



**Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nördliches Dichterviertel - Teil V Kleiststraße"**

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) 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. **MU** Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO

1.1.1.1. Zulässig sind:  
 - Wohngebäude  
 - Geschäfts- und Bürogebäude  
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- 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 Kleiststraße  
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
 - großflächige Einzelhandelsbetriebe  
 - Vergnügungstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,  
 - Tankstellen

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. **0,8** maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Tiefgaragen und Kellerräume bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.

1.2.2. **z.B. V** maximal zulässige Vollgeschosse

1.2.3. **z.B. OK=496,10 m** 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 Gebäudehöhe (OK) kann für technisch bedingte Aufbauten (z.B. Aufzugüberfahrten) gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans bis zu einer Höhe von 1,20 m überschritten werden. Dachaufbauten müssen jedoch einen Abstand von mindestens 2,50 m zur Attikaußenseite einhalten. Dachaufbauten sind einzuhäusen.

**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. **Baulinie**

1.4.1.2. Balkone, Loggien, Überdachungen sowie Treppenhäuser sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans auch außerhalb der Baulinie zulässig.

1.4.2. **Baugrenze im Erdgeschoss**

1.4.2. **Baugrenze ab 1. Obergeschoss**

1.4.2.1. Balkone, Loggien, sowie Treppenhäuser sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**1.5. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN UND KELLERRÄUME (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

1.5.1. **TG/UG** Fläche für Tiefgarage, Kellerräume und Technikräume

1.5.2. **Ein- und Ausfahrtsbereich zur Tiefgarage**

**1.6. NEBENANLAGEN (§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)**

1.6.1. Nebenanlagen sind in die Gebäude oder die Tiefgarage zu integrieren. Ausgenommen hiervon sind Terrassen und Kinderspielflächen.

**1.7. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

1.7.1. **öffentliche Verkehrsfläche**

1.7.2. **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich**

1.7.3. **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich**

1.7.4. **öffentlicher Geh- und Radweg**

**1.8. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

1.8.1. **öffentliche Grünfläche**

1.8.1.1. Die Lage der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen dürfen zur Anpassung an die örtliche Situation angepasst werden.

**1.9. ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)**

1.9.1. **Anpflanzung von Bäumen**

1.9.2. An der in der Planzeichnung gekennzeichneten Stelle ist ein Baum 1. oder 2. Ordnung gemäß Artenliste zu pflanzen. Die Baumstandorte können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl der Bäume darf nicht unterschritten werden.

**Artenliste:**  
 Pflanzqualität: Hochstamm, Sol.Baum 4xv mDb Br 100-150 StU 20-25  
 Liquidambar styraciflua Amerikanischer Amberbaum  
 Acer x freemanii 'Autumn Blaze' Ahorn freemanii  
 Tilia tomentosa Silberlinde  
 Tilia platyphyllos Sommerlinde  
 Gleditsia japonica Japanische Gleditsche  
 Ostrya carpinifolia Europäische Hopfenbuche  
 Ginkgo biloba Ginkgo  
 Sophora japonica Japanischer Schnurbaum  
 Acer campestre 'Huibers Elegans' Feldahorn  
 Celtis australis Europäischer Zürgelbaum  
 Zelkova serrata Japanische Zelkove  
 Alnus incana Grauerle

1.9.3. Die Tiefgarage im Blockinnenbereich 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.

1.9.4. Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**1.10. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES**

1.10.1. **z.B. 62 / 58** Beurteilungspegel des Straßen- und Schienenverkehrs tags / nachts in dB(A)

1.10.2. Das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile ist nach der Norm DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, zu bemessen.

Die Norm ist archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt oder kann bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

Die bei der Bemessung zugrunde zu legenden Beurteilungspegel können der Planzeichnung oder der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden. Alternativ kann auch ein anderes qualifiziertes Gutachten erstellt werden.

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

**1.11. ARTENSCHUTZ**

1.11.1. Abbruch der Gebäude, Rodung der Gehölze zwischen 01.10. und Ende Februar. Vor der Beräumung sind die Gebäude auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei einer Durchführung außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine Fachperson zu prüfen, ob Vögel brüten oder Fledermäuse vorhanden sind. Bei Brutnachweisen von Vögeln oder Vorkommen von Fledermäusen ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Fledermausquartiere im Gebäude Kleiststraße 43 + 45 können bei einem Nachweis von Fledermäusen als Kompensation angerechnet werden.

**1.12. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

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

1.12.2. **Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen**

1.12.3. **Vorhaben- und Erschließungsplan**  
 Die Vorhaben- und Erschließungspläne (Lagepläne, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) sind Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

**1.13. NUTZUNGSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Füllschema der Nutzungsschablone
Dachform	Bauweise	

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

**2.1. Dachgestaltung**

2.1.1. Dachform, **FD** = Flachdach

2.1.2. Die Flachdachbereiche sind mit Ausnahme der Flächen für Terrassen extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt mindestens 10 cm.

**2.2. Werbeanlagen**

2.2.1. Pro Geschäft oder Einrichtung ist maximal 1 Werbeanlage an der Stätte der Leistung zulässig.

2.2.2. Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben mit der max. Höhe von 0,60 m zulässig.

2.2.3. Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.

2.2.4. Sich bewegend Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

**2.3. Freifächengestaltung**

2.3.1. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freifächengestaltungsplan vorzulegen und mit der Stadt Ulm abzustimmen.  
 Dabei sind folgende Inhalte darzustellen:  
 - Darstellung der vorgesehenen Vegetation  
 - Darstellung der befestigten Flächen mit Höhen, Oberfläche und Entwässerung

**2.4. Müllbehälter**

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

**3. HINWEISE**

3.1. **478,25** Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System.

3.2. **Überflutungsfläche HQextrem**

3.3. **Lage im Sanierungsgebiet**  
 Das Plangebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Dichterviertel".

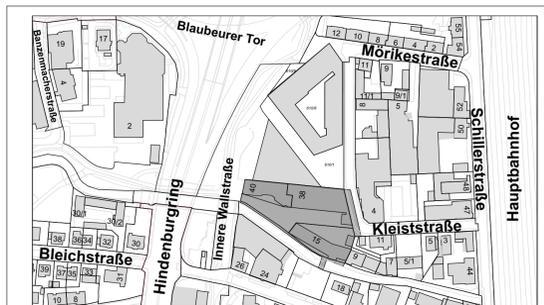
3.4. **Hinweis zur Denkmalpflege**  
 Sämtliche Erdarbeiten und Bodeneingriffe (Oberbodenabträge, Aushubarbeiten für Fundamente, Schächte, Leitungen etc.) sind dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, frühzeitig anzuzeigen, um eine facharchäologische Überwachung sicherstellen zu können. Die Termine für die jeweiligen Erdarbeiten sind mindestens 2 Wochen vorher schriftlich mitzuteilen.  
 Allgemeiner Hinweis zur Denkmalpflege (§§ 20 und 27 DSchG)  
 Sollten bei der Durchführung vorgesehenen Erdarbeiten archaische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend der Denkmalschutzbehörde (s.o.) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archaische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. Zeit für eine sachgerechte Bergung und Dokumentation ist einzuräumen, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Anhörung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archaischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführliche Baumfimen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.5. **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 Vermischung oder Vergeudung zu schützen. Beim Ausbau, der Zwischenlagerung und beim Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift "Erhaltung fruchtbarer, kulturfähigen Bodens bei der Flächen-inanspruchnahme" der Stadt Ulm zu beachten.  
 Im Bereich der Freiflächen müssen die obersten 35 cm des Bodens die Prüfwerte für Kinderspielflächen der BBodSchV einhalten. Für PAK und BaP gelten die vom Landesgesundheitsamt Baden-Württemberg 2019 empfohlenen FoBiG-Prüfverfahren. Der unteren Bodenschutzbehörde sind entsprechende Nachweise vorzulegen.

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

3.7. **Artenschutz**  
 An geeigneten Stellen innerhalb des Vorhabensgebietes sind künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter (Fledermäuse, Mauersegler, Mehlschwalben etc.) vorzusehen. Anzahl, Lage und weitere Details sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.8. **Altlasten**  
 Das Plangebiet erstreckt sich über den Altstandort AS Innere Wallstraße 38-40, Autohaus, Ulm (Flächen-Nr. 03309-000). Bei Aushubarbeiten ist mit Bodenverunreinigungen und eventuell auch Grundwasserunreinigungen zu rechnen. Der Aushub ist fachgutachterlich zu begleiten.



Übersichtsplan M 1 : 5000 Planungsbereich

Stadt Ulm Stadtteil Westen  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
 "Nördliches Dichterviertel - Teil V Kleiststraße"

**Maßstab 1 : 500**  
 Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft:  
 Plan Nr. 142 / 19 gen. d. Erlass des Ministeriums vom 07.06.1932 und 08.03.1933  
 Plan Nr. 142 / 22 gen. d. Erlass des RP Nordw. vom 16.05.1955 und 20.07.1959  
 Plan Nr. 142 / 27 in Kraft getreten am 23.08.1962

<p>Gefertigt:          Ulm, den 01.10.2021          Büro für Stadtplanung</p>	<p>Für die Verkehrsplanung:          Hauptabteilung          Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung</p>
<p>Öffentliche Bekanntmachung          des Aufstellungsbeschlusses          im Amtsblatt für die Stadt          Ulm und den Ab-Donau-Kreis          vom Nr.</p>	<p>Als Satzung ausgefertigt:          Ulm, den          Bürgermeisteramt</p>
<p>Öffentliche Bekanntmachung          des Auslegungbeschlusses im          Amtsblatt für die Stadt Ulm          und den Ab-Donau-Kreis          vom Nr.</p>	<p>Veröffentlichung im Amtsblatt          für die Stadt Ulm und den          Ab-Donau-Kreis          vom Nr.</p>
<p>Als Entwurf gem. § 3 (2)          BauGB ausgelegt          vom bis</p>	<p>In Kraft getreten am          Ulm, den          Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht</p>
<p>Als Satzung gem. § 10 BauGB und als          Satzung gem. § 74 LBO vom Gemeinderat          beschlossen am</p>	<p>Die Bundes- und landesrechtlichen          Verfahrensvorschriften wurden beachtet</p>

Planbereich	Plan Nr.
<b>142</b>	<b>47</b>