

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Heigeleshof Nord", Stadtteil Mitte

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANS SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)

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 In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416),
BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO-BW) zuletzt geändert durch Art. 27 10. AnpassungVO vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1,4)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG 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 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

1.1.1.1 Zulässig sind:

- Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss,
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

- großflächige Einzelhandelsbetriebe,
- 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 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) 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 1,0 maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.2 z.B. VI Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.3 z.B. OK= 502,80 Oberkante der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.4 Die festgesetzte Oberkante des rückwärtigen Gebäudeteils mit OK= 482,80 kann für Absturzsicherungen (z.B. Geländer) bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m und für technische Aufbauten (z.B. Aufzugüberfahrten) bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m überschritten werden.

1.2.5 Alle technischen Aufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,50 m zur Attikaaußenseite einhalten und sind generell einzuhausen.

1.3 BAUWEISE

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

1.3.1 g geschlossene Bauweise

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

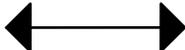
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1  Baugrenze

1.4.1.1 Eine Überschreitung der Baugrenze für untergeordnete Bauteile (z.B. Lüftungsschächte) 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 NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.6.1  Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage

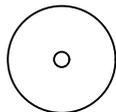
1.7 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.7.1  Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

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

1.8.1



Anpflanzung von Bäumen

In der Mühlengasse und in der Wengengasse sind jeweils zwei Amerikanische Amberbäume und im Heigeleshof ein Rot-Ahorn zu pflanzen. Der Baumstandort Heigeleshof kann zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Baumstandorte Mühlengasse und Wengengasse sind gemäß dem Standort in der Planzeichnung auszuführen. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist einzuhalten.

1.8.2 Die Freifläche auf dem Dach des Erdgeschosses ist mit Ausnahme von Flächen für Terrassen und von Flächen für technische Aufbauten als Vegetationsfläche anzulegen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mind. 20 cm betragen.

1.8.3 Die Satteldächer sind gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans extensiv zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mind. 10 cm betragen. Bereiche unterhalb von Photovoltaikmodulen sind hiervon im Umfang der gemäß Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg vorgeschriebenen Mindestnutzung für Photovoltaik ausgenommen.

1.9 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON VERBOTSTATBESTÄNDEN IM SINNE DES § 44 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ

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

Bestand / Abbruch:

- Die Bestandsgebäude Wengengasse dürfen zum Schutz der Fledermausquartiere nicht vor Mitte April und jedenfalls erst nach Ende der Nachfröste und bei Vorherrschen von Abendtemperaturen deutlich über 0°C abgebrochen werden.
- Die Fassadenplatten sind zu Beginn des Abbruchs in Anwesenheit der Ökologischen Baubegleitung vorsichtig abzunehmen. Noch aufgefundene Tiere sind in Absprache mit der Naturschutzbehörde weiter zu versorgen.
- In den beiden angrenzenden Straßen bzw. den Nachbarstraßen sind an geeigneten Stellen vorlaufend 10 bauzeitlich wirksame Fledermaus-Kästen aufzuhängen, davon 1-2 Winterquartiers-Kästen. Die Platzierung der Kästen ist mit der UNB abzustimmen.
- Die bauzeitlichen Ersatzquartiere sind zweimal jährlich im Frühjahr und im Herbst auf ihre Funktionsfähigkeit zu kontrollieren; die späteren Einbauquartiere einmal jährlich.

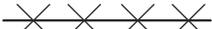
Neubau:

- In den Neubau sind dauerhaft 10 Fledermaus-Spaltenquartiere zu integrieren und funktionsfähig zu halten. Sie können in die Fassade integriert werden und sind dann kaum mehr sichtbar. Dabei ist darauf zu achten, dass unterhalb keine Eingänge, Fenster, Terrassen oder Balkone sind. Die genaue Platzierung ist mit der Ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

