

# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Bahnhofplatz 7"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

## 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. **MK** Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss
- Einzelhandelsbetriebe sind im UG, EG und 1. OG zulässig
- Gastronomienutzung im obersten Geschoss zwingend

1.1.2. Die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten (wie 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), sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.3. 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.** absolute Höhe der baulichen Anlagen (OK 1-5) über NN (Höhen im neuen System)  
**OK 1= 511,75 m** als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

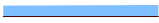
1.2.3. Im Bereich von OK 1 kann die absolute Gebäudehöhe für Absturzsicherungen um 0,6 m überschritten werden.

### 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 ab dem 2. Obergeschoss

1.4.2.1. Die Überbauung ab dem 2. Obergeschoss muss eine lichte Höhe von mindestens 4,50 m über dem Niveau der Bahnhofstraße einhalten.

1.4.3. Außerhalb der Baugrenzen sind Licht- und Technischächte zulässig.

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

1.5.1.  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Fußgängerbereich

1.5.2.  öffentlicher Gehweg

**1.6. GEHRECHT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.6.1.  Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf der Treppenanlage zur Verbindung der Ebenen 0 und -1.

**1.7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.7.1.  geplanter Baum

1.7.1.1. Der Baumstandort kann zur Anpassung an die örtliche Situation um bis zu 10,00 m in alle Richtungen verschoben werden.



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

1.8.1. Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Bei Änderungen und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07. "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten folgende Festsetzungen zu den Lärmpegelbereichen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07:

- Die Fassaden müssen so ausgeführt werden, dass die West- und Südfassaden dem Lärmpegelbereich VI und die Nord- und Ostfassaden dem Lärmpegelbereich III entsprechen.
- Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sind mit schallgedämpften Lüftungen auszustatten.
- Die erforderlichen Schalldämm-Maße können auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden. Die sich aus der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und aus den anerkannten Regeln der Technik ergebenden Mindestanforderungen sind zu beachten.

## 1.9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1.9.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.9.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

## 1.10. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Grundflächenzahl	Füllschema der Nutzungsschablone
Bauweise	-	

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

### 2.1. Dachgestaltung

- 2.1.1. Dachform, **FD** = Flachdach
- 2.1.2. Flachdächer mit Ausnahme von Terrassen sind extensiv zu begrünen (Substratstärke mind. 8,0 cm), soweit Gründe des Brandschutzes nicht entgegen stehen.
- 2.1.3. Aufzugsüberfahrten, Zu- und Abluftkamine sind auf dem Dach zulässig, soweit eine Linie von 45 Grad gemessen von inneren Rand der Attika nicht überschritten wird.

### 2.2. Fassadengestaltung

- 2.2.1. Die geschlossenen Flächen der Fassaden sowie die Lamellenstruktur vor den Ganzglasfassaden werden aus keramischen Baustoffen in Kombination mit Metallpaneelen und Verglasungen in beige, braun und Naturtönen hergestellt.
- 2.2.2. Materialien und Farben der Fassaden und Fensterelemente werden einvernehmlich mit den Vertretern der Stadtbildpflege bei der Stadt Ulm abgestimmt.

### 2.3. Werbeanlagen

- 2.3.1. Werbeanlagen sind nur an den geschlossenen Stirnflächen der Geschossdecke über EG in den Feldern zwischen der Gebäudestützen zulässig.
- 2.3.2. Ein Signet für den Hauptnutzer (z.B. Hotel) ist in Abstimmung mit der Stadt Ulm an geeigneter Stelle oberhalb dieses Bereichs möglich.
- 2.3.3. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

### 2.4. Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

- 2.4.1. Die Breite des Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit ist formell an die Tiefe des Fassadenabschnitts OK 1 gebunden. Im Falle einer Verbreiterung dieses Fassadenabschnitts dehnt sich das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gem. Punkt 1.6.1. in entsprechender Weise aus.

### **3. HINWEISE**

3.1. z.B.  $\begin{matrix} 478.0 \\ + \end{matrix}$  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 und 27 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.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

#### **3.5. Erschütterungsschutz**

Bei der Planfeststellung der Straßenbahnlinie bestand bereits eine Bebauung im Bereich des Plangebietes. Daher ist davon auszugehen, dass ein ausreichender Erschütterungsschutz sichergestellt ist. Es wird dem Vorhabenträger vorsorglich empfohlen, gutachterlich nachzuweisen, dass die Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150 "Erschütterungen im Bauwesen - Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden" vom Juni 1999 sichergestellt ist.

#### **3.6. Werbeanlagen**

Differenzierte Aussagen zu Werbeanlagen werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

#### **3.7. Altlasten**

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt wie z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches, ist die Stadt Ulm sofort zu benachrichtigen.