



**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Schwamberger Hof (Bachstraße - Wichernstraße)"**

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

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 LANDESBAUORDNUNG (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. **WB** besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)
- 1.1.1.1. Zulässig sind:  
 - Wohngebäude  
 - Läden  
 - Schank- und Speisewirtschaften  
 - sonstige Gewerbebetriebe  
 - Geschäfts- und Bürogebäude  
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
 - Anlagen für Verwaltungen
- 1.1.1.2. Nicht zulässig sind:  
 - Anlagen für kirchliche Zwecke  
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 1.1.1.3. Die gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.
- 1.1.1.4. Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vorfüh- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.
- 1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)**
- 1.2.1. **0,6** maximal zulässige Grundflächenzahl
- 1.2.1.1. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Tiefgaragen, Kellerräume, Erschließungswege bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.
- 1.2.2. z.B. **OK= 490,50** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.2.1. Ausnahmsweise können die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen für untergeordnete technische Aufbauten überschritten werden. Die Höhe der Aufbauten darf max. 2,0 m betragen, sie müssen mind. 2,0 m Abstand zur Attikamenseite einhalten.
- 1.2.3. **OK TG= 471,50** Oberkante der Tiefgarage (Oberkante Rohdecke) über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.4. z.B. **VIII** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 1.3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**
- 1.3.1. **a** abweichende Bauweise
- 1.3.1.1. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
- 1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
- 1.4.1. **Baugrenze**
- 1.4.1.1. Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig.
- 1.4.1.2. An den zur Straße (Bachstraße, Wichernstraße) orientierten Fassadenseiten sind im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses Vordächer bis zu einer Tiefe von 2,0 m außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Vordächer müssen eine lichte Höhe von mindestens 3,50 m über der fertig hergestellten Decke der Verkehrsfläche aufweisen.
- 1.5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 1.5.1. **öffentliche Verkehrsfläche**
- 1.5.2. **Ein- und Ausfahrtsbereich zur Tiefgarage**
- 1.5.3. **Fläche für Tiefgarage und Kellerräume**
- 1.6. FLÄCHE FÜR GEH- UND FAHRRICHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 1.6.1. **Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Ulm zur Pflege des angrenzenden Baudenkmals Bastion Fuchsloch**
- 1.7. ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b. BauGB)**
- 1.7.1. Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 1.7.2. Je 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 1.7.3. Die Tiefgarage ist mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen intensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 40 cm. Bei Baum-pflanzungen ist eine pflanzenbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrates auf mindestens 60 cm vorzusehen.
- 1.7.4. Flachdächer sind mit Ausnahme der Bereiche für Dachterrassen sowie im Bereich von Anlagen zur solaren Energiegewinnung (PV-Anlagen, Solaranlagen) extensiv zu begrünen (Substratstärke mind. 10 cm).
- 1.8. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES**
- 1.8.1. **Gebäudefassade mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärmimmissionen) im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

- 1.8.2. Zum Schutz gegen Verkehrslärm ist an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu bemessen. Dabei ist der Lärmpegelbereich II zugrunde zu legen. 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. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN**
- 1.9.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind gemäß der artenschutzfachlichen Stellungnahme des Bio-Büro Schreiber vom 24.11.2015 folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:  
 - Freiräumen des Baufeldes (Rodung der noch vorhandenen Gehölze) zwischen dem 1.11. und 28.02.  
 - Es sind an den Fassaden der neuen Gebäude insgesamt 5 Nisthilfen für Vögel bzw. Fledermäuse anzubringen
- 1.10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- 1.10.1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- 1.10.2. **Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen**
- 1.11. NUTZUNGSSCHABLONE**
- | Art der baulichen Nutzung | Bauweise | Füllschema der Nutzungsschablone |
|---------------------------|----------|----------------------------------|
|                           |          |                                  |

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

- 2.1. Dachgestaltung**
- 2.1.1. Dachform, **FD** = Flachdach
- 2.2. Freiflächen**
- 2.2.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.
- 2.2.2. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Kenntnisgabeverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächen-gestaltungsplan mit einzureichen.
- 2.3. Müllbehälter**
- 2.3.1. Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind in die Hauptgebäude oder Nebengebäude zu integrieren.
- 3. HINWEISE**
- 3.1. **Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System**  
 +470,82
- 3.2. **Hinweis zur Denkmalpflege**  
 Sollten im Zuge von Erdarbeiten archaische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archaische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.
- 3.3. **Bodenschutz (§ 202 BauGB)**  
 Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 79731, DIN 18915 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Boden bei Auftrag vom kultivierbaren Boden-ausbau bzw. zur Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodenausbau bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.
- 3.4. **Alliasten**  
 Für das Plangebiet wurde gutachterlich eine Historische Erfassung durchgeführt, um die vielfältigen Nutzungen des letzten Jahrhunderts zu bewerten. Eine wirklich alltagsrelevante Nutzung wurde nicht entdeckt, so dass diese Fläche nun mit B-Entsorgungsrelevanz bewertet wird. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich, bei Erdarbeiten ist ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Die Fläche wird nun unter der Objekt-Nr. 3485 im Bodenschutz- und Alliastatenkataster geführt.



**Übersichtsplan**  
M 1 : 5000

Planbereich	Plan Nr.
120.1	53

**Stadt Ulm Stadtteil Osten**  
**Bebauungsplan**  
**"Schwamberger Hof (Bachstraße - Wichernstraße)"**

**Maßstab 1 : 500**

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft:  
 Plan Nr. 120.1/37 genehmigt durch Erlass des Reg. Präsi. Nordw. vom 07.03.1961 Nr. 1 S Ho-2206-121-Ulm/5  
 Plan Nr. 120.1/39 genehmigt durch Erlass des Reg. Präsi. Nordw. vom 03.08.1964 Nr. 1 S Ho-2206-121-Ulm/7  
 Plan Nr. 120.1/47 in Kraft getreten am 10.05.1991

Fertiggestellt: Ulm, den 10.02.2017 Büro für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH Schützenstraße 32 89231 Neu-Ulm	Für die Verkehrsplanung: Hauptabteilung Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung
Gez.: Häußler	Gez.: i. V.: Bernstein
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Ulm und den Alb-Donau-Kreis vom 11.02.2016 Nr. 6	Als Satzung ausgefertigt: Ulm, den 20.07.2017 Bürgermeisteramt
Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 22.02.2016 bis 24.03.2016	Gez.: von Winning
Erneute öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses in der Südwest Presse (Ulmer Ausgabe) vom 11.03.2017 und im Internet (www.ulm.de)	Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in der Südwest Presse (Ulmer Ausgabe) vom 22.07.2017 und im Internet (www.ulm.de)
Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 20.03.2017 bis 21.04.2017	In Kraft getreten am 22.07.2017 Ulm, den 24.07.2017 Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Als Satzung gem. § 10 BauGB und als Satzung gem. § 74 LBO vom Gemeinderat beschlossen am 19.07.2017	Gez.: Jescheck
	Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet