



Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ensingerstraße 4", Stadtteil Mitte

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. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
 DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO-BW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
 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 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 **MU** Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

- 1.1.1.1 Zulässig sind:
 - Wohnnutzung,
 - Geschäfts- und Büronutzungen,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale und kulturelle Zwecke.

- 1.1.1.2 Nicht zulässig sind:
 - Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
 - großflächige Einzelhandelsbetriebe,
 - 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 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl
- 1.2.1.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und durch befestigte Erschließungs- und Terrassenflächen bis zu einem Wert von 0,95 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- 1.2.2 V Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 1.2.3 z.B. OK= 497,70 maximale Oberkante der baulichen Anlagen über NN (Höhen im System DHHN12) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO). Maßgeblich für die Bestimmung der maximalen Oberkante der baulichen Anlagen ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante Attika).
- 1.2.3.1 Die festgesetzte Oberkante 497,70 m ü. NN kann für technische Aufbauten bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m und für Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m überschritten werden. Technische Aufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m zur Attikaußenseite 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 GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 1.4.1 **Baugrenze**
- 1.4.1.1 Eine Überschreitung der Baugrenze für untergeordnete Bauteile (z.B. Lüftungsschächte) ist entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.
- 1.4.1.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind in die Gebäude zu integrieren. Ausgenommen hiervon sind Terrassen und Fahrradabstellanlagen.

1.5 VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1 öffentliche Verkehrsfläche (Aufteilung ist nachrichtlich)

1.6 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.6.1 Flachdächer sind mit Ausnahme von sonstigen technischen Aufbauten mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen.

1.7 ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

1.7.1 Erhalt von bestehenden Bäumen

1.7.1.1 Der durch Planzeichen festgesetzte zu erhaltende Baum ist zu schützen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.8 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON VERBOTSTATBESTÄNDEN IM SINNE DES § 44 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ

- 1.8.1 Um die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht auszulösen, müssen folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Eingriffsfolgen ergriffen werden:
- Die Gehölze des Grünstreifens an der Ensingerstraße müssen im Winter, d.h. ab Oktober und bis spätestens Ende Februar, entfernt werden.
 - Der Abbruch sollte vorzugsweise im Winter erfolgen, da zu dieser Jahreszeit die Wahrscheinlichkeit deutlich geringer ist, dass Fledermäuse vorhanden sind.
 - Der Spalt zwischen der südlichen Außenwand des Hauses und der nördlichen Wand des südlich benachbarten Gebäudes muss unmittelbar vor dem Abbruch mit einem Endoskop auf Fledermäuse kontrolliert werden. Sollten Fledermäuse im Spalt gefunden werden, sind sie zu bergen. Gleichzeitig sind 5 Fledermaus-Spaltenkästen aus Holzbeton im unmittelbaren Umfeld (maximal 100 m) aufzuhängen. Der "Umgang" mit den Fledermäusen sowie Platzierung und genaue Anzahl der Kästen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
 - Beim Abbruch ist darauf zu achten, dass potenzielle Fledermausquartiere am südlich angrenzenden Nachbargebäude nicht beeinträchtigt werden.

1.9 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

1.9.2 Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

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

1.10 SONSTIGE DARSTELLUNGEN

1.10.1 z.B. +478,10 Bestandshöhe in Meter über NN im System DHHN12

1.10.2 bestehende Bebauung

1.10.3 bisherige Bebauung im Geltungsbereich

1.11 NUTZUNGSCHABLONE

| Art der baulichen Nutzung | |
|--|----------|
| maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) | - |
| Zahl der Vollgeschosse | Bauweise |

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

2.1 ABSTANDSLÄCHEN (§ 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 dem Flurstück Nr. 448/11 bis auf 2,50 m reduziert werden.
 An der südöstlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 448/2 kann die Abstandsfläche entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans reduziert werden.

2.2 DACHGESTALTUNG

2.2.1 FD Flachdach

2.2.2 Technische Aufbauten sind gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zulässig.

2.3 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

2.3.1 Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

2.4 WERBEANLAGEN

2.4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

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

2.4.3 Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig.

