

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Dreifaltigkeitshof", Stadtteil Mitte

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO - BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

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)

1.1.1.1. Innerhalb des WA sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnnutzung
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Pflegeeinrichtungen
- Einrichtungen zur Tagespflege
- Betreute Seniorenwohnungen
- Einrichtungen zur Kinderbetreuung (Kinderkrippe, Kindergarten)

1.1.1.2. Ausnahmsweise zulässig sind folgende Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

1.1.1.3. Die folgenden unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen werden ausgeschlossen und sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.1.1.4. 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 - 21a BauNVO)

1.2.1. **0,7** Grundflächenzahl

1.2.2. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Tiefgaragen, Technik- und Kellerräume bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

1.2.3. **z.B. OK = 492,60 m** absolute Höhe der baulichen Anlagen in Meter über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.4. Die festgesetzte Gebäudeoberkante OK max. = 489,70 m ü.NN (bis 3. Obergeschoss) kann für Absturzsicherungen (Geländer) bis zu einer Höhe von max. 1,20 m überschritten werden.

1.2.5. Die festgesetzte Gebäudeoberkante OK max. = 492,60 m ü.NN darf für Dachaufbauten bis zu einer Höhe von max. 1,50 m auf einer Fläche von max. 5 % überschritten werden. Die Dachaufbauten müssen mind. 1,50 m Abstand zur Gebäudeaußenkante einhalten.

1.3. BAUWEISE

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

1.3.1. a abweichende Bauweise

1.3.2. Es sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

1.4.1.  Baugrenze

1.4.2.  Überbauung ab Erdgeschoss (EG)

1.4.3. Untergeordnete Bauteile (Vordächer, Lichtschächte) dürfen die Baugrenze entsprechend den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan überschreiten.

1.5. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN UND KELLERRÄUME

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1.5.1.  Flächen für Tiefgarage, Kellerräume, Technikräume

1.5.2.  Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage

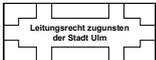
1.6. VERKEHRSFLÄCHEN

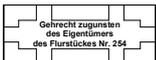
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1.  Verkehrsfläche

1.7. GEH- UND LEITUNGSRECHT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.7.1.  Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ulm

1.7.2.  Gehrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstückes Nr. 254

1.8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.8.1.  Anpflanzen von Bäumen (Hochstamm StU mindestens 12-14 cm). Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden.

1.8.2. Flachdachbereiche sind mit Ausnahme der Bereiche für Dachterrassen extensiv zu begrünen (Substratstärke mind. 10 cm).

1.8.3. Die Tiefgarage ist mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen intensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 40 cm. Bei Baumpflanzungen sind eine pflanzbedingte Erhöhung des Substrats auf mindestens 60 cm und ein unverdichteter Wurzelraum von mindestens 16 m³ vorzusehen.

1.9. SCHALLSCHUTZ

1.9.1. An den Nord-, Ost- und nördlichen Westfassaden des geplanten Neubaus des Dreifaltigkeitshofes ist in Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, sowie in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für eine ausreichende Belüftung zu sorgen.

Das resultierende Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Januar 2018) zu bemessen.

1.10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 1.10.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.10.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Gebäudehöhen
- 1.10.3. Vorhaben- und Erschließungsplan
Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) sowie der Durchführungsvertrag sind bindende Bestandteile des Bebauungsplans.

1.11. NUTZUNGSSCHABLONE

WA	-
0,7	a

Art der baul. Nutzung	-
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

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

2.1. DACHGESTALTUNG

- 2.1.1. **FD** Flachdächer
- 2.1.2. Dachaufbauten sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.

2.2. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

- 2.2.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.
- 2.2.2. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen.

2.3. WERBEANLAGEN

- 2.3.1. Pro Einrichtung ist maximal 1 Werbeanlage an der Stätte der Leistung zulässig.
- 2.3.2. Werbeanlagen dürfen nur bis zum Brüstungsbereich des Erdgeschosses angebracht werden.
- 2.3.3. Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben mit der max. Höhe von 0,60 m zulässig.
- 2.3.4. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

2.4. ABSTANDSFLÄCHEN

- 2.4.1.  **0,15** Wert der Abstandsflächenreduzierung (z.B. 0,15 der anrechenbaren Wandhöhe H)
- 2.4.2. Die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen können zum Flurstück Nr. 6/2 (Benderhof) entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung reduziert werden. Für die übrigen Fassadenseiten gilt die Abstandsflächenregelung der LBO mit 0,4 der anrechenbaren Wandhöhe (0,4 H).

