



**Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Walfischgasse 20", Stadtteil Mitte**

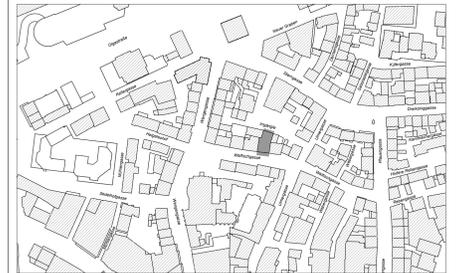
GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANS SIND:  
 DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)  
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)  
 DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)  
 DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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 **WB** Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) gemäß § 4a BauNVO
- 1.1.1.1 Zulässig sind:  
 - Wohnungen, zwingend ab dem 2. Obergeschoss,  
 - Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,  
 - sonstige Gewerbebetriebe,  
 - Geschäfts- und Bürorutzungen,  
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
 - Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung.
- 1.1.1.2 Nicht zulässig sind:  
 - Wohnungen im Erdgeschoss,  
 - Vergnügungstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,  
 - Tankstellen.
- 1.1.1.3 Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) 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 1,0 maximal zulässige Grundflächenzahl
- 1.2.2 z.B. V Zahl der Vollgeschosse
- 1.2.3 z.B. TH=491,50 Traufhöhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.4 z.B. FH=499,80 Firsthöhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.5 z.B. OK=490,30 Oberkante der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.5.1 Die festgesetzte OK max = 490,30 m über NN (Höhen im neuen System) kann für Absturzsicherungen (Geländer) bis zu einer Höhe von max. 1,20 m überschritten werden.
- 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
- 1.5 STELLUNG DER GEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 1.5.1 Firstrichtung
- 1.6 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND TIEFGARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 1.6.1 Ein- und Ausfahrtsbereich Garagenanlage
- 1.7 VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 1.7.1 Öffentlicher Gehweg
- 1.7.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich
- 1.8 SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- 1.8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen und Dachformen

- 1.8.3 z.B. 478,05 Bestandshöhen in Metern über NN im neuen System
- 1.8.4 Vorhaben- und Erschließungsplan  
 Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Perspektiven) sowie der Durchführungsvertrag sind bindende Bestandteile dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- 1.9 SONSTIGE DARSTELLUNGEN
- 1.9.1 Bestandsgebäude
- 1.10 NUTZUNGSCHABLONE
- | Art der baulichen Nutzung       | Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze |
|---------------------------------|---|
| max. zulässige Grundflächenzahl | Bauweise                                  |
2. SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO-BW)
- 2.1 DACHGESTALTUNG
- 2.1.1 SD 58° Satteldach mit einer Dachneigung mit 58 Grad
- 2.1.1.1 Dachaufbauten und Dachfenster sind entsprechend den Darstellungen (Dimensionierung, Höhe, Position, etc.) des Vorhaben- und Erschließungsplanes zulässig.
- 2.1.2 FD Flachdach
- 2.2 WERBEANLAGEN
- 2.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 2.2.2 Pro Gewerbeeinheit ist maximal 1 Werbeanlage zulässig.
- 2.2.3 Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.
- 2.2.4 Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig.
- 2.2.5 Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
- 2.3 MÜLLBEHALTER
- 2.3.1 Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Diese sind im Gebäude zu integrieren.
3. HINWEISE
- 3.1 LAGE IM SANIERUNGSGEBIET  
 Das Plangebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Wengenviertel".
- 3.2 BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)  
 Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß § 12 BBodSchV, Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kulturbarem Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.
- 3.3 DENKMALPFLEGE (§§ 20 und 27 DSchG)  
 Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das Landesamt für Denkmalpflege die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archaische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gem. § 20 DSchG die Denkmalbehörden oder die Stadt umgehend zu benachrichtigen.
- Archaische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2, Regionale Denkmalpflege, Schwerpunkte, Inventarisator) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archaischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
- Sollten Teilflächen durch den gegenwärtigen Baubestand nicht tiefgründig modern gestört sein, muss mit folgenden Nebenbestimmungen bei zulässiger Überplanung des Bodendenkmals für ein eventuelles Einzelvorhaben im Rahmen des Abbruch- und Baugenehmigungsverfahrens gerechnet werden:
- A. Vor dem Abbruch hat eine Begehung stattzufinden, in der über die weiteren Maßnahmen entschieden wird.  
 B. Der Abbruch hat auf das aktuelle Bodenniveau zu erfolgen. Fundamente und Kellermauern sind vorerst im Boden zu belassen.  
 C. Der anschließende Bodenabtrag hat auf Anweisungen des Fachpersonals des Landesamtes für Denkmalpflege zu erfolgen. Dabei wird der Oberboden auf den überplanten Flächen entfernt und überprüft, ob archaische Kulturdenkmale durch die Maßnahme betroffen sind.

- D. Sind archaische Kulturdenkmale im Boden erhalten, muss anschließend in den überplanten Bereichen eine archaische Rettungsgrabung durchgeführt werden, deren Kosten durch den Vorhabenträger zu tragen sind.  
 E. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmale sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- 3.4 GEBÄUDEGESTALTUNG  
 Material und Farbe der Fassaden und Dächer werden im Rahmen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.



Übersichtsplan  
 Maßstab 1: 2500

Planbereich: **110.6.104**

**Stadt Ulm Stadtteil Mitte  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
 Walfischgasse 20**

Maßstab 1:200  
 Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften der folgenden Bebauungspläne außer Kraft:  
 Plan Nr. 110.6/51 gen. d. Minist. Erl. vom 15.05.1952 Nr. V Ho 1446  
 Plan Nr. 110.6/52 gen. d. Erl. des RP Nordwürttemberg vom 27.07.1953 Nr. 15 Ho -2206-18-Ulm/1  
 Plan Nr. 110.6/ 103 in Kraft getreten am 25.06.2015

Gefertigt:  
 Ulm, den 06.09.2019  
 Sternshorn Kopp  
 Architekten und Stadtplaner PartGmbB  
 Gez.: Kopp

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

Öffentliche Bekanntmachung  
 des Aufstellungsbeschlusses  
 im Amtsblatt für die Stadt Ulm  
 und den Alb-Donau-Kreis  
 vom 06.10.2016 Nr. 40

Als Satzung ausgefertigt:  
 Ulm, den 21.10.2019  
 Bürgermeisteramt  
 Gez.: von Winning

Öffentliche Bekanntmachung  
 des Auslegungsbeschlusses in der  
 Südwestpresse (Ulmer Ausgabe)  
 vom 15.12.2018  
 und im Internet (www.ulm.de)

Voröffentlichung in der  
 Südwestpresse (Ulmer Ausgabe)  
 vom 19.10.2019  
 und im Internet (www.ulm.de)

Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB  
 ausgelegt vom  
 27.12.2018 bis 01.02.2019

In Kraft getreten am 19.10.2019  
 Ulm, den 23.10.2019  
 Hauptabteilung Stadtplanung,  
 Umwelt, Baurecht

Als Satzung gem. § 10 BauGB und als  
 Satzung gem. § 74 LBO vom Gemeinderat  
 beschlossen am 16.10.2019

Gez.: Christ  
 Die bundes- und landesrechtlichen  
 Verfahrensvorschriften wurden  
 beachtet.