

### Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Blaubeurer-Tor-Tunnel und Umbau Blaubeurer-Tor-Kreisel"

GESÄTZLICHE GRUNDLAGEN DIESER BEBAUUNGSPLÄNE SIND:  
 DAS BAUGESETZ (BauGB) In der Fassung des Bundesgesetzblattes vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2021 (BGBl. I S. 1923)  
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung des Bundesgesetzblattes vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.08.2021 (BGBl. I S. 1923)  
 DIE BAUZEICHENVERORDNUNG (BauZVO) In der Fassung des Bundesgesetzblattes vom 12.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.08.2021 (BGBl. I S. 1923)  
 LANDKREISUNTERGEORDNETE VERORDNUNGEN (LKO) vom 03.03.2010 (GBl. S. 30), vom 09.01.2014 (GBl. S. 14) und vom 21.12.2021 (GBl. S. 14)  
 BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO) vom 21.12.2021 (GBl. S. 14)

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** Urbanes Gebiet (MU) (gemäß § 6a BauNVO)
    - 1.1.1.1. **Zulässig sind:**
      - Wohngebäude
      - Geschäfts- und Bürogebäude
      - Einzelhandelsbetriebe, Schenck- und Speisewirtschaften
      - Sonstige Gewerbebetriebe
      - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
    - 1.1.1.2. **Nicht zulässig sind:**
      - Wohnungen im Erdgeschossbereich zur Schillerstraße
      - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
      - Großflächige Einzelhandelsbetriebe
      - Vergnügungstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
      - Tankstellen
  - 1.2. **VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - 1.2.1. **Streifenverkehrsfläche**
    - 1.2.2. **Streifenverkehrsfläche unterirdisch**
  - 1.3. **GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
    - 1.3.1. **Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage**

Auf der öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung baulicher Anlagen zulässig, sofern sie den begrünter Flächen untergeordnet sind und die Zweckbestimmung dienen (z.B. Fuß-/Radwege, Sitzstufen u.a. Ruheplätze, Brunnen u.a. Wasserflächen, Skulpturen usw.). Zudem ist die Erhaltung des bestehenden Denkmals einschließlich der erforderlichen Erschließungsflächen auf der Grünfläche zu erhalten.
    - 1.3.2. **Streifenbegleitgrün**

Innere der straßenbegleitenden Grünflächen (Verkehrsräume) ist die untergeordnete Errichtung von Anlagen der technischen Infrastruktur, insbesondere die Anlage unterschiedlicher Retentionsanlagen für Niederschlagswasser sowie die Anlage von Fuß- und Radwegen, zulässig.
  - 1.4. **WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 6 BauGB)
  - 1.5. **BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
    - 1.5.1. Bestandsbaum, bei Abgang gleichwertig und dauerhaft auf dem Gelände der LGS zu ersetzen
    - 1.5.2. Im Falle eines Abgangs sind diese Bäume durch Neupflanzungen in gleicher Anzahl und Wertigkeit zu ersetzen.
    - 1.5.3. Pro 300m<sup>2</sup> angefangene öffentliche Grünfläche ist mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Der Standort innerhalb der Grünfläche ist frei wählbar. Der Baum ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
  - 1.6. **LÄRMSCHUTZ**
    - 1.6.1. Die Deckschicht der Straßen ist mit einem Splittmastasphalt SMA 8 auszuführen.
    - 1.6.2. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit darf 50 km/h nicht überschreiten.
  - 1.7. **SONSTIGE PLANZEICHEN**
    - 1.7.1. **Genzge des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - 1.7.2. bestehende Gebäude
    - 1.7.3. bestehende Gebäude, Abriss
2. **NACHRICHTLICHE ÜBERNAMMEN**
- 2.1. **REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ** (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 172 Abs. 1 BauGB)
  - 2.1.1. **D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
 

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen folgende Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG/Prüfalle:  
 - Werk VI: erhaltene Bausubstanz der Bundesfestung Ulm (Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG, Listennr. "169")  
 - Werk VII: Courinne und Blaubeurer Tor der Reichfestung Ulm (Prüfalle, Listennr. "168")  
 - Werk VIII: Courinne zum Kienlesberg der Bundesfestung Ulm (Prüfalle, Listennr. "171")

Dabei handelt es sich insbesondere bei den Archäologischen Kulturdenkmälern gemäß § 2 DSchG um Objekte, deren Erhalt grundsätzlich anzustreben ist. Für die als Prüffälle ausgewiesenen archäologischen Vorzeichenflächen muss der Denkmalbestand im Einzelfall noch geprüft werden.  
 Durch den förmlichen Verlauf der Tunnelerrichtung beschränken sich die Eingriffe in die Randbereiche der inneren Befestigungsreile. Trotzdem muss vereinzelt mit erhalten, besser gegründeten Überresten der abgebrochenen Gebäude in Form von hölzernen Substrukturen oder partiell auch Fundamentresten gerechnet werden. Diese sind im Vorfeld zu sondieren und ggf. archäologisch zu untersuchen. Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht befriedigend gestörten Arealen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.  
 Kann der Erhalt von Kulturdenkmälern wegen konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (gegebenenfalls zu Lasten und auf Kosten von Investoren) notwendig werden.  
 Geplante Maßnahmen sind frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege (Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart) einzuzeichnen.

3. **HINWEISE**
- 3.1. **DENKMALSCHUTZ** (§§ 20 und 27 DSchG)
 

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Kulturdenkmale. Sämtliche Erdarbeiten und Bodenentgriffe (Oberbodenabträge, Ausgrabungen für Fundamente, Schächte, Leitungen etc.) sind dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart frühzeitig anzuzeigen, um eine facharchäologische Überwachung sicherstellen zu können. Die Termine für die jeweiligen Erdarbeiten sind mindestens 2 Wochen vorher schriftlich mitzuteilen. Erdarbeiten bedürfen der Begleitung durch die Archäologische Denkmalpflege. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend der Denkmalbehörde (z.B.) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauernreste, Brandschichten, auffällige Erdverfaltungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. Zeit für eine sachgerechte Bergung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufrmen sollen schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.
- 3.2. **UMGANG MIT DEM GRUNDWASSER**

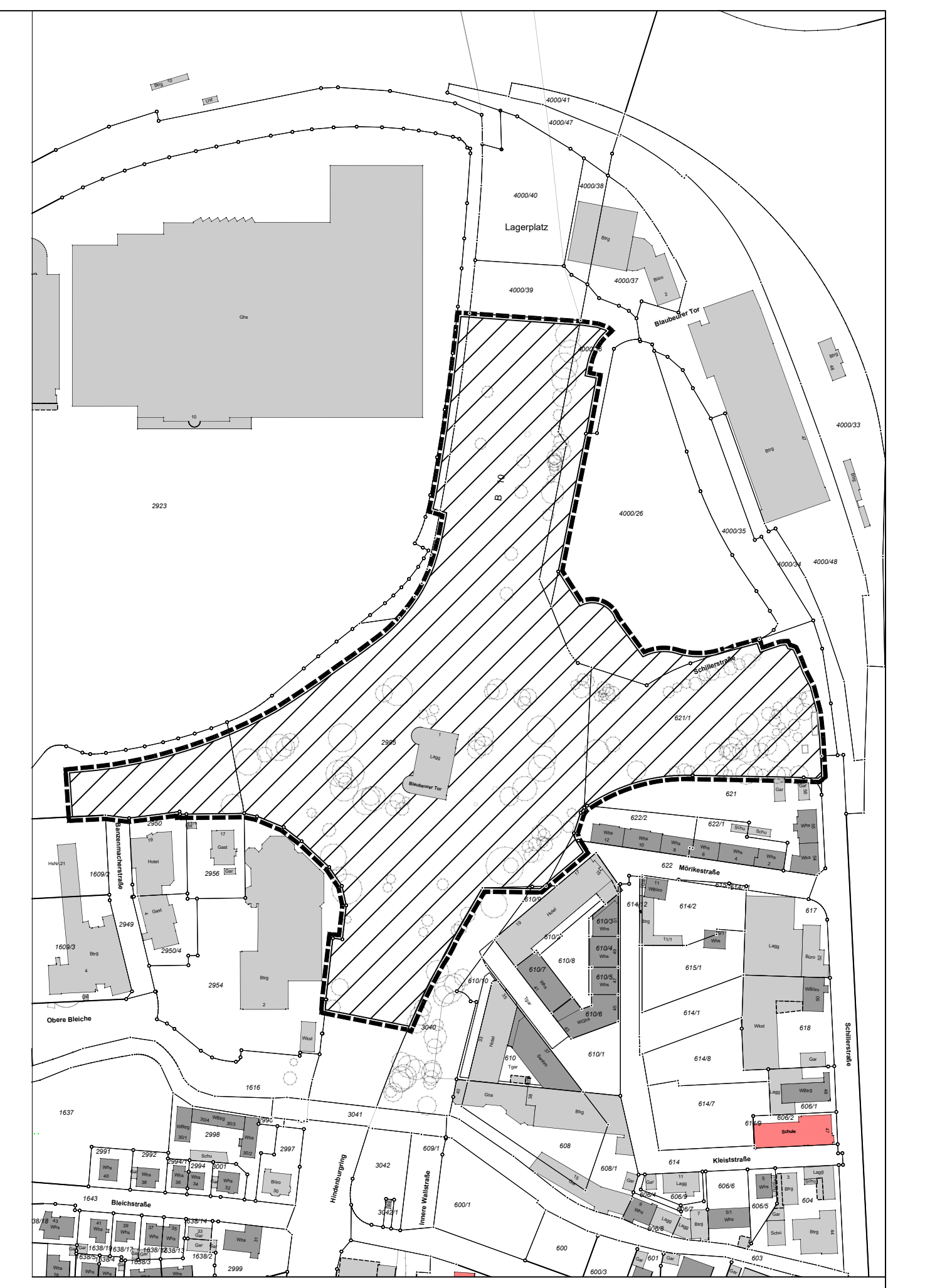
Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich bei der Stadt Ulm - Umweltrecht und Gewerbeaufsicht - anzuzeigen. Bei der erforderlichen Bauweisehaltung muss damit gerechnet werden, dass eventuell das Grundwasser mit LKW und PAK belastet ist und vor der Einleitung in ein Oberflächengewässer oder den Kanal vorgereinigt werden muss.
- 3.3. **BODENSCHUTZ**

Anfallender Erdaushub hat nach Möglichkeit im Baugbiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (Boschungen, landschaftsgestaltende Maßnahmen usw.). Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und spannen Umganges mit Boden zu berücksichtigen. Auf einen ordnungsgemäßen Umgang mit dem Mutterboden ist besonders zu achten. Der Mutterboden ist insbesondere während der Bauzeit so zu lagern und zu schützen, dass auch dem Schutzzweck der Bodenschutzgesetzes Rechnung getragen wird. Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen. Die Reduzierung von Erdmassenbewegungen und Versenkung auf das notwendige Maß sowie ein Massenausgleich vor Ort sind anzustreben. Die sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung sowie bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau sind sicherzustellen. Der fachgerechte Umgang mit Bodenmaterial bei Umlagerungen ist zu gewährleisten. Die DIN 19731 ist anzuwenden. Auf eine flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18919 "Bodenarbeiten" ist zu achten. Bodenverdichtung und die Minderung von Deckschichten sind zu vermeiden. Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc., während der Bauphase und danach ist sicherzustellen.
- 3.4. **§ 39 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wild lebender Tiere (z.B. Vögel und Fledermäuse) ist bei der Entfernung des bestehenden Baumbestandes § 39 BNatSchG zu beachten. Demnach ist es verboten, in der Zeit vom 1. März bis 30. September Gehölzstände zu entfernen.
- 3.5. **KAMPFMITTELBESEITIGUNG**

Im Geltungsbereich können Munitionsaltlasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen ist die zuständige Dienststelle für Kriegsmittelbeseitigung einzuschalten. Im Rahmen der Bauplanung ist eine altlastentechnische Erkundung durchzuführen.
- 3.6. **ALTLASTEN**

Im Plangebiet liegen Altstandorte und Altablagerungen, auch muss von nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfassten Auffüllungen ausgegangen werden. Daher sind berechnessichere erhöhte Entorgangstufen zu errichten. Auf später nicht versiegelten Flächen, insbesondere bei sensibler Nutzung, ist auf eine ausreichende Abdeckung durch eine unbelastete Oberbodenschicht in ausreichender Stärke (mindestens 50 cm) zu achten.



Übersichtplan Planungsgebiet 1:2500

Planbereich 142  
Plan Nr. 41

### Stadt Ulm Stadtteil Westen Bebauungsplan "Blaubeurer-Tor-Tunnel und Umbau Blaubeurer-Tor-Kreisel"

**Maßstab 1 : 500**  
 Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft:  
 Plan-Nr. 111/1/17 in Kraft getreten am 27.05.1982  
 Plan-Nr. 112/30 in Kraft getreten am 28.11.2002  
 Plan-Nr. 141/1/28 in Kraft getreten am 05.03.1997  
 Plan-Nr. 142/1/33 in Kraft getreten am 17.08.1997

Gefertigt: Ulm, den 14.10.2022  
 meixner Stadtentwicklung GmbH  
 Gez. Reber  
 Öffentliche Bekanntmachung des Ausleitungsbeschlusses in der Südwest Presse (Ulmer Ausgabe) vom 16.04.2022 und im Internet (www.ulm.de)  
 Öffentliche Bekanntmachung des Ausleitungsbeschlusses in der Südwest Presse (Ulmer Ausgabe) vom 16.07.2022 und im Internet (www.ulm.de)  
 Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 25.07.2022 bis 25.08.2022  
 Als Satzung gem. § 10 BauGB und als Satzung gem. § 74 LBO vom Gemeinderat beschlossen am

Für die Verkehrsplanung: Hauptabteilung Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung  
 Als Satzung ausgefertigt: Ulm, den Bürgermeister  
 Veröffentlichung in der Südwest Presse (Ulmer Ausgabe) vom und im Internet  
 In Kraft getreten am Ulm, den Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht  
 Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet