



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

„Kässbohrerstraße 18 + 20“

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), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
DIE LANDESBBAUORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509)

1. PLANRECHTLICHE 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 1 und 2 (§ 6 BauNVO)
- 1.1.2. Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 1.1.3. Nicht zulässig sind:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten i.S.v. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB sowie sonstige Vergnügungsstätten einschl. 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 ist
- 1.1.4. In dem Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, der innerhalb des Teilbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt (vgl. Zif. 11.2.2.), sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben 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. **0,6** max. zulässige Grundflächenzahl
- 1.2.2. **1,9** max. zulässige Geschosflächenzahl
- Im Geltungsbereich darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO die max. zulässige Grundflächenzahl gem. Planeneinschrieb durch Flächen wie folgt überschritten werden:
- Durch Erschließungswege auf dem Baugrundstück darf die GRZ bis zu 0,8 betragen.
 - Durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage, Tiefgaragenzufahrt, Kellerräume, Treppen, Rampen und sonstige Unterbauten), darf die GRZ bis zu 1,0 betragen.
- z.B. OK = 496,0 Oberkante der baulichen Anlagen in Meter ü. N.N. (Höhen im neuen System)

1.3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 1.3.1. **o** offene Bauweise

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 1.4.1. **Baugrenze**
- 1.4.2. Untergeordnete bauliche Anlagen für Zugänge zu Garagen, Belichtungsoffnungen oder Rettungswegen (z. B. Außentreppe) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gebäude und sonstige gedeckte bauliche Anlagen sind hiervon ausgenommen (z. B. sind eigenständig errichtete Fahrradabstellgebäude außerhalb der Baugrenze nicht zulässig).

1.5. ABSTANDSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

- 1.5.1. **Bereich**, in dem die Tiefe der Abstandsfächen nach § 5 LBO auf max. 0,2 d. der Wandhöhe reduziert werden darf. Die Tiefe der Abstandsfächen darf jedoch 2,5 m nicht unterschreiten.

1.6. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN, STELLPLÄTZE UND KELLERRÄUME (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB und § 12 BauNVO)

- 1.6.1. **Tga** Umgrenzung für Flächen für Tiefgaragen und Kellerräume
- 1.6.2. Baurechtlich notwendige Stellplätze sind in einer Tiefgarage nachzuweisen. Oberirdische Stellplätze sind unzulässig.

1.7. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 1.7.1. **Ein- bzw. Ausfahrt**

1.8. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN I.S.D. BUNDESIMMISSIONSGESETZES: LÄRMSCHUTZ

- 1.8.1. Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)
- 1.8.2. **G: IV** Lärmpegelbereich nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" bezogen auf Gewerbelärm i.S.d. TA Lärm
- 1.8.3. **V: IV** Lärmpegelbereich nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" bezogen auf Verkehrslärm i.S.d. DIN 18005-1
- 1.8.4. Fassadenseite/-abschnitt mit Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbe- bzw. Verkehrslärm und Angabe Lärmpegelbereich nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" auf Basis des Beurteilungspegels zur Nachtzeit

- An diesen Fassadenseiten / -abschnitten sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Fensteröffnungen schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 sind an die nicht als Gebäude-fassade mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen gekennzeichneten Fassaden zu orientieren.
 - Ist eine solche Orientierung nicht möglich, sind für die Fensteröffnungen ruhebedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 geeignete technische Maßnahmen, die eine ausreichende Belüftung gewährleisten, vorzusehen, z. B. über den Einbau von Schalldämmuln, zentralen Belüftungseinrichtungen, Wintergartenvorbau, nicht offene Fenster oder Festverglasung vor den Fensteröffnungen. Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz und zur Belüftung ruhebedürftiger Räume unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenpegel gemäß VDI 2719 sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig.
 - Die Außenbauteile der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden sind entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfriststellung auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R _{w, res} in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche	Büroräume und ähnliches
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