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

3. HINWEISE

3.1 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. Auf § 20 und § 27 DSchG wird verwiesen.

Hinweis:

Das Gebäude liegt im Bereich folgender denkmalrelevanter Objekte: "Bastionäre Befestigungsanlagen (Listen-Nr. 273, ADAB-Id. 96597823); KD § 2 DSchG". Daher ist vorab zwingend die Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Denkmalpflege notwendig. Es besteht die Möglichkeit, dass das Gebäude direkt auf der inneren Grabenfurtermauer (Flanke der großen Bastion) aufsitzt. Die Bastion gehört zum Festungsbau des 17. Jahrhunderts (nicht zur Bundesfestung) und die Bastionsmauern könnten unter der Oberfläche noch sehr umfangreich erhalten sein.

3.2 FREIFLÄCHENGESTALTUNG (§ 9 Abs. 1 LBO-BV)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

§ 21 a NatSchG-BW

Es ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasser aufnehmen können und hergestellt werden.

3.3 BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Für die durchzuführenden Arbeiten am Boden im Sinne der BBodSchV sind die Anforderungen nach DIN 19639, DIN 19731 sowie DIN 18915 zu beachten. Für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in eine Bodenschicht gelten die Anforderungen der aktuellen BBodSchV (§ 6, § 7 und § 8), für Materialien unter technischen Bauwerken gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV).

3.4 ABFALLVERWERTUNGSKONZEPT

Gemäß § 3 Abs. 4 LKreiWiG ist bei verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub, verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen oder als Teilabbruch umfassende verfahrenspflichtige Baumaßnahmen, ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

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 IMMISSIONSSCHUTZ BEI STATIONÄREN GERÄTEN

Stationäre Geräte, wie z.B. Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke oder deren nach außen gerichtete Komponenten müssen so errichtet und betrieben werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen u.a. durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Die Anlagen müssen gemäß den Herstellerangaben installiert und betrieben werden. Hinweise zu den Abständen von o.g. Anlagen zur Wohnbebauung und zu den Schalleistungspegeln enthält der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2013, aktualisiert am 24.03.2020. Bei der Planung sollte auf die Einhaltung der Anforderungen aus dem Leitfaden geachtet werden.

3.7 KAMPFMITTEL

Für das Plangebiet liegt eine Luftbildauswertung vor. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans können im Untergrund Munitionsalasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Vor Beginn der Baumaßnahmen, vor allen Dingen vor Eingriffen in den Untergrund, ist die zuständige Dienststelle für Kampfmittelbeseitigung für weitere Untersuchungen einzuschalten.



Übersichtsplan Maßstab 1: 2000

| | |
|-------------|----------|
| Planbereich | Plan Nr. |
| 111.2 | 26 |

Stadt Ulm Stadtteil Mitte Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ensingerstraße 4"

Maßstab 1 : 250

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften der folgenden Bebauungspläne außer Kraft:
 - Plan Nr. 111.2 / 11 gen. d. Erlass d. Reg.präs. Nordwürttemberg vom 24.06.1955 Nr. i5Ho 2206-63-Ulm/2

Gefertigt: Ulm, den 13.09.2024
 Sternshorn Köpp
 Architekten und Stadtplaner GmbH

Für die Verkehrsplanung:
 Hauptabteilung Verkehrsplanung,
 Grünflächen, Vermessung

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in der Südwest Presse (Ulmer Ausgabe) vom und im Internet (www.ulm.de)

Als Satzung ausgefertigt:
 Ulm, den
 Bürgermeisteramt

Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses in der Südwest Presse (Ulmer Ausgabe) vom und im Internet (www.ulm.de)

Veröffentlichung in der Südwest Presse (Ulmer Ausgabe) vom und im Internet (www.ulm.de)

Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB ausgelegt vom bis

In Kraft getreten am
 Ulm, den
 Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Vorhaben- und Erschließungsplan i. d. F. vom

Als Satzung gem. § 10 BauGB und als Satzung gem. § 74 LBO vom Gemeinderat beschlossen am

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet