

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Römerstraße 119-139"

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. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
DIE LANDESBYBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV)	in der Fassung 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 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 5-6 BauNVO)

1.1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

- (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - 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 Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl
(GRZ, § 19 BauNVO)

z.B. 0,5 maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.2 Vollgeschosse
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

z.B. IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.3 Gebäudehöhen
(§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

1.2.3.1 Als maximale Gebäudehöhen über NN (Höhen im neuen System) gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen).

z.B. OK 536,00 Oberkante baulicher Anlagen als Höchstgrenze in Metern

1.2.3.2 Die festgesetzten Oberkanten (OK) können für Absturzsicherungen (z.B. Geländer) bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m und für technische Aufbauten (z.B. Aufzug-überfahrten) bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m überschritten werden. Technische Aufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zur Attika-Außenseite einhalten.

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

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen)

o offene Bauweise

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

1.4.1  Baugrenze

1.4.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen gelten nur oberhalb der Geländeoberfläche

1.4.3 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Loggien ist entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig. Im Zuge der Ausführungsplanung sind hiervon Abweichungen bis maximal 0,50 m zulässig.

1.5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

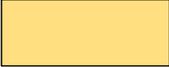
1.5.1  Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb von Tiefgaragen und einer in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze (ST) zulässig.

1.5.2  Tiefgaragen sowie Kellerräume sind nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen und einer in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Tiefgaragen (TG) zulässig.

1.5.3 Oberirdische Garagen sind unzulässig

1.5.4  Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage

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

1.6.1  öffentliche Straßenfläche

1.7 VERSORGUNGSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Trafostation: der Standort kann innerhalb des Geltungsbereichs bis zu 5 m zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden.

1.8 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON
BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

1.8.1 Vermeidungsmaßnahme / Bauzeitenregelung zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen

Gebäude dürfen nur von Ende September bis Ende Februar abgerissen werden. Gehölze dürfen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar gerodet werden.

1.8.2 Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen / CEF-Maßnahmen

1.8.2.1 Die drei vorhandenen Nisthilfen sind nach der Neubebauung wieder fachgerecht zu installieren. Zusätzlich sind folgende neue Nisthilfen an den Neubauten anzubringen oder in die Fassade zu integrieren: 10 Höhlenbrüterkästen, 5 Halbhöhlenkästen und 5 Nisthilfen für den Mauersegler

1.8.2.2 An jedem Baukörper ist ein Fledermausflachkasten fachgerecht anzubringen oder in die Fassade zu integrieren (insgesamt 5 Stück). An Bäumen in unmittelbarer Umgebung sind zudem insgesamt 2 Fledermausflachkasten fachgerecht anzubringen.

1.8.3 Begrenzung der Bodenversiegelung

Die Flächenversiegelungen bzw. die Befestigungen und Verdichtung des Bodens ist grundsätzlich auf das erforderliche Maß zu beschränken.

1.9 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.9.1 Dachbegrünung

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Flächen für Terrassen, Wege und technische Aufbauten sind hiervon ausgenommen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mindestens 10 cm betragen.

Tiefgaragendecken sind mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen intensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mindestens 40 cm betragen. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des durchwurzelbaren Pflanzsubstrates auf mindestens 80 cm vorzunehmen.

1.9.2 Pflanzgebot

1.9.2.1 Je 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm gemäß der Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.9.2.2 Artenliste:

Acer platanoides	Prunus avium
Alnus x spaethii	Sorbus aria `Magnifica`
Corylus colurna	Gleditsia triacanthos
Pinus sylvestris	Tilia cordata
Amelanchier lamarckii	Buddleja davidii
Cornus mas	Cornus sanguinea
Crataegus monogyna	Mespilus germanica
Rhamnus frangula	Sambucus nigra
Viburnum lantana	Viburnum opulus

1.9.2.3 Es gelten die Eintragungen des Außenanlagenplans (Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans). Die Baumstandorte können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist einzuhalten.

1.10 BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG
VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES
BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES
(§ 9 Abs. 1 24 BauGB)

1.10.1  Umgrenzung für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

1.10.2 Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ (Fassung von Januar 2018) auszubilden. Bereiche des Plangebiets, in welchen diese Schallschutzmaßnahme erforderlich ist, sind dem Schallschutzgutachten (s. Anlage 7) zu entnehmen.

An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich V (maßgeblicher Außenlärmpegel von 71 - 75 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der Aufenthaltsräume dort ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß $R'_{w,res}$ von mindestens 45 dB(A). Für Fassaden mit einem geringeren maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. einem niedrigeren Lärmpegelbereich (I - IV) verringert sich das erforderliche Gesamtschalldämmmaß wie folgt:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB in Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungststätten, Unterrichtsräumen und Ähnlichem
I	≤ 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40
V	71 bis 75	45
VI	76 bis 80	50
VII	>80	Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

1.10.3 Lüftungseinrichtungen

Bei den geplanten Gebäuden sind in den für das Schlafen genutzten Räumen schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn in der Nachtzeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr der Beurteilungspegel 50 dB(A) überschritten wird und der notwendige Luftaustausch nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils aus Wand / Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109-1 entsprechen. Bereiche des Plangebiets, in welchen diese Schallschutzmaßnahme erforderlich ist, sind dem Schallschutzgutachten (s. Anlage 7) zu entnehmen.

Wird die Belüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden

Der Einbau einer fensterunabhängigen Belüftung ist nicht erforderlich, wenn die betroffenen Schlafräume über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden können.

1.10.4 Außenwohnbereiche

Für Außenwohnbereiche im Sinne der Verkehrslärmschutzrichtlinie 1997 (Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes kurz VLärmSchR 97) sind zum Schutz vor verkehrsbedingten Schallimmissionen bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, wenn andernfalls tagsüber der Beurteilungspegeln von 62 dB (A) überschritten wird. Diesbezüglich geeignete Maßnahmen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. Bereiche des Plangebiets, in welchen diese Schallschutzmaßnahme erforderlich ist, sind dem Schallschutzgutachten (s. Anlage 7) zu entnehmen

1.10.5 Von den Festsetzungen 1.10.2 bis 1.10.4 kann abgewichen werden, sofern der Nachweis darüber erbracht wird, dass die zugrundeliegenden schalltechnischen Anforderungen auf andere Art und Weise eingehalten werden.

1.11 VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

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

1.12 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1.12.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.12.2  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zu Anzahl an Vollgeschossen und Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.12.3 $523.44 \oplus$ Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System

1.13 NUTZUNGSSCHABLONE

WA 1	o
0,5	FD

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Dachform

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

2.1 ÄÜßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachform und Neigung

zulässig sind nur Dachformen und Dachneigungen entsprechend der Planzeichnung

FD

Flachdach

2.2 WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

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 Lichtwerbungen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

2.3 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Fußwege, Spielflächen und Terrassen und als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu gestalten, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

2.4 EINFRIEDUNGEN, BÖSCHUNGEN UND STÜTZMAUERN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Es gelten die Eintragungen im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem zugehörigen Außenanlagenplan.

2.5 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

3. HINWEISE

3.1 GEBÄUDEGESTALTUNG

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

3.2 DENKMALPFLEGE (§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege bei Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Fundstellen 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.

3.3 BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mutterboden, 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 Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Für die durchzuführenden Arbeiten am Boden im Sinne der BBodSchV sind die Anforderungen nach DIN 19639, DIN 19731 sowie DIN 18915 zu beachten. Für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in eine Bodenschicht gelten die Anforderungen der aktuellen BBodSchV (§ 6, § 7 und § 8), für Materialien unter technischen Bauwerken gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV).

Auf den zukünftigen Freiflächen sind im Oberboden die der Nutzung entsprechenden und zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauvorhabens geltenden Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten.

3.4 GEOTECHNIK

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Die anstehenden Gesteine können bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. 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. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

3.5 BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

Eine Baugrunduntersuchung hat ergeben, dass die bindigen Böden der Verwitterungsdecke sowie der darunter anstehenden Schwemmlerme und der Unteren Süßwassermolasse für die Versickerung nicht geeignet sind. Eine Schadstoffbelastung der Böden konnte nicht festgestellt werden.

Für die Gründung der Wohngebäude / der gemeinsamen Tiefgarage in den Schwemmlerme wird in Abhängigkeit von Setzungsdifferenzen eine Flächengründung (oder alternativ eine Flachgründung mit Einzel- und Streifenfundamenten) empfohlen.

Die Baugrube kann in Bereichen mit geringem Grenzabstand voraussichtlich nur in Kombination mit einem Verbau ausgehoben werden; ggf. notwendige Verankerung erfordern das Einverständnis der jeweiligen Grundstückseigner.

Der Oberbau von Verkehrsflächen ist frostsicherer auszugestalten.

3.6 GEBÄUDESCHADSTOFFE

Eine Gebäudeschadstofferkundung hat schadstoffbelastete Baustoffe / -materialien (Asbest, alte Mineralwolle, PCB, HBCD, Quecksilber, Altholz und mineralische Bauabfälle) im Plangebiet dokumentiert. Beim Rückbau der Bestandsgebäude muss eine Schadstoffsanierung und Entsorgung der schadstoffbelasteten Baustoffe / -materialien erfolgen.

3.7 KREISLAUF-/ ABFALLWIRTSCHAFT

Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) soll bei geplanten Erdbaumaßnahmen ein Erdmassenausgleich erfolgen und der anfallenden Aushub vor Ort wiederverwendet werden. Für nicht verwendbare Aushubmassen gilt es, eine geeignete Entsorgung vorzusehen. Für nicht vor Ort verwendbare Aushubmassen sind entsprechende Verwendungsmöglichkeiten im Landschaftsbau oder bei Rekultivierungen vorzusehen.

Bei verfahrenspflichtigen Abbruch-, Teilabbruch- und Baumaßnahmen (prognostizierter Bodenaushub >500 m³) muss schließlich ein Abfallverwertungskonzept erstellt und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde geprüft werden (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

3.8 KAMPFMITTEL

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst B-W hat für die neu zu bebauenden Flurstücke bereits eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Diese Auswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben und für die neu zu bebauenden Flurstücke die Freigabe erteilt. Der Schaffelkinger Weg ist hiervon ausgenommen und liegt am Rand eines bombardierten Bereichs (in der östlich angrenzenden Grünanlage), bleibt aber von der Planung unberührt. Insofern sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

3.9 SCHUTZ VOR STARKREGEN

Im Zuge der Objektplanung ist die Notwendigkeit von baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor eindringendem Oberflächenwasser zu prüfen und ein ausreichender Schutz vor Starkregen und Überflutung nachzuweisen.

3.10 PHOTOVOLTAIK

Ab 01.05.2022 gilt die Photovoltaik-Pflicht für neue Wohngebäude.