1.9. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

- 1.9.1. An der mit Planzeichen gekennzeichneten Stelle ist ein hochstämmiger Laubbau der Artenliste "Bäume" zu pflanzen. Der Baum kann zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist dabei einzuhalten. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzensubstrat an Baumstandorten beträgt mindestens 80 cm.
- 1.9.2. An der gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Stelle ist mind. ein Baum der Artenliste "Solitär" in der entsprechenden Pflanzqualität zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die unversegelte, wasser- und luftdurchlässige Baumscheibe muss mindestens 12 m² aufweisen. Im Untergrund ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ herzustellen. Der Standort kann um maximal 5 m verschoben werden. Formschnitte sind nicht zulässig.
- 1.9.3. Artenliste - Bäume
- | | |
|---------------------------------------|---------------|
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| Fraxinus excelsior "Westhof's Glorie" | - Stielische |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Tilia cordata | - Winterlinde |
| Tilia pallida | - Kaiserlinde |
| Tilia platyphyllos | - Sommerlinde |
- 1.9.4. Artenliste - Solitär
- | | |
|--|-----------------------------------|
| Acer platanoides "Cleveland" | - Kegelförmiger Spitzahorn |
| Mindest-Pflanzqualität: Solitärbaum, 5 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Höhe 500-700 cm, Kronenbreite 200-300 cm, Stammumfang 35-40 cm | |
| Acer platanoides "Royal Red" | - Rotblättriger Spitzahorn |
| Mindest-Pflanzqualität: Solitärbaum, 5 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Höhe 500-700 cm, Kronenbreite 300-400 cm, Stammumfang 40-45 cm | |
| Acer rubrum | - Rotahorn |
| Mindest-Pflanzqualität: Solitärbaum, 5 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Höhe 500-700 cm, Kronenbreite 200-300 cm, Stammumfang 35-40 cm | |
| Fraxinus angustifolia "Raywood" | - Schmalblättrige Esche "Raywood" |
| Mindest-Pflanzqualität: Solitärbaum, 5 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Höhe 500-700 cm, Kronenbreite 200-300 cm, Stammumfang 35-40 cm | |
| Prunus sargentii | - Scharlachkirsche |
| Mindest-Pflanzqualität: Solitärbaum, 6 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Höhe 500-700 cm, Kronenbreite 300-400 cm, Stammumfang 40-45 cm | |
| Prunus sargentii "Accolade" | - Scharlachkirsche "Accolade" |
| Mindest-Pflanzqualität: Solitärbaum, 6 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Höhe 500-700 cm, Kronenbreite 300-400 cm, Stammumfang 40-45 cm | |
| Prunus serrulata "Kanzan" | - Japanische Nelkenkirsche |
| Mindest-Pflanzqualität: Solitärbaum, 6 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Höhe 500-700 cm, Kronenbreite 300-400 cm, Stammumfang 40-45 cm | |
| Quercus palustris | - Sumpfeiche |
| Mindest-Pflanzqualität: Solitärbaum, 5 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Höhe 500-700 cm, Kronenbreite 300-400 cm, Stammumfang 35-40 cm | |
| Tilia x euchlora | - Krimlinde |
| Höhe 500-700 cm, Kronenbreite 300-400 cm, Stammumfang 40-45 cm | |

1.9.5. Im Geltungsbereich sind mindestens 13 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Davon müssen mindestens 3 Bäume auf der privaten Grundstücksfläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Kässbohrerstraße in einem Abstand von max. 10 m zur Grundstücksgrenze gepflanzt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden.

1.9.6. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mindestens 40 cm betragen.

1.9.7. Flachdächer mit Ausnahme von Terrassenbereichen sind extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Substrataufgabe muss eine Mindesthöhe von 10 cm aufweisen.

1.10. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- 1.10.1. Begrenzung der Bodenversiegelung
- Plätze, Terrassen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z. B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.). Den Boden versiegelnde Beläge sind nicht zulässig.

1.11. SPEZIELLER ARTENSCHUTZ

- 1.11.1. **Vermeidungsmaßnahmen**
- 1.11.1.1. **V1:** Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern, Eiern oder Wochenstuben durch eine vollständige Beseitigung aller Strukturen, in denen Vogelarten einen Nistplatz oder Fledermause ein Sommerquartier finden (Baufeldfreimachung von Gebäuden, Mauern, Bäumen), in den Wintermonaten vor Beginn der Brutzeit der Vögel, d. h. zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar.
- 1.11.1.2. **V2:** Sollten Abrissarbeiten im Sommerhalbjahr (März - September) stattfinden, sind vorher zwingend die Gebäude auf Fledermausvorkommen (Schlafquartiere, Wochenstuben) und Nester mit Eiern von Vögeln zu untersuchen und die Untersuchungsergebnisse sind mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Wenn brütende Vögel gefunden werden, ist mit Abrissmaßnahmen bis Brutende zu warten. Bei Brutplatztreuen Vögeln, Ersatz der verlorengangenen Brutplätze an neu entstehenden Gebäuden bzw. während der Brutphase in unmittelbarer Umgebung. Die Kontrolle ist von Fachleuten durchzuführen, deren Fachkunde der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen ist.
- 1.11.2. **Vorgezogene (CEF-) Ausgleichsmaßnahmen**
- 1.11.2.1. **CEF 1:** Unmittelbar vor Rodungs- und Fallmaßnahmen von Gehölzen und Bäumen und unmittelbar vor Abrissmaßnahmen von Gebäuden sind diese auf Brutvogelvorkommen zu untersuchen: Die Untersuchungsmethode und die Untersuchungsergebnisse sind mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Wenn brütende Vögel gefunden werden, ist mit Abrissmaßnahmen bis Brutende zu warten. Bei Brutplatztreuen Vögeln, Ersatz der verlorengangenen Brutplätze an neu entstehenden Gebäuden bzw. während der Brutphase in unmittelbarer Umgebung. Die Kontrolle ist von Fachleuten durchzuführen, deren Fachkunde der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen ist.
- 1.11.2.2. **CEF 2:** Unmittelbar vor Rodungs- und Fallmaßnahmen von Gehölzen und Bäumen und unmittelbar vor Abrissmaßnahmen von Gebäuden sind diese auf Fledermausvorkommen zu untersuchen: Die Untersuchungsmethode und die Untersuchungsergebnisse sind mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Sind Fledermausquartiere an Gebäuden betroffen, sind diese vor dem Abruch zu ersetzen (artengerechte Ersatzquartiere) und den Tieren in der Zeit vom 1. April bis 31. Oktober (Witterungsbedingungen beachten) als vorbereitete Quartiere in unmittelbarer Umgebung anzubieten. Danach Verschluss der alten Quartiere oder sofortiger Abriss. Bei Auffinden von Wochenstuben ist mit Abrissmaßnahmen bis zur Auflösung der Wochenstube zu warten. Ersatzquartiere für Fledermause sind an neu entstehenden Gebäuden bzw. während der Bauphase in unmittelbarer Umgebung anzubieten in mindestens 3 m Höhe über Geländeoberkante Nordost-, Ost- oder Südost-Exposition der Ausflugsöffnung. Die Kontrolle ist von Fachleuten durchzuführen, deren Fachkunde der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen ist.

1.11.3. Monitoring: Beginnend im September des Folgejahres nach dem Aufhängen der Nistkästen ist 10 Jahre lang eine jährliche Kontrolle durch fachlich qualifiziertes Personal durchzuführen. Die Fachkenntnis ist der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen. Der Unteren Naturschutzbehörde ist eine Meldung über die Kontrollen, den Zustand und den Besatz zu geben. Ausgefallene Kästen sind zu ersetzen.

- 1.11.4. Vor Beginn von Rodungs- und Fallmaßnahmen von Gehölzen und Bäumen sowie von Abrissmaßnahmen von Gebäuden ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Diese ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.12. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 1.12.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.12.2. Teilbereich des Bebauungsplanes außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 BauGB)
- 1.12.3. Bestandshöhen in Meter ü. N.N. im neuen System

1.13. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	-	-	Füllschema der Nutzungsschablone
max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Geschosflächenzahl	Bauweise	
-	-	Dachform	

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

2.1. DACHGESTALTUNG

- 2.1.1. **FD** Flachdach
- 2.1.2. Technische Aufbauten für Aufzugüberfahrten o. ä. sind auf max. 10% der Dachflächen zu begrenzen, zusammen zu fassen und einzuhausen. Darüber hinaus sind Solaranlagen auf der gesamten Dachfläche möglich, sofern sie flach geneigt werden und nicht über die Attika des Flachdaches hinausragen.
- 2.1.3. Flachdächer sind mit Ausnahme der Bereiche für Lichtöffnungen und Dachaufbauten als extensiv begrünte Flächen auszubilden. Die durchwurzelbare Substrataufgabe muss eine Mindesthöhe von 10 cm aufweisen und mit trockenheitsverträglichen, widerstandsfähigen Pflanzen (z.B. Sedumarten, Wildkräuter, Gräser) bepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

2.2. WERBEANLAGEN

- 2.2.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Geschäftseinheit ist nur eine Werbeanlage zulässig.
- 2.2.2. Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden. Schriftzüge sind in Einzelbuchstaben mit einer max. Höhe von 60 cm auszuführen.
- 2.2.3. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
- 2.2.4. Automaten sind nur in Gebäuderücksprüngen oder Wandnischen zulässig.

2.3. MÜLLBEHÄLTER

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

3. HINWEISE

3.1. GEBÄUDEGESTALTUNG

- 3.1.1. **o** zu entfernendes Gebäude
- 3.1.2. **Bestehendes Wohn- und Geschäftshaus mit Büroeinheiten im EG gemäß Baugenehmigung 03.03.2014**
- StBestand** Bestehende Stellplätze

3.2. HINWEISE ZUR DENKMALPFLEGE

- 3.2.1. Der angestrebte Beginn der Erdarbeiten ist sobald wie möglich, spätestens 3 Wochen vorher, dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart mitzuteilen, um eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten sicherzustellen. Die Möglichkeit zu einer Fundbergung und Befunddokumentation im Rahmen einer archäologischen Untersuchung ist dem Landesamt für Denkmalpflege einzuräumen.
- 3.2.2. Sollten bei Erdarbeiten Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das 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. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

3.3. KAMPFMITTELBESEITIGUNG

- 3.3.1. Aufgrund kartierter Kriegsfolgeschäden wird empfohlen, vor Eingriffen in den Untergrund den Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Freigabe der Flächen einzuschalten.

