

## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Fischergasse - Weinhofberg - Kleine Blau“

### 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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl.2019 S. 313)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

#### 1.1.1 **WB** Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

##### 1.1.1.1 Zulässig sind:

- Wohnungen, zwingend ab dem 1. Obergeschoss; als Ausnahme hiervon können im 1. Obergeschoss Räume für Nutzungen zugelassen werden, die der Erweiterung einer vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes im Erdgeschoss ausgeübten und genehmigten Nicht-Wohnnutzung dienen,
- Läden, Betriebe des Beherbergungswesens,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### 1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- Vergnügsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Tankstellen.

1.2 **MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

- 1.2.1 z.B. 1,0 Maximal zulässige Grundflächenzahl
- 1.2.2 z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 1.2.3 TH Traufhöhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.3.1 Die Traufhöhe ist auf NN bezogen (Höhen im neuen System). Messpunkt ist der Schnittpunkt von Außenseite aufsteigender Wand mit der Dachhaut. Die Traufhöhe wird als absolutes Maß definiert.

1.3 **BAUWEISE**

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

- 1.3.1 g Geschlossene Bauweise

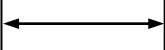
1.4 **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 1.4.1  Baugrenze

1.5 **STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB)

- 1.5.1  Hauptfirstrichtung

1.6 **VERKEHRSFLÄCHEN**


(§ 9 Abs. 1 Ziffer 11 BauGB)

- 1.6.1  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich

1.7 **ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**

(§ 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB)

- 1.7.1  Öffentliche Grünfläche


- 1.7.1.1  Innerhalb der mit Planzeichen abgegrenzten Fläche sind Bäume und Sträucher unzulässig. Niedrige Bepflanzungen sind zulässig, sofern die Zufahrt zu den erforderlichen Feuerwehrflächen möglich ist.

1.7.2  Private Grünfläche


1.7.2.1 Private Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

1.8 **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

1.8.1  Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b Abs. 2 WHG


1.8.2  Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen


1.8.3  Gewässer 1. Ordnung

1.8.4  Bestandsbäume

1.8.5 z.B. N492,00 Höhen über NN (Höhen im Neuen System)

1.9 **SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

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

1.9.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

1.10 **NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	
Grundflächenzahl	Maximale Geschosszahl	Füllschema der
Dachform	Dachneigung	Nutzungsschablone

Maximale Traufhöhe über NN (Höhen im neuen System) in Metern

## 2 SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO-BW)

### 2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

#### 2.1.1 Fassadengestaltung

2.1.1.1 Fassaden sind als Lochfassaden in Putz, Fachwerk oder Kombination Putz-Fachwerk auszubilden. Die Erdgeschosszonen sind so auszubilden, dass sie als ein die darüber liegenden Geschosse tragender Bauteil in Erscheinung treten.

2.1.1.2 Als Fassadenmaterial sind nur Putz und Holz zulässig. Für untergeordnete Bauteile sowie in der Erdgeschosszone ist Beton zulässig. Türen und Fenster sind in Holz herzustellen. Ausnahmsweise können Schaufenster und Türen von Läden in dunkel eloxierten Metallrahmen zugelassen werden. Nicht zulässig sind Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen, glänzende Baustoffe und Glasbausteine.

2.1.1.3 Erker sind unzulässig.

2.1.1.4 Balkonvorsprünge sind grundsätzlich unzulässig. Als Ausnahme können Balkonvorsprünge in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde zugelassen werden.

2.1.1.5 Schutzdächer in der Erdgeschosszone sind grundsätzlich unzulässig. Als Ausnahme können Schutzdächer in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde zugelassen werden.

2.1.1.6 Störende Farbvielfalt und Leuchteffekte sind unzulässig.

#### 2.1.2 Dachgestaltung

2.1.2.1 Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig. Bei eingeschossigen Baukörpern sind Flachdächer oder geneigte Dächer zulässig.

