

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bleichstraße 18-26", Stadtteil Westen

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANS 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 In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S.358, ber. S. 416)
BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO-BW) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

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 **MU I-II** Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

1.1.1.1 Zulässig sind:

- Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss, zwingend ab dem 3. Obergeschoss,
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften ausschließlich im Erdgeschoss,
- Im MU I Einzelhandelsbetriebe mit Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt, Nahversorgung ausschließlich im Erdgeschoss und mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² je Einzelhandelsnutzung,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- großflächige Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Tankstellen.

1.1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen im Erdgeschoss auf der straßenabgewandten Seite zum Fluß hin orientiert.

1.1.1.4 Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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. VI Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.3 z.B. OK= 501,50 Oberkante der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.4 Die festgesetzten Oberkanten (OK) können für Absturzsicherungen (z.B. Geländer) bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m und für technische Aufbauten (z.B. Aufzugüberfahrten) bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m überschritten werden. Technische Aufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,50 m zur Attikaaußenseite einhalten. Dachaufbauten sind einzuhausen.

1.3 BAUWEISE

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

1.3.1 g geschlossene Bauweise

1.3.2 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  Baulinie

1.5 FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN, KELLERRÄUME UND NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.5.1  Fläche für Tiefgarage, Kellerräume und Technikräume

1.5.2  Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage

1.6 VERKEHRSFLÄCHEN

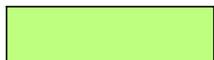
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1  Öffentliche Verkehrsfläche

1.6.2  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich

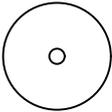
1.7 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.7.1  Öffentliche Grünfläche

1.7.2 Die Lage der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche darf zur Anpassung an die örtliche Situation verändert werden.

1.8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGE BEPFLANZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.8.1  Anpflanzung von Bäumen
Die Baumstandorte können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist einzuhalten.

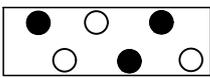
1.8.2 Pfg. 1 Pflanzgebot 1: An der gekennzeichneten Stelle ist ein Baum 1. Ordnung gemäß Artenliste in mind. 50 m³ durchwurzelbarem Baumsubstrat zu pflanzen. Qualität des Baumes Sol.Baum 4xv mDb Br 100-150 StU 20-25 Hoe 400-500

1.8.3 Pfg. 2 Pflanzgebot 2: An der gekennzeichneten Stelle ist ein Baum 2. Ordnung gemäß Artenliste in mind. 30 m³ durchwurzelbarem Baumsubstrat zu pflanzen. Qualität des Baumes Sol.Baum 4xv mDb Br 100-150 StU 20-25 Hoe 400-500

1.8.4 Artenliste:

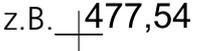
Liquidambar styraciflua	Amerikanischer Amberbaum
Acer x freemanii `Autumn Blaze`	Ahorn `freemanii`
Tilia tomentosa	Silberlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Gleditsia japonica	Japanische Gleditschie
Ostrya carpinifolia	Europäische Hopfenbuche
Ginkgo biloba	Ginkgo
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum
Acer campestre `Huibers Elegant`	Feldahorn
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Zelkova serrata	Japanische Zelkove

1.8.5 Pfg. 3 Pflanzgebot 3: An den gekennzeichneten Stellen sind fünf Bäume der Baumarten Alnus incana, Prunus padus `Schloss Tiefurt` und Ulmus `Lobel` zu pflanzen. Qualität der Bäume H 3xv mDb m dgh. Leittr StU 18-20

1.8.6  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Stauden und Sträuchern: Für die Uferbegrünung sind standortgerechte, gebietsheimische Arten zu verwenden, wie z.B. Lythrum - Weiderich, Ligularia - Kreuzkraut, Lysimachia - Felberich, Veronica - Ehrenpreis, Molinia - Pfeifengras, Deschampsia - Schmiele.

1.8.7 Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Flächen für Terrassen, Wege und technische Aufbauten sind hiervon ausgenommen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mind. 10 cm betragen.

