

## Anlage 3 zu GD 448/10

# Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ziegelländeweg - Beim Oberen Donauturm"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
DIE LANDESBYBAUORDNUNG (LBO-BW)	vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10.11.2009 (GBl. S.615) und Art. 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S.809), in Kraft getreten am 01.03.2010
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

## 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.  Sonstiges Sondergebiet Hochschule (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind bauliche Anlagen der Hochschule für Kommunikation und ergänzende Anlagen, die mit der Bildungseinrichtung verbunden sind.

### 1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **0,7** maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.2. **z.B. OK = 477,50 m ü. NN** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze

1.2.2.1. Als Ausnahme kann auf dem Gebäudeteil mit der max. zulässigen Gebäudehöhe von 486,50 m auf 5 % der Grundfläche diese max. zulässige Gebäudehöhe bis zu 2,00 m überschritten werden. Die Möglichkeit der Überschreitung gilt nur für technisch bedingte Aufbauten.

1.2.2.2. Eine Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhen ist für den Einbau von Lichtkuppeln um max. 0,50 m zulässig.

### 1.3. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1. **a** abweichende Bauweise

1.3.1.1. Als abweichende Bauweise sind bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenze ohne Grenzabstand zulässig.

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

1.4.1.  Baugrenze

1.4.2.  Baugrenze, Überbauung ab 1. Obergeschoss

#### 1.5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche  
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

1.5.2.  öffentlicher Geh- und Radweg verschiebbar  
Genauere Lage wird im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt.

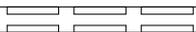
#### 1.6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

1.6.1.  Zweckbestimmung: Elektrizität, Trafostation

1.6.2.  Zweckbestimmung: Fernwärme

#### 1.7. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.7.1.  Leitungsrecht zugunsten entsprechend Planeintrag

1.7.2.  Geh- und Fahrrecht zugunsten Anlieger

#### 1.8. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.8.1.  öffentliche Grünfläche

#### 1.9. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1. Sammeln von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser des Baugrundstückes ist zu sammeln und zurückzuhalten. In technisch begründeten Einzelfällen ist eine direkte Einleitung in die Donau zulässig.

1.9.2. Begrenzung der Bodenversiegelung

Zufahrten, private und öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenspflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind nicht zulässig.

**1.10. ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

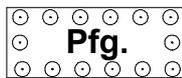
1.10.1.  Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Sie sind zu erhalten. Bei einem aus bautechnischen Gründen notwendigen Abgang, sind als Ersatz mindestens 2 Bäume der Artenliste 1 im Plangebiet als Hochstamm mit einem Stammumfang von 25 - 30 cm zu pflanzen. Die Ersatzpflanzungen dürfen auf das flächenbezogenen Pflanzgebot für Bäume innerhalb des Sondergebietes angerechnet werden.

1.10.2.  An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume der Artenliste 1 als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen. Eine Verschiebung der Standorte um 5,00 m ist zulässig. Die Bäume dürfen auf das flächenbezogenen Pflanzgebot für Bäume innerhalb des Sondergebietes angerechnet werden.

1.10.3.  Bestehende Bäume, die unter Beachtung der Regelungen des Naturschutzgesetzes entfernt werden dürfen.

1.10.4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf dem Baugrundstück  
 Auf den Freiflächen des Sondergebietes sind je 500 m<sup>2</sup> des Sondergebietes mindestens 1 Baum der Artenliste 1 und 2 als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen.

1.10.5. Pflanzgebot



Flächendeckende Anpflanzung mit mindestens 1 Strauch je 2,5 m<sup>2</sup> und 1 Baum je 25 m<sup>2</sup> der Artenlisten 1 - 3.

1.10.6. Artenlisten

1.10.6.1. Artenliste 1

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia pallida	Kaiserlinde

1.10.6.2. Artenliste 2

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus spec.	Kirschen

1.10.6.3. Artenliste 3

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa glanica	Zaunrose
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Taxus baccata	Eibe

1.10.7. Flachdächer mit Ausnahme der Terrassenbereiche sind extensiv zu begrünen.

1.10.8. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind nach Bahn-Richtlinie 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu planen und herzustellen.

**1.11. VORKEHRUNGEN GEGEN SCHÄDLICHE LÄRMEINWIRKUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.11.1. Das Plangebiet wird durch Verkehrslärmimmissionen der Bahnlinien Ulm - Augsburg und Ulm - Friedrichshafen beeinträchtigt. Der Schallschutz im Bereich der Bahnlinie Ulm - Augsburg ist bereits durch eine Lärmschutzwand im Bereich des Plangebietes sichergestellt. Im Bereich der Bahnlinie Ulm - Friedrichshafen sind passive Lärmschutzvorkehrungen an dem Gebäude im Plangebiet erforderlich. Durch bauliche Vorkehrungen am Gebäude ist sicherzustellen, dass zumindest der Aufenthalt innerhalb der Seminarräume, Büros und der anderen schutzwürdigen Räume frei von erheblichen Belästigungen durch Lärm von außen ist. Zur Sicherstellung dieser Anforderungen kann die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" herangezogen werden.  
Zur Ermittlung der Verkehrslärmbelastung und deren Auswirkungen auf die Nutzung des Plangebietes wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro um+t (Umweltmanagement und -technik) vom 24.06.2010 erstellt. In der schalltechnischen Untersuchung sind die Lärmpegelbereiche als Grundlage für die Dimensionierung passiver Schallschutzmaßnahmen an dem Vorhaben innerhalb des Plangebietes aufgezeigt.

