

### Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Heidenheimer Straße 10", Stadtteil Mitte

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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3798)  
 DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO - BW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Verordnung vom 20.02.2017 (GBl. S. 99, 100)  
 DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 59) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

#### 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)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1. Innerhalb des WA sind folgende Nutzungen zulässig:  
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe  
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
 - Anlagen für Verwaltungen

1.1.1.2. Die folgenden unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen werden ausgeschlossen und sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):  
 - Gartenbaubetriebe  
 - Tankstellen

1.1.1.3. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich die Vorhabenrätin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

1.2.1. **0,7** Grundflächenzahl

1.2.2. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Tiefgaragen, Zugänge und Zufahrten, Technik- und Kellerräume sowie Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

1.2.3. **z.B. OK = 496,0 m** absolute Höhe der baulichen Anlagen in Meter über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.4. Die festgesetzte Gebäudeoberkante OK max. = 496,0 m ü NN darf für Dachaufbauten bis zu einer Höhe von max. 1,50 m auf einer Fläche von max. 5 % überschritten werden. Die Dachaufbauten müssen mind. 1,50 m Abstand zur Gebäudeaußenkante einhalten.

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

1.3.1. **o** offene Bauweise

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

1.4.1. Baugrenze

1.4.2. Untergeordnete Bauteile (Vordächer, Lichtschächte, Stützmauern) sowie Nebenanlagen (Fahradabstellplätze) dürfen die Baugrenze entsprechend den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan überschreiten.

##### 1.5. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN UND KELLERRÄUME (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1.5.1. **TG** Flächen für Tiefgarage, Kellerräume, Technikräume

1.5.2. **Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage**

##### 1.6. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.1. **Begrenzung der Bodenversiegelung**  
 Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze sind mit wasserdrughängigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind nicht zulässig.

1.6.2. Flachdachbereiche sind extensiv zu begrünen (Substratstärke mind. 10 cm).

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

1.7.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen zu begrünen und gärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern anzulegen.

##### 1.8. BAULICHER SCHALLSCHUTZ ZUM SCHUTZ VOR VERKEHRLÄRMEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.8.1. 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 nachfolgende Festsetzungen zu den maßgeblichen Außenlämppegeln (im Sinne der DIN 4109-1:2016-07) und den Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer:  
 - Die festgesetzten maßgeblichen Außenlämppegel sind der Anlage 1 zum Bebauungsplan zu entnehmen.  
 - Es sind alle Schlaf- und Kinderzimmern mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggien oder anderen Pufferäumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 22 dB(A)). Diese Pufferäume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.  
 - Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlämppegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" in Verbindung mit der E DIN 4109-1A1:2017-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Änderung A1, Abschnitt 7.2 bis 7.4 sind sicherzustellen.  
 - Die maßgeblichen Außenlämppegel können auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.  
**Hinweis:** Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlämppegeln ergebenden Schalldämmmaße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsverfahrensverfahren durch den Bauwerber zu prüfen.

##### Erschütterungsschutz zum Schutz vor Erschütterungseinwirkungen im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

**Hinweis:** Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist aufgrund der Nähe zur Bahnlinie 4760 mit beträchtlichen Erschütterungsimmissionen zu rechnen. Es ist daher durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen bzw. durch Messungen zu belegen, dass die in der DIN 4150, "Erschütterung im Bauwesen - Teil 2: Einwirkung auf Menschen im Gebäude" vorgegebenen Anhaltswerte eingehalten werden.



### Baulicher Schallschutz im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB zur Minderung der Lärmemissionen im Tiefgaragenbereich und auf Fahrtrassen der Stuttgarter Straße

Es sind geräuscharme Garagentore entsprechend dem Stand der Technik zur Lärmreduzierung einzubauen und zu betreiben.  
 Die Tiefgaragentore sind mit einem Funklöcher zu versehen.  
 Der Garagentorantrieb ist so zu gestalten, dass keine impulsartigen Geräusche entstehen können. Dabei ist vor allem das Erreichen der jeweiligen Endpositionen zu beachten.  
 Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenzufahrt sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubbare Rinneabdeckungen).  
 Sprünge, Fugen und Stößstellen auf der Fahrbahndecke im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind zu vermeiden.

