



**Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Lise-Meitner-Straße 3/1"**

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES 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 LANDESBBAUORDNUNG (LBO - BW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612)  
 DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV90) In der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.1990 (BGBl. 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. Vorhabenfläche  
 1.1.1.1. Auf der Vorhabenfläche sind zulässig:  
 - Büro- und Verwaltungsgebäude  
 1.1.1.2. 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. **0,6** max. zulässige Grundflächenzahl  
 1.2.1.1. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Stellplätze und Erschließungswege bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).  
 1.2.2. **z.B. OK 635,50 m** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)  
 1.2.2.1. Die maximal zulässige Höhe darf für technisch bedingte Dachaufbauten um bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m auf bis zu 10 % der Dachfläche überschritten werden. Im Bereich von Dachterrassen ist für Absturzsicherungen eine Überschreitung der Gebäudehöhe um maximal 1,20 m zulässig.

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

1.3.1. Baugrenze  
 1.3.2. Untergeordnete Bauteile (Lüftungsanlagen, Lüftungsschächte usw.) sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
 1.3.3. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**1.4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

1.4.1. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

**1.5. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

1.5.1. Begrenzung der Bodenversiegelung  
 Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind nicht zulässig.

**1.6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

1.6.1. Anpflanzen von Bäumen (Hochstamm SIU mindestens 12-14 cm). Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden.

**1.7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

1.7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 1.7.2. Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen  
 1.7.3. Vorhaben- und Erschließungsplan  
 Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) ist bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

**1.8. NUTZUNGSSCHABLONE**

-	-	-	-
<b>0,6</b>	-	-	-

Grundflächenzahl (GRZ)      Füllschema der Nutzungsschablone

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

**2.1. DACHGESTALTUNG**  
 2.1.1. Es sind nur Flachdächer (FD = **Flachdach**) zulässig.  
 2.1.2. Die Flachdachbereiche, die nicht mit einer Photovoltaikanlage bzw. Dachterrassen überdeckt sind, sind extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

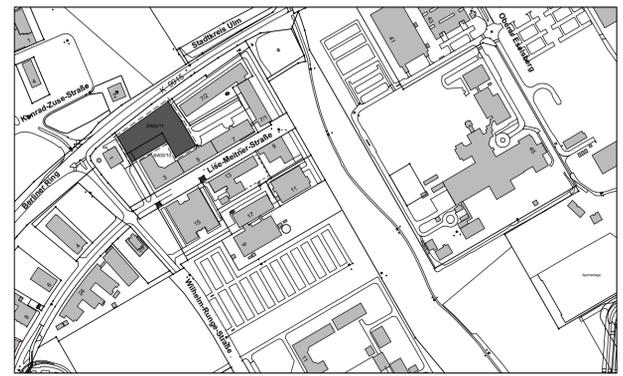
**2.2. MÜLLBEHÄLTER**  
 2.2.1. Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind in die Gebäude zu integrieren oder einzuhausen.

**2.3. FREIFLÄCHENGESTALTUNG**  
 2.3.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der Flächen für Wege sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten.  
 2.3.2. Zum Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren ist ein qualifizierter Freifächengestaltungsplan mit einzureichen.

**2.4. EINFRIEDUNGEN**  
 2.4.1. Einfriedungen sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.

**3. HINWEISE**

3.1. bestehende Bebauung  
 3.2. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern  
 3.3. **HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE**  
 Sollten bei Erdarbeiten Funde (z.B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) und Befunde (z.B. Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) 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, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.  
 3.4. **BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)**  
 Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie dem vorliegenden Leitfadens zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.



**Übersichtsplan**  
 M 1 : 5.000      Planungsbereich

Planbereich	Plan Nr.
<b>154</b>	<b>12</b>

**Stadt Ulm Stadtteil Eselsberg**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**"Lise-Meitner-Straße 3/1"**

Maßstab 1 : 500

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften der folgenden Bebauungspläne außer Kraft:  
 - Plan Nr. 154 / 02 in Kraft getreten am 12.11.1987  
 - Plan Nr. 154 / 03 in Kraft getreten am 14.05.1987

Gefertigt:  
 Ulm, den 31.03.2020  
 Büro für Stadtplanung  
 Zint & Häußler GmbH

Gez.:  
 Für die Verkehrsplanung:  
 Hauptabteilung  
 Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung  
 Als Satzung ausgefertigt:  
 Ulm, den .....  
 Bürgermeisteramt  
 Gez.:  
 Öffentliche Bekanntmachung  
 des Aufstellungsbeschlusses in der  
 Südwest Presse (Ulmer Ausgabe)  
 vom .....  
 und im Internet (www.ulm.de)

Öffentliche Bekanntmachung  
 des Auslegungsbeschlusses in der  
 Südwest Presse (Ulmer Ausgabe)  
 vom .....  
 und im Internet (www.ulm.de)

Als Entwurf gem. § 3 (2)  
 BauGB ausgelegt  
 vom ..... bis .....

Als Satzung gem. § 10 BauGB und als  
 Satzung gem. § 74 LBO vom Gemeinderat  
 beschlossen am .....

Die bundes- und landesrechtlichen  
 Verfahrensvorschriften wurden beachtet