**1.12. FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHSMASSNAHMEN**  
(§ 9 Abs. 1 a BauGB)

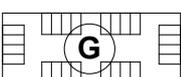
1.12.1. Verlagerung der Maßnahmenfläche M 4 der DB Projektbau GmbH.



1.12.1.1.  Kompensationsmaßnahmen "061 ul" auf dem Flurstück 1345/2.

**1.13. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**  
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

1.13.1.  Kulturdenkmal Festungsmauer

1.13.2.  Geschützter Grünbestand  
Satzung der Stadt Ulm vom 01.02.1985, in der Fassung vom 4.10.2006

1.13.2.1. Der geschützte Grünbestand innerhalb des Geltungsbereiches ist aufzuheben.

**1.14. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

- 1.14.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.14.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen
- 1.14.3.  473.61 Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System.
- 1.14.4. Vorhaben- und Erschließungsplan  
Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, UG, EG, OG, Ansichten, Schnitte) ist bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

**1.15. NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	-	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	-	
-	Bauweise	

Dachform

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

**2.1. Dachgestaltung**

2.1.1. Dachform, FD = Flachdach

**2.2. Werbeanlagen und Automaten**

2.2.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Geschäft oder Einrichtung sind maximal 2 Werbeanlagen zulässig.

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

2.2.3. Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben zulässig mit der max. Höhe von 0,7 m.

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

2.2.5. Automaten sind nur in Gebäuderücksprüngen oder Wandnischen zulässig.

**2.3. Einfriedungen**

2.3.1 Die im Geltungsbereich bebaubaren Grundstücke / öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen. Die Einfriedung kann auch als Lebendhecke gepflanzt werden.

### **3. HINWEISE**

#### **3.1. 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.

#### **3.2. Hinweis auf das naturschutzfachliche Gutachten**

Zur Erfassung und Bewertung geschützter Arten wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG (naturschutzfachliches Gutachten als Vorlage für die Naturschutzbehörden) vom Bio-Büro Schreiber mit Stand August 2010 erstellt. Die in dem Gutachten dargelegten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF Maßnahmen) sind vor Baubeginn in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Die CEF Maßnahmen zur Wahrung der dauerhaften ökologischen Funktion der besonders geschützten Arten umfasst die Anlage von Ersatzruheplätzen außerhalb des Baufeldes vor Beginn der Baumaßnahmen, eine Prüfung von Baumhöhlenbesatz vor Fällungen, die zeitliche Begrenzung von Baumfällarbeiten und das Einrichten von künstlichen Nisthilfen an Bäumen in der Umgebung. Diese Maßnahmen sind einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden.

#### **3.3. Hinweis zur Denkmalpflege**

Im Plangebiet bestehen Mauerzüge der ehemaligen Bundes- und Reichsfestung Ulm. Die Festungsanlage wurde 1842-59 mit einem geschlossenen inneren Gürtel und vorgelagerten Forts errichtet. Sie steht als Sachgesamt nach §12 Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg (DSchG) als eingetragenes Kulturdenkmal besonderer Bedeutung unter Schutz. Dieser Schutzstatus beinhaltet gemäß §15 Abs. 3 DSchG auch den Umgebungsschutz.

Innerhalb des Plangebietes bestehen folgende Anlagen der ehemaligen Bundesfestung:

- ein Mauerzug mit integriertem Tor und Treppenaufgang, ausgehend von der Eisenbahnbrücke nach ca. 30 m in Richtung Nordwesten abknickend und vermutlich im Erdreich weiterführend
- ein ca. 30 m nach Nordwesten verlaufender Mauerzug zwischen Donauturm / Ziegelländeweg und der Bahntrasse nach Friedrichshafen. Zu rechnen ist mit weiteren Resten im Fundamentbereich des ehemaligen weiteren Verlaufs der Mauer in Richtung Nordwesten. Auch Reste des ehemaligen Eisenbahntores können im Boden erhalten geblieben sein.

Bei jeglicher Neubebauung des Geländes wird neben der Bau- und Kunstdenkmalpflege auch die archäologische Denkmalpflege eingeschaltet, um eventuelle Befunde und Funde aus der Zeit der Bundesfestung und gegebenenfalls auch aus Zeiten früherer Besiedlung entlang der Donau zu sichern, zu dokumentieren und zu bergen.

Sollten im Zuge von Erdbaumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metalle, Knochen) ist dies der Archäologischen Denkmalpflege beim Reg. Präs. Tübingen umgehend mitzuteilen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

#### **3.4. Altlasten/Baugrund**

Für das Flurstück 530/5 liegt eine Orientierende Untersuchung aus dem Jahre 2004 vor. Vereinzelt sind auf dem Gelände erhöhte Blei-, Chrom- und PAK-Gehalte festgestellt worden. Die Eluatuntersuchungen erbrachten jedoch keine relevanten Schadstoffbelastungen. Generell lassen die durchgeführten Untersuchungen erkennen, dass die Verunreinigungen nur punktuell auf dem Flurstück vorhanden sind. Eine Gefährdung des Grundwassers besteht aufgrund der festgestellten Bodenverunreinigungen nicht. Bei Aushubarbeiten muss mit Bodenverunreinigungen gerechnet werden. Aufgrund der Bodenverunreinigungen entstehen eventuell erhöhte Entsorgungskosten.

#### **3.5. Munitionsaltlasten**

Im Geltungsbereich können Munitionsaltlasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen ist die zuständige Dienststelle für Kriegsmittelbeseitigung einzuschalten. Im Rahmen der Bauplanung ist eine altlastentechnische Erkundung durchzuführen.