

## Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nördliches Dichterviertel - Teil IV Kleiststraße"

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 LANDESBAUORDNUNG (LBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416)  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)  
zuletzt geändert durch Art. 3 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. **MU** Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO

1.1.1.1. Zulässig sind:  
- Wohngebäude  
- Geschäfts- und Bürogebäude  
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften  
- sonstige Gewerbebetriebe  
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.1.2. Nicht zulässig sind:  
- Wohnungen im Erdgeschossbereich entlang der Kleiststraße  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- großflächige Einzelhandelsbetriebe  
- 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

1.1.2. Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger  
im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

1.2.1. **0,8** maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Tiefgaragen und Kellerräume bis zu einem Wert von 1,0  
überschritten werden.

1.2.2. **z.B. OK= 498,50** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als  
Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.2.1. Die festgesetzte Gebäudehöhe (OK) kann für Absturzsicherungen (Geländer) und technisch bedingte  
Aufbauten (z.B. Aufzugüberfahrten) gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans  
bis zu einer Höhe von 1,20 m überschritten werden. Dachaufbauten müssen jedoch 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

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

1.4.1.  Baulinie

1.4.1.1. Im Erdgeschoss sind Gebäuderücksprünge entsprechend den Vorhaben- und Erschließungsplänen zulässig.

1.4.1.2. Balkone, Loggien, sowie Treppenhäuser sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans auch außerhalb der Baulinie zulässig.

1.4.2.  Baugrenze im Erdgeschoss

1.4.2.  Baugrenze ab 1. Obergeschoss

1.4.2.1. Balkone, Loggien, sowie Treppenhäuser sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**1.5. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN UND KELLERRÄUME**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.5.1.  Fläche für Tiefgarage, Kellerräume und Technikräume

1.5.2.  Ein- und Ausfahrtsbereich zur Tiefgarage

**1.6. NEBENANLAGEN**  
(§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO))

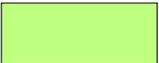
1.6.1. Nebenanlagen sind in die Gebäude oder die Tiefgarage zu integrieren. Ausgenommen hiervon sind Terrassen und Kinderspielgeräte.

**1.7. VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.7.1.  öffentliche Verkehrsfläche

1.7.2.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich

**1.7. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.7.1.  öffentliche Grünfläche

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

1.8.2. Die Tiefgarage im Blockinnenbereich ist mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen intensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 40 cm. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrates auf mindestens 60 cm vorzusehen.

1.8.3. Je 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**1.9. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES**

1.9.1. z.B. 62 / 58 Beurteilungspegel des Verkehrslärms tags / nachts in dB(A)

1.9.2. Das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile ist nach der Norm DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, zu bemessen.

Die Norm ist archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt oder kann bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

Die bei der Bemessung zugrunde zu legenden Außenpegel können der Planzeichnung oder der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden. Alternativ kann auch ein anderes qualifiziertes Gutachten erstellt werden.

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

Das schalltechnische Gutachten der Firma Accon GmbH, Provinstraße 52, 86153 Augsburg, vom 17.11.2021 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

**1.10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

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

1.10.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

1.10.3. Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Vorhaben- und Erschließungspläne (Lagepläne, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) sind Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

**1.11. NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	-
Grundflächenzahl	-
Dachform	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

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

**2.1. Dachgestaltung**

2.1.1. Dachform, **FD** = Flachdach

2.1.2. Die Flachdachbereiche sind mit Ausnahme der Flächen für Terrassen extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt mindestens 10 cm.

**2.2. Werbeanlagen**

2.2.1. Pro Geschäft oder Einrichtung ist maximal 1 Werbeanlage an der Stätte der Leistung zulässig.

2.2.2. Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben mit der max. Höhe von 0,60 m zulässig.

2.2.3. Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.

2.2.4. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

### 2.3. Freiflächengestaltung

2.3.1. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit der Stadt Ulm abzustimmen.

Dabei sind folgende Inhalte darzustellen:

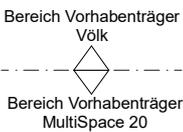
- Darstellung der vorgesehenen Vegetation
- Darstellung der befestigten Flächen mit Höhen, Oberfläche und Entwässerung

### 2.4. Müllbehälter

2.4.1. Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind in die Gebäude zu integrieren.

## 3. HINWEISE

3.1.  Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System.

3.2.  Abgrenzung der unterschiedlichen Vorhabenträger

### 3.3. Lage im Sanierungsgebiet

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

### 3.4. Hinweis zur Denkmalpflege

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.

### 3.5. 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. Beim Ausbau, der Zwischenlagerung und beim Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift "Erhaltung fruchtbaren, kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme" der Stadt Ulm zu beachten.

### 3.6. Kampfmittelbeseitigung

Im Geltungsbereich können Munitionsaltlasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen ist die zuständige Dienststelle für Kriegsmittelbeseitigung einzuschalten.

### 3.7. Altlasten

Im Plangebiet liegen die Altstandorte "Mörikestraße 9+9/1", "Mörikestraße 11/1, Teilfläche 1", "Mörikestraße 11/1, Teilfläche 2" und "Kleiststraße 4+8". Die Altstandorte sind mit OU=Orientierende Untersuchung bzw. B= erhöhte Entsorgungskosten bewertet. Auf den Grundstücken sind Bodenverunreinigungen sowie Verunreinigungen des Schichtwassers nicht auszuschließen. Mit der unteren Altlasten- und Bodenschutzbehörde ist das Vorgehen im Zuge der Aushubmaßnahmen rechtzeitig abzustimmen.

### 3.8. ARTENSCHUTZ

An geeigneten Stellen innerhalb des Vorhabengebietes sind künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter (Fledermäuse, Mauersegler, Mehlschwalben etc.) vorzusehen. Anzahl, Lage und weitere Details sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.