eine fledermauskundige Person zu kontrollieren, ob sie besetzt sind. Falls ja, sind zusätzlich Fledermaus-Spaltent Quartiere in die Fassaden des Neubaus zu integrieren. Anschließend sind alle Fensterläden abzuhängen, um zu vermeiden, dass während der Abbrucharbeiten Fledermäuse anwesend sind.
- Beim Neubau sind ca. 3-4 Mauersegler-Einbaukästen in die Fassade bzw. den Dachüberstand zu integrieren. Bei der Platzierung ist darauf zu achten, dass sich unterhalb der Kästen keine Eingänge, Fenster, Terrassen oder Balkone befinden.
- Die Gehölze im Hinterhof können außerhalb der Brutzeit (ab ca. Mitte August) entfernt werden, soweit keine brütenden Nester vorhanden sind.

1.11 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES: LÄRMSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.11.1 Innerhalb des Geltungsbereiches gelten die nachfolgenden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG:

1.11.2 Fassadenseite mit Einstufung Lärmpegelbereich IV gemäß maßgeblichem Außenlärmpegel auf Basis des Beurteilungspegels zur Nachtzeit mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 Teil 2	Erforderliches Schalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R _w in dB) in DIN 4109 Teil 2 vom Januar 2018	Küchleinräume / Wohnungen	Büroräume und abhörsichere Dienstleistungsstellen	Büro- und abhörsichere Dienstleistungsstellen
IV	40	35		

1.11.2.2 An diesen Fassadenseiten / -abschnitten sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Die Außenbauteile der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden sind entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach DIN 4109 Teil 2 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf Basis der DIN 4109-2 (Januar 2018) nachzuweisen.
- Für die Fensteröffnungen ruhebedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) ist unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenraumlärmpegel gemäß der VDI 2719 durch geeignete technische Maßnahmen eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten.

1.12 SONSTIGE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.12.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

1.12.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zu Anzahl an Vollgeschossen und Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.12.3 Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Schnitte und Ansichten) sowie der Durchführungsvertrag sind bindende Bestandteile dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.13 NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	-
Grundflächenzahl (GRZ)	-
Bauweise	-

2. SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO-BW)

2.1 DACHGESTALTUNG

2.1.1 FD Flachdach

2.1.2 SD Satteldach

2.2 ABSTANDSFLÄCHEN

2.2.1 Die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen können entlang der nordöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1734/8 in Richtung Flurstück Nr. 1737/4 aufgrund des Grundstückszuschnittes entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans reduziert werden.

Im Bereich der entlang dieser Grundstücksgrenze verlaufenden Wandfläche sind Öffnungen in der Fassade erst ab 2,50 m Abstand zur angrenzenden Grundstücksgrenze, senkrecht gemessen zur Wand, zulässig. Der geschlossene Wandflächenanteil mit einem Abstand von weniger als 2,50 m zur angrenzenden Grundstücksgrenze ist nach den geltenden brandschutzrechtlichen Vorgaben gemäß DIN 4102-3 (Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen) auszubilden.

2.3 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

2.3.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit heimischen Gehölzen anzulegen.

2.3.2 Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit der Stadt Ulm abzustimmen.

Im Freiflächengestaltungsplan sind folgende Inhalte darzustellen:

- vorgesehene Vegetation,
- befestigte Flächen mit Höhen, Oberflächen und deren Entwässerung,
- Einfriedungen und Nebenanlagen inkl. Höhen und Materialität.

2.4 WERBEANLAGEN

2.4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.4.2 Pro Gewerbebetrieb ist maximal 1 Werbeanlage zulässig.

2.4.3 Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.

2.4.4 Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig.

2.4.5 Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

3. HINWEISE

3.1 bestehende Bebauung

3.2 bisherige Bebauung im Geltungsbereich

3.3 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

3.4 Bestandshöhen in m ü. NN im neuen System

3.5 BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Böden beim Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub bzw. zur Erhaltung von fruchtbarem und kulturfähigem Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

3.6 ERDMASSENAUSGLEICH

Gemäß § 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich stattfindet. Dabei soll durch Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

3.7 DENKMALPFLEGE (§§ 20 und 27 DSchG)

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archaische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archaische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archaischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.8 NIEDERSCHLAGSWASSER

Gesammeltes Niederschlagswasser von Dachflächen, PKW-Stellplätzen sowie Hof- und Verkehrsflächen ist vorrangig über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern. Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein, so ist durch Rückhaltung dafür Sorge zu tragen, dass der Abfluss auf den Wert ohne Versiegelung gepuffert wird. Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFriV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW), das ATV Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das ATV-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten. Um die Niederschlagswasserbehandlung möglichst einfach gestalten zu können, sollten Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich vermieden werden.

3.9 ARTENSCHUTZ

An geeigneten Stellen innerhalb des Vorhabensgebietes sind künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter (Fledermäuse, Mauersegler, Mehlschwalben etc.) vorzusehen. Anzahl, Lage und weitere Details sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.10 ZUGÄNGLICHKEIT DER NORMEN, RICHTLINIEN UND VORSCHRIFTEN

Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Ulm, Abteilung Städtebau, Umwelt und Baurecht während der üblichen Dienstzeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivalisch gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien sind darüber hinaus bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin zu beziehen.

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet



Planbereich	Plan Nr.
140	64

Stadt Ulm - Stadtteil Westen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Umlandstraße Ost" - Entwurf -

Maßstab 1:500

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften der folgenden Bebauungspläne außer Kraft:

- Plan Nr. 140/42, genehmigt durch Ministererlass vom 02.12.1950 Nr. V Ho. 5068

Fertiggestellt: Ulm, den 25.04.2022
Stemshorn Kopp
Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Für die Verkehrsplanung:
Hauptabteilung Verkehrsplanung,
Grünflächen, Vermessung

Als Satzung ausgefertigt:
Ulm, den
Bürgermeisteramt

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in der Südwest Presse (Ulmer Ausgabe) vom und im Internet (www.ulm.de)

Veröffentlichung in der Südwest Presse (Ulmer Ausgabe) vom und im Internet (www.ulm.de)

Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB ausgelegt vom bis

In Kraft getreten am Ulm, den Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Als Satzung gem. § 10 BauGB und als Satzung gem. § 74 LBO vom Gemeinderat beschlossen am

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet