

# Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Heigeleshof Nord", Stadtteil Mitte - Entwurf -

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. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

DIE LANDESBAUORDNUNG In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416),  
BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO-BW) zuletzt geändert durch Art. 27 10. AnpassungVO vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S.1)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),  
zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

## 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)


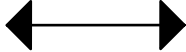


##### 1.1.1.1 Zulässig sind:

- Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss,
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- 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:

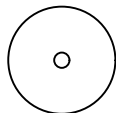
- großflächige Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Tankstellen.

##### 1.1.1.3 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 1,0 maximal zulässige Grundflächenzahl
- 1.2.2 z.B. VI Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 1.2.3 z.B. OK= 502,80 Oberkante der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.4 Die festgesetzte Oberkante des rückwärtigen Gebäudeteils mit OK= 482,80 kann für Absturzsicherungen (z.B. Geländer) bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m und für technische Aufbauten (z.B. Aufzugüberfahrten) bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m überschritten werden.
- 1.2.5 Alle technischen Aufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,50 m zur Attikaaußenseite einhalten und sind generell 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  Baugrenze
- 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. 4 BauGB)
- 1.6.1  Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage
- 1.7 VERKEHRSFLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 1.7.1  Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

## 1.8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGER BEPFLANZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 1.8.1



#### Anpflanzung von Bäumen

Der Baumstandort Heigeleshof kann zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Baumstandorte Mühlengasse und Wengengasse sind gemäß dem Standort in der Planzeichnung auszuführen. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist einzuhalten.

1.8.2 Die Freifläche auf dem Dach des Erdgeschosses ist mit Ausnahme von Flächen für Terrassen und von Flächen für technische Aufbauten als Vegetationsfläche anzulegen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mind. 20 cm betragen.

1.8.3 Die Satteldächer sind gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans extensiv zu begrünen. Flächen für Photovoltaikanlagen und sonstige technische Aufbauten und Terrassen sind hiervon ausgenommen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mind. 10 cm betragen.

## 1.9 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON VERBOTSTATBESTÄNDEN IM SINNE DES § 44 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ

1.9.1 Um die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht auszulösen, müssen folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Eingriffsfolgen ergriffen werden:

#### - Bestand / Abbruch:

Bis zum Abbruch ist durch Ausflugbeobachtungen zu klären, zu welcher Jahreszeit wie viele Fledermäuse wo in der Fassade sind.

- Zum Abbruch, zur Auswahl geeigneter Fledermaus-Kästen und zur Planung des neuen Gebäudes ist eine fledermauskundige Person als ökologische Baubegleitung (ÖB) hinzuzuziehen, die Erfahrung mit derartigen Projekten hat.  
Falls es sich nicht um ein Winterquartier handelt, kann wie geplant abgebrochen werden. Falls dies nicht ausgeschlossen werden kann, sind im Herbst mehrere Fledermaus-Winterquartierskästen vor die bestehende Fassade zu hängen und dann die Spalten mit einer Art „Froschklappe“ so abzukleben bzw. zu verschließen, dass Fledermäuse zwar noch herausklettern können, aber nicht mehr zurück bzw. wenn sie es versuchen, dann nur in die Kästen gelangen können, deren Öffnung auf gleicher Höhe wie die Spalten über den Fenstern sein müssen. Diese Kästen können dann im Winter vorsichtig abgenommen, die ggf. darin enthaltenen Fledermäuse kontrolliert überwintert und im nächsten Frühjahr wieder im Umfeld freigelassen werden. (Hierzu ist dann eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung einzuholen.)

Sollte erst später, in der frostfreien Zeit (je nach Witterungsverlauf ab ca. April/Mai 2023), abgebrochen werden, kann auf diese Maßnahmen verzichtet werden, sofern es sich um Einzeltiere handelt. Um zu gewährleisten, dass kein Tier beim Abbruch verletzt wird, sind dann die Fassadenplatten zu Beginn des Abbruchs in Anwesenheit der ÖB vorsichtig abzunehmen; dabei ist zu kontrollieren, ob nicht doch noch Fledermäuse vorhanden sind.


Gegebenenfalls sind diese Tiere dann, falls sie nicht selber davonfliegen, durch die ÖB zu bergen und in Absprache mit der Naturschutzbehörde weiter zu versorgen.

- Neubau:

Beim Neubau sind Fledermaus-Einbaukästen einzuplanen. Sie können in die Fassade integriert werden und sind dann kaum mehr sichtbar. Dabei ist darauf zu achten, dass unterhalb keine Eingänge, Fenster, Terrassen oder Balkone sind. Die genaue Platzierung ist mit der ÖB abzustimmen. Art und Anzahl ergeben sich aus den Nachkontrollen und sind mit der UNB abzustimmen.

- Eckverglasungen, (begrünte) verglaste Dachterrassen, gläserne Verbindungsgänge und -tunnel sowie Glaswände an Balkonen, Brüstungen etc. stellen latente Gefahren für Vögel dar, da diese das transparente Hindernis, durch das die dahinterliegende Landschaft sichtbar ist, nicht erkennen. Deshalb sind beim neuen Gebäude derartige Elemente zu vermeiden oder verpflichtend nichttransparente Markierungen, Muster, Netze oder Gitter in ausreichend engem Abstand anzubringen (vgl. BAYLFU 2019). Sichtbare Muster können direkt in das Glas geätzt oder per Siebdruck aufgebracht, Scheiben per Sandstrahlung partiell mattiert werden. Auch halbtransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine oder farbiges Glas bieten oftmals geeignete, vogelsichere Alternativen. Vogelsilhouetten-Aufkleber sind nicht geeignet (außer sie würden dicht an dicht aufgebracht, sind aber nicht haltbar genug), und auch so genanntes „Vogelschutzglas“ ist teilweise unwirksam!
- Der Verlust des Vogel-Nistplatzes muss nicht kompensiert werden, da es sich nicht um einen dauerhaft genutzten Standort handelt.
- Beim Neubau ist auf „insektenfreundliche“ Beleuchtung zu achten.

1.10 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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


1.10.2  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.10.3  Abgrenzung unterschiedlicher Anzahl der Vollgeschosse

1.10.4 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 z.B. <sup>477,50</sup> Bestandshöhe in Meter über NN im neuen System

1.12 NUTZUNGSSCHABLONE

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

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

### 2.1 DACHGESTALTUNG

- |       |    |            |
|-------|----|------------|
| 2.1.1 | SD | Satteldach |
|       | 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.
- 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 "Wengenviertel".

### 3.2 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.

### 3.3 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. Für PAK und BaP gelten die vom Landesgesundheitsamt Baden-Württemberg 2019 empfohlenen FoBiG-Prüfwertvorschläge.

### 3.4 ERDMASSENAUSGLEICH

Gemäß § 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten darauf hinzuweisen, dass ein Erdmassenausgleich stattfindet. Dabei soll durch Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Bauvorhaben des Innenbereichs in einem hoch verdichteten städtebaulichen Kontext. Die Auffüllung des Aushubmaterials auf dem Grundstück ist bei nahezu vollständiger Überbauung nicht möglich. Ein entsprechendes Abfallverwertungskonzept muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt werden.

### 3.5 GEBÄUDEGESTALTUNG

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

### 3.6 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.