1.8.8 Innenhofflächen auf den Dächern des Erdgeschosses sind mit Ausnahme von Flächen für Terrassen, Wege und technische Aufbauten als Vegetationsflächen anzulegen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mind. 20 cm betragen.

- 1.9 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON VERBOTSTATBESTÄNDEN (SPEZIELLER ARTENSCHUTZ) (§ 44 BNatSchG)
- 1.9.1 Jegliche Bauarbeiten, v.a. Abrissarbeiten der Mauerreste und die Arbeiten am Uferrand der kleinen Blau, sind gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) auf einen Zeitraum zwischen Oktober und März, also außerhalb der Brutzeit zu begrenzen.
- 1.10 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 1.10.1 Das Schallgutachten des Ingenieurbüros Loos & Partner vom 21.10.2020 ist Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.10.2 Das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile ist nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, zu bemessen. Die DIN-Norm ist archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt oder kann beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.
- 1.10.3 Die zugrunde zu legenden Außenpegel, die Grundlage für die Lärmpegelbereiche und das erforderliche Schalldämmmaß der Fassade können der schalltechnischen Untersuchung Gutachten 3/III/20 Bearbeitungsstand 21.10.2020 entnommen werden.
- 1.10.4 In schutzbedürftigen Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, und in Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.
- 1.11 SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- 1.11.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.11.2  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zu Anzahl an Vollgeschossen und Höchstgrenzen von Gebäudehöhen
- 1.11.3  Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG und § 29 WG
- 1.11.3.1 Im Bereich des Gewässerrandstreifens sind die erforderlichen Wege am Gebäude (z.B. Zufahrt für Gewässerunterhalt, gärtnerische Pflege und Fassadenreinigung) entlang der angrenzenden Baugrenze mit einer Breite von maximal 2,50 m zulässig. Die Wege sind mit wasser-durchlässigen Belägen (z.B. Kiesflächen, Schotterrasen etc.) herzustellen.
- 1.11.4 Vorhaben- und Erschließungsplan
Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) sowie der Durchführungsvertrag sind bindende Bestandteile dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- 1.12 SONSTIGE DARSTELLUNGEN
- 1.12.1 z.B.  Bestandshöhe in Meter über NN im neuen System
- 1.12.2  Bestehende Gliederung des Straßenraums (nur nachrichtlich)

1.13 NUTZUNGSSCHABLONE

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

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

2.1 DACHGESTALTUNG

2.1.2 FD Flachdach

2.2 WERBEANLAGEN

2.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.2.2 Pro Gewerbeeinheit ist maximal 1 Werbeanlage zulässig. Bei Einzelhandelsnutzungen mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m² ist ausnahmsweise eine 2. Werbeanlage zulässig.

2.2.3 Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.

2.2.4 Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig.

2.2.5 Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

2.3 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

2.3.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke, die nicht der Erschließung der Gebäude dienen, sind gärtnerisch anzulegen.

2.3.2 Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit der Stadt Ulm abzustimmen.

Im Freiflächengestaltungsplan sind folgende Inhalte darzustellen:

- vorgesehene Vegetation,
- befestigte Flächen mit Höhen, Oberflächen und deren Entwässerung,
- Einfriedungen und Nebenanlagen inkl. Höhen und Materialität.

2.4 MÜLLBEHÄLTER

2.4.1 Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Diese sind im Gebäude zu integrieren.

3. HINWEISE

3.1 LAGE IM SANIERUNGSGEBIET

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Dichterviertel".

3.2 Überflutungsfläche HQextrem

Der Bereich des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zur Kleinen Blau ist als Überflutungsfläche HQextrem gekennzeichnet. Die Überflutungstiefe bei HQ-Extrem variiert, wobei i. M. von 0,60 Meter auszugehen ist. Konkrete Maßnahmen zur Schadensminimierung sind vorzusehen. Darunter fallen Überlegungen hinsichtlich einer adäquaten Tiefgargen-Zufahrt, die Verlegung oder eine überflutungssichere Ausführung der technischen Anlagen und Maßnahmen an Öffnungen und Sockelzone. Beim Bau einer Tiefgarage ist davon auszugehen, dass Gebäudeteile und Verbaumaßnahmen in das Grundwasser eingreifen, vermutlich wird auch eine bauzeitliche Grundwasserhaltung erforderlich. Alle Maßnahmen, die in das Grundwasser eingreifen, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die parallel zum baurechtlichen Genehmigungsverfahren beantragt werden muss. Das Vorhaben muss zwingend dicht (weiße Wanne) und auftriebssicher ausgeführt werden.

3.3 DENKMALPFLEGE (§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim 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.

Hinweis zur Archäologischen Denkmalpflege:

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der archäologischen Verdachtsflächen "Abgegangene Lohmühle" (Listennr. 215), "Abgegangene Feldbefestigungen an der Blau" (Listennr. 248), "Abgegangener Kanal zwischen Kleiner und Großer Blau" (Listennr. 254). Innerhalb der ausgewiesenen archäologischen Relevanzbereiche ist trotz der modernen Überprägung des Areals durch die Bestandsbebauung und Vorkriegsbebauung mit baulichen Überresten zu rechnen, für die eine angemessene Berücksichtigung vorzusehen ist. Bei Bodeneingriffen, insbesondere durch die im Bebauungsplan vorgesehene Tiefgarage, ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Außerdem fällt das Plangebiet in den Bereich des Blautals. Es ist nicht auszuschließen, dass im tieferen Untergrund mit einer vergleichbaren Fundsituation wie im Bereich von Blaustein mit der Feuchtbodensiedlung Ehrenstein gerechnet werden muss.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Die geplante Neubaumaßnahme sollte frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege abgestimmt werden.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf.

3.4 BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß § 12 BBodSchV, Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub bzw. zur Erhaltung von fruchtbarem und kulturfähigem Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen. Auf den zukünftigen Freiflächen sind im Oberboden bis 35 cm Tiefe die Prüfwerte für Kinderspielflächen der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten. Für PAK und BaP gelten die vom Landesgesundheitsamt Baden-Württemberg 2019 empfohlenen FoBiG-Prüfwertvorschläge.

3.5 BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

Für das Plangebiet wurde vom Geobüro Ulm eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Diese kommt zum Ergebnis, dass die Unterkante der zweigeschossigen Tiefgarage in organischen Schichten ca. 2,0-3,5 m über den tragfähigen Kiesen liegen wird. Eine Gründung auf den gering tragfähigen organischen Schichten scheidet für die geplante Bebauung grundsätzlich aus. In diesen Schichten ist außer hohen, lastabhängigen Setzungen auch mit langfristigen Setzungen durch die Zersetzung von organischem Material zu rechnen. Die Wohnanlage muss mit einer Tiefgründung in tragfähigen Schichten gegründet werden.

3.6 ALTLASTEN

Der Standort ist im Rahmen einer orientierenden Untersuchung 2007 und einer Baugrunduntersuchung 2018 altlastentechnisch erkundet worden. Die Ergebnisse der bisherigen Bodenproben können der Baugrunduntersuchung des GeoBüro Ulm entnommen werden. Darüber hinaus ist auf Grund der vergangenen gewerblichen Nutzungen, u.a. als Gerbereistandort in lokalen Bereichen mit entsorgungsrelevanten Verunreinigungen im Untergrund zu rechnen. Im Rahmen der Entsorgung sollten Parametergruppen der jüngeren Gerbereichemie wie DDT, Lindan und PCP analytisch im Auge behalten werden. Der Bodenaushub ist von einem Sachverständigen zu überwachen. Der Sachverständige ist vorab der Stadt Ulm Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht mitzuteilen.

3.7 KAMPFMITTEL

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können im Untergrund Munitionsaltlasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist die zuständige Dienststelle für Kampfmittelbeseitigung einzuschalten.

3.8 GEBÄUDEGESTALTUNG

Material und Farbe der Fassaden, Fassadenöffnungen und der Dachdeckung werden im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt und mit der Stadt Ulm abgestimmt.

3.9 ARTENSCHUTZ

An geeigneten Stellen innerhalb des Vorhabengebietes sind künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter (Fledermäuse, Mauersegler, Mehlschwalben etc.) vorzusehen. Anzahl, Lage und weitere Details sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.