



**Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nördliches Dichterviertel - Teil I Kleiststraße"**  
 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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)  
 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. **MI** Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
- 1.1.1.1. Zulässig sind:  
 - Wohngebäude  
 - Geschäfts- und Bürogebäude  
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche und gesundheitliche Zwecke
- 1.1.1.2. Nicht zulässig sind:  
 - sonstige Gewerbebetriebe  
 - Gartenbaubetriebe  
 - 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.
- 1.1.2. 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. OK= 503,20** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.2.1. Untergeordnete Dachaufbauten sind ausnahmsweise zulässig.
- 1.2.3. **z.B. V+S** Zahl der Vollgeschosse (V) + Staffelgeschosse (S)
- 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**
- 1.4.1.1. Im Erdgeschoss des Abschnitt D ist ein Gebäuderücksprung entsprechend den Vorhaben- und Erschließungsplänen zulässig.
- 1.4.1.2. Die Dachauskragung des Abschnitts D zur Mörikestraße hin ist entsprechend den Vorhaben- und Erschließungsplänen zulässig. Die Herstellung ist dann zulässig, wenn durch die Neugestaltung des Dichterviertels (Abriss von Bestandsgebäuden) die Abstandsflächen eingehalten werden. (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB)
- 1.4.1.3. Im Bereich der Abschnitte B und C sind Balkone und Loggien bis max. 0,6 m Tiefe außerhalb der Baulinie zulässig. Dabei ist eine Lichte Höhe von mindestens 3,50 m über dem Straßeniveau einzuhalten.
- 1.4.2. **Baugrenze**
- 1.4.2.1. Balkone, Loggien, sowie Treppenhäuser sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans auch außerhalb der Abgrenzung der maximal zulässigen Baugrenze 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. **VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 1.6.1. **öffentliche Verkehrsfläche**
- 1.6.2. **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich**
- 1.6.3. **G+R** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Geh- und Radweg
- 1.7. **ANPFLANZEN VON BÄUMEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)
- 1.7.1. Anpflanzen von großkronigen Bäumen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden.
- 1.7.2. 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.
- 1.7.3. Die Flachdachbereiche sind mit Ausnahme der Flächen für Terrassen und Photovoltaikanlagen extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt mindestens 10 cm.

- 1.8. **VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES**
- 1.8.1. Das schalltechnische Gutachten der Firma Accon GmbH, Provinostraße 52, 86153 Augsburg, vom 16.10.2015 ist Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.8.2. Das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile ist nach VDI-Richtlinie 2719 "Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Ausgabe August 1987, zu bemessen. Die VDI-Richtlinie 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 Außenpegel können der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen 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.

- 1.9. **SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- 1.9.1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.9.2. **Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen**
- 1.9.3. **Vorhaben- und Erschließungsplan**  
 Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- 1.10. **NUTZUNGSSCHABLONE**
- | Art der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl | Bauweise | Füllschema der Nutzungsschablone |
|---------------------------|------------------|----------|----------------------------------|
|                           |                  |          | Dachform siehe Planerschnitte    |

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

- 2.1. **Dachgestaltung**
- 2.1.1. Dachform, FD = Flachdach
- 2.1.2. Dachüberstände sind außerhalb der Abgrenzung von unterschiedlichen Gebäudehöhen entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.
- 2.2. **Werbeanlagen**
- 2.2.1. Jeweils eine Werbeanlage wird gemäß der Vorhaben- und Erschließungspläne an der Nord- und Westseite des Abschnitts D bündig mit der Fassade angebracht. Zusätzlich ist im Eingangsbereich des Hotels eine untergeordnete Beschilderung zulässig. Die genaue Ausführung der Werbeanlagen wird im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.
- 2.2.2. Selbstleuchtende und blinkende Anlagen sind generell unzulässig.
- 2.3. **Müllbehälter**
- 2.3.1. Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind in die Gebäude zu integrieren.
- 2.4. **Abstandsflächen**
- 2.4.1. Die in § 5 Abs.7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen können entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen reduziert werden.

**3. HINWEISE**

- 3.1. **Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System.**  
 z.B. 506,40
- 3.2. **Vorgesehene Bauabschnitte**  
 z.B. Abschnitt C
- 3.3. **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 (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. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.
- 3.4. **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 Vermichtung 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 Flächeninanspruchnahme" der Stadt Ulm zu beachten.
- 3.5. **Kampfmittelbeseitigung**  
 Im Geltungsbereich können Munitionsallasten 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. **Altstandort "Inne Wallstraße"**  
 Im Plangebiet liegt der Altstandort "Inne Wallstraße" 42, 42/1 und 44. Der Altstandort ist mit SU=Sanierungsuntersuchung bewertet. Auf dem Grundstück sind Bodenverunreinigungen sowie Verunreinigungen des Schichtwassers nicht auszuschließen. Mit der unteren Altlasten- und Bodenschutzbehörde ist das Vorgehen im Zuge der Ausbuhmaßnahmen rechtzeitig abzustimmen.



**Übersichtsplan**  
 M 1 : 5000  
 Planbereich

Planbereich	Plan Nr.
142	37

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

**Maßstab 1 : 500**

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft:  
 Plan Nr. 142 / 33 in Kraft getreten am 17.08.1967  
 Plan Nr. 142 / 27 in Kraft getreten am 23.08.1962

Gefertigt:  
 Ulm, den 15.12.2015  
 Büro für Stadtplanung, Zint  
 Gez. Zint

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

Öffentliche Bekanntmachung  
 des Aufstellungsbeschlusses  
 im Amtsblatt für die Stadt  
 Ulm und den Alb-Donau-Kreis  
 vom 02.04.2015 Nr. 14

Als Satzung ausgefertigt:  
 Ulm, den 19.02.2016  
 Bürgermeisteramt  
 Gez. von Winning

Öffentliche Bekanntmachung  
 des Auslegungsbeschlusses im  
 Amtsblatt für die Stadt Ulm und  
 den Alb-Donau-Kreis  
 vom 29.10.2015 Nr. 44

Veröffentlichung im Amtsblatt  
 für die Stadt Ulm und den  
 Alb-Donau-Kreis  
 vom 25.02.2016 Nr. 8

Als Entwurf gem. § 3 (2)  
 BauGB ausgelegt  
 vom 09.11.2015 bis 11.12.2015

In Kraft getreten am 25.02.2016  
 Ulm, den 25.02.2016  
 Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Als Satzung gem. § 10 BauGB und als  
 Satzung gem. § 74 LBO vom Gemeinderat  
 beschlossen am 17.02.2016

Gez. Jescheck

Die bundes- und landesrechtlichen  
 Verfahrensvorschriften wurden beachtet