

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Nahverkehrsknoten Ehinger Tor", 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. 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 In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO-BW) 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 VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 1.1.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - 1.1.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
    - 1.1.2.1 Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich sind bauliche Anlagen und technische Infrastrukturen, deren Nutzung im Zusammenhang mit der Funktion des Plangebietes als zentrale Umsteigestelle für den öffentlichen Nahverkehr steht, zulässig.
    - 1.1.2.2 Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Straßenbahnanlagen sind bauliche Anlagen und technische Infrastrukturen, deren Nutzung im Zusammenhang mit der Funktion des Plangebietes als zentrale Umsteigestelle für den öffentlichen Nahverkehr steht, zulässig.
  - 1.1.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Straßenbahnanlagen
    - 1.1.3.1 Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Straßenbahnanlagen sind bauliche Anlagen und technische Infrastrukturen, deren Nutzung im Zusammenhang mit der Funktion des Plangebietes als zentrale Umsteigestelle für den öffentlichen Nahverkehr steht, zulässig.
- 1.2 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON VERBOTSTATBESTÄNDEN IM SINNE DES § 44 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ
  - 1.2.1 Um die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht auszulösen, müssen folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Eingriffsfolgen ergriffen werden:
    - V1a: Abriss Dach zwischen dem 1.3. und 30.11. Vor Beginn der Brutzeit der Vögel und der Aktivitätszeit der Fledermäuse, also von Anfang März bis Ende November, sind die potentiellen Quartiere/Brutplätze vorab auf Besatz von Fledermäusen/Vögeln zu kontrollieren. Bei Hinweisen auf einen Nestbau sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen.
    - V1b: Abriss Dach zwischen dem 1.12. und Ende Februar

Keine Maßnahmen

Alle Vermeidungsmaßnahmen sind mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

- 1.3 SONSTIGE FESTSETZUNGEN
  - 1.3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

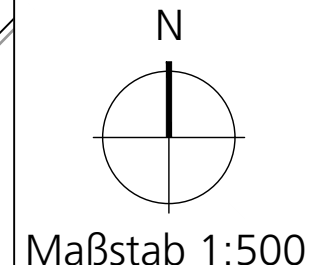
- 2.1 DENKMALPFLEGE
  - D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen folgende Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG/Prüffälle:

- Werk II: Ehinger Tor und andere erhaltene Bauten der Bundesfestung Ulm (Listennr. 162, ADAB-Id. 110347822); KD § 2 DSchG
- Werk II: Courtine und Ehinger Tor der Bundesfestung Ulm (Listennr. 161, ADAB-Id. 110347701); Prüffall

Zudem befindet sich der westliche Plangebietsteil in einer archäologischen Prüffallfläche.

Dabei handelt es sich insbesondere bei den Archäologischen Kulturdenkmälern gemäß § 2 DSchG um Objekte, deren Erhalt grundsätzlich anzustreben ist.



Für die als Prüffallfläche ausgewiesene archäologische Verdachtsfläche muss der Denkmalbestand im Einzelfall noch geprüft werden.

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.

