

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

“Karlstraße - Neutorstraße - Wildstraße - 1. Änderung“

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Art. 1, 2 G zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 4.1.2023 (BGBl. I Nr. 6)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG	In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Art. 3 G zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 4.1.2023 (BGBl. I Nr. 6)
DIE LANDESBAUORDNUNG	In der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 357, ber. S. 416); zuletzt geändert durch Art. 3 G zum Erl. eines Klimaschutz- und KlimawandelanpassungsG und zur Verankerung des Klimabelangs in weiteren Rechtsvorschriften vom 7.2.2023 (GBl. S. 26)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. (PlanzV90) 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 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. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

- 1.1.2. Zulässig sind:
- Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - 1 großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt/Nahversorgung mit einer max. Verkaufsfläche von 1.500 m²
- 1.1.1. Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten i.S.v. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB sowie sonstige Vergnügungsstätten einschl. Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist

- 1.1.1. Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin 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** max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.2. **V** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.3. **OK_{max.} = 502,3** Maximale Oberkante der baulichen Anlagen in Meter über NN (Höhen im neuen System) Maßgeblich für die Bestimmung der max. OK der baulichen Anlagen ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante Attika).

- 1.2.3.1. Es ist zulässig, die max. OK der baulichen Anlagen auf einer Fläche von max. 10 % der Dachfläche bis zu 3,0 m zu überschreiten. Die Möglichkeit der Überschreitung gilt nur für technisch bedingte Dachaufbauten (§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB).

- 1.2.3.2. Balkone und Vordächer sind von der Festsetzung der max. OK der baulichen Anlagen ausgenommen.

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. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind in die Gebäude oder die Tiefgarage zu integrieren. Ausgenommen hiervon sind Terrassen, Fahrradabstellanlagen und Kinderspielgeräte/-plätze.

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

1.5.1.  öffentliche Verkehrsfläche

1.5.2.  Ein- bzw. Ausfahrt

1.5.3.  Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

1.5.3.1. Die lichte Höhe der Teilüberbauung der mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegten Fläche muss mindestens 3,65 m über Grund betragen.

1.6. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN, STELLPLÄTZE UND KELLERRÄUME (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB und § 12 BauNVO)

1.6.1.  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Kellerräume

1.7. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN I.S.D. BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES: LÄRMSCHUTZ

1.7.1. Innerhalb des Geltungsbereiches gelten die nachfolgenden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG

1.7.2.  Fassadenseite/-abschnitt mit Einstufung in Lärmpegelbereich III oder höher (vgl. Plan Einstufung Lärmpegelbereiche) gemäß maßgeblichem Außenlärmpegel auf Basis des Beurteilungspegels zur Nachtzeit mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Verkehrslärmeinwirkungen:

1.7.2.2.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R_{w,res}$ in dB) nach DIN 4109-1 vom Juli 2016, Tabelle 7	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

1.7.2.3. An diesen Fassadenseiten / -abschnitten sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Die Außenbauteile der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden sind entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf Basis der DIN 4109-1 (Juli 2016) nachzuweisen.
- Für die Fensteröffnungen ruhebedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) ist unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 durch geeignete technische Maßnahmen eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten, z. B. über den Einbau von Schalldämmlüftern, zentralen Belüftungseinrichtungen oder Festverglasung vor den Fensteröffnungen. Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz und zur Belüftung ruhebedürftiger Räume unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenpegel gemäß VDI 2719 sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig.

1.7.3. In Bezug auf Gewerbelärm sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Lieferverkehr bzw. Lade- und Transporttätigkeiten außerhalb von Gebäuden sind zur Nachtzeit (22:00 - 6:00 Uhr) nicht zulässig. Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag.
- Alle lärmabstrahlenden Anlagenteile (z. B. Maschinen, Klimageräte, Bestandteile von Lüftungsanlagen, Aggregate u.dgl.) sind im Innern der Gebäude zu errichten bzw. zu betreiben. Ist das nicht möglich, so ist durch Kapselung bzw. Anbringen geeigneter Schalldämpfer sicherzustellen, dass die zulässigen Immissionsrichtwertanteile eingehalten werden können.
- Lärmerzeugende Anlagenteile sind dem derzeitigen Stand der Lärmschutz- und Schwingungsisolierungstechnik entsprechend auszuführen, zu betreiben und zu warten.

1.8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

1.8.1.



An der mit Planzeichen gekennzeichneten Stelle ist ein hochstämmiger Laubbaum der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen. Die Mindestsubstratüberdeckung beträgt 60 cm. Der Baum kann zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist dabei einzuhalten.

1.8.2.

Artenliste:

Acer campestre ‚Elsrijk‘
Carpinus betulus
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘
Corylus colurna
Ginkgo biloba
Koelreuteria paniculata
Magnolia kobus
Quercus robur ‚Fastigiata‘
Sophora japonica
Sorbus aria ‚Magnifica‘
Sorbus aucuparia
Sorbus intermedia
Tilia tomentosa ‚Brabant‘
Zelkova serrata ‚Village Green‘

Feld-Ahorn ‚Elsrijk‘
Hainbuche
Hainbuche (Säulenform)
Baum-Hasel
Ginkgobaum
Blasenbaum
Baum-Magnolie
Stiel-Eiche (Säulenform)
Schnurbaum
Mehlbeere ‚Magnifica‘
Eberesche
Schwedische Mehlbeere
Brabanter Silber-Linde
Zelkove ‚Village Green‘

1.8.3.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Terrassen/Wege/Plätze und technische Aufbauten sind hiervon ausgenommen. Die durchwurzelbare Substratauflage muss eine Mindesthöhe von 10 cm aufweisen und mit trockenheitsverträglichen, widerstandsfähigen Pflanzen (z. B. Sedumarten, Wildkräuter, Gräser) bepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

1.8.4.

Die sonstigen überbauten und unterbauten Grundstücksflächen sowie Innenhofflächen auf dem Dach des EG sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu begrünen/zu gestalten. Die Vegetationsflächen sind dabei mit einer Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat von 40 cm anzulegen. Dabei ist im Standortbereich von Bäumen auf mind. 12 m² ein durchwurzelbares Substrat von mind. 16 m³, bei einer Mindestsubstratüberdeckung von 60 cm sicherzustellen.

1.9. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON VERBOTSTATBESTÄNDEN (SPEZIELLER ARTENSCHUTZ) (§ 44 BNatSchG)

1.9.1.

Vermeidungsmaßnahme:

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.

1.10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1.10.1.



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

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird der Bebauungsplan "Karlstraße - Neutorstraße - Wildstraße" aufgehoben und ersetzt.

1.10.2.

477.95

Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System

1.10.3.



Abgrenzung unterschiedlicher maximaler Oberkante baulicher Anlagen sowie Höchstmaß der Vollgeschosse

1.11. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	-
max. zulässige Grundflächenzahl	-
-	Bauweise
Dachform	

Füllschema der Nutzungsschablone

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

2.1. DACHGESTALTUNG

2.1.1. **FD** Flachdach

2.1.2. Technische Aufbauten für Liftüberfahrten o. ä. sind auf max. 10% der Dachflächen zu begrenzen und zusammenzufassen.

2.2. WERBEANLAGEN

2.2.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.2.2. Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden. Schriftzüge sind in Einzelbuchstaben mit einer max. Höhe von 0,6 m auszuführen.

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

2.2.4. Automaten sind nur in Gebäuderücksprüngen oder Wandnischen zulässig.

2.3. MÜLLBEHÄLTER

2.3.1. Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind in die Gebäude zu integrieren.

2.4. ABSTANDSFLÄCHEN

2.4.1. Die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen können in Entsprechung der planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans bei maximaler Ausnutzung des Festsetzungsrahmens reduziert werden.

2.5. PKW-STELLPLÄTZE

2.5.1. Abweichend von den Vorgaben des § 37 Abs. 1 LBO i. V. m. § 35 LBO ist folgende Zahl der PKW-Stellplätze nachzuweisen:

	Zahl der Stellplätze
Verkaufsstätten mit mehr als 700 m ² Verkaufsnutzfläche	Je 30 m ² 1 Stellplatz
Verkaufsstätten bis 700 m ² Verkaufsnutzfläche	Je 50 m ² 1 Stellplatz (mindestens 2)
Wohnungen unter 35 m ²	0,6 Stellplätze je Wohnung
Wohnungen über 35 m ²	0,8 Stellplätze je Wohnung

2.6. FAHRRAD-STELLPLÄTZE

2.6.1. Abweichend von den Vorgaben des § 37 Abs. 2 LBO i. V. m. § 35 LBO ist je 1-Zimmerwohnung 1 Fahrradstellplatz nachzuweisen.

3. HINWEISE

3.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1.1. In Bezug zu dem zulässigen Einzelhandelsbetrieb mit einer max. Verkaufsfläche von 1.500 m² sind ausschließlich solche Betriebe zulässig, bei denen grundlegende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass diese aufgrund ihrer betrieblichen und/oder städtebaulichen Situation nicht den mit der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO anvisierten Einzelhandelsbetrieben zuzuordnen sind.

3.2. GEBÄUDEGESTALTUNG

3.2.1.  zu entfernendes Gebäude

3.3. VERKEHRSFLÄCHEN

- 3.3.1.  öffentlicher Gehweg

- 3.3.2.  Maststandort (Straßenbahnlinie 2)

3.4. FLÄCHENGESTALTUNG

- 3.4.1.  geplanter straßenbegleitender Baum

Entlang der Karlstraße und Neutorstraße sollen gem. Ausführungsplanung "Neubau Straßenbahnlinie 2 Theater-Wissenschaftsstadt" 8 straßenbegleitende Laubbäume gepflanzt werden. Die Sicherstellung der Umsetzung erfolgt über Regelungen im Durchführungsvertrag.

- 3.4.2. Zum Baugenehmigungsverfahren oder Kenntnissgabeverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit der Stadt Ulm einvernehmlich abzustimmen.

3.5. ATLASTEN

- 3.5.1.  Die Grundstücke Flur-Nr. 722/1 und 722/2 innerhalb des Geltungsbereiches wurden vormals als Schreinerei genutzt. Aufgrund dieser oder anderer Vornutzungen kann ein Vorkommen von Böden mit umweltgefährdenden Stoffen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Um frühzeitig auf die Notwendigkeit zur Durchführung von Altlastenuntersuchungen hinzuweisen, wird der Bereich gemäß § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB gekennzeichnet.

3.6. BODENSCHUTZ UND GEOTECHNIK (§ 202 BauGB)

- 3.6.1. Der Geltungsbereich liegt im Verbreitungsbereich von Löss - bzw. Alblehm, der Gesteine der Unteren Süßwassermolasse des Tertiärs überdeckt. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzungen sind im Plangebiet sehr wahrscheinlich. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Für den Bau von Tiefgaragen und mehrgeschossigen Häusern werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen. Im Vorfeld der Arbeiten sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden.
- 3.6.2. Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß § 12 BodSchutzV, Vollzugshilfe zu BodSchutzV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

3.7. HINWEISE ZUR DENKMALPFLEGE

- 3.7.1. Sollten bei Erdarbeiten Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf § 20 und § 27 DSchG wird verwiesen.

3.8. HINWEISE ZUM SCHALLSCHUTZ

Die Einhaltung der für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG getroffenen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches ist mit Einreichen des Antrags auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung nachzuweisen.

Sollten im Rahmen einer öffentlichen Tiefgaragennutzung in unmittelbarer Umgebung zur Tiefgaragenein-/ausfahrt Überschreitungen von Immissionsrichtwerten bzw. zulässigen Immissionsrichtwertanteilen festgestellt werden, ist eine Einschränkung einer öffentlichen Tiefgaragennutzung zur Nachtzeit zu prüfen und sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, die deren Einhaltung gewährleisten können.

Als „schutzbedürftige Räume“ innerhalb dieser Satzung bezeichnete Räume sind entsprechend definierte Räume im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Juli 2016) zu verstehen.

Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 ist an Fassadenseiten mit Einstufung in die Lärmpegelbereiche III oder höher gemäß maßgeblichen Außenlärmpegel auf Basis des Beurteilungspegels zur Nachtzeit nach DIN 4109-2 gewährleistet, dass die nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel nicht überschritten werden.

Abweichungen von sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden Anforderungen an die Außenbauteilschalldämmung (z. B. exakte Gebäudegeometrie, in das Gebäude integrierte Loggien oder rückwärtig versetzte Geschosse) sind sowohl für höheren als auch für niedrigeren Schallschutz gutachterlich nachzuweisen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Anlage 5.2/1 Punkt 5 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums und des Wirtschaftsministeriums über Technische Baubestimmungen (Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen – VwV TB) des Landes Baden-Württemberg vom 20. Dezember 2017 für bauaufsichtliche Nachweise E DIN 4109-1/A1:2017-01 herangezogen werden darf. Entsprechend können für v. g. Nachweise die gemäß Anhang 3 des Schallgutachtens Verkehrslärm zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Karlstraße - Neutorstraße - Wildstraße - 1. Änderung", Stadt Ulm (Kling Consult, 8. Juni 2021) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel zur Nachtzeit als Berechnungsgrundlage herangezogen werden.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Stadt Ulm, Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht während der üblichen Dienstzeiten kostenlos eingesehen werden.

3.9. HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ

Vor dem Abriss des verbliebenen Gebäudes auf Flur-Nrn. 724/6 und 724/7 ist das Gebäude durch eine fachlich geeignete Person auf Hinweise zum Vorkommen von gebäudebewohnenden Arten zu prüfen, insbesondere Mehlschwalben, Mauersegler und Fledermäuse.

