

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan “Neues Medienhaus Olgastraße 121“

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Art. 9 AufbauhilfeG 2021 vom 10.9.2021 (BGBl. I S. 4147)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)
DIE LANDESBAUORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO-BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 27 10. AnpassungVO vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S.1)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung vom 18.Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

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)

1.1.2 Zulässig sind:

- Geschäftsgebäude, Büro und Dienstleistungsnutzungen
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.3 Nicht zulässig sind:

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

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 **1,0** max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.2 z.B. **VI** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.3 z.B. **OK_{max.} = 499,60** Maximale Oberkante der baulichen Anlagen in Meter über NHN (Höhen im neuen System) Maßgeblich für die Bestimmung der max. OK der baulichen Anlagen ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante Attika).

1.2.4 Die festgesetzte Oberkante (OK) kann für Absturzsicherungen (z.B. Geländer) bis zu einer Höhe von 1,2 m und für technische Aufbauten (z.B. Aufzugüberfahrten) gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans bis zu einer Höhe von 3,50 m überschritten werden. Aufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,50 m zur Attikaaußenseite einhalten. Dachaufbauten sind entsprechend der Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes einzuhausen.

1.3. Abstandsflächen
(§ 5 Abs. 7 LBO)

1.3.1 Die Tiefe der Abstandsfläche auf der Westseite des Bauvorhabens beträgt, abweichend von § 5 Abs. 7 Nr. 2 LBO, 0,125 der Wandhöhe. Sie darf jedoch 2,5 m, bei Wänden bis 5 m Breite 2 m nicht unterschreiten. Für die entlang der westlichen Grundstücksgrenze gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Fahrradabstellanlagen gilt ein Mindestabstand von 0,5 m. Die Tiefe der Abstandsflächen auf der Nord-, Ost- und Südseite bestimmt sich nach § 5 Abs. 7 LBO.

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

1.4.1 **g** geschlossene Bauweise

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

1.5.1  Baugrenze

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

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

1.6.1  öffentliche Verkehrsfläche

1.6.2  Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage

1.6.3  Fläche für Tiefgaragen

1.6.4  Fläche für Fahrradstellplätze

1.7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.7.1  zu erhaltender Baum

1.7.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Flächen für Wege und Zufahrten als Vegetationsflächen anzulegen. Bei der Überdeckung der Tiefgarage ist ein durchwurzelbares Pflanzsubstrat von mind. 20 cm sicherzustellen.

1.8. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.8.1 Innerhalb des Geltungsbereiches gelten die nachfolgenden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG

1.8.2  Fassadenseite/-abschnitt mit Einstufung in Lärmpegelbereich III oder höher (vgl. Plan Einstufung Lärmpegelbereiche) gemäß maßgeblichem Außenlärmpegel auf Basis des Beurteilungspegels zur Nachtzeit mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Verkehrslärmeinwirkungen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R_{w,res}$ in dB) nach DIN 4109-1 vom Juli 2016, Tabelle 7	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

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

- Die Außenbauteile der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden sind entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf Basis der DIN 4109-1 (Juli 2016) nachzuweisen.

1.8.3 In Bezug auf Gewerbelärm sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Lieferverkehr bzw. Lade- und Transporttätigkeiten außerhalb von Gebäuden sind zur Nachtzeit (22:00 - 6:00 Uhr) nicht zulässig.
- Alle lärmabstrahlenden Anlagenteile (z. B. Maschinen, Klimageräte, Bestandteile von Lüftungsanlagen, Aggregate udgl.) sind im Innern der Gebäude zu errichten bzw. zu betreiben. Ist das nicht möglich, so ist durch Kapselung bzw. Anbringen geeigneter Schalldämpfer sicherzustellen, dass die zulässigen Immissionsrichtwertanteile eingehalten werden können.
- Lärmerzeugende Anlagenteile sind dem derzeitigen Stand der Lärmschutz- und Schwingungsisolierungstechnik entsprechend auszuführen, zu betreiben und zu warten.

Der Beurteilungspegel der von allen Anlagen und gewerblichen Tätigkeiten (Emittenten) auf dem Betriebsgelände ausgehenden Geräusche einschließlich des betriebsbezogenen Fahrverkehrs auf privaten Verkehrsflächen darf folgende zulässigen Immissionsrichtwertanteile tagsüber (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) bzw. nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten:

Immissionsort	Immissionsrichtwert- anteile Tag/Nacht	Gebietscharakter	Nutzung
IO 1 auf Flur-Nr. 433/8, Gem. Ulm	57/44 dB(A)	Mischgebiet	Wohnnutzung
IO 2 auf Flur-Nr. 433/6, Gem. Ulm	57/44 dB(A)	Mischgebiet	Wohnnutzung

Als Mess- und Beurteilungsvorschrift gilt die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998, zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

Lieferverkehr bzw. Lade- und Transporttätigkeiten außerhalb von Gebäuden sowie eine Nutzung der Tiefgarage sind mit Ausnahme der Zeitungsanlieferung bzw. Ausfahrten der reduzierten Redaktion an Samstagen und Sonntagen zur Nachtzeit (22:00 - 6:00 Uhr) nicht zulässig. Letzteres ist bspw. durch Schrankenregelung und Berechtigungszugang zu regeln.

1.9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

1.9.2  Abgrenzung unterschiedlicher maximaler Oberkanten baulicher Anlagen sowie Höchstmaß der Vollgeschosse

1.9.3  Gebäude zu entfernen

1.9.4 Vorhaben- und Erschließungsplan

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

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

2.1. DACHGESTALTUNG

2.1.1 **FD** Flachdach

2.1.2 Die Dachflächen sind entsprechend der Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes intensiv und extensiv zu begrünen.

2.2. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

- 2.2.1 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.

2.3. WERBEANLAGEN

- 2.3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 2.3.2 Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.
- 2.3.3 Schriftzüge sind nur in Einzelbuchstaben mit einer max. Höhe von 60 cm auszuführen. In Abstimmung mit der Stadt Ulm (Abteilung Städtebau und Baurecht I) können für Logos Ausnahmen bis zu einer Höhe von 1,2 m zugelassen werden. Flächige Schilder oder Folien mit Schriftzügen sind unzulässig.
- 2.3.4 Das Abdecken von Fenstern, Schaufenster- und Türverglasungen ist bis maximal 25 Prozent der gesamten Glasfläche eines Fensters zulässig.
- 2.3.5 Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig. Ausnahmen sind in Abstimmung mit der Stadt Ulm (Abteilung Städtebau und Baurecht I) für die wechselnde Anzeige von Zeitungsartikeln auf Leuchttafeln, LED-Bildschirme etc. zulässig (Abstand mind. 50 cm hinter dem Schaufenster; in Abhängigkeit der Lage im Gebäude ist ein Abstand von 20 cm möglich, z.B. Arkadenbereich; Größen bis max. 220/150 cm; keine bewegten Bilder, Bildwechsel nur in größerem zeitlichen Abstand).
- 2.3.6 Automaten sind nur in Gebäuderücksprüngen oder Wandnischen zulässig.

2.4. MÜLLBEHÄLTER

- 2.4.1 Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind in die Gebäude zu integrieren.

3. HINWEISE

- 3.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen (spezieller Artenschutz) (§ 44 BNatSchG)

V1: Abbruch nach vorheriger Dachstuhlbegehung und erst nach Freigabe durch die Umweltbaubegleitung und untere Naturschutzbehörde. Der Gebäudeabriss muss bei trockener Witterung erfolgen, damit ggf. anwesende Fledermaus-Einzeltiere auffliegen und sich umhängen können. Sollte eine Fledermaus beim Abriss nicht abfliegen, so ist sie zu bergen und gegebenenfalls umzuquartieren, beispielsweise in Spaltenkästen, die dann an einem Nachbargebäude angebracht werden müssten. Hierzu ist dann die kurzfristige Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Um erneute faunistische Nutzung nach der Freigabe zu verhindern, ist der Abriss des Gebäudes anschließend sofort durchzuführen.