2.1.2.2 Zur Belichtung sind nur Dachgauben und Dacheinschnitte zulässig. Dachgauben sind als Schlepptdachgauben auszubilden. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf max. bis zu 50% der jeweiligen Dachlänge betragen. Die Dacheinschnitte dürfen zusammen max. 1/3 der jeweiligen Dachlänge erreichen und sind nur in Verbindung mit einer als Dachgaube gestalteten Überdachung zulässig. Dachaufbauten dürfen zusammen eine max. Länge von 50% der jeweiligen Dachlänge erreichen. Ausnahmsweise sind liegende Dachflächenfenster bei sich gegenüberliegenden Satteldachflächen bis zu einer Größe von max. 0,2 m<sup>2</sup> bei kleinen Räumen (z.B. Nassräumen) zulässig.

2.1.2.3 Überfahrten von Aufzügen sind innerhalb des Baukörpers anzuordnen oder in die Dachfläche zu integrieren.

2.1.2.4 Die Eindeckung geneigter Dachflächen hat mit Biberschwanz in rot bis rotbraunem Ton zu erfolgen.

2.1.2.5 Dachneigung: siehe Planeinschrieb.

2.2 Nebengebäude

2.2.1 Material und Farbe

2.2.1.1 Garagen, Nebenanlagen und Bauten für Versorgungsanlagen sind in Hinblick auf Material und Farbgebung entsprechend den Hauptgebäuden zu gestalten.

2.2.2 Dachgestaltung

2.2.2.1 Flachdächer oder geneigte Dächer sind zulässig. Geneigte Dächer sind mit gleicher Eindeckung wie das Hauptgebäude zu versehen. Eindeckungen mit z.B. Kupfer-, Zinkblech, Dachbegrünung sind ebenfalls zulässig. Zusätzlich sind Flachdächer mit gras- oder pflanzenbewachsenen Erdschichten zulässig.

2.3 Müllbehälter

2.3.1 Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind ins Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren.

2.4 Werbeanlagen

2.4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Geschäft oder Einrichtung ist maximal eine Werbeanlage in Form je einer Hauptwerbung und je einer Nebenwerbung zulässig.

2.4.2 Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses einschließlich des Brüstungsbandes des 1. Obergeschosses, jedoch nicht höher als 4,50 m über Straßenoberkante, angebracht werden.

2.4.3 Als Hauptwerbung sind nur Schriftzüge in Form von Einzelbuchstaben mit dem max. Maß von 0,40 m Höhe zulässig. Als Nebenwerbung sind ausschließlich Stechschilder mit einer maximalen Auskrägung und einer maximalen Höhe von jeweils 0,6 m zulässig. Die Länge aller Werbeanlagen darf nur max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge betragen. Bei besonders schmalen Fassaden können ausnahmsweise Abweichungen in Abstimmung mit der Stadtbildgestaltung zugelassen werden. Fahnen, sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

2.5 Freiflächen

2.5.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen und Einfriedungen unzulässig. Ausnahmsweise können nicht überdachte Stellplätze zugelassen werden. Einfriedungen der Freiflächen in traditioneller Holz- oder Metallbauweise (z.B. hölzerner Lattenzaun oder metallenes Stabgeländer) können ausnahmsweise für die Flurstücke 51, 51/7, 51/10, 51/11 und 52 zugelassen werden.

2.6 Abstandsflächen nach LBO

2.6.1 Unter vollständiger Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche und des Nutzungsmaßes können geringere als die nach § 6 LBO erforderlichen Abstandsflächen zugelassen werden, wenn Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem

Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt sind.

### 3 HINWEISE

#### 3.1 Grundflächenzahl

3.1.1 Bei der Berechnung der Grundflächenzahl für das Flurstück 51/9 ist das Kulturdenkmal Fischergasse 5 nicht inbegriffen. Eine Neubebauung - und damit die festgesetzte GRZ - ist daher lediglich für den nicht denkmalgeschützten Bereich zuzüglich der Freifläche anzuwenden.

#### 3.2 Abwasser

3.2.1 Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwassersatzung der Stadt Ulm zu beachten. Danach sind u.a. Hausanschlussleitungen vom Gebäude bis zum öffentlichen Kanal in der Straße als private Leitungen zu planen, bauen und unterhalten.

3.2.2 Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm angefordert werden.

#### 3.3 Wasserrecht

3.3.1 Das Bebauungsplangebiet ist bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen. Die nachrichtliche Darstellung dessen ist im Bebauungsplan enthalten.

3.3.2 Festsetzungen die den Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden beeinträchtigen (§ 78b Wasserhaushaltsgesetz-WHG), sind nicht vorhanden. Entsprechende Schritte sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ergreifen.