2.5. MÜLLBEHÄLTER

- 2.5.1. Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind in das Gebäude zu integrieren.

2.6. EINFRIEDUNGEN

- 2.6.1. Einfriedungen sind generell zulässig. Die Materialität sowie die Höhe der Einfriedungen sind mit der Stadt Ulm abzustimmen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1. KULTURDENKMAL SPITALKOMPLEX

Nach Angaben des Regierungspräsidiums Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege liegt das Plangebiet im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Bestandsschutzfläche der Innenstadt von Ulm. Abgegangenes Heiliggeistspital mit abgegangener Spitalkirche "Zum Heiligen Geist" sowie abgegangenen Spitalfriedhof, Bereich Neue Straße.

Die Anfänge des Spitals zum Heiligen Geist liegen im zweiten Viertel des 13. Jahrhunderts. 1297 wurde das Spital durch einen Brand zerstört. Der Wiederaufbau war zu Beginn des 14. Jahrhunderts noch im Gang. Im Zuge der Stadterweiterung des frühen 14. Jahrhunderts wurde die Spitalanlage in den Mauerbering einbezogen. 1419 übernahm die Stadt durch die Einsetzung städtischer Pfleger die Verwaltung des Spitals. Das Spital bestand aus zwei Höfen, um die sich die Baulichkeiten gruppierten: Der kleinere westliche Hof mit der „Dürftigen Stube“ - dem Wohn- und Schlafraum der gesunden und kranken Pfründner - und der östliche Hof mit dem Spitalmeisterhaus, das über eine Kapelle verfügte. Zwischen beiden Höfen lag die Spitalkirche. Die Kirche ist auf der Grundlage einer Stiftung der Familie Roth i.J. 1372 neu gebaut oder erweitert und mit dem Pfründnerhaus verbunden worden. Neben dem 1473 neu erbauten Pfründnerhaus erhob sich der hohe Spitalturm; vielleicht handelte es sich bei diesem Turm um den alten Torturm vor der ehemaligen Donaubrücke (vor 1374). Bei Baumaßnahmen (vermutlich bei Errichtung der Dürftigen Stube) sollen Felix Fabri zufolge große Mengen menschlicher Knochen ausgegraben worden sein. Neben der Dürftigen Stube stand die Andreaskapelle, auch „Käppele“ genannt. Sie ist 1492 durch Felix Fabri bezeugt. 1532 wurde sie abgebrochen. Nach dem Bau der benachbarten Dreifaltigkeitskirche am Platz der früheren Dominikanerkirche (1621) diente die Spitalkirche als Schlafsaal. Wegen Baufälligkeit wurde sie 1819 abgebrochen. Der gesamte, 1944 beschädigte Spitalkomplex wurde nach 1950 abgerissen; mitten durch das Areal hat man die Neue Straße trassiert. Im nördlichen ehemaligen Spitalbereich befindet sich heute die Spitalhofschule; im südlichen Teil entstanden ebenfalls Neubauten (Altersheim).

Nach einer Sondage im Juni 2018 hat sich gezeigt, dass sich im südlichen Innenhof des Altersheims massive Auffüllungsschichten befinden, die vermutlich im Zuge des Neubaus eingebracht worden sind. Die topographische Situation westlich des Neubaus belegt, dass die Unterkellerung sich auf dem ursprünglichen Bodenniveau zu befinden scheint. Somit ist auch unterhalb der modernen Unterkellerung von erhaltenen Baustrukturen auszugehen. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

4. HINWEISE

4.1.



bestehende Bebauung

4.2.



abzubrechende Bebauung

4.3.



Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

4.4.

+ 474.40

Bestandshöhe in Meter ü. NN im neuen System

4.5. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE

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 kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

4.6. 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.

Es ist auf einen fachgerechten Abtrag und eine Wiederverwertung des Oberbodens zu achten. Die Lagerung des Oberbodens soll in Mieten von max. 2 Metern erfolgen. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

4.7. GEBÄUDEGESTALTUNG

Material und Farbe der Fassaden werden im Rahmen des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.