#### 1.9. ARTENSCHUTZ

1.9.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:  
**V1: Vögel und Fledermäuse:**  
 Die Entfernung der Gehölze und der Abriss der Gebäude sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.  
 Vor Abriss der Gebäude sind Nischen und Spalten des Schuppens und der Garagen auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei einer Baufeldreinschneidung außerhalb des oben angegebenen Zeitraums muss eine ökologische Baubegleitung bezüglich potentieller Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln erfolgen. Die ökologische Baubegleitung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen.  
**V2: Mauereisdäcke**  
 Die Wurzelstöcke der Gehölze im Bereich des Bahnböschung und die Fundamente des Schuppens müssen zunächst im Boden verbleiben. Die Fläche darf auf der Bahnböschung und im Bereich des Schuppens aufgrund von potentiellen Winterquartieren für die Mauereisdäcke nicht mit schwerem Gerät befreit werden (s. Tabellfläche Abb. 3). Das Schnittgut muss abgeräumt werden. Die Rodung der Wurzelstöcke und Entfernung der Fundamente darf erst erfolgen, wenn die Mauereisdäcke aus dem Winterquartier aufgewacht sind (Winterungsbeding ab Anfang April). Die Freigabe muss durch eine ökologische Baubegleitung erfolgen.  
**V3: Mauereisdäcke**  
 Erstellung eines Amphibienzäunes zur Bauzeit entlang der Bahntrasse, damit keine Eidechsen auf das Baufeld gelangen können und getötet werden.

#### 1.10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1.10.1. **■** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.10.2. **--- ---** Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Gebäudehöhen

1.10.3. **Vorhaben- und Erschließungsplan**  
 Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) sowie der Durchführungsvertrag sind bindende Bestandteile des Bebauungsplans.

#### 1.11. NUTZUNGSSCHABLONE

<b>WA</b>	<b>-</b>	Art der baul. Nutzung	<b>-</b>	Füllschema der Nutzungsschablone
<b>0,7</b>	<b>o</b>	Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise	

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

##### 2.1. DACHGESTALTUNG

2.1.1. **FD** Flachdächer begrünt

2.1.2. Dachaufbauten sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.

##### 2.2. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

2.2.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

2.2.2. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen.

##### 2.3. WERBEANLAGEN

2.3.1. Pro Einrichtung ist maximal 1 Werbeanlage an der Stätte der Leistung zulässig.

2.3.2. Werbeanlagen dürfen nur bis zum Brüstungsbereich des Erdgeschosses angebracht werden.

2.3.3. Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben mit der max. Höhe von 0,60 m zulässig.

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

##### 2.4. MÜLLBEHÄLTER

2.4.1. Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind in das Gebäude zu integrieren.

#### 3. HINWEISE

3.1. **■** bestehende Bebauung

3.2. **□** abzubrechende Bebauung

3.3. **○** Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

3.4. **474.04** Bestandshöhe in Meter ü. NN im neuen System

##### HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE

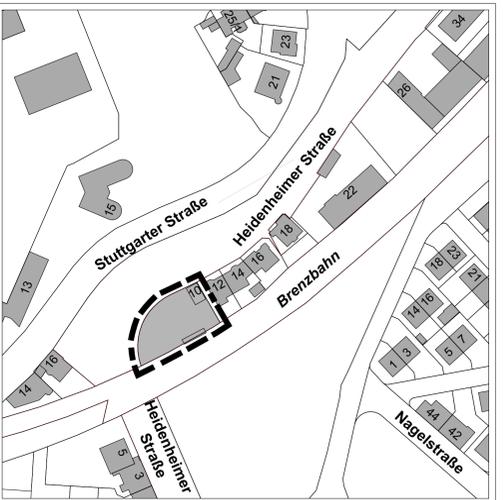
Es wird angeregt, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungsstrassen etc.) den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsfächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die ungebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend profundes Zetteln bis zum Baueigentum freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Das Regierungspräsidium weist darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

##### BODENBESCHÜTZ (§ 202 BauGB)

Mutterböden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Verdüsung zu schützen.  
 Es ist auf einen fachgerechten Abtrag und eine Wiederverwertung des Oberbodens zu achten. Die Lagerung des Oberbodens soll in Mieten von max. 2 Metern erfolgen. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

##### GEBÄUDEGESTALTUNG

Material und Farbe der Fassaden werden im Rahmen des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.



Übersichtsplan  
Maßstab 1 : 2500

Planbereich	Plan Nr.
<b>122</b>	<b>16</b>

### Stadt Ulm Stadtteil Safranberg Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Heidenheimer Straße 10"

Maßstab 1 : 250  
 Mit Rechtskraft dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft:

Gefertigt: Ulm, den 25.09.2019 Büro für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH	Für die Verkehrsplanung: Hauptabteilung Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung
Gez. Häußler	Gez. Jung

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in der Südwest Presse (Ulmer Ausgabe) vom 23.03.2019 und im Internet (www.ulm.de)

Als Satzung ausgefertigt:  
Ulm, den 20.02.2020  
Bürgermeisteramt

Gez. von Wining

Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses in der Südwest Presse (Ulmer Ausgabe) vom 23.03.2019 und im Internet (www.ulm.de)

Veröffentlichung in der Südwest Presse (Ulmer Ausgabe) vom 01.08.2020 und im Internet (www.ulm.de)

Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB angelegt vom 01.04.2019 bis 03.05.2019

In Kraft getreten am 01.08.2020  
Ulm, den 03.08.2020  
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Gez. Christ

Als Satzung gem. § 74 LBO und als beschlossen am 19.02.2020

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.