

# Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bleichstraße 18-26", Stadtteil Westen

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANS 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 LANDESBAUORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO-BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S.358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
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 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

##### 1.1.1.1 Zulässig sind:

- Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss, zwingend ab dem 3. Obergeschoss,
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Einzelhandelsbetriebe mit Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt / Drogeriemarkt / Nahversorgung und einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 800 m<sup>2</sup>,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.







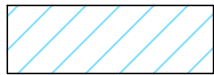
##### 1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Tankstellen.

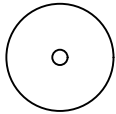
##### 1.1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen im Erdgeschoss auf der straßenabgewandten Seite zum Fluß hin orientiert.

##### 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 z.B. 1,0 maximal zulässige Grundflächenzahl
- 1.2.2 z.B. VI Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 1.2.3 z.B. OK= 502,05 Oberkante der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.4 Die festgesetzte Oberkante (OK) kann für technische Aufbauten (z.B. Aufzugüberfahrten) gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans bis zu einer Höhe von 2,50 m überschritten werden. Aufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,50 m zur Attikaaußenseite einhalten. Dachaufbauten sind einzuhausen.
- 1.3 BAUWEISE  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- 1.3.1 g geschlossene Bauweise
- 1.3.2 o offene Bauweise
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- 1.4.1  Baugrenze
- 1.4.2  Baulinie
- 1.5 FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN, KELLERRÄUME UND NEBENANLAGEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 1.5.1  Fläche für Tiefgarage
- 1.5.2  Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage
- 1.6 VERKEHRSFLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 1.6.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 1.6.2  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
- Fußgängerbereich
- 1.7 Gebiete mit Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)
- 1.7.1  Überflutungsfläche HQextrem

1.8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGE BEPFLANZUNG  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

1.8.1  Baumstandorte  
An der mit Pflanzzeichen gekennzeichneten Stelle ist ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen. Dabei ist im Baumstandortbereich auf 12 m<sup>2</sup> ein durchwurzelbares Substrat von mind. 18 m<sup>3</sup> bei einer Substrathöhe von mind. 1,50 m sicherzustellen. Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation in Ihrer Lage von der dargestellten Stelle abweichen. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist dabei einzuhalten.

1.8.2  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Strauchern

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

1.8.4 Innenhofflächen auf den Dächern des Erdgeschosses sind mit Ausnahme von Flächen für Terrassen, Wege und technische Aufbauten als Vegetationsflächen anzulegen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mind. 20 cm betragen.

1.9 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)


1.9.1 Das Schallgutachten des Ingenieurbüros Loos & Partner vom 21.10.2020 ist Bestandteil des Bebauungsplans.


1.9.2 Das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile ist nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, zu bemessen. Die DIN-Norm ist archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt oder kann beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

1.9.3 Die zugrunde zu legenden Außenpegel, die Grundlage für die Lärmpegelbereiche und das erforderliche Schalldämmmaß der Fassade können der schalltechnischen Untersuchung Gutachten 3/III/20 Bearbeitungsstand 21.10.2020 entnommen werden.

1.9.4 In schutzbedürftigen Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, und in Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

1.10 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

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

1.10.3  Gewässerrandstreifen

1.10.4 z.B. 477,54 Bestandshöhe in Meter über NN im neuen System

1.10.5 Vorhaben- und Erschließungsplan

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

1.11 SONSTIGE DARSTELLUNGEN

1.11.1  Vorderkante des bestehenden Gehwegs (nur nachrichtlich)

1.11.2  Bestandsbaum (nur nachrichtlich)

1.12 NUTZUNGSSCHABLONE

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

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

2.1 DACHGESTALTUNG

2.1.2 FD Flachdach

2.2 WERBEANLAGEN

2.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.2.2 Pro Gewerbeeinheit ist maximal 1 Werbeanlage zulässig. Bei Einzelhandelsnutzungen mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m<sup>2</sup> ist ausnahmsweise eine 2. 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 Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

2.3 MÜLLBEHÄLTER

2.3.1 Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Diese sind im Gebäude zu integrieren.

### 3. HINWEISE

#### 3.1 LAGE IM SANIERUNGSGEBIET

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Dichterviertel".

#### 3.2 ÜBERFLUTUNGSFLÄCHE HQextrem

Der Bereich des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zur Kleinen Blau ist als Überflutungsfläche HQextrem gekennzeichnet. Die Überflutungstiefe bei HQ-Extrem variiert, wobei i. M. von 0,60 Meter auszugehen ist. Konkrete Maßnahmen zur Schadensminimierung sind vorzusehen. Darunter fallen Überlegungen hinsichtlich einer adäquaten Tiefgargen-Zufahrt, die Verlegung oder eine überflutungssichere Ausführung der technischen Anlagen und Maßnahmen an Öffnungen und Sockelzone. Beim Bau einer Tiefgarage ist davon auszugehen, dass Gebäudeteile und Verbaumaßnahmen in das Grundwasser eingreifen, vermutlich wird auch eine bauzeitliche Grundwasserhaltung erforderlich. Alle Maßnahmen, die in das Grundwasser eingreifen, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die parallel zum baurechtlichen Genehmigungsverfahren beantragt werden muss. Das Vorhaben muss zwingend dicht (weiße Wanne) und auftriebssicher ausgeführt werden.

#### 3.3 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 beim 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.

#### 3.4 BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß § 12 BBodSchV, Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub bzw. zur Erhaltung von fruchtbarem und kulturfähigem Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen. Auf den zukünftigen Freiflächen sind im Oberboden bis 35 cm Tiefe die Prüfwerte für Kinderspielflächen der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten.

#### 3.5 ALTLASTEN

Der Standort ist im Rahmen einer orientierenden Untersuchung 2007 und einer Baugrunduntersuchung 2018 altlastentechnisch erkundet worden. Die Ergebnisse der bisherigen Bodenproben können der Baugrunduntersuchung des GeoBüro Ulm entnommen werden. Darüber hinaus ist auf Grund der vergangenen gewerblichen Nutzungen, u.a. als Gerbereistandort in lokalen Bereichen mit entsorgungsrelevanten Verunreinigungen im Untergrund zu rechnen. Im Rahmen der Entsorgung sollten Parametergruppen der jüngeren Gerbereichemie wie DDT, Lindan und PCP analytisch im Auge behalten werden. Der Bodenaushub ist von einem Sachverständigen zu überwachen. Der Sachverständige ist vorab der Stadt Ulm Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht mitzuteilen. Zudem ist ein Entsorgungskonzept, in dem die genannten Parametergruppen berücksichtigt werden, vor Beginn der Aushubarbeiten zur Abstimmung vorzulegen.

### 3.6 BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

Für das Plangebiet wurde vom Geobüro Ulm eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Diese kommt zum Ergebnis, dass die Unterkante der zweigeschossigen Tiefgarage in organischen Schichten ca. 2,0-3,5 m über den tragfähigen Kiesen liegen wird. Eine Gründung auf den gering tragfähigen organischen Schichten scheidet für die geplante Bebauung grundsätzlich aus. In diesen Schichten ist außer hohen, lastabhängigen Setzungen auch mit langfristigen Setzungen durch die Zersetzung von organischem Material zu rechnen. Die Wohnanlage muss mit einer Tiefgründung in tragfähigen Schichten gegründet werden.

### 3.7 KAMPFMITTEL

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können im Untergrund Munitionsaltlasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist die zuständige Dienststelle für Kampfmittelbeseitigung einzuschalten.

### 3.8 GEBÄUDEGESTALTUNG

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