

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Beyerstraße 14", Stadtteil Westen

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANS SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S.1728, 1793)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

DIE LANDESBAUORDNUNG In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S.358, ber. S. 416)
BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO-BW) 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 **MU I-III** Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

1.1.1.1 Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 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,
- großflächige Einzelhandelsbetriebe.

1.1.1.3 Im MU I sind darüber hinaus Wohnnutzungen im Erdgeschoss zur Beyerstraße orientiert nicht zulässig.

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 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 maximal zulässige Grundflächenzahl kann durch die Grundfläche für Tiefgaragenanlagen und Kellerräume bis zu einem Wert von maximal 1,0 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

1.2.2 z.B. OK= 498,20 Oberkante der Gebäude über NN (Höhen im neuen System)
als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

- 1.2.3 TH= 498,85 Traufhöhe der Gebäude über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.4 FH= 505,35 Firsthöhe der Gebäude über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.5 Die festgesetzten Gebäudehöhen (OK, TH, FH) können für Dachaufbauten und Absturzsicherungen gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans überschritten werden.
- 1.2.6 Im Bereich des MU III kann die festgesetzte Gebäudehöhe (OK) auf einer Grundfläche von maximal 33 % der überbaubaren Fläche des Teilbereichs (MU III) für Dachaufbauten zur Beschattung der Dachterrasse um bis zu 3 m überschritten werden. Die Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zur nördlichen Außenkante des Baukörpers einhalten.
- 1.2.7 VI Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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 wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenze ohne Grenzabstände zulässig sind.

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

- 1.4.1  Baugrenze
- 1.4.1.1 Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone, Vordächer, Lichtschächte) ist entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.

1.5 STELLUNG DER GEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 1.5.1  Firstrichtung

1.6 FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN, KELLERRÄUME UND NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 1.6.1  Fläche für Tiefgarage und Kellerräume
- 1.6.2  Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage

1.7 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES: LÄRMSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1.7.1 Innerhalb des Geltungsbereichs gelten die nachfolgenden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG:

- 1.7.2  Fassadenseite mit Einstufung in Lärmpegelbereich III gemäß maßgeblichem Außenlärmpegel auf Basis des Beurteilungspegels zur Nachtzeit mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Verkehrslärmeinwirkungen:

1.7.3 Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R_{w,res}$ in dB) nach DIN 4109-1 vom Juli 2016, Tabelle 7	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
III	35	30

- 1.7.4 An diesen Fassadenseiten / - Abschnitten sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Die Außenbauteile der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden sind entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109-1 auszuführen. Die erforderlichen Schalldämm- Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf Basis der DIN 4109-1 (Januar 2018) nachzuweisen.
 - Für die Fensteröffnungen ruhebedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) ist unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß der VDI 2719 durch geeignete technische Maßnahmen eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten.

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

- 1.8.1  Öffentliche Verkehrsfläche

1.9 ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 1.9.1  Anpflanzung von Bäumen: Der Baumstandort an der Beyerstraße muss als Solitärbaum mit Hochstamm StU von mind. 25-30 cm gepflanzt werden. Die drei Baumstandorte im Bereich des Innenhofs sind mit Hochstamm StU von mind. 16-18 cm zu pflanzen. Die Baumstandorte können zur Anpassung an die örtliche Situation von der dargestellten Lage abweichen.
- 1.9.2  Erhalt von Bäumen
Der als zu erhaltend gekennzeichnete Baum ist während der Bauphase zu schützen und anschließend dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang des zu erhaltenen Baumes ist dieser durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- 1.9.3 Flachdächer sind mit Ausnahme von Flächen für technische Anlagen, Solar- und Photovoltaikanlagen oder Terrassen mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen.
- 1.9.4 Die Tiefgarage ist mit Ausnahme der Flächen für Wege, Plätze und Fahrradabstellplätze mit einer Substratstärke von mindestens 40 cm intensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung der Substratstärke auf mindestens 80 cm vorzunehmen.
- 1.10 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON VERBOTSTATBESTÄNDEN (SPEZIELLER ARTENSCHUTZ)
(§ 44 BNatSchG)
- 1.10.1 Zur Vermeidung von Zugriffsverboten sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
- Der Abriss der Gebäude und die Rodung der Gehölze sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb dieses Zeitraums sind sämtliche aktuelle und potentielle Vogelbrutplätze sowie Tagesquartiere für Fledermäuse rechtzeitig zu verschließen. Die Maßnahme ist mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.
 - Vor Abriss der Gebäude und Rodung der Gehölze sind Nischen und Spalten auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb des oben angegebenen Zeitraums muss eine ökologische Baubegleitung erfolgen. Die Begutachtung und ökologische Baubegleitung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen.
- 1.10.2 Am neuen Gebäude sind 5 Fledermaus-Quartiere einzuplanen und in die Fassade zu integrieren.

1.11 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

1.11.2  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung

1.11.3 Vorhaben- und Erschließungsplan

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

1.12 NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
max. zulässige Grundflächenzahl	Dachform

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

2.1 ABSTANDSFLÄCHEN (§ 6 Abs. 3 und § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

2.1.1 Die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen können an der nördlichen Grundstücksgrenze zu den Flurstücken Flst.-Nr. 1754/2 und 1754/7 und an der westlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 1754/9 bis auf 2,50 m reduziert werden.

2.2 DACHGESTALTUNG

2.2.1 FD Flachdach

2.2.2 SD Satteldach

2.2.2.1 Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zulässig.

2.3 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

2.3.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

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

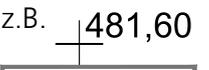
Im Freiflächengestaltungsplan sind folgende Inhalte darzustellen:

- vorgesehene Vegetation
- befestigte Flächen mit Höhen, Oberflächen und deren Entwässerung
- Einfriedungen und Nebenanlagen inkl. Höhen und Materialität.

2.4 MÜLLBEHÄLTER

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

3. HINWEISE

- 3.1  bestehende Bebauung
- 3.2  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- 3.3 z.B.  Bestandshöhe in Meter über NN im neuen System
- 3.4  Bisherige Bebauung im Geltungsbereich

3.5 DENKMALPFLEGE (§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) oder 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. Auf Art. 20 DSchG wird verwiesen.

3.6 BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß § 202 BauGB, § 12 BBodSchV, Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

Auf den zukünftigen Freiflächen sind im Oberboden die der Nutzung entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten. Für PAK und BaP gelten die vom Landesgesundheitsamt Baden-Württemberg 2019 empfohlenen FoBIG-Prüfwertevorschläge.

3.7 GEBÄUDEGESTALTUNG

Zur Materialität und Farbigkeit der Fassaden und des Daches werden Regelungen im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

3.8 BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.9 LAGE IM SANIERUNGSGEBIET

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Weststadt II".

3.10 FAHRRADABSTELLANLAGEN

Es sollten ausreichend (überdachte) Fahrradabstellmöglichkeiten geschaffen werden. Zukunftsweisend wäre, wenn einige Abstellmöglichkeiten so bemessen sind, dass Lastenfahräder und Fahrräder mit Anhänger dort parken können. Lademöglichkeiten für E-Bikes direkt am Parkort sind ebenfalls wünschenswert.

3.11 LADEINFRASTRUKTUR FÜR ELEKTRO-FAHRZEUGE

Für den zukünftig wachsenden Anteil an Elektromobilität sollten (in der Tiefgarage) ausreichend Lademöglichkeiten für das private Laden von Elektro-Autos und -Fahrrädern bereitgestellt werden.

3.12 ZUGÄNGLICHKEIT DER NORMEN, RICHTLINIEN UND VORSCHRIFTEN

Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Ulm, Abteilung Städtebau, Umwelt und Baurecht während der üblichen Dienstzeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivalisch gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien sind darüber hinaus bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin zu beziehen.