- Eckverglasungen, (begrünte) verglaste Dachterrassen, gläserne Verbindungsgänge und -tunnel sowie Glaswände an Balkonen, Brüstungen etc. stellen latente Gefahren für Vögel dar, da diese das transparente Hindernis, durch das die dahinterliegende Landschaft sichtbar ist, nicht erkennen. Deshalb sind beim neuen Gebäude derartige Elemente zu vermeiden oder verpflichtend nichttransparente Markierungen, Muster, Netze oder Gitter in ausreichend engem Abstand anzubringen (vgl. BAYLFU 2019). Sichtbare Muster können direkt in das Glas geätzt oder per Siebdruck aufgebracht, Scheiben per Sandstrahlung partiell mattiert werden. Auch halbtransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine oder farbiges Glas bieten oftmals geeignete, vogelsichere Alternativen. Vogelsilhouetten-Aufkleber sind nicht geeignet (außer sie würden dicht an dicht aufgebracht, sind aber nicht haltbar genug), und auch so genanntes „Vogelschutzglas“ ist teilweise unwirksam!
- Der Verlust des Vogel-Nistplatzes muss nicht kompensiert werden, da es sich nicht um einen dauerhaft genutzten Standort handelt.
- Beim Neubau ist auf „insektenfreundliche“ Beleuchtung zu achten.

1.10 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1.10.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.10.2  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.10.3  Abgrenzung unterschiedlicher Anzahl der Vollgeschosse

1.10.4 Vorhaben- und Erschließungsplan

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

1.11 SONSTIGE DARSTELLUNGEN

1.11.1 z.B. ^{477,50} Bestandshöhe in Meter über NN im neuen System

1.12 NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	-
maximal zulässige Grundflächenzahl	Bauweise

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

2.1 DACHGESTALTUNG

- 2.1.1 SD Satteldach
- FD Flachdach

2.2 WERBEANLAGEN

- 2.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 2.2.2 Pro Gewerbeeinheit ist maximal 1 Werbeanlage zulässig.
- 2.2.3 Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.
- 2.2.4 Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig.
- 2.2.5 Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

2.3 MÜLLBEHÄLTER

- 2.3.1 Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Diese sind im Gebäude zu integrieren.

3. HINWEISE

3.1 BESTEHENDER BAUMSTANDORT



Der bestehende Baumstandort (acer platanooides) muss aufgrund der neuen Gebäudekubatur entfernt werden. Nach § 39 BNatSchG ist eine Fällung des Baumes nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

3.2 LAGE IM SANIERUNGSGEBIET

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Wengenviertel".

3.3 DENKMALPFLEGE (§§ 20 und 27 DSchG)

Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: "Mittelalterliche und neuzeitliche Stadt Ulm" (Listennr. 253). Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) 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 kurzzeitigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.4 BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß § 12 BBodSchV, Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei 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. Auf den zukünftigen Freiflächen sind im Oberboden bis 35 cm Tiefe die Prüfwerte für Kinderspielflächen der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten. Für PAK und BaP gelten die vom Landesgesundheitsamt Baden-Württemberg 2019 empfohlenen FoBiG-Prüfwertvorschläge.

Altlasten

Auf Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Altlastenverdachtsfläche im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Aufgrund des geplanten Aushubs für die Tiefgarage kann auf eine Altlastenuntersuchung im Vorfeld verzichtet werden. Nach Abschluss der Erdarbeiten ist der Stadt Ulm, Abteilung für Umweltrecht und Gewerbeaufsicht als untere Altlastenbehörde, unaufgefordert und unverzüglich ein vollständiger Aushubbericht vorzulegen, in dem dokumentiert ist, dass keine Gefährdung der Schutzgüter (Grundwasser, Mensch, etc.) vorliegt.

3.5 ERDMASSENAUSGLEICH

Gemäß § 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten darauf hinzuweisen, 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 Fall 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.

3.6 ABFALLVERWERTUNGSKONZEPT

Für nicht verwendbare Aushubmassen sind entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen. Dazu ist gemäß § 3 Abs. 4 LKreiWiG bei verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub, verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen oder als Teilabbruch umfassende verfahrenspflichtige Baumaßnahmen, ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

3.7 GEBÄUDEGESTALTUNG

Material und Farbe der Fassaden, Fassadenöffnungen und der Dachdeckung werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt und mit der Stadt Ulm abgestimmt.

3.8 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.

3.9 IMMISSIONSSCHUTZ BEI STATIONÄREN GERÄTEN

Stationäre Geräte, wie z.B. Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke oder deren nach außen gerichtete Komponenten müssen so errichtet und betrieben werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen u.a. durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind.

Die Anlagen müssen gemäß den Herstellerangaben installiert und betrieben werden. Hinweise zu den Abständen von o.g. Anlagen zur Wohnbebauung und zu den Schalleistungspegeln enthält der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2013, aktualisiert am 24.03.2020. Bei der Planung sollte auf die Einhaltung der Anforderungen aus dem Leitfaden geachtet werden.