3.4. HINWEISE ZUM SCHALLSCHUTZ

- 3.4.1. Die Einhaltung der Festsetzungen innerhalb der umgrenzten "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG" ist mit Einreichen des Antrags auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung nachzuweisen.
- Als "schutzbedürftige Räume" innerhalb dieser Satzung bezeichnete Räume sind entsprechend definierte Räume im Sinne der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe November 1989) zu verstehen.
- Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 ist an Fassadenseiten mit Einrüstung in die Lärmpegelbereiche III oder höher gemäß maßgeblichen Außenlärmpiegel auf Basis des Beurteilungspegels zur Nachtzeit gewährleistet, dass die nach VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel nicht überschritten werden.
- Durch Maßnahmen ggü. Gewerbelärm (z.B. Wintergartenvorbau, Fenstervorbau) sind Maßnahmen ggü. Verkehrslärm zur Wahrung eines entsprechenden Innenpegels nicht zusätzlich erforderlich. Der umgekehrte Fall ist nicht zulässig.
- Abweichungen von den aus den Lärmpegelbereichen sich ergebenden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (z.B. exakte Gebäudegeometrie, in das Gebäude integrierte Loggien oder rückwärtig versetzte Geschosse) sind sowohl für höhere, als auch für niedrigere Schallschutzanforderungen gutachterlich nachzuweisen.

- Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert und hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Stadt Ulm, Abteilung Stadtbau und Baurecht 1 während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.



Übersichtslageplan Maßstab 1 : 2500

Planbereich	Plan Nr.
141.2	25

3.2. HINWEISE ZUR DENKMALPFLEGE

- 3.2.1. Der angestrebte Beginn der Erdarbeiten ist sobald wie möglich, spätestens 3 Wochen vorher, dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart mitzuteilen, um eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten sicherzustellen. Die Möglichkeit zu einer Fundbergung und Befunddokumentation im Rahmen einer archäologischen Untersuchung ist dem Landesamt für Denkmalpflege einzuräumen.
- 3.2.2. Sollten bei Erdarbeiten Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das 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. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

3.3. KAMPFMITTELBESEITIGUNG

- 3.3.1. Aufgrund kartierter Kriegsfolgeschäden wird empfohlen, vor Eingriffen in den Untergrund den Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Freigabe der Flächen einzuschalten.

3.4. HINWEISE ZUM SCHALLSCHUTZ

- 3.4.1. Die Einhaltung der Festsetzungen innerhalb der umgrenzten "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG" ist mit Einreichen des Antrags auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung nachzuweisen.
- Als "schutzbedürftige Räume" innerhalb dieser Satzung bezeichnete Räume sind entsprechend definierte Räume im Sinne der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe November 1989) zu verstehen.
- Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 ist an Fassadenseiten mit Einrüstung in die Lärmpegelbereiche III oder höher gemäß maßgeblichen Außenlärmpiegel auf Basis des Beurteilungspegels zur Nachtzeit gewährleistet, dass die nach VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel nicht überschritten werden.
- Durch Maßnahmen ggü. Gewerbelärm (z.B. Wintergartenvorbau, Fenstervorbau) sind Maßnahmen ggü. Verkehrslärm zur Wahrung eines entsprechenden Innenpegels nicht zusätzlich erforderlich. Der umgekehrte Fall ist nicht zulässig.
- Abweichungen von den aus den Lärmpegelbereichen sich ergebenden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (z.B. exakte Gebäudegeometrie, in das Gebäude integrierte Loggien oder rückwärtig versetzte Geschosse) sind sowohl für höhere, als auch für niedrigere Schallschutzanforderungen gutachterlich nachzuweisen.

Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 29.06.2015 bis 31.07.2015

Als Satzung gem. § 10 BauGB und als Satzung gem. § 74 LBO vom Gemeinderat beschlossen am 18.11.2015

In Kraft getreten am 26.11.2015 Ulm, den 26.11.2015 Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Gez.: Jescheck

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Gefertigt: Ulm, den 18.08.2015 Kling Consult (KC) Planungs- und Ingenieurgesellschaft Gez.: Dipl.-Geogr. Dr. Susanne Wolf

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 20.11.2014 Nr. 47

Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsschlusses im Amtsblatt für die Stadt Ulm und den Alb-Donau-Kreis vom 26.11.2015 Nr. 48

Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 29.06.2015 bis 31.07.2015

In Kraft getreten am 26.11.2015 Ulm, den 26.11.2015 Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Gez.: Jescheck

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Datum: 12.12.15
 15:00
 15:00
 15:00