

Anlage 3 zu GD 199/15

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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
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) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
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 (§ 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 ab dem 2. Obergeschoss

1.1.3. Im Bereich des östlichen Baufeldes (zwischen Kelterngasse und Mühlengasse) ist ab dem 3. Obergeschoss ausschließlich Wohnnutzung zulässig.

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= 504,50** 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)

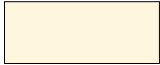





1.4.1.  Baugrenze

1.4.2.  Baugrenze differenziert nach Geschossen; Geschossebene siehe Planeinschrieb

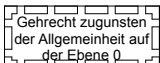
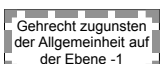
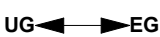
1.4.3. Die Überbauung im Bereich der Bahnhofstraße ist mit einer lichten Höhe von mindestens 4,50 m (über Niveau der Bahnhofstraße) auszubilden.

- 1.4.4. Die Überbauung im Bereich der Sedelhofgasse (Verbindungssteg) ist im 2. Obergeschoss zulässig. Dabei ist eine lichte Höhe von mindestens 4,50 m über dem Niveau der Sedelhofgasse einzuhalten. Die Lage des Verbindungsstegs kann an die örtliche Situation angepasst werden.
- 1.4.5. Erschließungsanlagen zur Anbindung der Ebene -1 (z.B. Treppenanlagen, Rolltreppen) sowie Lichtöffnung sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.4.6. An den zu den Platzflächen orientierten Fassadenseiten sind Vordächer bis zu einer Tiefe von 2,0 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

- 1.5.1.  öffentliche Verkehrsfläche
- 1.5.2.  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich
- 1.5.3.  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich
- 1.5.4.  öffentlicher Gehweg
- 1.5.5.  Fläche für Tiefgarage, Kellerräume und Lagerräume in den Untergeschossen
- 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 auf der Ebene 0 (EG)
- 1.6.1.1. Lieferfahrten sind innerhalb des Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit zulässig.
- 1.6.2.  Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf der Ebene -1 (1. UG)
- 1.6.3.  UG ← → EG Treppenanlagen zur Verbindung der Geschossebenen zwingend herzustellen

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 LA 13-238-G02-01.docx vom 13.04.2015 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 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

Emissionskontingente	tags L_{EK} in dB(A)	nachts L_{EK} in dB(A)
BEK 1	62	47
BEK 2	61	46

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 Bezugsflächen sind die in der Planzeichnung als BEK 1 und BEK 2 festgesetzten Flächen 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	Zusatz-kontingent $L_{EK,zus}$		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	2,0	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:

$x = 3573053,00$ (Rechtswert); $y = 5362912,00$ (Hochwert)

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:

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


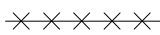
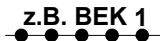
Der Abstand stellt die Entfernung in Meter vom Bezugspunkt bis zum Kreisbogen dar.

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.

Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.

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 (BEK 1 und BEK 2)

1.9. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	-
Grundflächenzahl	-
-	Bauweise

Füllschema der
Nutzungsschablone

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

2.1. Dachgestaltung

2.1.1. Dachform, **FD** = Flachdach

2.1.2. Flachdächer sind extensiv zu begrünen (Substratstärke mind. 8,0 cm), soweit Gründe des Brandschutzes nicht entgegen stehen.

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.