3.3.3 Die bestehenden Gebäude im Planbereich haben aus wasserrechtlicher Sicht Bestandschutz. Bei den unbebauten Grundstücksflächen bzw. bei Abriss und Neubebauung gilt grundsätzlich ein Gewässerrandstreifen von 5 m entlang aller Uferflächen von Kleiner und Großer Blau (§ 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg-WG). Für den Gewässerrandstreifen gilt unter anderem ein Bauverbot. Befreiungen können im Einzelfall und unter den Voraussetzungen des § 38 Abs. 5 WHG erteilt werden.

#### 3.4 Altlasten

3.4.1 Das Plangebiet befindet sich im historischen Innenstadtbereich Ulms, der in der Vergangenheit unterschiedlichste Nutzungen beherbergte. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans auf den Flurstücken 51/8 und 51/9 sind Verdachtsflächen (Flächen-Nr.: 0879) mit einem Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit B=Entsorgungsrelevanz bewertet. Aufgrund der Vornutzung der Fläche ist bei Erdarbeiten ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

3.5 Archäologische Denkmalpflege

3.5.1 Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Stadt Ulm – Bestandschutzfläche“. Bei Bodeneingriffen innerhalb des ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmals ist daher in Bereichen, die durch tiefgründige moderne Störungen verschont geblieben sind, mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

3.5.2 Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tiefgreifend gestörten Arealen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Daher sollten geplante Abbruch- und Neubaumaßnahmen im Gebiet frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Herrn Dr. Jonathan Scheschkewitz (Tel. 0711-904 45 142; jonathan.scheschkewitz@rps.bwl.de) eingereicht werden.

Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien (Bauakten zum ehemaligen und rezenten Gebäudebestand, ggf. bereits vorhandene Bohrprotokolle) erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden bzw. fachlich zu beurteilen sind. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass auf dieser Grundlage unter Umständen bauseits zu beauftragende Prospektionen zum Nachweis bzw. Ausschluss archäologischer Befunde und Funde notwendig werden können.

Sollten relevante archäologische Primärquellen angetroffen werden und der Erhalt von Kulturdenkmalen im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen erfolgen. Auf mögliche Kostentragungspflichten von Planungsträgern bzw. Investoren und Bauherren für eventuell notwendige Sondierungsmaßnahmen und Rettungsgrabungen, bzw. baubegleitende Befundaufnahmen wird vorsorglich hingewiesen.

3.5.3 Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahnung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Für weitere Informationen und Terminabsprachen bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Jonathan Scheschkewitz (Tel. 0711-904 45 142; jonathan.scheschkewitz@rps.bwl.de).

3.6 Denkmalschutz

3.6.1 Das überplante Gebiet befindet sich im westlichen Bereich der gemäß Satzung vom 28.09.1989 und nach § 19 DSchG rechtskräftigen Gesamtanlage „Fischer- und Donauviertel“. Dabei zeichnet sich das Areal zwischen der Kleinen Blau und der

Fischergasse, welches zu dem "Blau-Viertel" gehört, durch eine beachtliche Zahl von Kulturdenkmalen und erhaltenswerten Gebäuden aus.

- 3.6.2 Bei dem Grundstück Flurstück 51 handelt es sich um eine wertvolle Freifläche, die aus denkmalpflegerischer und städtebaulicher Sicht historisch-strukturell sowie auch in Hinblick auf das im Umfeld hervorragend tradierte innere Stadtbild nicht bebaut werden kann. Als wesentliche Rechtsgrundlage für die ablehnende Haltung des Landesamts für Denkmalpflege gegenüber einer möglichen Bebauung kann hier v.a. die Gesamtanlagensatzung gemäß § 19 DSchG herangezogen werden. Demnach ist in Gesamtanlagen u.a. das gewachsene innere Bild geschützt, und dieses würde durch eine Bebauung der Fläche nicht nur wesentlich verändert, sondern durchaus erheblich beeinträchtigt. Ausschlaggebend ist der Umstand, dass die Freifläche an sich den entscheidenden Wert innerhalb des betroffenen Stadtbildareals darstellt. So sind durch das Freihalten der Fläche bis heute schon seit Jahrhunderten bestehende Blickbezüge möglich, die andernfalls verstellt und entfallen würden.



