

### Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gneisenaustraße 65-71", Stadtteil Westen

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:  
 DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)  
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)  
 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. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

#### 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. **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:  
 - Wohngebäude

1.1.1.2. Im Erdgeschoss sind ergänzend folgende Nutzungen zulässig:  
 - nicht störende Gewerbebetriebe  
 - Anlagen für gesundheitliche und kulturelle Zwecke  
 - Cafe  
 - Büro- und Dienstleistungsnutzungen

1.1.2. 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. **0,7** maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Tiefgaragen inkl. Kellerräume und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Nebengebäude, Stellplätze sowie notwendige Zufahrten und Zuwegungen bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.

1.2.2. **z.B. OK= 500,50** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.2.1. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen kann durch technisch bedingte Aufbauten auf bis zu 5% der Dachfläche um bis zu 1,75 m überschritten werden. Die Dachaufbauten müssen mindestens 1,75 m von der Dachkante zurücktreten.

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

1.3.1. **g** geschlossene Bauweise

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

1.4.1. **Baugrenze**  
 1.4.2. **Baugrenze 1.OG** Baugrenze ab dem 1. Obergeschoss  
 1.4.3. **Baugrenze für Nebenanlagen**

1.4.4. Terrassen, Loggien, Lichtschächte und Vordächer sind außerhalb der Baugrenzen gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.

##### 1.5. FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.5.1. **TG** Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Kellerräumen  
 1.5.2. **St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

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

1.6.1. **öffentliche Straßenverkehrsfläche**  
 1.6.2. **Ein- und Ausfahrtsbereich zur Tiefgarage**

##### 1.7. FLÄCHE FÜR VERSORGENSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

1.7.1. **Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation), ins Gebäude integriert**

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

1.8.1. Anpflanzen von heimischen Bäumen II. Ordnung (Hochstamm StU mindestens 12-14cm). Die durch Planzeichen festgesetzte Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Im Bereich der Tiefgarage ist eine pflanzbedingte Erhöhung des Substrats im Bereich der Baustandorte auf mindestens 80 cm herzustellen.

##### 1.9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.9.1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 1.9.2. **Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen**

1.9.3. **Vorhaben- und Erschließungsplan**  
 Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) ist bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.



#### 1.10. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Füllschema der Nutzungsschablone
max. zulässige Grundflächenzahl	zulässige Dachform	

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

##### 2.1. Dachgestaltung

2.1.1. **FD** Flachdach  
 2.1.1.1. Flachdächer sind mit Ausnahme der Bereiche für Dachterrassen extensiv zu begrünen (Substratstärke mind. 10 cm).

##### 2.2. Nutzung von Sonnenenergie

2.2.1. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf den Dächern generell zulässig. Sie müssen von den Dachrändern (Außenkante Attika) jeweils einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten.

##### 2.3. Freiflächengestaltung

2.3.1. Die nicht durch Gebäude überbauten Flächen sind landschaftsgärtnerisch mit heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Im Bereich der überbauten Tiefgarage muss die durchwurzelbare Substrathöhe mindestens 40 cm betragen.  
 2.3.2. Zum Baugenehmigungsverfahren bzw. im Kennzweigverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen.

##### 2.4. Müllbehälter

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

##### 2.5. Abstandsflächen

2.5.1. Die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen können zu den umliegenden Flurstücken entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen reduziert werden.

#### 3. HINWEISE

3.1. **z.B. 994** Flurstücksnummern  
 3.2. bestehende Flurstücksgrenzen

3.3. **482,98** Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System  
 3.4. Bestandsbaum

##### 3.5. Lage im Sanierungsgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Weststadt II".

##### 3.6. Hinweis zur Denkmalpflege

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 (Ref. 84/2) 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.

##### 3.7. Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Böden bei Auftrag vom kultivierten Bodenaustub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaustub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

