

## Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ziegelländeweg - Im Gleisdreieck"

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 - BW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416)  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612)

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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

### 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. **GE(e)** eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e)) gemäß § 8 BauNVO

1.1.1.1. Zulässig sind:  
- Gewerbebetriebe die das Wohnen nicht wesentlich stören,  
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude  
- Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke

1.1.1.2. Ausnahmsweise zulässig sind:  
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke

1.1.1.3. nicht zulässig sind:  
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe  
- Tankstellen  
- Vergnügungsstätten  
- Einzelhandelsbetriebe

1.1.1.4. Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen 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. **0,8** max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Stellplätze, Tiefgaragen, Kellerräume und Erschließungswege bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

1.2.2. **z.B. OK 506,0 m** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.2.1. Die maximal zulässige Höhe darf für Dachaufbauten oder Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m überschritten werden. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Außenkante des Gebäudes einhalten.

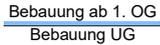
#### 1.3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1. **a** abweichende Bauweise

1.3.1.1. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

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

1.4.1.  Baugrenze im Erdgeschoss (Zugangsebene ca. 476,60 m ü.NN)

1.4.2.  Baugrenze, Überbauung im UG und ab 1. OG

1.4.3. Nebenanlagen (Außentreppe, Lichtschächte, Fahrradabstellplätze, etc.) sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**1.5. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1.5.1.  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und Kellerräume

1.5.2.  Ein- und Ausfahrbereich zur Tiefgarage, die genaue Lage der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage ist in den Vorhaben- und Erschließungsplänen dargestellt

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

1.6.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich

**1.7. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1. Begrenzung der Bodenversiegelung

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

**1.8. ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)

1.8.1.  Erhalt von Bäumen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese durch heimische Bäume (Hochstamm StU mind. 18-20 cm) zu ersetzen.

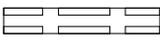
1.8.2.  Anpflanzen von Bäumen (Hochstamm StU mindestens 18-20 cm). Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden.

1.8.3. Flachdächer mit Ausnahme der Terrassenbereiche sind extensiv (mind. Substratstärke 8 cm) zu begrünen.

1.8.4. Die Tiefgarage ist mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen intensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 40 cm. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrates auf mindestens 100 cm vorzusehen.

1.8.5. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind nach Bahn-Richtlinie 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu planen und herzustellen.

**1.9. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.9.1.  Leitungsrecht zugunsten der SWU, FUG, EBU und Deutsche Bahn (Begünstigter siehe Planeinschrieb)

## 1.10. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.10.1. öffentliche  
Grünfläche öffentliche Grünfläche

1.10.2. private  
Grünfläche private Grünfläche

1.10.2.1. Die private Grünfläche ist entsprechend den Vorgaben des Freiflächengestaltungsplans mit Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

## 1.11. IMMISSIONSSCHUTZ

1.11.1. Baulicher Schallschutz zum Schutz von Büronutzungen vor Verkehrslärmeinwirkungen im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Büroräumen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z. B. Unterrichtsräume, Büroräume, Besprechungsräume) gelten nachfolgende Festsetzungen.

Im Plan unter Ziffer 6.8 der Begründung zum Bebauungsplan sind für die verschiedenen Fassadenorientierungen (Himmelsrichtungen) der Gebäude innerhalb des Baufeldes die maßgeblichen Außenlärmpegel festgesetzt.

Baulicher Schallschutz zum Schutz von ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen vor Verkehrslärmeinwirkungen im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Wohnräumen im Sinne der DIN 4109-1:2016-7 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume) gelten nachfolgende Festsetzungen.

Im Plan unter Ziffer 6.8 der Begründung zum Bebauungsplan sind für die verschiedenen Fassadenorientierungen (Himmelsrichtungen) der Gebäude innerhalb des Baufeldes die maßgeblichen Außenlärmpegel festgesetzt. Diese maßgeblichen Außenlärmpegel sind für Nutzungen mit einem erhöhten Schutzbedürfnis nachts (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) um 10 dB(A) zu erhöhen. Schlaf- und Kinderzimmer sind mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster nachts zum Lüften geeignet sind, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

Hinweis: Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

Baulicher Schallschutz im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB zur Minderung der Lärmemissionen im Tiefgaragenbereich und auf Fahrstrecken der Stellplätze

Es sind geräuscharme Garagentore entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung einzubauen und zu betreiben.

Die Tiefgaragentore sind mit einem Funköffner zu versehen.

Der Garagentorantrieb ist so zu gestalten, dass keine impulshaltigen Geräusche entstehen können. Dabei ist vor allem das Erreichen der jeweiligen Endpositionen zu beachten.

Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampe oder der Fahrstrecken der Stellplätze sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubbare Rinnenabdeckung).

Die Wände der Tiefgaragenzufahrt sind schallabsorbierend zu verkleiden. Es muss ein mittlerer Schallabsorptionsgrad von  $\alpha_{500} > 0,6$  bei 500 Hz erreicht werden. Sprünge, Fugen und Stoßstellen auf der Fahrbahndecke im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind zu vermeiden.

## 1.12. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

1.12.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

V1: Gehölzrodungen, Abbruch- und Fassadenarbeiten:

Die Rodung der Gehölze ist im Zeitraum von 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Abbruch- und Fassadenarbeiten sind ebenfalls auf diesen Zeitraum zu begrenzen. Vor der Rodung der Gehölze sowie vor Abbruch- und Fassadenarbeiten sind Nischen und Spalten auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren (Sichtkontrolle durch Baumsteiger oder behutsames Umlegen von Stammabschnitten mit einem Vollernter oder Greifbagger und Untersuchung am Boden). Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei einer Rodung der Gehölze sowie dem Beginn von Abbruch- und Fassadenarbeiten außerhalb des oben angegebenen Zeitraums muss eine ökologische Baubegleitung bezüglich potentieller Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln erfolgen. Die ökologische Baubegleitung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen.

V2: Ersatzkästen Fledermäuse und Vögel

Aufhängen von sechs Höhlenkästen für Fledermäuse und drei Nistkästen für höhlenbrütende Vögel an den verbleibenden Bäumen bzw. im direkten Umfeld. Alternativ kann für die Fledermäuse auch ein Fledermausturm erstellt werden oder aus den gefälltten Bäumen „Ersatzhöhlen“ geschaffen werden. Die Ersatzhöhlen für die Fledermäuse sind parallel zu den Fällarbeiten herzustellen bzw. anzubringen.

V3: Absammeln und Umsiedeln Mauereidechse

Die Mauereidechsen sind vor Beginn der Baumaßnahmen und dem Abräumen des Geländes von der Fläche abzusammeln und in einem angrenzenden Gleisbereich, in dem sich keine Zauneidechsen befinden, wieder auszusetzen, spezielle Maßnahmen sind hier nicht erforderlich.

V4: Bauzeit

Schutz der Böschung (insbesondere Lebensraum Zauneidechse) mit einem Bauzaun gegen Beanspruchung. Zudem ist das gesamte Baufeld mit einem Reptilienzaun einzuzäunen, damit keine Tiere auf das Gelände einwandern können. Der Zaun ist regelmäßig auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Muss im Zuge von Änderungen im Bauablauf die Böschung doch genutzt werden, sind die daraus resultierenden Maßnahmen (Erneutes Abfangen und Umsiedeln, Hälterung, ggf. Ersatzhabitat erstellen) mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## 1.13. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

1.13.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.13.3. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) sowie der Durchführungsvertrag sind bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

## 1.14. NUTZUNGSSCHABLONE

<b>GE(e)</b>	<b>-</b>
<b>0,8</b>	<b>a</b>

Art der baulichen Nutzung	-
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

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

### 2.1. DACHGESTALTUNG

2.1.1. Dachform, **FD** = Flachdach

## 2.2. Werbeanlagen und Automaten

- 2.2.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Geschäft oder Einrichtung ist maximal eine Werbeanlage zulässig.
- 2.2.2. Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.
- 2.2.3. Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben zulässig mit der max. Höhe von 0,6 m.
- 2.2.4. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
- 2.2.5. 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 oder einzuhausen.

## 2.4. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

- 2.4.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.
- 2.4.2. Vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit der Stadt Ulm abzustimmen.
- Dabei sind folgende Inhalte darzustellen:
- Darstellung der vorgesehenen Vegetation
  - Darstellung der befestigten Flächen mit Höhen, Oberfläche und Entwässerung
  - Darstellung von Einfriedungen und Nebenanlagen inkl. Höhen und Materialität

## 2.5. EINFRIEDUNGEN

- 2.5.1. Die im Geltungsbereich bebaubaren Grundstücke / öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen. Die Einfriedung kann auch als Lebendhecke gepflanzt werden.

## 3. HINWEISE

3.1.



bestehende Bebauung

3.2.



Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

3.3.

z.B.  $\perp$  487.34

Bestandshöhen in Meter ü. NN

### 3.4. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auf-fällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### **3.5. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)**

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß § 202 BauGB, § 12 BBodSchV, Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV, § 2 LBodSchAG, DIN 19731, DIN 19639, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushubs bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen. Eine möglichst hochwertige Weiterverwertung des Bodens ist anzustreben.

Auf den zukünftigen Freiflächen sind im Oberboden die der Nutzung entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten. Für PAK und BaP gelten die vom Landesgesundheitsamt Baden-Württemberg 2019 empfohlenen FoBiG-Prüfwertvorschläge.

Im Plangebiet ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Altstandort AS Ziegelländeweg 4, Schreinerei, Ulm (Flächen-Nr. 00938-000) mit der Bewertung B - Entsorgungsrelevanz erfasst. Bei Aushubarbeiten muss ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten gerechnet werden."

### **3.6. ARTENSCHUTZRECHTLICHE EMPFEHLUNGEN**

Die Anbringung von Nisthilfen für Fledermaus- bzw. Vogelarten an den Fassaden der neu geplanten Gebäude ist empfehlenswert.

### **3.7. KAMPFMITTELBESEITIGUNG**

Im Geltungsbereich können Munitionsaltlasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen ist die zuständige Dienststelle für Kriegsmittelbeseitigung einzuschalten.

### **3.8. GEBÄUDEGESTALTUNG**

Zur Materialität und Farbigkeit der Fassaden und des Daches werden Regelungen im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.