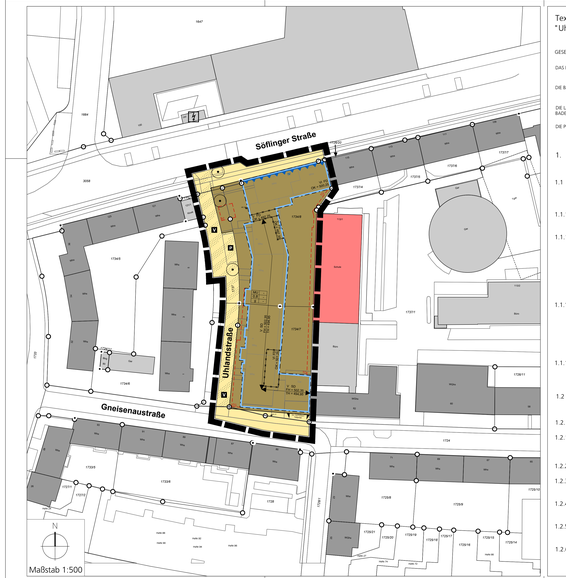

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Uhlandstraße Ost", Stadtteil Westen

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. 3786), 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. 58), 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 Büronutzungen,
- 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,
- Vergnügungsstätten 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 Tiefgarage, für Kellerräume und für Erschließungs- und Terassenflächen 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 einzuhausen.

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

1.4.1.1 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 TG — Fläche für Tiefgarage, Kellerräume und Haustechnik

1.6.2 St — Fläche für Stellplätze

1.6.3 Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage

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

1.7.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.7.2 V — Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

1.7.3 P — 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 Terassen mit einer Substratstärke von mind. 60 cm intensiv zu begrünen. Insgesamt sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Vorgartens und Innenhofs mit Ausnahme der Erschließungsflächen sowie Flächen für Wege und Terassen als private und gemeinschaftliche Gartenflächen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Hierfür sind u.a. Sträucher gemäß der Artenliste zu verwenden.

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

1.9.4 Artenliste:

Großsträucher / Kleinbäume auf TG	Hecken
Arten wie:	Arten wie:
Amelanchier lamarckii - Kupfer-Felsenbirne	Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus mas - Kornelkirsche	Fagus sylvatica - Rot-Buche
Malus, Zierapfel in Sorten	Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus, Zierkirschen in Sorten	
Syringa, Flieder in Sorten	
Sträucher / Kleinsträucher	
Arten wie:	
Deutzia, Deutze 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 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ

1.10.1 Um die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht auszulösen, müssen folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Eingriffsfolgen 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-Spaltenquartiere 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 mind. 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 Gelege in Hinterhof können außerhalb der Brutzeit (ab ca. Mitte August) entfernt werden, sowiet keine bebrüteten 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 IV — Fassadenseite mit Einstufung Lärmpegelbereich IV gemäß maßgeblichem Außenlärmpegel auf Basis des Beurteilungspegels zur Nachtzeit mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Verkehrslärmeinwirkungen.

1.11.2.1

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 Teil 2	Erforderliches Schalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile mit $R'_{w,ges}$ in dB in DIN 4109 Teil 2 von Aufenthaltsräumen in Wohnungen	Büroräume und ähnliche Arbeitsräume
	Wohnzimmer	Schlafräume
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 Innenschallpegel gemäß der VDI 2719 durch geeignete technische Maßnahmen eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten.

1.12 SONSTIGE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 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. 173/68 in Richtung Flurstück Nr. 173/14 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 brandschutztechnischen 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 Gewerbeeinheit 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.

2.5 MÜLLBEHÄLTER

2.5.1 Die offene Unterbringung von Mülbehältern ist unzulässig. Diese sind im Gebäude zu integrieren.

3. HINWEISE

3.1 bestehende Bebauung

3.2 bisherige Bebauung im Geltungsbereich

3.3 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

3.4 481.21 — 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 Einhaltung von fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächenmanagmentrechte schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

3.6 ERDMASSENAUSGLEICH

Gemäß § 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWG) 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.
Im vorliegenden Falle handelt es sich um ein Bauvorhaben des Innenbereichs in einem hoch verdichteten städtebaulichen Kontext. Die Auffüllung des Aushubmaterials auf dem Grundstück ist bei nahezu vollständiger Überbauung nicht möglich. Ein entsprechendes Abfallverwertungskonzept muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt werden.

Anderungsgefälle für nicht verwertbare Abfälle
Für nicht verwertbare Abfälle, insbesondere Bauredtmassen aus dem Abbruch bestehender Gebäude, besteht die Überlassungspflicht an den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger nach § 17 KWG, soweit die Zuordnungswerte DK 1 der Deponieverordnung (DepV) vorliegen. DK 1-Abfälle sind an der Deponie Donaustetten anzudienen.

Getrenntsammel- und Verwertungspflicht gem. GewAbfV
Gemäß § 8, Abs. 1 GewAbfV sind Bau- und Abbruchabfälle (alle gem. AVV 17 ..., ausgenommen Boden 17 05 ...), die technische Machbar- und wirtschaftliche Zumutbarkeit vorausetzt, nach Stoffströmen getrennt zu sammeln und befördern, sowie vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen.

Darüber hinaus ist gem. § 8, Abs. 3 GewAbfV bei Baumaßnahmen mit einem zu erwartenden Abfallvolumen ab 10 m³, die getrennte Sammlung, Beförderung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen dokumentationspflichtig.

3.7 DENKMALPFLEGE (§§ 20 und 27 DSchG)

Das Plangebiet liegt im Bereich des prähistorischen Blaustales, in dem u.a. jungsteinzeitliche Siedlungsreste überliefert sein können. Konkrete Anhaltspunkte hierfür liegen in der zu überbauenden Fläche jedoch bislang nicht vor. Dennoch besteht ein landschaftsgeschichtlich-wissenschaftliches Interesse, den Baugrubenaushub facharchäologisch begleiten zu können. Dazu wird um schriftliche Anzeige der Ausharbeiteten gebeten, spätestens 2 Wochen vor Beginn des Aushubs, an den Dienststiz des Landesamtes für Denkmalpflege in 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, Fischerstieg 9.
Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörden) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) 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 archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Firmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

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 gedriftet wird.
Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie der Leitfaden "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" (LUBW, 2005) sind bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten.
Um die Niederschlagswasserbeaufschlagung 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 Vorhabengebietes 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 Stadtebau, 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.

Planbereich	Plan Nr.
140	64

Stadt Ulm Stadtteil Westen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Uhlandstraße Ost"

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

Gefertigt:
Ulm, den 30.09.2022
Stemshorn Kopp
Architekten und Stadtplaner PartGmbB

Für die Verkehrsplanung:
Hauptabteilung Verkehrsplanung,
Grünflächen, Vermessung

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

Als Satzung ausgefertigt:
Ulm, den
Bürgermeisteramt

Öffentliche Bekanntmachung
des Auslegungsbeschlusses 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