V2: Vogel-Kollisionen an Glasflächen sind durch spezielle Gestaltung der Glasfronten zu vermeiden.

3.2. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

- 3.2.1 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 sowie die Hinweise der Informationsschrift "Erhaltung fruchtbaren, kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme" der Stadt Ulm sind zu beachten und umzusetzen.

3.3. ALTLASTEN

- 3.3.1 Im Bereich des Plangebietes ist der Altstandort AS Olgastraße 119 (Fläche-Nr. 00301-000) im Bodenschutz- und Altlastenkataster mit der Bewertung B - Entsorgungsrelevanz erfasst. Bei der Realisierung des Bauvorhabens werden die Auffüllungen aufgrund des Aushubs für die Tiefgarage weitgehend entfernt. Die Aushubarbeiten sind fachgutachterlich zu begleiten. Nach Abschluss der Erdarbeiten ist der Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm ein vollständiger Aushubbericht vorzulegen. Auf Grundlage dieser Dokumentation kann der Altstandort ggf. neu bewertet werden.

3.4. DENKMALPFLEGE

- 3.4.1 Das Plangebiet befindet sich im Bereich des archäologischen Kulturdenkmals „Bastionäre Befestigungsanlagen“ (Listennr. 273). Bei Bodeneingriffen ist mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen. Im Vorfeld der Erschließung sind archäologische Voruntersuchungen durch eine archäologische Fachfirma durchzuführen und mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Im Falle notwendiger Rettungsgrabungen zur Bergung und Dokumentation von Kulturdenkmalen sind diese durch den Vorhabenträger zu finanzieren. 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 Werktages 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 Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.5. KAMPFMITTELBESEITIGUNG

- 3.5.1 Auf Grund der kartierten Kriegsfolgeschäden sind für die Herstellung der Kampfmittelfreiheit Kampfmitteluntersuchungen mit Oberflächen- und Tiefensondierungen sowie eine baubegleitende Kampfmittelräumung während der Aushubarbeiten vorzusehen.

3.6. GEBÄUDEGESTALTUNG

- 3.6.1 Material und Farbe der Fassaden und der Dachdeckung werden im Rahmen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

3.7. ENTSORGUNG

- 3.7.1 Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Olgastraße und Neithardtstraße beträgt die maximale Drosselabflusspende $q_{dmax} = 84 \text{ l/(s*ha)}$ bezogen auf die Einzugsgebietsfläche A_s . Entsprechende Rückhalteräume (z.B. Becken, Stauraumkanäle, etc.) und Drosselorgane sind auf dem privaten Grundstück vorzuhalten. Für die Bemessung der Regenrückhaltung sind die Regenspenden gem. KOSTRA-DWD 2010R zu verwenden. Die Bemessung muss nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 „Bemessung von Rückhalteräumen“ mit einer Überschreitungshäufigkeit von $n = 0,2 \text{ 1/a}$ erfolgen. Der Mindestabstand von neu zu pflanzenden Bäumen zu öffentlichen Kanälen muss gemäß dem Regelwerk DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) 2,50 m betragen (Außenkante Rohr zur Achse des Baumes). Eine Unterschreitung des Mindestabstandes bis auf 1,50' m darf nur in Ausnahmefällen nach Freigabe durch die EBU erfolgen. In diesem Fall ist ein Wurzelschutz vorzusehen.“

3.8. ERDBAUMASSNAHMEN

- 3.8.1 Bei geplanten Erdbaumaßnahmen ist gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG darauf zu achten, dass ein Erdmassenausgleich stattfindet. Dabei sollen die bei der Baumaßnahme zu erwartenden - anfallenden Aushubmassen, vorausgesetzt einer bau- und umwelttechnischen Eignung, vor Ort wiederverwendet werden. Für nicht verwendbare Aushubmassen sind entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen. Dazu ist gemäß § 3 Abs. 4 LKreiWiG bei verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub, verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen oder verfahrenspflichtigen Teilabbruchmaßnahmen ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

3.9. HINWEISE ZUM SCHALLSCHUTZ

3.9.1 Die Einhaltung der innerhalb der umgrenzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG getroffenen Festsetzungen ist mit Einreichen des Antrags auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung nachzuweisen. Als „schutzbedürftige Räume“ innerhalb dieser Satzung bezeichnete Räume sind entsprechend definierte Räume im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Juli 2016) zu verstehen.

Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 ist an Fassadenseiten mit Einstufung in die Lärmpegelbereiche III oder höher gemäß maßgeblichem Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 gewährleistet, dass die in der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel nicht überschritten werden. Es wird empfohlen, „schutzbedürftige Räume“ im Sinne der DIN 4109-1 an die von der Olgastraße abgewandten Fassaden zu orientieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Anlage 5.2/1 Punkt 5 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums und des Wirtschaftsministeriums über Technische Baubestimmungen (Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen - VwV TB) des Landes Baden-Württemberg vom 20. Dezember 2017 für bauaufsichtliche Nachweise E DIN 4109-1/A1:2017-01 herangezogen werden darf. Entsprechend können für v. g. Nachweise die gemäß Anhang 2 des Schallgutachtens Verkehrslärm zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neues Medienhaus Olgastraße 121“, Stadt Ulm (Kling Consult, 15. Dezember 2021) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel als Berechnungsgrundlage herangezogen werden. Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die im Rahmen der schalltechnischen Begutachtung gemäß TA Lärm zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neues Medienhaus Olgastraße 121“, Stadt Ulm (Kling Consult, Projekt-Nr. 3256-405-KCK, Stand 4. April 2022) dokumentierte, berücksichtigte und vom Bauherren/Vorhabenträger anerkannte Betriebsbeschreibung bzw. Angaben zum geplanten Betriebsablauf sind Gegenstand des vorliegenden Schallgutachtens und des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Wesentliche Änderungen bzw. Abweichungen von der beschriebenen Betriebsweise, wie z. B. eine wesentliche Erhöhung der Nutzungsintensität zur Nachtzeit abweichend von dem im Gutachten beschriebenen Betriebsablauf sind der Genehmigungsbehörde vorab anzuzeigen und ggf. in einer ergänzenden schalltechnischen Untersuchung zu bewerten.

Die Genehmigungsbehörde behält sich vor, im Falle von berechtigten Beschwerden aus der Nachbarschaft, welche darauf hinweisen, dass wesentliche Abweichungen gegenüber dem antragsgemäßen Betrieb insbesondere zur Nachtzeit vorliegen, vom Anlagenbetreiber eine aktuelle schalltechnische Untersuchung gemäß TA Lärm nachzufordern, welche die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwertanteile durch das Bauvorhaben bzw. der zulässigen Immissionsrichtwerte bei Summenbetrachtung mit gewerblicher Vorbelastung nachweist und darlegt, unter welchen zusätzlichen Maßnahmen deren Einhaltung möglich ist.

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Stadt Ulm, Abteilung Städtebau und Baurecht I während der üblichen Dienstzeiten kostenlos eingesehen werden.

4. NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

4.1.  Bestandsgebäude innerhalb des Plangebietes

4.1.2  Aufteilung der Verkehrsflächen

4.1.3  Bestandshöhen in Meter ü. NHN im neuen System

4.1.4 NUTZUNGSSCHABLONE

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

Füllschema der Nutzungsschablone