

| Planbereich  | Plan Nr.  |
|--------------|-----------|
| <b>110.1</b> | <b>87</b> |

# Stadt Ulm Stadtteil Mitte

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

### Platzgasse - Kohlgasse

**Maßstab 1 : 400**

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften des folgenden Bebauungsplanes außer Kraft:

Plan Nr. 110.1/ 37 gen. durch Erlass des RP Nordw. vom 23.03.1955 Nr. I 5 Ho-2206-23-Ulm/12  
ergänzt durch die Bauvorschrift für Außenwerbeeinrichtungen im Hafenbad  
gen. durch Erlass des RP Nordw. vom 18.04.1959 Nr. I 5 Ho-2206-23-Ulm/22

Gefertigt:  
Ulm, den 04.02.2008  
Büro für Stadtplanung Zint

Für die Verkehrsplanung:  
Hauptabteilung  
Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung

Öffentliche Bekanntmachung  
des Aufstellungsbeschlusses  
im Amtsblatt für die Stadt  
Ulm und den Alb-Donau-Kreis  
vom 24.05.2007 Nr. 21

Als Satzung ausgefertigt:  
Ulm, den  
Bürgermeisteramt

Öffentliche Bekanntmachung  
des Auslegungsbeschlusses im  
Amtsblatt für die Stadt Ulm  
und den Alb-Donau-Kreis  
vom                      Nr.

Veröffentlichung im Amtsblatt  
für die Stadt Ulm und den  
Alb-Donau-Kreis  
vom                      Nr.

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

# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan " Platzgasse - Kohlgrasse "

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)  
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)  
m.W.vom 01.01.2007

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)  
zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)

In der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)  
zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 895)

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.  Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

1.1.2. Sonstige Wohnungen sind nur ab dem 1. Obergeschoss zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO).

1.1.3. Die unter § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten ( wie 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), sind unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.4. Die unter § 7 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

### 1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1.2.1. **1,0** Grundflächenzahl

1.2.2. **z.B. OK 482,00 m ü. NN** absolute Oberkante der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.2.1. Im Bereich der 1-geschossigen Hofüberbauung kann die zulässige Höhe bis zu 1,20 m für untergeordnete Bauteile (z.B. Lüftungskuppeln, Attika) überschritten werden.

1.2.3. **z.B. FH 498,50 m ü. NN** absolute Firsthöhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.4. **z.B. TH 488,70 m ü. NN** absolute Traufhöhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO), Traufhöhe = äußerer Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

### 1.3. BAUWEISE

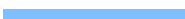
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1. **a** abweichende Bauweise

1.3.2. Als abweichende Bauweise sind bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen ohne Grenzabstände zulässig.

### 1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

1.4.1.  Baugrenze

## 1.5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.5.1.  Hauptfirstrichtungen

## 1.6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

1.6.1.1.  Verkehrsberuhigter Bereich

1.6.1.2.  Fußgängerbereich

1.6.2.  Ein- und Ausfahrt zur Gemeinschaftgarage

## 1.7. ANPFLANZEN VON SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.7.1. Die Dachfläche der 1-geschossigen Hofüberbauung ist mit Ausnahme der begehbaren Terrassenflächen dauerhaft als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten.

## 1.8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

1.8.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen der Gebäudehöhen und Dachformen

1.8.3.  abweichende Traufhöhe entsprechend Vorgabe Durchführungsvertrag

1.8.4.  z.B. 477,17 Bestandshöhen der Verkehrsflächen in Meter ü. NN im neuen System

## 1.9. NUTZUNGSSCHABLONE

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Art der baulichen Nutzung | - |
| Grundflächenzahl          | - |
| Bauweise                  | - |

Füllschema der  
Nutzungsschablone

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

### 2.1. Gestaltung des Gebäudes

2.1.1. Dachgestaltung

2.1.1.1. **z.B. SD max. 52°** Satteldach mit max. zulässiger Dachneigung

2.1.1.2. Die Deckung ist als Biberschwanzeindeckung in roter Farbe auszuführen.

2.1.1.3. **FD** Flachdach

## 2.2. Werbeanlagen und Automaten

- 2.2.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Geschäft oder Einrichtung ist maximal 1 Werbeanlage zulässig.
- 2.2.2. Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.
- 2.2.3. Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben zulässig mit der max. Höhe von 0,6 m.
- 2.2.4. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
- 2.2.5. Automaten sind nur in Gebäuderücksprüngen oder Wandnischen zulässig.

## 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### 3.1. Gesamtanlagensatzung gemäß § 19 Denkmalschutzgesetz BW

Das Grundstück Platzgasse 4 (Flurstück 141/8) liegt im Geltungsbereich der Satzung vom 27.09.1989 zur Erhaltung von 3 Gesamtanlagen in der Ulmer Innenstadt. Das Grundstück gehört zur Gesamtanlage Nördlich des Münsters. Veränderungen an dem geschützten Bild der Gesamtanlagen bedürfen der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

### 3.2. Lage innerhalb Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Stadtmitte - Münster"

## 4. HINWEISE

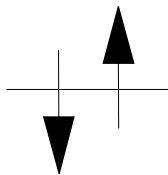
### 4.1. Dachgestaltung

- 4.1.1. Die Dimensionen von Dachgauben und Dachflächenfenster werden im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt.
- 4.1.2. Zur Innenhofseite sind Dachgauben und Dachaufbauten als Sonderformen entsprechend der Regelungen des Durchführungsvertrages zulässig.

### 4.2. Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung und die Dachform im Erschließungsbereich des Gebäudes zur Kohlgasse ist als Sonderform entsprechend der Regelung des Durchführungsvertrages zulässig.

### 4.3.



Mögliche Zufahrt zu einer Tiefgarage des Nachbargrundstückes im 1. und 2. Untergeschoss

### 4.4. Hinweis zur Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdbaumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metalle, Knochen) ist dies der Archäologischen Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen umgehend mitzuteilen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen. Vor Beginn der Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege zu informieren.

### 4.5. Hinweis zum Bodenschutz

Folgender Vorsorgemaßnahmen hinsichtlich möglicher Bodenverunreinigungen sind bei Erdbauarbeiten zu beachten:

1. Bei Aushubarbeiten ist das zu entnehmende Erdmaterial auf altlastenbedingte Verunreinigungen zu untersuchen. Die Überprüfung muss auch unter dem Gesichtspunkt der ordnungsgemäßen Aufbereitung, Wiederverwendung oder Entsorgung des Aushubmaterials erfolgen.
2. Wird bei Aushubarbeiten verunreinigtes Material festgestellt oder werden Hinweise auf Untergrundkontamination gefunden, ist ein geeigneter Gutachter / Sachverständiger mit der Beurteilung des verunreinigten Erdmaterials zu beauftragen. Die Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm (Telefon 0731 - 161 - 6041) ist dabei umgehend über die Verunreinigung zu informieren.

### 4.6. Hinweis zur Kampfmittelbeseitigung

Auf Grund der kartierten Kriegsfolgeschäden wird empfohlen, vor Eingriffen in den Untergrund den Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Freigabe der Flächen einzuschalten.