

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

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. **WB 1 u. 2** Besonderes Wohngebiet 1 und 2 (§ 4a BauNVO)

1.1.2. Zulässig sind (§ 4a Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.3. Ausnahmsweise zulässig sind (§ 4a Abs. 3 BauNVO)
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung

1.1.4. Nicht zulässig sind (§ 4a Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Vergnügungsstätten i.S.v. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB
- Tankstellen

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

1.2.1. **0,6** max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.2. **(2,9)** max. zulässige Geschoßflächenzahl

Im Geltungsbereich darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO die max. zulässige Grundflächenzahl gem. Planeinschrieb durch Flächen wie folgt überschritten werden:

- Durch Erschließungswege auf dem Baugrundstück darf die GRZ bis zu 0,8 betragen.
- Durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage, Tiefgaragenzufahrt, Kellerräume, Treppen, Rampen und sonstige Unterbauten), darf die GRZ bis zu 1,0 betragen.

1.2.3. **z.B. OK = 495,1** Oberkante der baulichen Anlagen in Meter über NN (Höhen im neuen System)

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

1.3.1. **o** offene Bauweise

1.3.2. **g** geschlossene Bauweise

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

1.4.1.  Baugrenze

1.4.2. Die Baugrenze darf pro Geschöß auf bis zu 60 % der Länge der jeweiligen Gebäudeseite des betreffenden Geschoßes mit untergeordneten Bauteilen (z.B. Balkone) mit einer Tiefe von bis zu 2,5 m überschritten werden (§ 23 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

1.4.3.  Baulinie

1.5. 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)

1.5.1.  Umgrenzung für Flächen für Tiefgaragen und Kellerräume

1.5.2. Baurechtlich notwendige Stellplätze sind in einer Tiefgarage nachzuweisen.

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

1.6.1.  Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage

1.7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

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

1.7.2. Artenliste - Bäume

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior "Westhof's Glorie"	- Stadtesche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia pallida	- Kaiserlinde
Tilia patyphyllos	- Sommerlinde

1.7.3. Im Geltungsbereich sind insgesamt mindestens 5 hochstämmige Laubbäume der Artenliste - Bäume zu pflanzen. Die gemäß Planzeichnung zu pflanzenden Bäume können dabei angerechnet werden.

1.7.4. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu erhalten. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mindestens 40 cm betragen.

1.7.5. Flachdächer mit Ausnahme von Terrassenbereichen sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke muss 8 cm betragen.

1.8. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

1.8.1. Begrenzung der Bodenversiegelung

Plätze, Terrassen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z. B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.). Den Boden versiegelnde Beläge sind nicht zulässig.

1.9. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN I.S.D. BUNDESIMMISSIONSGESETZES: LÄRMSCHUTZ

1.9.1.  Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG

1.9.2. VI Lärmschutzbereich nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" nach Geschossen

1.9.3. EG / OG Erdgeschoß / Obergeschoß

1.9.4.  Fassadenseite/-abschnitt mit Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete zur Tag- und Nachtzeit und mit Einstufung in die Lärmpegelbereiche III oder höher gemäß maßgeblichem Außenpegel auf Basis des Beurteilungspegels zur Tagzeit mit Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm und Angaben des zugehörigen Lärmpegelbereichs nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Hinweis: Eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete entspricht auch einer Überschreitung dieser Werte für Besondere Wohngebiete; siehe Anlage Schalltechnische Begutachtung)

An diesen Fassadenseiten / -abschnitten sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Fensteröffnungen schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 sind an die nicht als Gebäudefassade mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen gekennzeichneten Fassaden zu orientieren.
- Ist eine solche Orientierung nicht möglich, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. 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.
- Die Außenbauteile der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden sind entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach DIN 4109 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 vom November 1989 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R`w,res in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

1.10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 1.10.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.10.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen
- 1.10.3.  Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System

1.11. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	-	Füllschema der Nutzungsschablone
max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Geschoßflächenzahl	
-	Bauweise	

Dachform

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

2.1. DACHGESTALTUNG

- 2.1.1. **FD** Flachdach

2.2. WERBEANLAGEN

- 2.2.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Geschäftseinheit ist nur eine Werbeanlage 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 60 cm 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. NUTZUNG VON SONNENENERGIE

- 2.4.1. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf den Dächern der Wohngebäude bis zu 1,50 m über der Oberkante der baulichen Anlage zulässig. Sie müssen von den Dachrändern (Außenkante Attika) jeweils einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten.

3. HINWEISE

3.1. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

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

3.2. BODENSCHUTZ (§ 202 BAUGB)

- 3.2.1. 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.

3.3. ALTLASTEN

- 3.3.1.  Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
- 3.3.2. Der Geltungsbereich wurde vormals als Tankstelle 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 Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

3.4. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON VERBOTSTATBESTÄNDEN NACH § 44 BNatSchG

- 3.4.1. Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln im Zeitraum 01. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar entfernt werden.

3.5. HINWEISE ZUR DENKMALPFLEGE

- 3.5.1. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

3.6. KAMPFMITTELBESEITIGUNG

- 3.6.1. Aufgrund kartierter Kriegsfolgeschäden wird darauf hingewiesen, dass sich Kampfmittelreste im Untergrund befinden können. Es wird empfohlen, vor Eingriffen in den Untergrund den Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Freigabe der Flächen einzuschalten.

3.7. HINWEISE ZUM SCHALLSCHUTZ

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

Als „schutzbedürftige Räume“ innerhalb dieser Satzung bezeichnete Räume sind entsprechend definierte Räume im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989) zu verstehen.

Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 ist an Fassadenseiten mit Einstufung in die Lärmpegelbereiche III oder höher gemäß maßgeblichen Außenlärmpegel auf Basis des Beurteilungspegels zur Tagzeit nach DIN 4109 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.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Stadt Ulm, Abteilung Städtebau und Baurecht I während der üblichen Dienstzeiten oder bei der Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult mbH (Burgauer Straße 30, 86381 Krumbach, Tel. 08282/994-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.