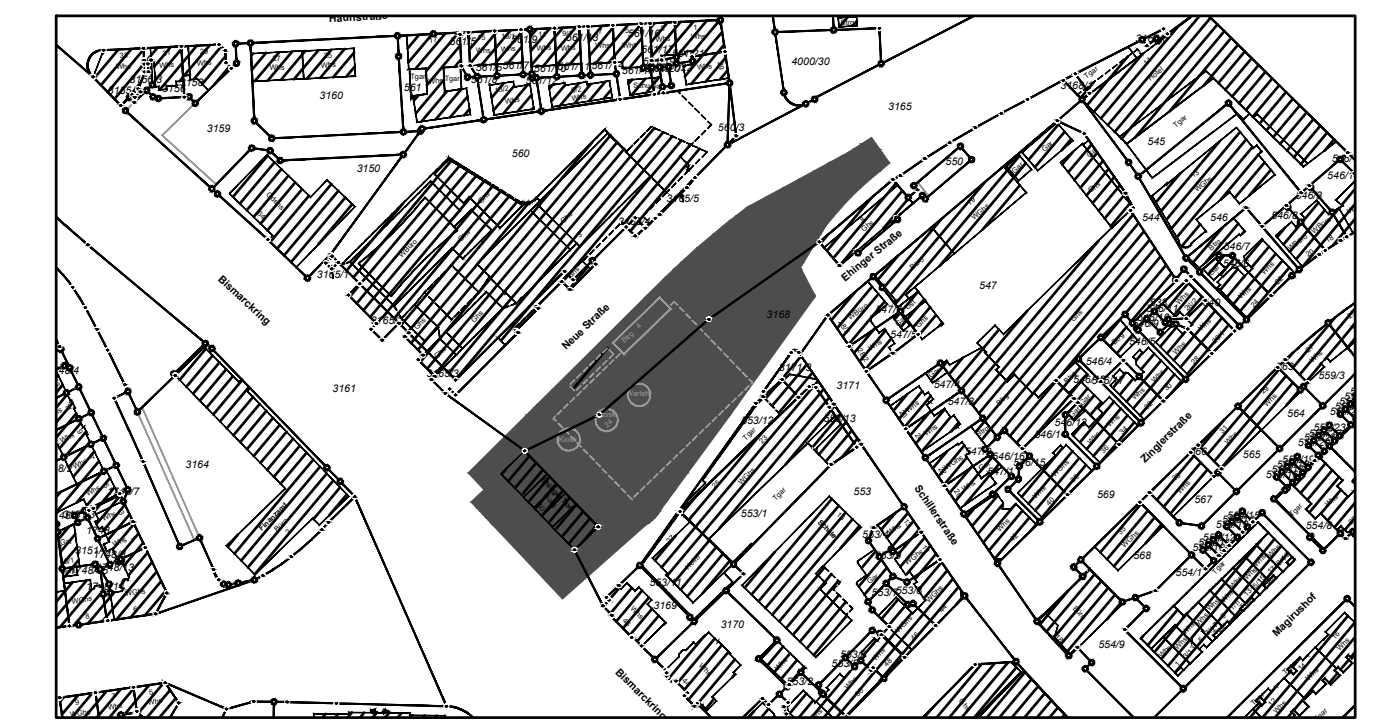
- 3. HINWEISE
  - 3.1 BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)
 

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß § 12 BBodSchV, Vollzughilfe 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.
  - 3.2 ABFALLVERWERTUNGSKONZEPT
 

Für nicht verwendbare Aushubmassen sind entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen. Dazu ist gemäß § 3 Abs. 4 LKreiWiG 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.
  - 3.3 KAMPFMITTEL
 

Für das Plangebiet liegt eine Luftbildauswertung vor. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können im Untergrund Munitionsaltlasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Vor Beginn der Baumaßnahmen, vor allen Dingen vor Eingriffen in den Untergrund, müssen zwingend weitere Untersuchungen in der Kampfmittelbeseitigung in Form von Oberflächensondierungen mit baubegleitender Kampfmittelräumung (Aushubüberwachung) ausgeführt werden.

- 4. SONSTIGE DARSTELLUNGEN
  - 4.1 bestehende Bebauung
  - 4.2 bisherige Bebauung im Geltungsbereich



Übersichtsplan  
Maßstab 1 : 2500

Planbereich	Plan Nr.
142	48

**Stadt Ulm Stadtteil Westen  
Bebauungsplan  
"Nahverkehrsknoten Ehinger Tor"**

Maßstab 1 : 500

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft:

- Plan Nr. 142 / 32 gen. d. Erlass des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg vom 11.11.1966 Nr. I5Ho-2210-42
- Plan Nr. 142 / 34 gen. d. Erlass des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg vom 09.11.1970 Nr. 13-2210-42

Fertigt:  
Ulm, den 01.10.2024  
Stemshorn Kopp  
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 einschließlich .....

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

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

Die bundes- und landesrechtlichen  
Verfahrensvorschriften wurden beachtet