



Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sterngasse - Irrgänge", Stadtteil Mitte

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DESSES BEBAUUNGSPLANES SIND:
 DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
 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 (BGBl. S. 358, ber. S. 416)
 DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO) In der Fassung 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. **WB** Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) gemäß § 44 BauNVO
- 1.1.1.1. Zulässig sind:
 - Wohnungen, zwingend ab dem 2. Obergeschoss,
 - Läden, Betriebe des Beherbergungswesens, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe,
 - Geschäfts- und Büroräumlichkeiten,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie
 - Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung.
- 1.1.1.2. Nicht zulässig sind:
 - 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,
 - Tankstellen
- 1.1.2. **MI** Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
- 1.1.2.1. Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche und gesundheitliche Zwecke
- 1.1.2.2. Nicht zulässig sind:
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Gaststättenbetriebe
 - Tankstellen
 - 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.
- 1.1.3. 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. **z.B. 1,0** Grundflächenzahl
- 1.2.1.1. Die festgesetzte Grundflächenzahl im Bereich des Mischgebietes (MI 1) darf für Tiefgaragen und Kellerräume bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.
- 1.2.2. **OK= 488,50** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.3. **z.B. FH= 502,0** Firsthöhe: Höhe über NN (Höhen im neuen System) der Oberkante der Dachhaut als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 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. **—** Baugrenzen EG
- 1.4.2. **—** Baugrenzen ab dem 1. OG
- 1.4.3. Balkone oder Loggien sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.5. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
- 1.5.1. **---** Umgrenzung für Flächen von Tiefgaragen
- 1.5.3. In die Tiefgarage (TG) sind Fernwärmeleitungen der FUG ausgehend von der Sterngasse zu integrieren.
- 1.6. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 1.6.1. **→** Hauptflächrichtung

MI	-
0,7	-
-	g

WB	-
1,0	-
-	g

- 1.7. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 1.7.1. **M** Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich
- 1.7.2. **▲** Ein- und Ausfahrtsbereiche zur Tiefgarage
- 1.8. FLÄCHE FÜR LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 1.8.1. **---** Leitungsrecht zugunsten der Fernwärme Ulm GmbH (FUG) für die Erschließung des Gebäudes Irrgänge 3
- 1.9. ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)**
- 1.9.1. **○** Anpflanzen von Bäumen (Hochstamm STU mindestens 12-14cm). Der durch Planzeichen festgesetzte Baum kann zur Anpassung an die örtliche Situation sowie an die konkrete Ausführungsplanung der Tiefgarage verschoben werden.
- 1.10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- 1.10.1. **---** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.10.2. **---** Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen
- 1.10.3. **+** 478,63 Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System
- 1.10.4. **Vorhaben- und Erschließungsplan**
 Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) ist bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- 1.11. NUTZUNGSCHABLONE**
 Art der baulichen Nutzung
- | | | |
|---------------------------------|---|---------------------------------|
| max. zulässige Grundflächenzahl | - | Fußschema der Nutzungsschablone |
| - | - | Bauweise |

- 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 (Substratschicht mind. 8 cm).
- 2.1.2. **SD z.B. 50°** Satteldach mit einer Dachneigung von 50°
- 2.1.3. Dachgauben und Dachanschnitte sind entsprechend den Erneuerungsanforderungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig. Detaillierte Regelungen zu Dachgauben und Dachanschnitten werden im Rahmen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.
- 2.2. Freiflächengestaltung**
- 2.2.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.
- 2.3. Werbeanlagen**
- 2.3.1. Pro Geschäft oder Einrichtung ist maximal 1 Werbeanlage 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 bewegendes 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.
- 2.5. Abstandsflächen**
- 2.5.1. Die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen können im Bereich des Mischgebietes (MI) entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen reduziert werden.
- 3. HINWEISE**
- 3.1. **Gebäudegestaltung**
 Material und Farbe der Fassaden und der Dachdeckung werden im Rahmen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.
- 3.2. **Lage im Sanierungsgebiet**
 Das Plangebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Wengerviertel".

- 3.3. Hinweis zur Denkmalpflege**
 Im Untergrund können archaische Kulturdenkmale vorhanden sein. Aus diesem Grund sind folgende Hinweise zu beachten:
- In den überplanten Bereichen muss vor Baubeginn eine archaische Rettungsgrabung durch das Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt werden, durch die zusätzliche Kosten für den Vorhabenträger entstehen.
 - Der hierfür notwendige Bodenabtrag hat auf Anweisung des Fachpersonals des Landesamtes für Denkmalpflege zu erfolgen. Dabei wird der Oberboden auf den überplanten Flächen entfernt und bis auf befundführende Schichten abgetragen.
 - Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodenstrukturen sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.



Übersichtsplan
 Maßstab 1: 2500

Planbereich	Plan Nr.
110.6	103

Stadt Ulm Stadtteil Mitte
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Sterngasse - Irrgänge

Maßstab 1: 200

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft:
 Plan Nr. 110.6 / 50 gen. o. Erlass des Innenministeriums BW vom 30.08.1991 Nr. V Ho 3181
 Plan Nr. 110.6 / 52 gen. o. Erlass des RP Nordwürttemberg vom 27.07.1993 Nr. 15 Ho -2008-18-Ulm/1
 Plan Nr. 110.6 / 67 gen. o. Erlass des RP Nordwürttemberg vom 25.05.1996 Nr. 15 Ho -2008-19-Ulm/1
 Plan Nr. 110.6 / 84 in Kraft getreten am 28.08.1975

Gefertigt:
 Ulm, den 31.03.2015
 Büro für Stadtplanung Zint
 gez.: Zint

Für die Verkehrsplanung:
 Hauptabteilung
 Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung
 gez.: Feig

Öffentliche Bekanntmachung
 des Auslegungsbeschlusses
 im Amtsblatt für die Stadt Ulm
 und den Alb-Donau-Kreis
 vom 24.07.2014 Nr. 30

Als Satzung ausgefertigt:
 Ulm, den 24.06.2015
 Bürgermeisteramt
 gez.: von Winning

Öffentliche Bekanntmachung
 des Auslegungsbeschlusses
 im Amtsblatt für die Stadt Ulm
 und den Alb-Donau-Kreis
 vom 20.11.2014 Nr. 47

Veröffentlichung im Amtsblatt
 für die Stadt Ulm und den
 Alb-Donau-Kreis
 vom 25.06.2015 Nr. 26

Als Entwurf gem. § 3 (2)
 BauGB ausgefertigt
 vom 01.12.2014 bis 23.01.2015

In Kraft getreten am 25.06.2015
 Ulm, den 25.06.2015
 Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt,
 Baurecht
 gez.: Jeschek

Als Satzung gem. § 10 BauGB und als
 Satzung gem. § 74 LBO vom Gemeinderat
 beschlossen am 17.06.2015

Die bundes- und landesrechtlichen
 Verfahrensvorschriften wurden beachtet