

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Kässbohrerstr. 18 +20"

zwischen

Stadt Ulm, Marktplatz 1 (Rathaus), 89073 Ulm,
(nachfolgend „Stadt“ genannt)
vertreten durch Herrn Volker Jescheck, Leiter der
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

und

der FIDES Projekt 1 GmbH & Co. KG, Kronengasse 14, 89073 Ulm,
(nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt)
vertreten durch die FIDES Verwaltungs GmbH, den Geschäftsführer Herrn Dipl. Ing.,
M.Eng. Jan Leis

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt an der Kässbohrerstraße den Umbau und die Aufstockung der ehemaligen Kässbohrer-Kantine und die Neuerrichtung von Gebäuden für überwiegend Wohnen mit untergeordneter Geschäfts-, Büro- und kleingewerblicher Nutzung.

Der derzeit dreigeschossige Baukörper des ehemaligen Kantinengebäudes Hausnummer 20 wird um ein Geschoß aufgestockt. Die geplanten Oberkanten (OK) der Gebäude Hausnummer 20 darf 495,70 ü. N. N. und Hausnummer 18 mit 498,00 m. ü. N. N. dürfen nicht überschritten werden. Die relativen Gebäudehöhen liegen dabei zwischen ca. 15,09 und 12,31 m über dem jeweiligen Erdgeschoss mit +/- 0,00m.

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet Weststadt II, das gemäß Rahmenplan die Umwandlung des Gebietes zwischen Großer Blau im Norden, Kässbohrerstraße im Westen, Bauhoferstraße im Süden und Lindenstraße im Osten von überwiegend gewerblicher Nutzung in gemischte Nutzungen mit einem hohen Anteil Wohnnutzung vorsieht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist die Grundlage für die Neugestaltung und Aufwertung des Plangebietes unter Berücksichtigung der Ziele der Sanierung Weststadt II. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan sichert gemäß Rahmenplanung der Sanierung die angestrebte höhere Nutzungsdichte mit Wohnen.

Die Fa. FIDES Projekt 1 GmbH beabsichtigt als Vorhabenträger, das Areal neu zu gestalten. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen Baumaßnahmen der Bauabschnitte 2 – 4 wie folgt (Hinweis: der 1. Bauabschnitt ist mit der Kässbohrerstraße 16 bereits ausgeführt. Auf eine Neunummerierung aus Gründen der Nachvollziehbarkeit wird verzichtet)

- BA 2: Umbau und Aufstockung der ehemaligen Kässbohrer-Kantine (Kässbohrerstraße 20) mit Schaffung von 35 Wohnungen mit Loftcharakter und Erhalt und Aufwertung des Vorplatzes zur Kässbohrerstraße
- BA 3: Abriss des vorderen Gebäudes Kässbohrerstraße 18 mit Erstellung einer Tiefgarage im Hofbereich wenn möglich mit Anschluss an die bestehende Tiefgarage unter der ehemaligen Kässbohrer-Kantine sowie Begrünung des Hofbereichs auf der Decke der Tiefgarage. Ein auf dem Grundstück Kässbohrerstraße 18 bestehendes Bürogebäude (außerhalb Geltungsbereich) soll erhalten bleiben. Die neue Tiefgarage soll bis an das östliche Gebäude auf Grundstück Kässbohrerstraße 18 herangezogen werden.
- BA 4: Neubau eines Wohn, Geschäfts- und Bürogebäudes parallel zur Kässbohrerstraße in der Flucht von Haus Kässbohrerstraße 16. Durch diese Schließung im Planareal entsteht ein Innenhof.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 141.2/9 und Nr. 141.2/17. Die angestrebten Um- und Neubaumaßnahmen im westlichen Teil des Grundstücks Kässbohrerstraße 18 sowie des Grundstücks Kässbohrerstraße 20 können nicht mit den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Ulm ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Teil I Allgemeines

§1 Vertragsgegenstand

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Wohnbauvorhaben Kässbohrerstrasse 20 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) sowie der angebotsbezogene Bebauungsplan mit nicht störender gewerblicher Nutzung sowie Dienstleistung in der Kässbohrerstrasse 18 der Firma FIDES Projekt 1 GmbH & Co. KG, Kronengasse 14, 89073 Ulm. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 1662/5 sowie Flurstück Nr. 1662/6 der Stadt Ulm, Gemarkung Weststadt (Anlage 1 blau umrandete Fläche).
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Kässbohrerstr. 18 +20", Plan Nr. 141.2-25 (Anlage 2).

§ 2 Vertragsbestandteile

Bestandteile dieses Vertrages sind:

1. Übersichtsplan Grundstückszuordnung (Anlage 1),
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kässbohrerstr. 18 +20", Plan Nr. 141.2-25 vom 18.08.2015 (Anlage 2),
3. Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitt, Freiflächengestaltungsplan) des Architekturbüros Aldinger Architekten, Stuttgart vom 18.08.2015 (Anlagen 3.1 - 3.11).
4. - Grünordnerischer Fachbeitrag - Bewertung Grünbestand, Kling Consult, Krumbach, vom 06.02.2015 (Anlage 4),
5. Qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vom 18.08.2015 (Anlage 5).

Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

Teil II – Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Die Neubaukonzeption sieht insgesamt 2 Baukörper vor. Die ehemalige Kässbohrer-Kantine, Flst. 1662/6, Hausnummer 20, soll saniert und um ein Vollgeschoß aufgestockt werden. Auf Flst.1669/5, Hausnummer 18, ist in einem zweiten Bauabschnitt eine Neubebauung geplant.

Der Vorhabenträger verfügt zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch über keine ausgearbeitete Planung für die Hausnummer 18, so dass Flurstück 1662/5 vom Vorhabenbezug ausgenommen ist und zu einem späteren Zeitpunkt als gewerbliche Nutzung im Mischgebiet auf der Grundlage des angebotsbezogenen Bebauungsplans ergänzt wird.

- (2) Die Konzeption und Errichtung (Anlage 1, blau umrandete Fläche) erfolgt durch die Firma FIDES Projekt 1 GmbH & Co. KG. Die Konzeption sieht die Sanierung und Aufstockung der ehemaligen Kässbohrer-Kantine vor. Die Baukörper erhalten eine Flachdachausbildung mit extensiver Dachbegrünung. Auf dem obersten Geschoss der Hausnummer 20 sind Dachterrassen geplant. Die Zufahrt erfolgt über die Kässbohrerstraße. Die Tiefgarage wird wenn möglich so hergestellt, dass sie im Zuge des zweiten Bauabschnitts an die östlich des Flst 1662/5 (außerhalb des Vorhabenplans) angrenzende bestehende Tiefgarage erweitert wird. Mit Neubau der Kässbohrerstrasse 18 sowie Umbau und Aufstockung des Gebäudes Kässbohrerstraße 20 verpflichtet sich der Vorhabensträger mindestens 1 Stellplatz / Wohneinheit auf dem Grundstück zu errichten.

Innerhalb der in Anlage 1 blau umrandeten Fläche (Mischgebiet 1 und 2) sind nur folgende Nutzungen zulässig: Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetrieb, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nicht zulässig sind Gartenbaubetrieb, Tankstellen, Vergnügungsstätten i.S. v. § 41 Abs. 3 Nr. 2 BauGB sie sonstige Vergnügungsstätten, Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck der Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter eingerichtet ist. In dem Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, der innerhalb des Teilbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt sind gemäß § 12 Abs. 3 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

In dem Gebäude Hausnummer 20 innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans ist derzeit ausschließlich Wohnnutzung vorgesehen (35 Wohneinheiten).

- (3) Auf die detaillierte Beschreibung des Vorhabens in der Begründung als Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie auf die als Anlagen 3.1 - 3.7 zu diesem Vertrag vorliegenden Entwurfsdarstellungen (Vorhaben- und Erschließungsplan) wird verwiesen.

- (4) Das Vorhaben wird in allen wesentlichen Teilen (Baukörper, Fassadengestaltung, Dachausbildung, Freiraumgestaltung) mit der Stadt Ulm und der Sanierungstreuhand abgestimmt und umgesetzt.
- (5) Auf die detailliertere Beschreibung des Vorhabens in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.
- (6) Weiterhin wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB für einen gemäß Planzeichnung abgegrenzten Teilbereich festgesetzt, dass insgesamt nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

§ 4 Bezahlbarer Wohnraum

Ein wohnungspolitisches Ziel der Stadt Ulm ist die Forderung nach preisgünstigem Wohnungsbau zur Miete. Daher empfiehlt die Stadt Ulm dieses in der Vermarktung und Ausführung zu berücksichtigen.

§ 5 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der noch zu erteilenden Baugenehmigung bzw. der Auflagen in einem Kenntnissgabeverfahren und den Maßgaben dieses Vertrages.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich sämtliche Leitungsträger im Rahmen einer koordinierten Leitungsplanung frühzeitig einzubinden.
- (3) Er wird innerhalb einer Frist von 12 Monaten nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Bauantrag bzw. ein Kenntnissgabeverfahren einreichen und in einem Zeitraum von 2 Jahren nach vollständiger Baufreigabe das Vorhaben fertig stellen. Sollten unvorhergesehene Verzögerungen, etwa infolge archäologischer oder umweltrelevanter Befunde, auftreten, können die Vertragspartner in Absprache die genannte Frist verlängern.
- (4) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt nach § 12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben soll, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb des genannten Zeitraums durchgeführt wird.
- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt unverzüglich mitzuteilen, wenn er die Trägerschaft des Vorhabens einem Dritten überträgt. Ihm ist bekannt, dass die Stadt die Satzung aufheben kann oder vom Vertrag zurücktreten kann, wenn in diesem Fall Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb der genannten Frist gefährdet ist.
- (6) Aus der Aufhebung der Satzung oder dem Rücktritt vom Vertrag können keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden.

Teil III - Erschließung

§ 6 Eingriffe in öffentliche Erschließungsanlagen

- (1) Eingriffe in öffentliche Erschließungsanlagen im Zuge der Bauarbeiten sind nach deren Abschluss vom Vorhabenträger auszugleichen und die Erschließungsanlagen in der vormals bestehenden Qualität und Ausführung wiederherzustellen. Die Wiederherstellung der Straßenbeläge der öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt, vertreten durch die Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung und die Sanierungstreuhand.
- (2) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft und hat er dies zu vertreten, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen zu lassen.

- (3) Die von der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung erstellte Neuplanung betreffend Kässbohrerstrasse der Stadt Ulm, ist vorab mit der Planung der Aussenanlagen einvernehmlich abzustimmen.

§ 7 Fahrradabstellplätze

- (1) Maximal 10 Fahrradbügel, nicht überdacht, dürfen auf dem Vorplatz realisiert werden. Lage und Materialität ist einvernehmlich mit der Stadt Ulm, SUB III, und der Sanierungstreuhand abzustimmen.
- (2) Die erforderlichen 70 Fahrradabstellplätze gemäß Landesbauordnung (LBO) sind entsprechend nachzuweisen.

Teil IV - Besondere Regelungen

§ 8 Beweissicherung/Kommunikation mit Anliegern

- (1) Der Vorhabenträger führt vor Beginn der Baumaßnahmen ein Beweissicherungsverfahren an den von den Baumaßnahmen unmittelbar betroffenen Gebäuden der Anlieger durch.
- (2) Der Vorhabenträger informiert die betroffenen Anlieger rechtzeitig über anstehende Baumaßnahmen.
- (3) Die Baustellenlogistik ist rechtzeitig im Vorfeld mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen. Ein Baustellenlogistikplan ist der Stadt und der Sanierungstreuhand zur Verfügung zu stellen.

§ 9 Gestaltung

- (1) Material und Farbigkeit der Fassaden sind durch Bemusterung rechtzeitig und einvernehmlich mit der Stadt und der Sanierungstreuhand abzustimmen.
- (2) Die Tiefgarage ist mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen intensiv zu begrünen, zu pflegen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 20 cm. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrates auf mindestens 60 cm vorzusehen.
- (3) Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist als Vegetationsfläche anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrates muss mindestens 40 cm betragen.
- (4) Die Flachdachbereiche sind mit Ausnahme der Flächen für Terrassen extensiv zu begrünen, zu pflegen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt mindestens 10 cm.
- (5) Der Vorhabenträger beauftragt das für den Entwurf verantwortliche Architekturbüro Aldinger, Ulm mit der weiteren Planung (mindestens bis Leistungsphase 4 gemäß HOAI). Die Erstellung der Leitdetails sowie die künstlerische und gestalterische Oberleitung erfolgt durch das Büro Aldinger Architekten, Stuttgart.
- (5) Die Freiflächengestaltung ist mittels Bemusterung rechtzeitig und einvernehmlich mit der Stadt und der Sanierungstreuhand Ulm abzustimmen.

§ 10 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden. Schriftzüge sind in Einzelbuchstaben mit einer max. Höhe von 60 cm auszuführen.
- (3) Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

(4) Automaten sind nur in Gebäuderücksprünge oder Wandnischen zulässig.

§ 11 Immissionsschutz Gewerbe- und Verkehrslärm, Schallschutzmaßnahmen

Bei zulässiger Lautstärke von 45 dB nachts und Maximalwert von 53,7 dB bei Haus Nr. 20 ergibt sich eine maximale Überschreitung von 7,7 dB.

Hinsichtlich der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Mischgebiete zur Nachtzeit sind Schallschutzmaßnahmen in Form von Festsetzungen von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für die betroffenen Gebäudefassaden dimensioniert. Zur Nachtzeit sind besondere Anforderungen an die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern vorzusehen. Außerdem haben an den betroffenen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Wintergarten-, Fenstervorbau) zu erfolgen.

Die Grundrisse in Haus Nr. 20 werden so gestaltet, dass keine Schlafräume nach Westen orientiert werden, sondern ausschließlich nach Süden bzw. Norden zu den durchgängigen Loggien hin, die ihrerseits eine Vollverglasung erhalten und somit als Schallpuffer dienen (Thema Wintergarten, vorgehängte Fassade). Fenster müssen in ihrer Qualität den Schallschutzanforderungen entsprechen. Die Be- und Entlüftung erfolgt in diesen Räumen mechanisch.

Für Haus Nr. 18 sind Überschreitungen bis max. 16,5 dB errechnet (max. 61,5 dB, zulässig 45 dB). Hier ist gewerbliche Nutzung geplant. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen sind entwurfstechnisch zu berücksichtigen.

Durch diese Festsetzungen sind trotz teilweiser hoher Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte zur Nachtzeit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB sichergestellt.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich Prallscheiben (=doppelte Fassade) einzubauen, damit auch bei geöffnetem Fenster Schallschutz besteht. Alle Wohnungen erhalten aus energetischen Gründen eine kontrollierte Lüftung.

§ 12 Kampfmittel

Der Vorhabenträger stimmt mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD-BW) die notwendigen Maßnahmen der Kampfmitteluntersuchung ab und führt die sich daraus ergebenden weiteren Maßnahmen im Benehmen mit dem KMBD durch.

§ 13 Bodenverunreinigungen/Altlasten

(1) Im Gebäude Kässbohrerstraße 18 befindet sich im Keller eine Tankanlage für Heizöl (33.500 l). Der Ausbau des Heizöltanks ist von einem Sachverständigen für Bodenverunreinigungen/Altlasten zu überwachen und in einem Bericht zu dokumentieren. Ggf. sind entsprechende bodenschutzrechtliche Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Sofern Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die untere Altlasten- und Bodenschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. Auf den zukünftigen Grünflächen ist sicherzustellen, dass die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung für Kinderspielflächen bzw. für Wohngebiete eingehalten werden.

§ 14 Artenschutz

(1) Der Vorhabensträger verpflichtet sich für die Durchführung der Baumaßnahmen eine ökologische Baubegleitung zu bestellen.
Deren Aufgabe muss insbesondere die fachliche Begleitung und Überwachung aller Natur-/Artenschutzbelange sein; gerade im Hinblick auf die "Vermeidungsmaßnahmen V1 und V2", sowie auf die "Vorgezogene (CEF-) Ausgleichsmaßnahmen CEF 1 und CEF 2".
Die Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Vermeidungsmaßnahmen

V1: Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern, Eiern oder Wochenstuben durch eine vollständige Beseitigung aller Strukturen, in denen Vogelarten einen Nistplatz oder Fledermäuse ein Sommerquartier finden (Baufeldfreimachung von Gebäuden,

Mauern, Bäumen), in den Wintermonaten vor Beginn der Brutsaison der Vögel, d. h. zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar.

V2: Sollten Abrissarbeiten im Sommerhalbjahr (März – September) stattfinden, sind vorher zwingend die Gebäude auf Fledermausvorkommen (Schlafquartiere, Wochenstuben) und Nester mit Eiern von Vögeln zu untersuchen und die Ergebnisse zu dokumentieren. Bei Auffinden entsprechender Fledermaus- oder Vogelbrutvorkommen ist die Baumaßnahme von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde freigegeben zu lassen (Hinweis: Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist zu beachten).

Vorgezogene (CEF-) Ausgleichsmaßnahmen

CEF 1: Unmittelbar vor Rodungs- und Fällmaßnahmen von Gehölzen und Bäumen und unmittelbar vor Abrissmaßnahmen von Gebäuden sind diese auf Brutvogelvorkommen zu untersuchen:

Die Untersuchungsmethode und die Untersuchungsergebnisse sind mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Wenn brütende Vögel gefunden werden, ist mit Abrissmaßnahmen bis Brutende zu warten.

Bei Brutplatztreuen Vögeln ist der verlorengegangenen Brutplätze an neu entstehenden Gebäuden bzw. während der Brutphase in unmittelbarer Umgebung zu errichten. Die Kontrolle ist von Fachleuten durchzuführen, deren Fachkunde der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen ist.

CEF 2: Unmittelbar vor Rodungs- und Fällmaßnahmen von Gehölzen und Bäumen und unmittelbar vor Abrissmaßnahmen von Gebäuden sind diese auf Fledermausvorkommen zu untersuchen:

Die Untersuchungsmethode und die Untersuchungsergebnisse sind mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Sind Fledermausquartiere an Gebäuden betroffen, sind diese vor dem Abbruch zu ersetzen (artangepasste Ersatzquartiere) und den Tieren in der Zeit vom 1. April bis 31. Oktober (Witterungsbedingungen beachten) als vorbereitete Quartiere in unmittelbarer Umgebung anzubieten. Danach Verschluss der alten Quartiere oder sofortiger Abriss.

Bei Auffinden von Wochenstuben ist mit Abbruchmaßnahmen bis zur Auflösung der Wochenstube zu warten.

Ersatzquartiere für Fledermäuse sind an neu entstehenden Gebäuden bzw. während der Bauphase in unmittelbarer Umgebung anzubringen in mindestens 3 m Höhe über Geländeoberkante in Nordost-, Ost- oder Südost-Exposition der Ausflugsöffnung.

Die Kontrolle ist von Fachleuten durchzuführen, deren Fachkunde der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen ist.

- (2) Desweiteren verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung folgender, in der artenschutzrechtlichen Prüfung (als Bestandteil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) empfohlenen Maßnahmen in Abstimmung mit der Stadt Ulm, Untere Naturschutzbehörde:
- Freiräumen des Baufeldes zwischen 01. November und Ende Februar
 - Umhängen der vorhandenen Nistkästen an nicht betroffene Bäume oder Gebäude außerhalb des Baufeldes
 - Heraussägen der Höhlen und Spaltenquartiere aus den zu fällenden Bäumen und Umlagerung der Stammteile in die nicht betroffenen Bereiche der Vorhabenfläche
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich in Abstimmung mit der Stadt Ulm, Untere Naturschutzbehörde, eine fachlich qualifizierte Person mit der Durchführung zu beauftragen.

- (3) Vor Beginn von Rodungs- und Fällmaßnahmen von Gehölzen und Bäumen sowie von Abrissmaßnahmen von Gebäuden ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Diese ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- (4) Sobald konkret feststeht, wann das Gebäude Kässbohrerstrasse 18 abgerissen werden soll, muss im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Prüfung und Begehung stattfinden. Über das Ergebnis ist die untere Naturschutzbehörde der Stadt Ulm unverzüglich zu informieren, um das weitere Vorgehen festzulegen.
- (5) Monitoring: Beginnend im September des Folgejahres nach dem Aufhängen der Nistkästen ist 10 Jahre lang eine jährliche Kontrolle durch fachlich qualifiziertes Personal durchzuführen. Die Fachkenntnis ist der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen. Der Unteren Naturschutzbehörde ist eine Meldung über die Kontrollen, den Zustand und den Besatz zu geben. Ausgefallene Kästen sind zu ersetzen.
- (6) Sofern im Vorfeld bzw. im Zuge der anstehenden Baumaßnahmen Bäume im geschützten Grünbestand (vgl. Anlage 4) gefällt werden müssen, hat der Vorhabenträger entsprechende Ersatzpflanzungen zu leisten. Die Art und den Umfang dieser Pflanzungen legt die untere Naturschutzbehörde fest (vgl. Anlage 4 zum Bebauungsplan mit Darstellung der Bäume 2 bis 8 bzw. Baumnummern 630, 650, 670 des städt. Baumkatasters).
- (7) Geplante Bäume entlang des Straßenverlaufs müssen einen Kronenansatz von mind. 2,50 m aufweisen. Sie dürfen den angrenzenden öffentlichen Raum nicht beeinträchtigen.

§ 15 Grünflächen

- (1) Im Rahmen der Bauaktivitäten hat der Schutz angrenzender, bestehender und erhaltenswerter Bäume, insbesondere an der Grenze und im angrenzenden Blau-Grünzug, nach den Hinweisen der Stadt Ulm zum Schutz von Bäumen, der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS-LG 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern) zu erfolgen.
Für zu erhaltende Bäume im Umfeld der Bauarbeiten, welche durch die Baumaßnahme geschädigt werden, hat der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt Ulm, vertreten durch die Abteilung Grünflächen, eine entsprechende Ersatzzahlung zu leisten.
- (2) Desweiteren verpflichtet sich der Vorhabenträger, in Abstimmung mit der Stadt Ulm, Untere Naturschutzbehörde, die in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.9-1.11 aufgeführten Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft durchzuführen, dauerhaft zu unterhalten und regelmäßig zu pflegen.
- (3) Zur Minimierung der Eingriffe wurde eine Grünordnungskonzeption erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert. Dabei werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Festlegung von Artenlisten für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern
- Erhalt von möglichen Baumstandorten v.a. am nord-westlichen Rand des Geltungsbereichs
- Festsetzung einer privaten Grünfläche im südöstlichen Bereich des Plangebiets
- Festlegung eines Pflanzgebotes für Bäume und den Solitärbaum
- Festlegung zur extensiven Begrünung der Flachdächer sowie der Tiefgarage.

Diese Grünordnungskonzeption ist umzusetzen. Der qualifizierte Grünflächengestaltungsweg ist zwingender Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens und bis zum Satzungsbeschluss zu erstellen und mit der Stadt Ulm abzustimmen.

Die Materialität der Wege- und Platzflächen beider Grundstücke sind aufeinander abzustimmen und mittels Bemusterung vor Ausführung der Anlagen mit der Stadt Ulm und der Sanierungstreuhand Ulm einvernehmlich abzustimmen. Die Frist für die Fertigstellung der

genehmigten und abgestimmten Aussenanlagen der einzelnen Bauabschnitte ist 3 Monate nach Fertigstellung der Gebäude.

Auf der Freifläche westlich vor dem Gebäude Kässbohrerstr. 20 ist die Pflanzung eines Solitärbaumes festgesetzt. Der Solitärbaum dient der gestalterischen Überleitung vom Stadtraum zu naturnahen Abschnitten der Blau und verleiht dem halböffentlichen Raum vor dem Gebäude durch Habitus, Größe und Blatt- bzw. Blütenschmuck die gewünschte Prägung. Auf Grundstück 1662/6 wird auf Straßenbäume an der Grundstücksgrenze verzichtet, um Freiraum für eine bauliche Vorplatzsituation zu erhalten. Hier wirkt zudem auch der Baumbestand der nördlichen Grünflächen.

Teil V – Kostentragung

§ 16 Kostenübernahme

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und den Vollzug dieses Vertrages.
- (2) Der Vorhabenträger trägt alle Kosten für Sicherungsarbeiten sowie für Verlegungen von Leitungen, Schächten und Kanälen, die infolge des Vorhabens und der damit verbundenen Umbaumaßnahmen der öffentlichen Flächen notwendig werden.
- (3) Der Vorhabenträger trägt alle notwendigen Kosten für die Planung und den Bau bzw. Umbau der privaten Verkehrsflächen (Versetzen und Anpassen von Bordsteinen, Herstellung von Gehweg- und Straßenflächen, Ergänzung und Anlage von Grünflächen, Straßenbeleuchtung und Straßenmarkierungen) innerhalb des Geltungsbereichs des vorhaben- und angebotsbezogenen Bebauungsplans sowie die Kosten für notwendige Anpassungen an die angrenzenden öffentlichen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des vorhaben- und angebotsbezogenen Bebauungsplanes.
- (4) Der Vorhabenträger trägt ferner die Kosten für eine eventuelle Beschilderung innerhalb des Geltungsbereichs des vorhaben- und angebotsbezogenen Bebauungsplans.
- (5) Die Beitragspflicht nach der Satzung über die Stadtentwässerung wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.
- (6) Der Vorhabenträger hat der Stadt Ulm mit der Anzeige des beabsichtigten Baubeginns (§ 9 Abs. 3 dieses Vertrages) das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung über € 3 000 000,- Personen- und Sachschaden sowie € 500 000,- Vermögensschaden nachzuweisen.
- (7) Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die in §§ 16 und 17 dieses Vertrages durchgeführten Maßnahmen alleine. er verpflichtet sich ferner, die künstlichen Nistkästen auf die Dauer von 10 Jahren zu Pflegen und die Kosten dafür zu übernehmen.

Teil VI – Schlussbestimmungen

§ 17 Bindung an den Vorhabenplan

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die planungsrechtlichen Festsetzungen, die besonderen Bauvorschriften und die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Kässbohrerstr. 18 +20", Plan Nr. 141.2-25 (Anlage 2) unabhängig von ihrer Wirksamkeit, sowie die Inhalte noch zu erteilender Genehmigungen, bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

§ 18 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt Ulm keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt Ulm für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die diese im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, sind ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung nach § 12 Abs. 6 BauGB können keine Ansprüche gegen die Stadt Ulm geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nich-



Planbereich	Plan Nr.
141.2	25



Umriss des Bebauungsplanes

Stadt Ulm Stadtteil Westen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Kässbohrerstraße 18 + 20“**

Übersichtsplan

Maßstab 1:2.500
Stand: 18.08.2015

Bearbeitung:
Kling Consult (KC)
Planungs- und Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH
86381 Krumbach
Dipl.-Geogr. Dr. Susanne Wolf



MI 1	-
0,6	1,9
-	o
FD	

MI 2	-
0,6	1,9
-	o
FD	

Planbereich	Plan Nr.
141.2	25

Stadt Ulm Stadtteil Westen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 Kässbohrerstraße 18 + 20

Bearbeitung:
 Kling Consult (KC)
 Planungs- und Ingenieurgesellschaft
 Dipl.-Geogr. Dr. Susanne Wolf

Krumbach, den 18.08.2015

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

„Kässbohrerstraße 18 + 20“

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), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
DIE LANDESBAUORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung 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. MI Mischgebiet 1 und 2 (§ 6 BauNVO)

1.1.2. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.3. Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten i.S.v. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB sowie sonstige Vergnügungsstätten einschl. Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist

1.1.4. In dem Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, der innerhalb des Teilbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt (vgl. Ziff. 1.12.2.), sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben 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. **0,6** max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.2. **1,9** max. zulässige Geschoßflächenzahl

Im Geltungsbereich darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO die max. zulässige Grundflächenzahl gem. Planeinschrieb durch Flächen wie folgt überschritten werden:

- Durch Erschließungswege auf dem Baugrundstück darf die GRZ bis zu 0,8 betragen.
- Durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage, Tiefgaragenzufahrt, Kellerräume, Treppen, Rampen und sonstige Unterbauten), darf die GRZ bis zu 1,0 betragen.

1.2.3. z.B. **OK = 496,0** Oberkante der baulichen Anlagen in Meter ü. N.N. (Höhen im neuen System)

1.3. BAUWEISE

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

1.3.1. **o** offene Bauweise

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

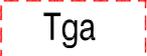
1.4.1.  Baugrenze

1.4.2. Untergeordnete bauliche Anlagen für Zugänge zu Garagen, Belichtungsöffnungen oder Rettungswege (z. B. Außentreppe) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gebäude und sonstige gedeckte bauliche Anlagen sind hiervon ausgenommen (z. B. sind eigenständig errichtete Fahrradabstellgebäude außerhalb der Baugrenze nicht zulässig).

1.5. ABSTANDSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

1.5.1.  Bereich, in dem die Tiefe der Abstandsflächen nach § 5 LBO auf max. 0,2 der Wandhöhe reduziert werden darf. Die Tiefe der Abstandsflächen darf jedoch 2,5 m nicht unterschreiten.

1.6. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN, STELLPLÄTZE UND KELLERRÄUME (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB und § 12 BauNVO)

1.6.1.  Umgrenzung für Flächen für Tiefgaragen und Kellerräume

1.6.2. Baurechtlich notwendige Stellplätze sind in einer Tiefgarage nachzuweisen. Oberirdische Stellplätze sind unzulässig.

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

1.7.1.  Ein- bzw. Ausfahrt

1.8. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN I.S.D. BUNDESIMMISSIONSGESETZES: LÄRMSCHUTZ

1.8.1.  Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)

1.8.2. **G: IV** Lärmpegelbereich nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" bezogen auf Gewerbelärm i.S.d. TA Lärm

1.8.3. **V: IV** Lärmpegelbereich nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" bezogen auf Verkehrslärm i.S.d. DIN 18005-1

1.8.4.  Fassadenseite/-abschnitt mit Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbe- bzw. Verkehrslärm und Angabe Lärmpegelbereich nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" auf Basis des Beurteilungspegels zur Nachtzeit

An diesen Fassadenseiten / -abschnitten sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Fensteröffnungen schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 sind an die nicht als Gebäudefassade mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen gekennzeichneten Fassaden zu orientieren.
- Ist eine solche Orientierung nicht möglich, sind für die Fensteröffnungen ruhebedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 geeignete technische Maßnahmen, die eine ausreichende Belüftung gewährleisten, vorzusehen, z. B. über den Einbau von Schalldämmlüftern, zentralen Belüftungseinrichtungen, Wintergartenvorbau, nicht öffnende Fenster oder Festverglasung vor den Fensteröffnungen. Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz und zur Belüftung ruhebedürftiger Räume unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenpegel gemäß VDI 2719 sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig.
- Die Außenbauteile der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden sind entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R _{w,res} in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

1.9. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

1.9.1.  An der mit Planzeichen gekennzeichneten Stelle ist ein hochstämmiger Laubbaum der Artenliste "Bäume" zu pflanzen. Der Baum kann zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist dabei einzuhalten. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzensubstrat an Baumstandorten beträgt mindestens 60 cm.

1.9.2.  An der gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Stelle ist mind. ein Baum der Artenliste "Solitär" in der entsprechenden Pflanzqualität zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die unversiegelte, wasser- und luftdurchlässige Baumscheibe muss mindestens 12 m² aufweisen. Im Untergrund ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ herzustellen. Der Standort kann um maximal 5 m verschoben werden. Formschnitte sind nicht zulässig.

1.9.3. Artenliste - Bäume

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior "Westhof's Glorie"	- Stadtesche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia pallida	- Kaiserlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

1.9.4. Artenliste - Solitär

Acer platanoides ‚Cleveland‘ - Kegelförmiger Spitzahorn
Mindest-Pflanzqualität: Solitärbaum, 5 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Höhe 500-700 cm, Kronenbreite 200-300 cm, Stammumfang 35-40 cm

Acer platanoides ‚Royal Red‘ - Rotblättriger Spitzahorn
Mindest-Pflanzqualität: Solitärbaum, 5 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Höhe 500-700 cm, Kronenbreite 300-400 cm, Stammumfang 40-45 cm

Acer Rubrum - Rotahorn
Mindest-Pflanzqualität: Solitärbaum, 5 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Höhe 500-700 cm, Kronenbreite 200-300 cm, Stammumfang 35-40 cm

Fraxinus angustifolia ‚Raywood‘ - Schmalblättrige Esche ‚Raywood‘
Mindest-Pflanzqualität: Solitärbaum, 5 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Höhe 500-700 cm, Kronenbreite 200-300 cm, Stammumfang 35-40 cm

Prunus sargentii - Scharlachkirsche
Mindest-Pflanzqualität: Solitärbaum, 6 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Höhe 500-700 cm, Kronenbreite 300-400 cm, Stammumfang 40-45 cm

Prunus sargentii ‚Accolade‘ - Scharlachkirsche ‚Accolade‘
Mindest-Pflanzqualität: Solitärbaum, 6 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Höhe 500-700 cm, Kronenbreite 300-400 cm, Stammumfang 40-45 cm

Prunus serrulata ‚Kanzan‘ - Japanische Nelkenkirsche
Mindest- Pflanzqualität: Solitärbaum, 6 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung,
Höhe 500-700 cm, Kronenbreite 300-400 cm, Stammumfang 40-45 cm

Quercus palustris - Sumpfeiche
Mindest- Pflanzqualität: Solitärbaum, 5 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung,
Höhe 500-700 cm, Kronenbreite 300-400 cm, Stammumfang 35-40 cm

Tilia x euchlora - Krimlinde
Höhe 500-700 cm, Kronenbreite 300-400 cm, Stammumfang 40-45 cm

- 1.9.5. Im Geltungsbereich sind mindestens 13 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Davon müssen mindestens 3 Bäume auf der privaten Grundstücksfläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Kässbohrerstrasse in einem Abstand von max. 10 m zur Grundstücksgrenze gepflanzt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden.
- 1.9.6. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mindestens 40 cm betragen.
- 1.9.7. Flachdächer mit Ausnahme von Terrassenbereichen sind extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Substratauflage muss eine Mindesthöhe von 10 cm aufweisen.

1.10. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

1.10.1. Begrenzung der Bodenversiegelung

Plätze, Terrassen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z. B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.). Den Boden versiegelnde Beläge sind nicht zulässig.

1.11. SPEZIELLER ARTENSCHUTZ

1.11.1. Vermeidungsmaßnahmen

- 1.11.1.1. **V1:** Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern, Eiern oder Wochenstuben durch eine vollständige Beseitigung aller Strukturen, in denen Vogelarten einen Nistplatz oder Fledermäuse ein Sommerquartier finden (Baufeldfreimachung von Gebäuden, Mauern, Bäumen), in den Wintermonaten vor Beginn der Brutsaison der Vögel, d. h. zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar.
- 1.11.1.2. **V2:** Sollten Abrissarbeiten im Sommerhalbjahr (März - September) stattfinden, sind vorher zwingend die Gebäude auf Fledermausvorkommen (Schlafquartiere, Wochenstuben) und Nester mit Eiern von Vögeln zu untersuchen und die Ergebnisse zu dokumentieren. Bei Auffinden entsprechender Fledermaus- oder Vogelbrutvorkommen ist die Baumaßnahme von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde freigeben zu lassen (Hinweis: Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist zu beachten).

1.11.2. Vorgezogene (CEF-) Ausgleichsmaßnahmen

- 1.11.2.1. **CEF 1:** Unmittelbar vor Rodungs- und Fällmaßnahmen von Gehölzen und Bäumen und unmittelbar vor Abrissmaßnahmen von Gebäuden sind diese auf Brutvogelvorkommen zu untersuchen: Die Untersuchungsmethode und die Untersuchungsergebnisse sind mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Wenn brütende Vögel gefunden werden, ist mit Abrissmaßnahmen bis Brutende zu warten. Bei Brutplatztreuen Vögeln, Ersatz der verlorengegangenen Brutplätze an neu entstehenden Gebäuden bzw. während der Brutphase in unmittelbarer Umgebung. Die Kontrolle ist von Fachleuten durchzuführen, deren Fachkunde der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen ist.
- 1.11.2.2. **CEF 2:** Unmittelbar vor Rodungs- und Fällmaßnahmen von Gehölzen und Bäumen und unmittelbar vor Abrissmaßnahmen von Gebäuden sind diese auf Fledermausvorkommen zu untersuchen: Die Untersuchungsmethode und die Untersuchungsergebnisse sind mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Sind Fledermausquartiere an Gebäuden betroffen, sind diese vor dem Abbruch zu ersetzen (artangepasste Ersatzquartiere) und den Tieren in der Zeit vom 1. April bis 31. Oktober (Witterungsbedingungen beachten) als vorbereitete Quartiere in unmittelbarer Umgebung anzubieten. Danach Verschluss der alten Quartiere oder sofortiger Abriss. Bei Auffinden von Wochenstuben ist mit Abbruchmaßnahmen bis zur Auflösung der Wochenstube zu warten.

Ersatzquartiere für Fledermäuse sind an neu entstehenden Gebäuden bzw. während der Bauphase in unmittelbarer Umgebung anzubringen in mindestens 3 m Höhe über Geländeoberkante in Nordost-, Ost- oder Südost-Exposition der Ausflugsöffnung. Die Kontrolle ist von Fachleuten durchzuführen, deren Fachkunde der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen ist.

- 1.11.3. **Monitoring:** Beginnend im September des Folgejahres nach dem Aufhängen der Nistkästen ist 10 Jahre lang eine jährliche Kontrolle durch fachlich qualifiziertes Personal durchzuführen. Die Fachkenntnis ist der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen. Der Unteren Naturschutzbehörde ist eine Meldung über die Kontrollen, den Zustand und den Besatz zu geben. Ausgefallene Kästen sind zu ersetzen.
- 1.11.4. Vor Beginn von Rodungs- und Fällmaßnahmen von Gehölzen und Bäumen sowie von Abrissmaßnahmen von Gebäuden ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Diese ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.12. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 1.12.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.12.2.  Teilbereich des Bebauungsplanes außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 BauGB)
- 1.12.3.  Bestandshöhen in Meter ü. N.N. im neuen System

1.13. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	-
max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Geschossflächenzahl
-	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

Dachform

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

2.1. DACHGESTALTUNG

- 2.1.1. **FD** Flachdach
- 2.1.2. Technische Aufbauten für Aufzugüberfahrten o. ä. sind auf max. 10% der Dachflächen zu begrenzen, zusammen zu fassen und einzuhausen. Darüber hinaus sind Solaranlagen auf der gesamten Dachfläche möglich, sofern sie flach geneigt werden und nicht über die Attika des Flachdaches hinausragen.
- 2.1.3. Flachdächer sind mit Ausnahme der Bereiche für Lichtöffnungen und Dachaufbauten als extensiv begrünte Flächen auszubilden. Die durchwurzelbare Substratauflage muss eine Mindesthöhe von 10 cm aufweisen und mit trockenheitsverträglichen, widerstandsfähigen Pflanzen (z.B. Sedumarten, Wildkräuter, Gräser) bepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

2.2. WERBEANLAGEN

- 2.2.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Geschäftseinheit ist nur eine Werbeanlage zulässig.
- 2.2.2. Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden. Schriftzüge sind in Einzelbuchstaben mit einer max. Höhe von 60 cm auszuführen.
- 2.2.3. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
- 2.2.4. Automaten sind nur in Gebäuderücksprüngen oder Wandnischen zulässig.

2.3. MÜLLBEHÄLTER

- 2.3.1. Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind in die Gebäude zu integrieren.

3. HINWEISE

3.1. GEBÄUDEGESTALTUNG

- 3.1.1.  zu entfernendes Gebäude

- 3.1.2.  Bestehendes Wohn- und Geschäftshaus mit Büroeinheiten im EG gemäß Baugenehmigung 03.03.2014

-  Bestehende Stellplätze

3.2. HINWEISE ZUR DENKMALPFLEGE

- 3.2.1. Der angestrebte Beginn der Erdarbeiten ist sobald wie möglich, spätestens 3 Wochen vorher, dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart mitzuteilen, um eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten sicherzustellen. Die Möglichkeit zu einer Fundbergung und Befunddokumentation im Rahmen einer archäologischen Untersuchung ist dem Landesamt für Denkmalpflege einzuräumen.
- 3.2.2. Sollten bei Erdarbeiten Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das 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 DSchG wird verwiesen.

3.3. KAMPFMITTELBESEITIGUNG

- 3.3.1. Aufgrund kartierter Kriegsfolgeschäden wird empfohlen, vor Eingriffen in den Untergrund den Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Freigabe der Flächen einzuschalten.

3.4. HINWEISE ZUM SCHALLSCHUTZ

- 3.4.1. Die Einhaltung der Festsetzungen innerhalb der umgrenzten "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG" ist mit Einreichen des Antrags auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung nachzuweisen.

Als „schutzbedürftige Räume“ innerhalb dieser Satzung bezeichnete Räume sind entsprechend definierte Räume im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989) zu verstehen.

Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 ist an Fassadenseiten mit Einstufung in die Lärmpegelbereiche III oder höher gemäß maßgeblichen Außenlärmpegel auf Basis des Beurteilungspegels zur Nachtzeit gewährleistet, dass die nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel nicht überschritten werden.

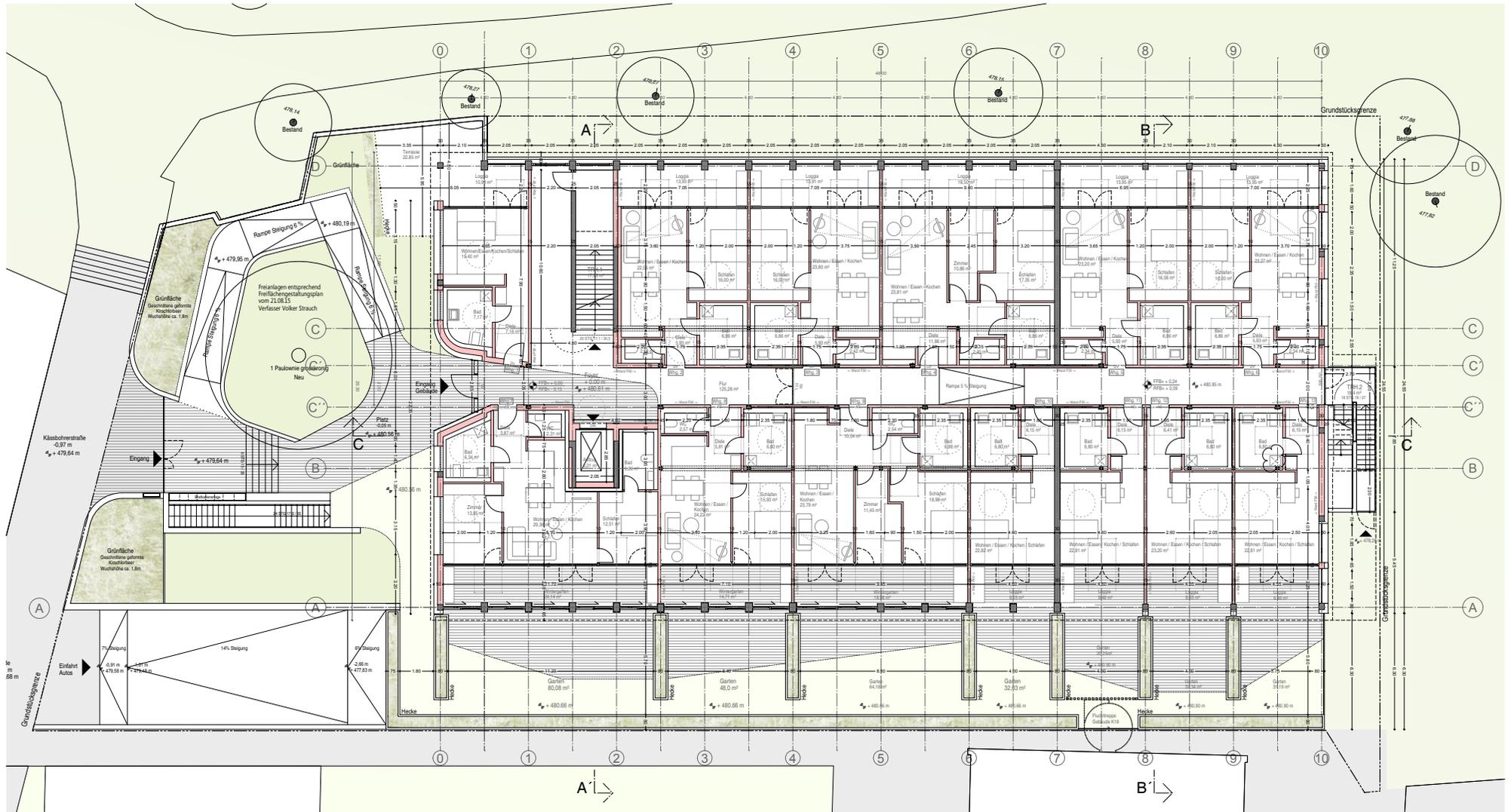
Durch Maßnahmen ggü. Gewerbelärm (z.B. Wintergartenvorbau, Fenstervorbau) sind Maßnahmen ggü. Verkehrslärm zur Wahrung eines entsprechenden Innenpegels nicht zusätzlich erforderlich. Der umgekehrte Fall ist nicht zulässig.

Abweichungen von den aus den Lärmpegelbereichen sich ergebenden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (z.B. exakte Gebäudegeometrie, in das Gebäude integrierte Loggien oder rückwärtig versetzte Geschosse) sind sowohl für höhere, als auch für niedrigere Schallschutzanforderungen gutachterlich nachzuweisen.

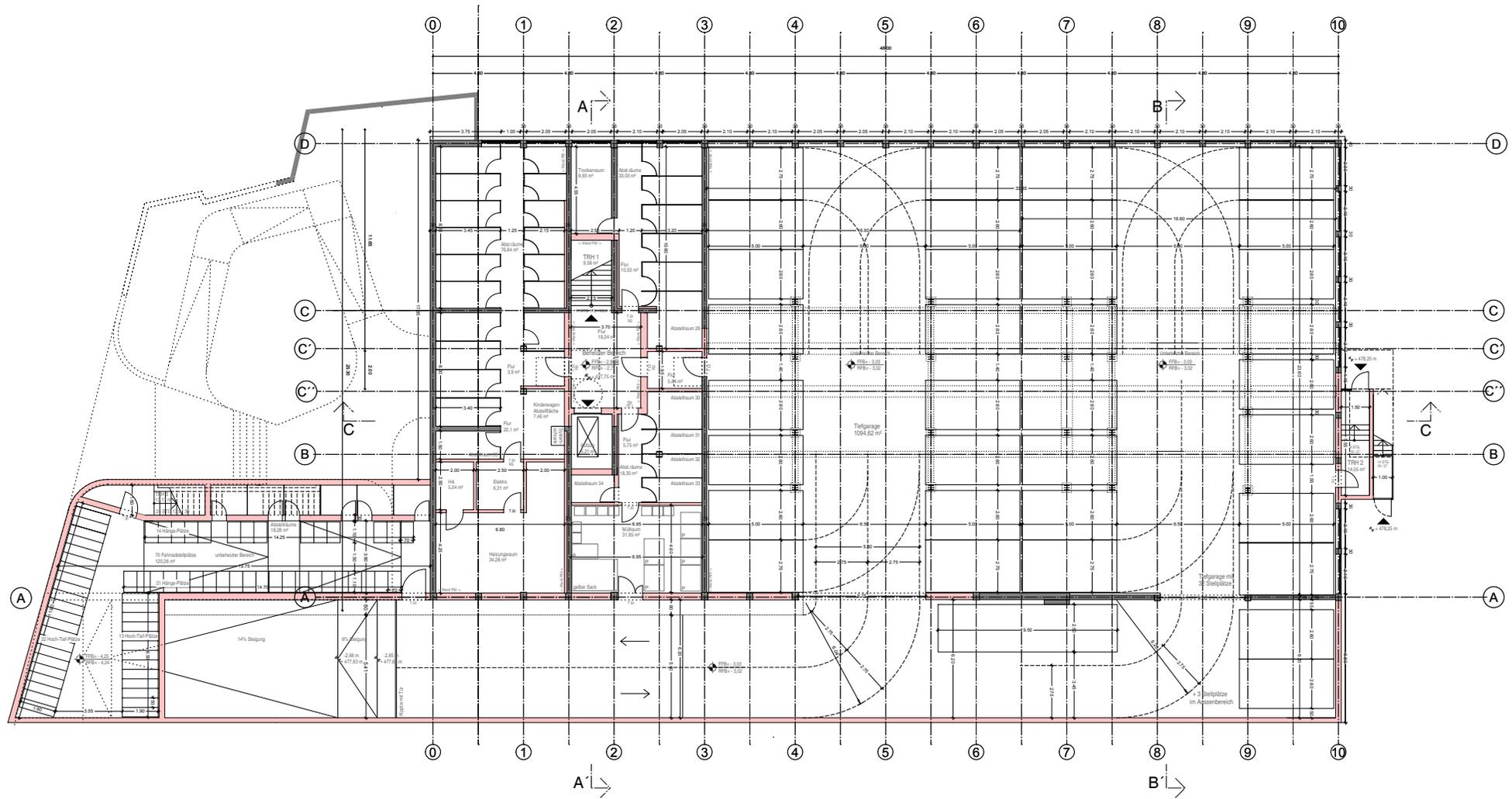
Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert und hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Stadt Ulm, Abteilung Städtebau und Baurecht I während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.



Lageplan

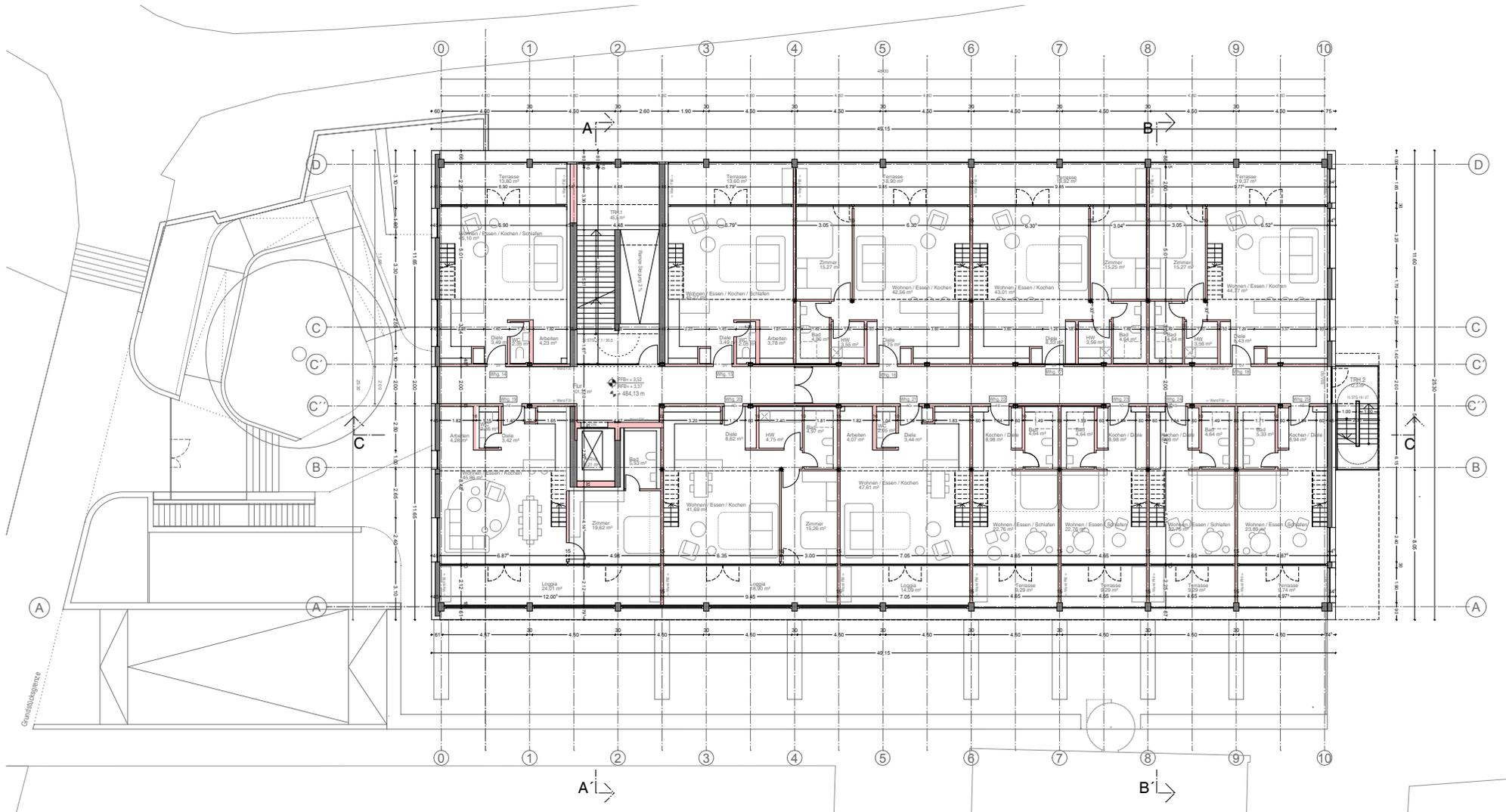


Grundriss EG

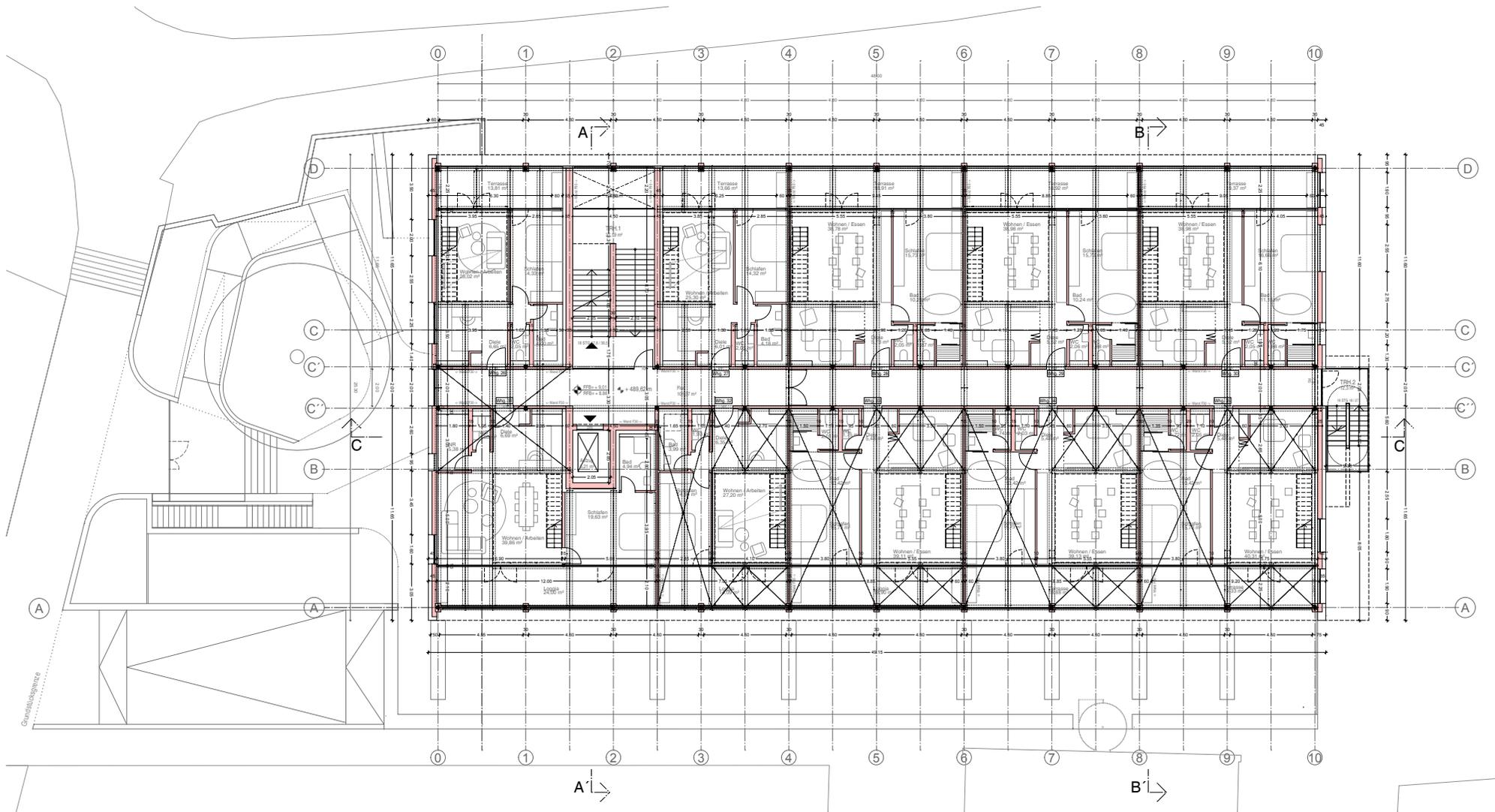


Untergeschoss mit
35 PKW Stellplätzen und
70 Fahrrad Stellplätzen

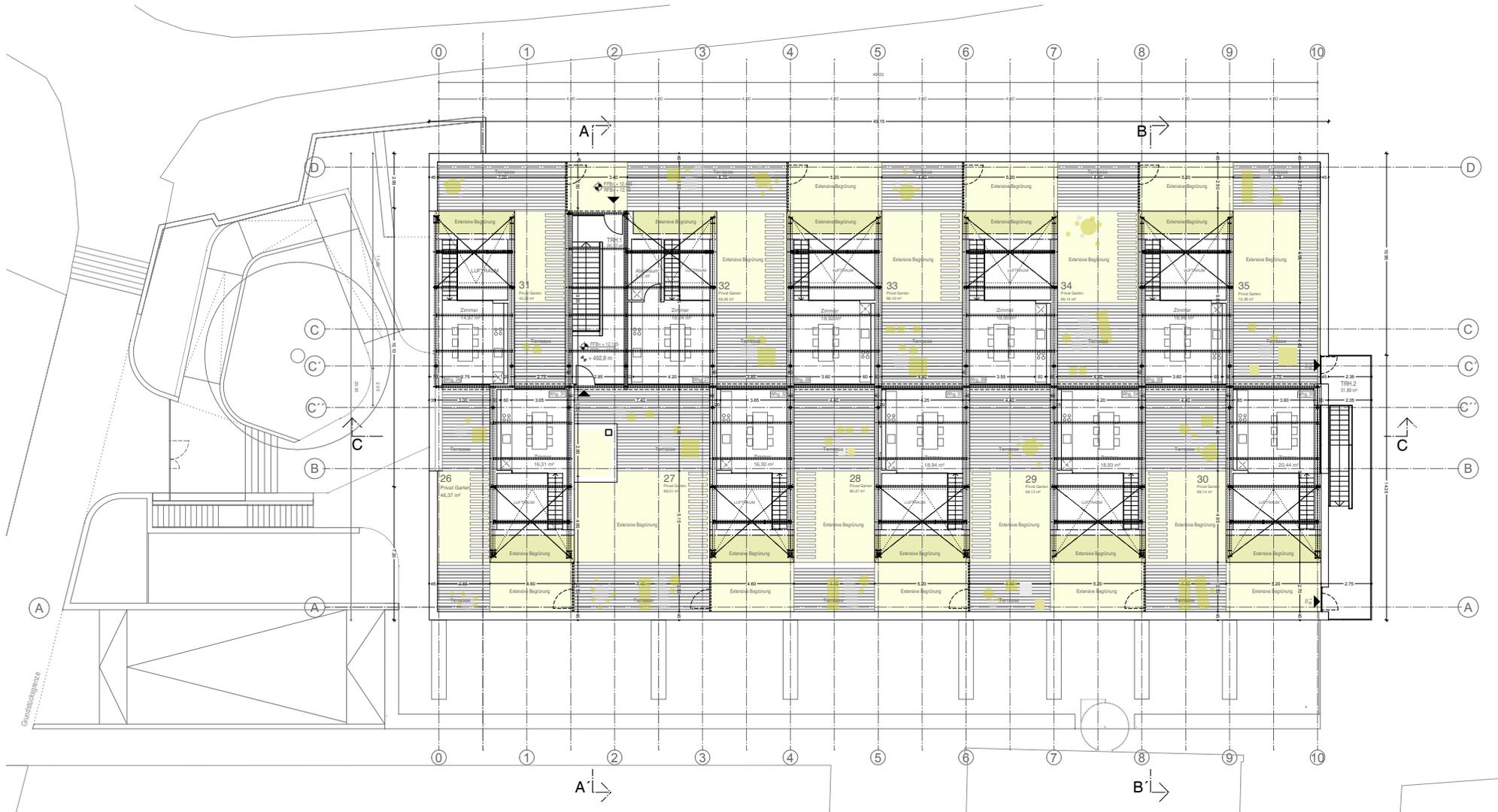
Grundriss UG



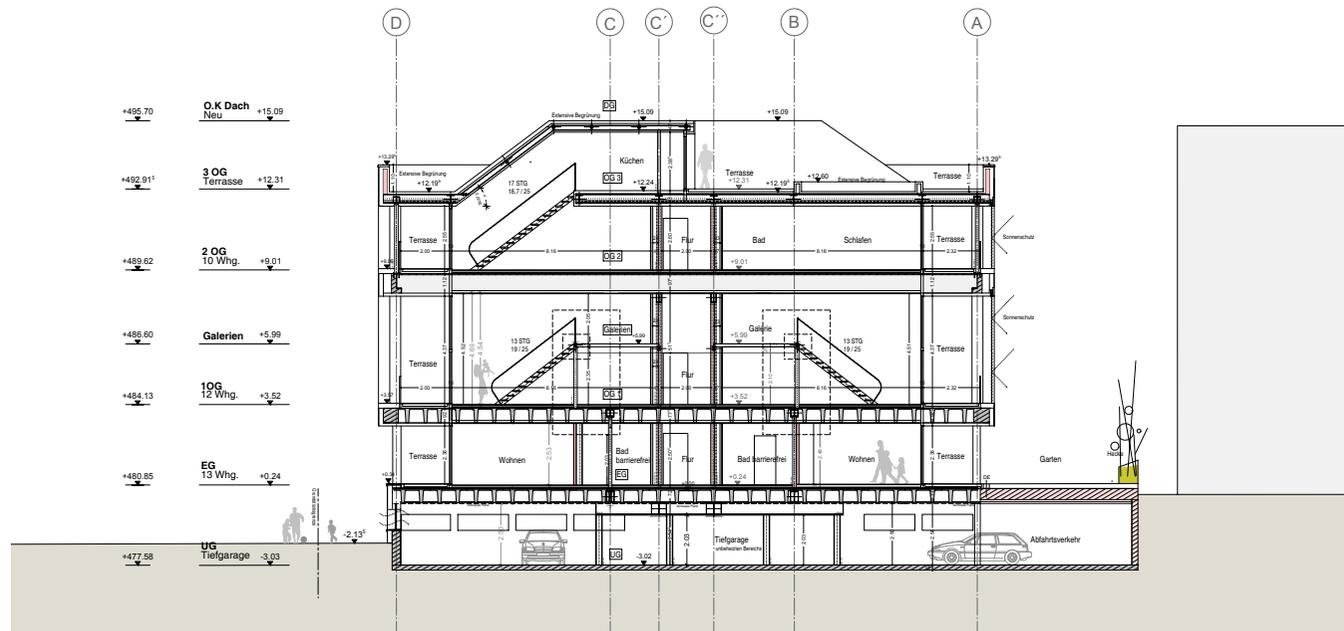
Grundriss 1. OG



Grundriss 2. OG



Grundriss DG



Schnitt B-B



Ansicht Nord



Ansicht Ost



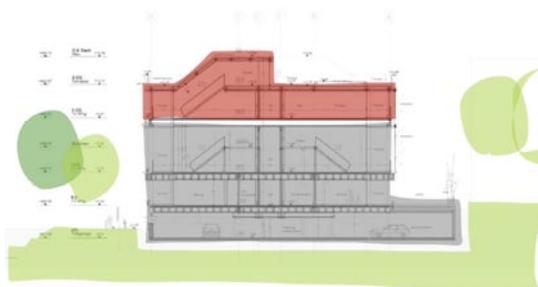
Ansicht Süd



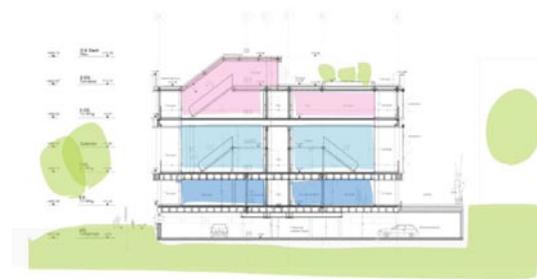
Ansicht West



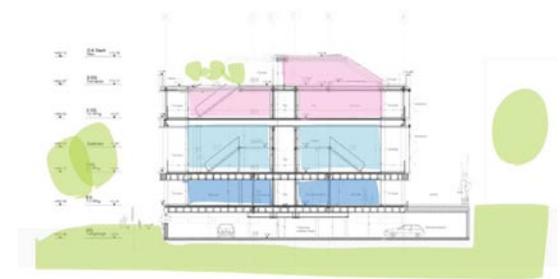
Visualisierung 1



Bestand [grau]
Aufstockung [rot]

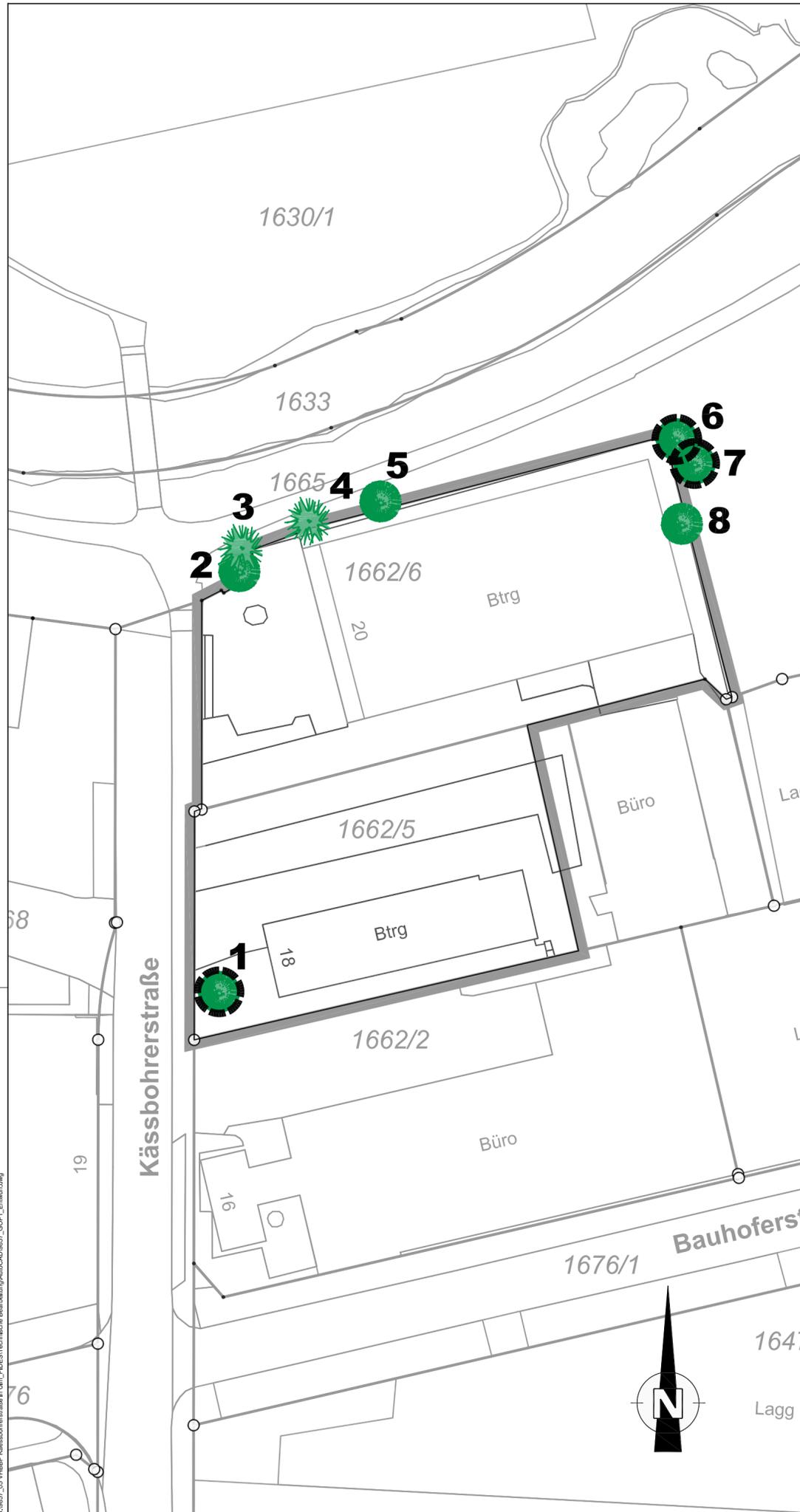


EG Wohnungen [dunkelblau]
1.OG Gallerie-Wohnungen [hellblau]
2.OG/DG Maisonette-Wohnungen
mit Südgarten [rosé]



EG Wohnungen [dunkelblau]
1.OG Gallerie-Wohnungen [hellblau]
2.OG/DG Maisonette-Wohnungen
mit Nordgarten [rosé]





Zeichenerklärung

-  Geltungsbereich VHB-B-Plan
-  Nadelbaum bestehend
-  Laubbaum bestehend
-  Laubbaum bestehend erhaltenswert

Kartierung Grünbestand

am 21.01.2015 durch Herr Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitekt Goetz

e. = erhaltenswert
n. e. = nicht erhaltenswert

1. **Betula pendula** - Sand-Birke e.
Solitär in größerer Rasenfläche, vitaler Gesamteindruck, typischer Habitus ausgeprägt
H= ~ 15 m, D= ~ 12 m
2. **Carpinus betulus** - Hainbuche n. e.
unmittelbar an Mauer stehend, typischer Habitus entwickelt, vital, an sich erhaltenswert, jedoch bei Abbrucharbeiten aufgrund Standort nicht zu halten
H= ~ 10 m, D= ~ 7 m
3. **Taxus ssp.** - Eibe n. e.
unmittelbar an Mauer stehend, lichter Habitus
H= ~ 7 m, D= ~ 6 m
4. **Taxus ssp.** - Eibe n. e.
unmittelbar an Mauer stehend, lichter Habitus
H= ~ 7 m, D= ~ 6 m
5. **Carpinus betulus** - Hainbuche n. e.
unmittelbar an Mauer stehend, typischer Habitus entwickelt, vital, an sich erhaltenswert, jedoch bei Abbrucharbeiten aufgrund Standort nicht zu halten
H= ~ 12 m, D= ~ 10 m
6. **Pterocarya fraxinifolia** - Kauk. Flügelnuss e.
In Grünfläche stehend, vital, prägend!
H= ~ 25 m, D= ~ 20 m
7. **Pterocarya fraxinifolia** - Kauk. Flügelnuss e.
In Grünfläche stehend, vital, prägend!
H= ~ 25 m, D= ~ 20 m
8. **Pterocarya fraxinifolia** - Kauk. Flügelnuss n. e.
unmittelbar an Mauer stehend, Schiefstand, vermutlich Anflug
H= ~ 8 m, D= ~ 6 m

D					
C					
B					
A					
INDEX	ÄNDERUNG ALTERNATION	BEARBEITER PRINCIPAL	GEZEICHNET DRAWN BY	GEPRÜFT CHECKED BY	DATUM DATE
AUFTRAGGEBER: ORDERED BY: FIDES Projekt GmbH					
PROJEKT TITEL: PROJECT TITLE: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kässbohrerstraße 18 + 20", Stadt Ulm					
PLANBEZEICHNUNG: DRAWING TITLE: Grünordnerischer Fachbeitrag - Bewertung Grünbestand					
PROJEKT NR.:	9857 05	MASSTAB: SCALE:	1:500 im Original		
 <p>KLING CONSULT PLANUNGS- UND INGENIEUR- GESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN MBH BAUGRUNDINSTITUT NACH DIN 1054 Burgauer Str. 30 · 86381 Krumbach · Tel.: 0 82 82 / 9 94 - 0 Fax: 0 82 82 / 9 94 - 110 · KC@klingconsult.de · www.klingconsult.de</p>		BEARBEITER: PRINCIPAL:	GOE	DATUM DATE	
		GEZEICHNET: DRAWN BY:	HL	06.02.2015	
		GEPRÜFT: CHECKED BY:	<i>Kauderke</i>	06.02.2015	
		ZEICHNUNG NR.:		DRAWING NO.:	

S:\9857_05_VHBSP_Kässbohrerstraße in Um_FIDEStechnische Bearbeitung\AutoCAD\9857_DOFF1_Einwurf.dwg



Planverfassers
V. Staud

BAUHERR:
 FIDES PROJEKT 1 GmbH & Co. KG
 Kronengasse 14
 89073 Ulm

ARCHITECTEN:
 AldingerArchitekten Planungs-
 gesellschaft mbH
 Große Falterstraße 23 A
 70597 Stuttgart

Qualifizierter Freiflächengestaltungsplan

Dat. 18.08.2015

