

# Anlage 3 zu GD 252/14

## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Sedelhöfe"

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. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416)
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 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)

### 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.  Kerngebiet 1, 1b und 2 (§ 7 BauNVO)

1.1.2. Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen im Bereich des MK 1 und MK1b ab dem 2. Obergeschoss

1.1.3. Zwingend herzustellen sind:

- Wohnungen im Bereich des MK 2 in den jeweils obersten Geschossen

1.1.4. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Vergnügungsstätten und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.

1.1.5. Die unter § 7 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

#### 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. OK= 510,0** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.2.1. Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen können für technisch bedingte Aufbauten um bis zu 2,50 m überschritten werden.

#### 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)

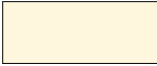





1.4.1.  Baugrenze

1.4.2.  Baugrenze differenziert nach Geschossen (Geschossebenen siehe Planeinschrieb)

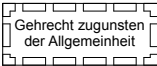


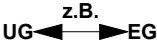
1.4.3. Die Überbauung im Bereich Bahnhofplatzes/Olgastraße sowie Kelterngasse/Mühlengasse ist mit einer lichten Höhe von mindestens 4,50 m auszubilden.

1.4.4. Erschließungsanlagen (Treppenanlagen, Rolltreppen) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

- 1.5.1.  öffentliche Verkehrsfläche
- 1.5.2.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich
- 1.5.3.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich
- 1.5.4.  öffentlicher Gehweg
- 1.5.5.  Fläche für Tiefgarage, Kellerräume und Lagerräume
- 1.5.6.  Ein- und Ausfahrtsbereich zur Tiefgarage / Anlieferzone

**1.6. GEH- UND FAHRRECHTE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 1.6.1.  Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im Bereich des Erdgeschosses (EG) und des 1. Untergeschosses (1. UG). Lieferfahrten sind innerhalb des Fläche des Gehrechtes zulässig
- 1.6.2.  Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des Gebäudes Bahnhofstraße 16 (Anlieferzone), ausschließlich zur Andienung
- 1.6.3.  Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im Bereich des 1. Obergeschosses (1. OG)
- 1.6.4.  Treppenanlagen zur Verbindung der Geschossebenen zwingend herzustellen
- 1.6.5. Innerhalb der mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belegten Flächen (UG, EG und 1. OG) sind Flächen für Außenbewirtschaftung und sonstige Möblierung nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Stadt Ulm zulässig. Die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs müssen dabei zu jeder Zeit gewährleistet bleiben.

**1.7. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES**

1.7.1. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen

Für alle schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 sind die sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile zu erfüllen.

Der maßgebliche Außenlärmpegel ist dem Bericht "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Sedelhöfe" der Stadt Ulm" der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA13-238-G01-01.docx vom 16.12.2013 zu entnehmen oder kann im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens berechnet werden.

Für alle Schlaf- und Kinderzimmer ist eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) erforderlich. Wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass der Beurteilungspegel nachts unter 45 dB(A) liegt, kann eine aktive Belüftung entfallen.

1.7.2. Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterung" weder tags noch nachts überschreiten.

Emissionskontingente	tags $L_{EK}$ in dB(A)	nachts $L_{EK}$ in dB(A)
MK 1	62	47
Mk 1b	70	55
Mk 2	60	45

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.

Als Bezugsfläche ist die als Kerngebietsfläche MK1, MK1b bzw. MK2 festgesetzte Fläche heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

Es ist folgendes Zusatz-Emissionskontingent  $L_{EK,zus,k}$  zulässig:

Sektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$		Abstand
			tags	nachts	
A	323	29	3,0	10,0	Bis 54 m
B	323	29	3,0	3,0	über 54 m
C	29	49	7,0	7,0	~
D	49	132	2,0	3,0	~
E	132	238	0,0	0,0	~
F	238	323	3,0	8,0	Bis 36 m
G	238	323	3,0	3,0	über 36 m

Die Winkelangaben der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem:

$x = 3573080,00$  (Rechtswert);  $y = 5362900,00$  (Hochwert)

Wenn es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzemission in den nächsten zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten  $L_{IK,ij}$  kommt, so ist das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich.

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:

Norden        0 Grad  
 Osten        90 Grad  
 Süden        180 Grad  
 Westen       270 Grad


Der Abstand stellt die Entfernung in Meter vom Bezugspunkt bis zum Kreisbogen dar.

Die grafische Darstellung der Lage der Richtungssektoren kann dem Schallgutachten der Fa. BEKON mit Stand vom 16.12.2013 (Seite 14) entnommen werden.

Die Gesamtemission berechnet sich aus der Summe aller Emissionskontingente im Bebauungsplangebiet zuzüglich der Zusatz-Emissionskontingente  $L_{EK,zus,1}$ .

Wenn es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzemission in den nächsten zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten  $L_{IK,ij}$  kommt, so ist das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich.

## 1.8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1.8.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.8.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

1.8.3.  Abgrenzung unterschiedlicher schalltechnischer Bereiche

## 1.9. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	-
Grundflächenzahl	-
-	Bauweise

Dachform siehe Planeinschrieb

Füllschema der Nutzungsschablone

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

### 2.1. Dachgestaltung

2.1.1. Dachform, **FD** = Flachdach

2.1.2. Flachdächer mit Ausnahme der Gebäudeteile über der Hochhausgrenze sind extensiv (Substratstärke mind. 8,0 cm) zu begrünen.

## 3. HINWEISE

3.1.  $\begin{matrix} 477.0 \\ + \end{matrix}$  Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System.

### 3.2. Hinweis zur Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf §20 DSchG wird verwiesen.

### 3.3. Kampfmittelbeseitigung

Auf Grund der kartierten Kriegsfolgeschäden wird empfohlen, vor Eingriffen in den Untergrund den Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Freigabe der Flächen einzuschalten.

### 3.4. Zugänglichkeit der Normen

Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Ulm - Bürgerservice Bauen eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.