##### 3.8. Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen (§ 44 BNatSchG)

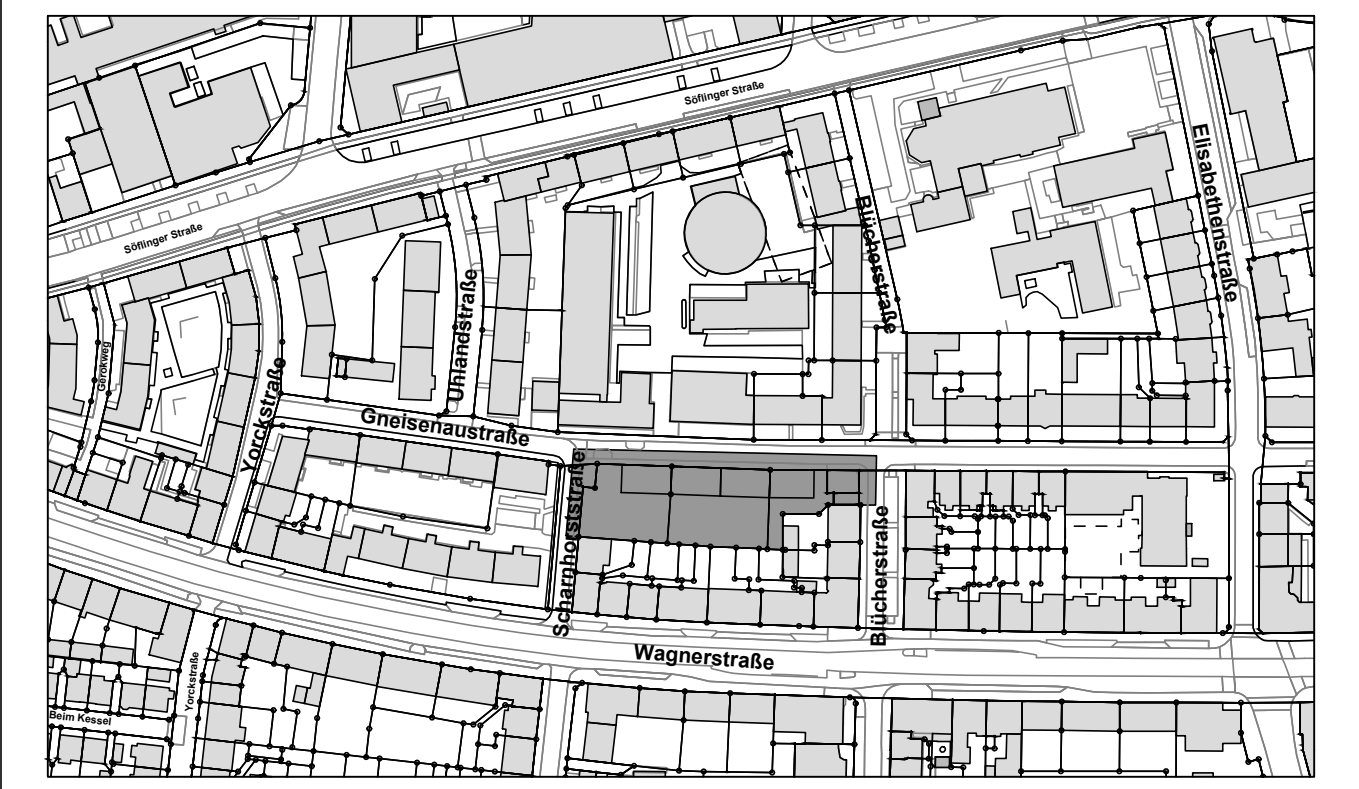
Entsprechend dem Fachbeitrag Artenschutz des Büros für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler, sind zur Vermeidung von Zugriffsverboten folgende Maßnahmen zu beachten:

V1: Der Abriss der Gebäude und die Rodung der Gehölze sind im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Febr. durchzuführen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb dieses Zeitraums sind sämtliche aktuellen sowie potentiellen Vogelbrutplätze vor Brutzeitbeginn zu verschließen. Die Maßnahme ist mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

V2: Vor Abriss der Gebäude sind Nischen und Spalten auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb des oben angegebenen Zeitraums muss eine ökologische Baubegleitung erfolgen. Die Begutachtung und ökologische Baubegleitung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen.

V3: Es sind 10 Mauersegler-Nistkästen temporär während des Baus an Gebäuden in der Umgebung (möglichst unter der Dachtraufe mit freiem Anflug) sowie nach Fertigstellung des neuen Gebäudes an diesem anzubringen (etwa im Bereich der jetzigen Brutstandorte). Die Festlegung der Standorte ist durch eine Fachperson zu begleiten (Ökologische Baubegleitung).

CEF Maßnahmen sind nicht notwendig.



Übersichtsplan  
 Maßstab 1: 2500

Planbereich	Plan Nr.
140	62

### Stadt Ulm Stadtteil Westen Vorhabenbezogener Bebauungsplan Gneisenaustraße 65-71

Maßstab 1 : 250

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften des folgenden Bebauungsplans außer Kraft:  
 Plan Nr. 140 / 42 genehmigt durch Minist. Erlass vom 02.12.1950 Nr. VHo 5068

Gefertigt: Ulm, den 01.04.2017  
 Büro für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH  
 Gez.: Häußler

Für die Verkehrsplanung: Hauptabteilung Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung  
 Gez.: Jung  
 Als Satzung ausgefertigt: Ulm, den 17.11.2017  
 Bürgermeisteramt  
 Gez.: von Winnig

Öffentliche Bekanntmachung des Ausstellungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Ulm und den Alb-Donau-Kreis vom 22.12.2016 Nr. 51  
 Öffentliche Bekanntmachung des Ausstellungsbeschlusses in der Südwesstpresse (Ulmer Ausgabe) vom 22.07.2017 und im Internet (www.ulm.de)

Veröffentlichung in der Südwesstpresse (Ulmer Ausgabe) vom 18.11.2017 und im Internet (www.ulm.de)  
 In Kraft getreten am 18.11.2017  
 Ulm, den 20.11.2017  
 Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 31.07.2017 bis 01.09.2017  
 Als Satzung gem. § 10 BauGB und als Satzung gem. § 74 LBO vom Gemeinderat beschlossen am 15.11.2017  
 Gez. Jescheck

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet