



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Bahnhofplatz 7"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:
 DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
 DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
 DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanV90) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

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. **MK** Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss
 - Einzelhandelsbetriebe sind im UG, EG und 1. OG zulässig
 - Gastronomienutzung im obersten Geschoss zwingend

1.1.2. Die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Vergnügungstätigkeiten (wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist), sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

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

1.2.1. **1,0** maximal zulässige Grundflächenzahl
 1.2.2. **z.B. OK 1 = 506,75 m** absolute Höhe der baulichen Anlagen (OK 1-5) über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3. Im Bereich von OK 1 kann die absolute Gebäudehöhe für Absturzsicherungen um 0,6 m überschritten werden.

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

1.3.1. **g** geschlossene Bauweise

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

1.4.1. **Baugrenze**
 1.4.2. **Baugrenze ab dem 2. Obergeschoss**
 1.4.2.1. Die Überbauung ab dem 2. Obergeschoss muss eine lichte Höhe von mindestens 4,50 m über dem Niveau der Bahnhofstraße einhalten.
 1.4.3. Außerhalb der Baugrenzen sind Licht- und Technischächte zulässig.

1.5. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1. **A** öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich
 1.5.2. **g** öffentlicher Gehweg

1.6. GEHRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.6.1. **Gehrecht** Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf der Treppenanlage zur Verbindung der Ebenen 0 und -1.

1.7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.7.1. **o** geplanter Baum

1.7.1.1. Der Baumstandort kann zur Anpassung an die örtliche Situation um bis zu 10,00 m in alle Richtungen verschoben werden.

1.8. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

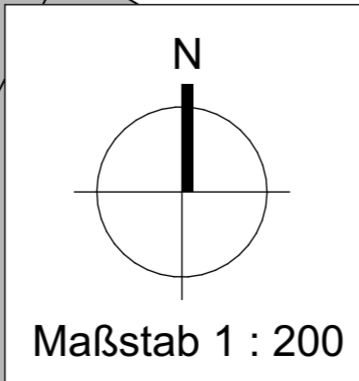
1.8.1. **Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmwirkungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
 Bei Änderungen und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichts-räume, Büroräume) gelten folgende Festsetzungen zu den Lärmpegelbereichen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07:
 - Die Fassaden müssen so ausgeführt werden, dass die West- und Südfassaden dem Lärmpegelbereich VI und die Nord- und Ostfassaden dem Lärmpegelbereich III entsprechen.
 - Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sind mit schalldämmenden Lüftungen auszustatten.
 - Die erforderlichen Schalldämm-Maße können auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden. Die sich aus der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und aus den anerkannten Regeln der Technik ergebenden Mindestanforderungen sind zu beachten.

1.9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.9.1. **— — — — —** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 1.9.2. **× × × × ×** Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

1.10. NUTZUNGSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Grundflächenzahl	Füllschema der Nutzungsschablone
Bauweise	-	



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

2.1. Dachgestaltung

2.1.1. Dachform, **FD** = Flachdach
 2.1.2. Flachdächer mit Ausnahme von Terrassen sind extensiv zu begrünen (Substratstärke mind. 8,0 cm), soweit Gründe des Brandschutzes nicht entgegen stehen.
 2.1.3. Aufzugsüberfahrten, Zu- und Abluftkamine sind auf dem Dach zulässig, soweit eine Linie von 45 Grad gemessen von inneren Rand der Attika nicht überschritten wird.

2.2. Fassadengestaltung

2.2.1. Die geschlossenen Flächen der Fassaden sowie die Lamellenstruktur vor den Ganzglasfassaden werden aus keramischen Baustoffen in Kombination mit Metallpaneelen und Verglasungen in beige, braun und Naturtönen hergestellt.
 2.2.2. Materialien und Farben der Fassaden und Fensterelemente werden einvernehmlich mit den Vertretern der Stadtbildpflege bei der Stadt Ulm abgestimmt.

2.3. Werbeanlagen

2.3.1. Werbeanlagen sind nur an den geschlossenen Stirnflächen der Geschossdecke über EG in den Feldern zwischen der Gebäudesützen zulässig.
 2.3.2. Ein Signet für den Hauptnutzer (z.B. Hotel) ist in Abstimmung mit der Stadt Ulm an geeigneter Stelle oberhalb dieses Bereichs möglich.
 2.3.3. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

2.4. Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

2.4.1. Die Breite des Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit ist formell an die Tiefe des Fassadenabschnitts OK 1 gebunden. Im Falle einer Verbreiterung dieses Fassadenabschnitts steht sich das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gem. Punkt 1.6.1. in entsprechender Weise aus.

3. HINWEISE

3.1. z.B. **478,0** Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System.

3.2. Hinweis zur Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf §§ 20 und 27 DStG wird verwiesen.

3.3. Kampfmittelbeseitigung

Auf Grund der kartierten Kriegsfolgenbeschäden wird empfohlen, vor Eingriffen in den Untergrund den Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Freigabe der Flächen einzuschalten.

3.4. Zugänglichkeit der Normen

Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Ulm - Bürgerservice Bauen eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

3.5. Erschütterungsschutz

Bei der Planfeststellung der Straßenbahnlinie bestand bereits eine Bebauung im Bereich des Plangebietes. Daher ist davon auszugehen, dass ein ausreichender Erschütterungsschutz sichergestellt ist. Es wird dem Vorhabenträger vorzuzuglich empfohlen, gutachterlich nachzuweisen, dass die Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150 "Erschütterungen im Bauwesen - Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden" vom Juni 1999 sichergestellt ist.

3.6. Werbeanlagen

Differenzierte Aussagen zu Werbeanlagen werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

3.7. Altlasten

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt wie z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches, ist die Stadt Ulm sofort zu benachrichtigen.



Übersichtsplan M 1 : 2500

Planbereich	Plan Nr.
110.5	103

Stadt Ulm Stadtteil Mitte Bebauungsplan Bahnhofplatz 7

Maßstab 1 : 200

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft:

Plan Nr. 110.5 / 76 in Kraft getreten am 07.11.1968
 Plan Nr. 110.5 / 84 in Kraft getreten am 21.12.1985
 Plan Nr. 110.5 / 100 in Kraft getreten am 31.12.2015
 Plan Nr. 110.5 / 101 in Kraft getreten am 14.10.2017

Gefertigt: Ulm, den 31.08.2018
 Büro für Stadtplanung
 Zint & Häußler GmbH

Gez.: Häußler

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in der Südwestpresse (Ulmer Ausgabe) vom 12.05.2018 und im Internet (www.ulm.de)

Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses in der Südwestpresse (Ulmer Ausgabe) vom 12.05.2018 und im Internet (www.ulm.de)

Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 22.05.2018 bis 29.06.2018

Als Satzung gem. § 10 BauGB und als Satzung gem. § 74 LBO vom Gemeinderat beschlossen am 14.11.2018

Für die Verkehrsplanung:
 Hauptabteilung
 Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung

Gez.: Jung

Als Satzung ausgefertigt: Ulm, den 16.11.2018
 Bürgermeisteramt

Veröffentlichung im der Südwestpresse (Ulmer Ausgabe) vom 17.11.2018 und im Internet (www.ulm.de)

In Kraft getreten am 17.11.2018
 Ulm, den 19.11.2018
 Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Gez.: Kalupa

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet