

# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Elisabethenstraße 18"

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 22.11.2014 (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-BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (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 (§ 6 BauNVO)

1.1.2 Zulässig sind:  
 - Wohngebäude  
 - Geschäfts- und Bürogebäude  
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
 - sonstige Gewerbebetriebe  
 - Anlagen 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 Es 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 **2,6** max. zulässige Geschosflächenzahl

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

1.2.3 **V** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.4 z.B. **OK = 499,7** Oberkante der baulichen Anlagen in Meter über NN (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 GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1  Baulinie

1.4.1.1 Die Baulinie gilt für alle Fassadenabschnitte in allen Geschossen mit Ausnahme der Baulinie für die gemäß Planzeichnung und Ziff. 1.4.2 eine geschossweise Abweichung festgesetzt ist.

1.4.1.2 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten (z.B. Balkone) dürfen bis zu einer Tiefe von 0,6 m die Baulinie überschreiten, wenn sie nicht breiter als 9,0 m sind und deren Unterkante mindestens eine lichte Höhe von 4,2 m über Höhe der Geländoberkante der angrenzenden Grundstücksfläche aufweist.

1.4.2  Baulinie - abweichender Fassadenabschnitt EG

1.4.2.1 Geschossweise Abweichung von der sonst gemäß Planzeichnung festgesetzten Baulinie im Erdgeschoss (EG). Die lichte Höhe für Wandabschnitte im EG unter darüber hinausragenden Wänden/ sonstigen Bauteilen von darüberliegenden Geschossen muß in diesen Bereich mit "abweichender Baulinie EG" mindestens 3,5 m betragen.

1.4.2.2 Im Bereich der "Baulinie - abweichender Fassadenabschnitt EG" dürfen untergeordnete Bauteile die Baulinie nicht überschreiten.

1.4.3  Baugrenze

1.4.3.1 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten (z.B. Balkone, Vordächer, Terrassen) dürfen bis zu einer Tiefe von 2,0 m die Baugrenze überschreiten, wenn sie nicht breiter als 9,0 m sind.

**1.5. 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)

1.5.1  Umgrenzung für Flächen für Tiefgaragen und Kellerräume


1.5.2 Baurechtlich notwendige Stellplätze sind in einer Tiefgarage nachzuweisen.

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



1.6.1  Ein- bzw. Ausfahrt

1.6.2  Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit

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

1.7.1  Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG

1.7.2 Lärmpegelbereich nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"


1.7.2.1  Lärmpegelbereich nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" nach Geschossen  
 Erdgeschoß / Obergeschoß

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R <sub>w,res</sub> 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

1.7.2.2 An diesen Fassadenseiten / -abschnitten sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Die Außenbauteile der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden sind entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 nachzuweisen.


1.7.3 Sonstige Lärmschutzmaßnahmen

1.7.3.1  Fassadenseite/-abschnitt mit Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Mischgebiete zur Nachtzeit und mit Einstufung in die Lärmpegelbereiche III oder höher gemäß maßgeblichem Außenpegel auf Basis des Beurteilungspegels zur Tagzeit mit Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm

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 passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Für die Fensteröffnungen ruhebedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) ist unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 durch geeignete technische Maßnahmen eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten, z. B. über den Einbau von Schalldämmlüftern, zentralen Belüftungseinrichtungen 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.

## 1.8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

1.8.1  An der mit Planzeichen gekennzeichneten Stelle ist ein hochstämmiger Laubbaum der nachfolgenden Artenlisten zu pflanzen. Die Mindestsubstratüberdeckung beträgt 60 cm. Der Baum kann zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist dabei einzuhalten.

1.8.2 Artenliste - Bäume (Hochstamm 16/18 und mindestens 80 cm Substratüberdeckung)

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

1.8.3 Artenliste - Bäume auf Tiefgarage (Hochstamm 16/18)

Acer campestre 'Élsrijk'	- Feldahorn
Acer platanoides 'Cleveland'	- Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	- Hainbuche
Corylus colurna	- Baumhasel
Prunus avium 'Plena'	- Vogelkirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere

1.8.4 Im Geltungsbereich sind insgesamt mindestens 3 hochstämmige Laubbäume der Artenliste - Bäume oder Artenliste Bäume auf Tiefgarage zu pflanzen. Die in der Planzeichnung eingetragenen, zu pflanzenden Bäume können dabei angerechnet werden.

1.8.5 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu erhalten. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mindestens 40 cm betragen.




1.8.6 Flachdächer mit Ausnahme von Terrassenbereichen sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke muss 10 cm betragen.

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

1.9.1 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.

## 1.10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 1.10.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.10.2  Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System
- 1.10.3  Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

## 1.11 NUTZUNGSSCHABLONE

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

Füllschema der Nutzungsschablone

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

### 2.1. DACHGESTALTUNG

#### 2.1.1 FD Flachdach

2.1.2 Technische Aufbauten für Liftüberfahrten 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 nicht höher als 1,8 m und mindestens 2,0 m von der Attika des Flachdachs entfernt sind.

2.1.3 Flachdächer sind mit Ausnahme der Bereiche für Lichtöffnungen und Dachaufbauten als extensive 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 0,6 m 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.

### 2.4. ABSTANDSFLÄCHEN

2.4.1 Die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen können entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen und dem der Bebauungsplanung zugrunde liegenden Vorhaben- und Erschließungsplan reduziert werden.

## 3. HINWEISE

### 3.1. GEBÄUDEGESTALTUNG

3.1.1  zu entfernendes Gebäude

### 3.2. FLÄCHENGESTALTUNG

3.2.1 Zum Baugenehmigungsverfahren oder Kenntnissgabeverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit der Stadt Ulm einvernehmlich abzustimmen.

### **3.3. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON VERBOTSTATBESTÄNDEN** (§ 44 BNatSchG)

- 3.3.1 Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar entfernt werden.

### **3.4. BODENSCHUTZ UND GEOTECHNIK** (§ 202 BauGB)

- 3.4.1 Der Geltungsbereich liegt im Verbreitungsbereich von Löss - bzw. Alblehm, der Gesteine der Unteren Süßwassermolasse des Tertiärs überdeckt. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzungen sind im Plangebiet sehr wahrscheinlich. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Für den Bau von Tiefgaragen und mehrgeschossigen Häusern werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen. Im Vorfeld der Arbeiten sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden .
- 3.4.2 Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß § 12 BodSchutzV, Vollzugshilfe zu BodSchutzV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

### **3.5. HINWEISE ZUR DENKMALPFLEGE**

- 3.5.1 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.

### **3.6 HINWEISE ZUM SCHALLSCHUTZ**

- 3.6.1 Die Einhaltung innerhalb der umgrenzten "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG" getroffenen Festsetzungen ist mit Einreichen der Kenntnisgabe bzw. dem Antrag 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 Tagzeit nach DIN 4109 gewährleistet, dass die nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel nicht überschritten werden.

Abweichungen von sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden Anforderungen an die Außenbauteilschalldämmung (z. B. exakte Gebäudegeometrie, in das Gebäude integrierte Loggien oder rückwärtig versetzte Geschosse) sind sowohl für höheren als auch für niedrigeren Schallschutz gutachterlich nachzuweisen.

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