

# Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Schweinmarkt 6-8", Stadtteil Mitte

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
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 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Art. 3 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. **WB** Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

1.1.1.1 Innerhalb des WB sind folgende Nutzungen zulässig:  
- Wohnungen zwingend ab dem 1. Obergeschoss (1. OG),  
- Läden, Betriebe des Beherbergungswesens,  
- sonstige Gewerbebetriebe,  
- Geschäfts- und Büronutzungen,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie  
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung

1.1.1.2. Im Erdgeschossbereich ist zum Schweinmarkt orientiert zwingend eine gewerbliche Nutzung vorzusehen.

1.1.1.3. Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:  
- Schank- und Speisewirtschaften,  
- Vergnügungstätten 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 sind.

1.1.1.4. Die unter § 4a Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen  
- Vergnügungstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs in Kerngebieten allgemein zulässig sind, und  
- Tankstellen  
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.1.1.5. 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. **0,8** Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Tiefgaragen, Stellplätze und Kellerräume bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

1.2.2. **z.B. FH= 489,0** Firsthöhe: Höhe über NN (Höhen im neuen System) der Oberkante der Dachhaut als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3. **z.B. OK= 491,70** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3.1. Die festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) kann für Absturzsicherungen (Geländer etc.) bis zu einer Höhe von max. 1,10 m überschritten werden.

### 1.3. BAUWEISE

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

1.3.1. a abweichende Bauweise

1.3.4.1. Abweichend von der offenen Bauweise ist eine Grenzbebauung zu den Flurstücken Nr. 504 und 505/1 zulässig.


### 1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

1.4.1.  Baugrenzen

### 1.5. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGE UND STELLPLÄTZE

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

1.5.1.  Umgrenzung für Flächen der Tiefgarage (TG) und Kellerräume


### 1.6. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.6.1.  Hauptfirstrichtung

### 1.7. VERKEHRSFLÄCHEN


(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)


1.7.1.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich

1.7.2.  Ein- und Ausfahrtbereich zur Tiefgarage

### 1.8. ANPFLANZEN UND ERHALT VON VON BÄUMEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

1.8.1.  Anpflanzen von Bäumen (Winterlinde, Hochstamm StU mindestens 25-30, Hoe 400-500). Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Für Bäume ist ein ausreichender Pflanzraum vorzusehen.

1.8.2.  Erhalt von Bäumen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese durch heimische Bäume (Hochstamm StU mindestens 25-30, Hoe 400-500) zu ersetzen.

1.8.3. Die Flachdachbereiche sind mit Ausnahme der Bereiche für Dachterrassen extensiv zu begrünen (Substratstärke mind. 10 cm).

1.8.4. Die Fläche für 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 60 cm vorzusehen.

### 1.9. ARTENSCHUTZ

1.9.1. V1a: Baufeldberäumung zwischen dem 1.10. und Ende Februar

Freiräumen des Baufeldes (Rodung Gehölze, Abriss Gebäude) zwischen dem 1.10. und Ende Februar. Vor der Beräumung sind die betroffenen Bäume und Gebäude auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Aufgrund des Kotfundes in den Dachböden muss in jedem Fall eine ökologische Baubegleitung durchgeführt werden.

Die Fassadenlöcher, -nischen und -spalten sowie die Dachböden sind vorab auf Besatz von Fledermäusen/Vögeln zu kontrollieren (Endoskop), ggf. ist die Öffnung von Zwischendächern nötig. Dies kann bereits vorab im Herbst durchgeführt werden. Falls diese gut einsehbar sind und nicht als Winterquartier genutzt werden, sind sie direkt zu verschließen oder ungeeignet zu gestalten. Falls Fledermäuse nachgewiesen werden oder die Löcher schwer einsehbar waren, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind ggf. im Vorgriff Vergrämuungsmaßnahmen einzuleiten und die Flächen regelmäßig auf das Vorhandensein von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### V1b: Baufeldberäumung zwischen dem 1.3. bis Mitte August

Ab dem 1.3. sind die Fassade sowie die Dachböden vorab auf Besatz von Fledermäusen/Vögeln zu kontrollieren (Endoskop). Dies kann bereits vorab im Herbst/Winter durchgeführt werden. Falls diese gut einsehbar sind und nicht als Winterquartier genutzt werden, sind sie direkt zu verschließen oder ungeeignet zu gestalten. Falls Fledermäuse oder Vögel nachgewiesen werden oder die Löcher schwer einsehbar waren, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ist kein Besatz gegeben, sind sämtliche Löcher, Spalten und Nischen vor dem 1.3. in den betroffenen Fassadenbereichen und im Bereich der Dachtraufe zu verschließen, damit sich keine Vögel und Fledermäuse ansiedeln.



### V1c: Baufeldberäumung zwischen Mitte August bis 1.10.

Vor Baubeginn Vorab-Überprüfung der Dachtraufe, der Dachböden und der Fassade auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln. Falls Fledermäuse oder Vögel nachgewiesen werden oder die potentiellen Quartiere schwer einsehbar waren, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### V2: Ersatzkästen für Fledermäuse

Es sind als Ersatz fünf Fledermausflachkästen als Einbaukästen in die neuen Gebäude einzugliedern (im Bereich der ursprünglichen Einflugsöffnungen; Südseite/Ostseite) Alternativ ist auch ein Fledermausturm möglich.

## 1.10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 1.10.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.10.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen von Gebäudehöhen und Dachformen
- 1.10.3. Vorhaben- und Erschließungsplan  
Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) sowie der Durchführungsvertrag sind im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bindende Bestandteile des Bebauungsplanes.

## 1.11. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

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

### 2.1. Dachgestaltung

- 2.1.1. **FD** Flachdach
- 2.1.2. **SD 57°- 61°** Satteldach mit einer Dachneigung von 57° bis 61°
- 2.1.3. Treppenhäuser, Dachgauben und Aufzugsüberfahrten sind außerhalb der Abgrenzung von unterschiedlichen Gebäudehöhen entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.

### 2.2. Freiflächengestaltung

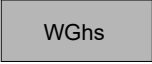
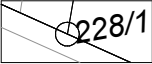
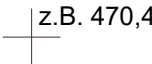
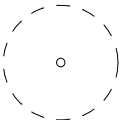
- 2.2.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.
- 2.2.2. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen.

### 2.3. Werbeanlagen

- 2.3.1. Pro Geschäft oder Einrichtung ist maximal 1 Werbeanlage an der Stätte der Leistung zulässig.
- 2.3.2. Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.

- 2.3.3. Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben mit der max. Höhe von 0,60 m zulässig.
- 2.3.4. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
- 2.4. Müllbehälter**
- 2.4.1. Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind in die Gebäude zu integrieren.

### 3. HINWEISE

- 3.1.  bestehende Bebauung
- 3.2.  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- 3.3.  Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System
- 3.4.  zu erhaltende Baumstandorte außerhalb des Plangebiets

#### 3.5. Hinweis zur Denkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch die Vorhabenträgerin finanziert werden muss. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörden oder die Stadt 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, Regionale Denkmalpflege, Schwerpunkt Inventarisierung) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### 3.6. Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Beim Ausbau, der Zwischenlagerung und beim Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift "Erhaltung fruchtbaren, kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme" der Stadt Ulm zu beachten.

#### 3.7. Erdmassenausgleich

Gemäß § 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich stattfindet. Dabei soll durch Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Im vorliegenden Falle handelt es sich um ein Bauvorhaben des Innenbereichs in einem hoch verdichteten städtebaulichen Kontext. Die Auffüllung des Aushubmaterials auf dem Grundstück ist bei nahezu vollständiger Überbauung nicht möglich. Ein entsprechendes Abfallverwertungskonzept muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt werden.

#### 3.8. Kampfmittelbeseitigung

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

### **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.

### **3.10. Photovoltaikanlagen**

Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen sind nur zulässig, wenn sie aus dem öffentlichen Raum nicht einsehbar sind. Die Anlagen sind in der Farbe der Dachdeckung, mit matter Oberfläche, ohne metallisch glänzende Einfassungen und in zusammenhängenden großen Rechteckflächen ohne Durchbrechungen auszuführen.