



**Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Söflinger Straße - Elisabethenstraße - Blücherstraße"**

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES 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 LANDESBBAUORDNUNG (LBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 359, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612)  
 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 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. **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:  
 - Wohngebäude  
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.1.2. Ausnahmsweise zulässig sind folgende Nutzungen:  
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
 - Anlagen für Verwaltungen

1.1.2. **Fläche für Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.1.2.1. Zulässig sind:  
 - Kirchengebäude  
 - Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Gemeindehaus mit Pfarrbüro, KiTa und Veranstaltungsräumen)

1.1.3. Es 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. **0,4** max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen, Kellerräume) bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden (§19 Abs. 4 BauNVO)

1.2.2. **z.B. OK = 496,35 m** Oberkante der baulichen Anlagen in Meter über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.2.1. Die festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) kann für Dachaufbauten und Absturzsicherungen (Geländer etc.) bis zu einer Höhe von max. 1,20 m überschritten werden.

**1.3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

1.3.1. **o** offene Bauweise

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

1.4.1. **Baugrenze**

1.4.2. Untergeordnete Bauteile (Lichtschächte, Geräteschuppen, etc.) sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**1.5. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

1.5.1. **TGa** Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Kellerräume

1.5.2. **St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

**1.6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

1.6.1. **▼ ▲** Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

**1.7. PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

1.7.1. **Private Grünfläche**

**1.8. ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)**

1.8.1. Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei ihrem Abgang sind hochstämmige, standortheimische Laubbäumen der Artenliste 1 in der Qualität mind. Hochstämme 3xv, StammU 16-18 cm zu pflanzen. Bindung der zu pflanzenden Bäume mittels Dreipflock und 5-jährige Entwicklungspflege.

1.8.1.1. Artenliste 1 - Bäume  
 Acer pseudoplatanus  
 Quercus robur  
 Tilia platyphyllos  
 Tilia cordata

Berg-Ahorn  
 Stiel-Eiche  
 Sommer-Linde  
 Winter-Linde

1.8.2. An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen ist die Pflanzung von Laubbäumen der Artenliste 2 in der Qualität mind. Hochstämme 3xv, StammU 16-18 cm vorzunehmen. Bindung mittels Dreipflock und 5-jährige Entwicklungspflege. Gleichwertiger Ersatz bei Ausfall. Der Standort der Bäume darf im Zuge der Geländeanpassung von der Lage in der Planzeichnung abweichen.

1.8.2.1. Artenliste 2 - Bäume  
 Acer platanoides  
 Acer pseudoplatanus  
 Acer pseudoplatanus 'Atropurpureum'  
 Quercus robur  
 Tilia cordata  
 Tilia platyphyllos  
 Prunus avium 'Pflena'  
 Malus spec.  
 Prunus spec.  
 Sorbus x intermedia

Spitz-Ahorn  
 Berg-Ahorn  
 Purpur-Ahorn  
 Stiel-Eiche  
 Winter-Linde  
 Sommer-Linde  
 Gefüllte Vogel-Kirsche  
 Zierapfel in Sorten  
 Zierkirschen in Sorten / Zierpflaumen in Sorten  
 Schwedische Mehlbeere

1.8.3. Die nicht überbauten Grundstücksflächen einschließlich der nicht überbauten Tiefgaragenbereiche sind mit Ausnahme von Erschließungswegen und bespielbaren Flächen als Vegetationsflächen zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Das durchwurzelbare Substrat muss eine Auflagenstärke von mind 40 cm aufweisen.

1.8.4. Flachdächer sind mit Ausnahme von Terrassen und Loggien extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen.

**1.9. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

1.9.1. Begrenzung der Bodenversiegelung  
 Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze (mit Ausnahme des Kirchplatzes) sind mit teildurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen.

1.9.2. Die Gestaltung des Kirchplatzes ist hinsichtlich der Materialität und der Farbgebung des Belages zwischen der Kirchengemeinde und der Stadt Ulm im Zuge des Bauantragsverfahrens einvernehmlich abzustimmen.

**1.10. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN**

1.10.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- V1: Der Abriss der Gebäude und die Rodung der Gehölze sind im Zeitraum von 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb dieses Zeitraums sind sämtliche aktuellen sowie potentiellen Vogelbrutplätze sowie Tagesquartiere für Fledermäuse rechtzeitig zu verschließen. Die Maßnahme ist mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

- V2: Vor Abriss der Gebäude und Rodung der Gehölze sind Nischen und Spalten auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb des oben angegebenen Zeitraums muss eine ökologische Baubegleitung erfolgen. Die Begutachtung und ökologische Baubegleitung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen.

**1.11. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

1.11.1. **—** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.11.2. **●●●●●** Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

1.11.3. **×××××** Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.11.4. **Vorhaben- und Erschließungsplan**  
 Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, UG, EG, OG, Ansichten, Schnitte, Perspektiven) ist bindender Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

**1.12. NUTZUNGSSCHABLONE**

|            |          |                        |                                  |
|------------|----------|------------------------|----------------------------------|
| <b>WA</b>  | -        | Art der baul. Nutzung  | Füllschema der Nutzungsschablone |
| <b>0,4</b> | <b>o</b> | Grundflächenzahl (GRZ) | Bauweise                         |

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

**2.1. DACHGESTALTUNG**

2.1.1. Es sind Flachdächer (FD) zulässig.

**2.2. WERBEANLAGEN**

2.2.1. Werbeanlagen sind nur an der Fassade zulässig. Sie dürfen nur im Erdgeschossbereich sowie im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden und eine Höhe von maximal 0,6 m nicht überschreiten.

2.2.2. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

**2.3. MÜLLBEHÄLTER**

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

**2.4. FREIFLÄCHENGESTALTUNG**

2.4.1. Die nicht durch Gebäude überbauten Flächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen.

2.4.2. Zum Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen.

**2.5. EINFRIEDUNGEN**

2.5.1. Einfriedungen sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.

**2.6. ABSTANDSFLÄCHEN**

2.6.1. **0,2** Wert der Abstandsflächenreduzierung (0,2 der anrechenbaren Wandhöhe, H)

2.6.2. Die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen können innerhalb des Flurstücks 1740 und zu den Flurstücken 1726/8 (Blücherstraße 19), 1726/19 (Blücherstraße 18), 1726/19 (Blücherstraße 16) und 1739/5 (Elisabethenstraße 35) auf 0,2 der anrechenbaren Wandhöhe (0,2 H) reduziert werden.

**3. HINWEISE**

3.1. **■** bestehende Bebauung

3.2. **○** Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

3.3. **■** neuer Anbau "Sakristal" entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans

3.4. **z.B. 480,41** Bestandshöhen in Meter ü. NN

**3.5. LAGE IM SANIERUNGSGEBIET**

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Weststadt II".

**3.6. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archaische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DschG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archaische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauernreste, Brandschichten, auffällige Erdfarben, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DschG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archaischer Substanz ist zumindest mit kurzfristiger Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

**3.7. 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 Unterböden sind die Hinweise der Informationsschrift "Erhaltung fruchtbarer, kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme" der Stadt Ulm zu beachten.



**Übersichtsplan M 1 : 5000**

|             |          |
|-------------|----------|
| Planbereich | Plan Nr. |
| 140         | 63       |

**Stadt Ulm Stadtteil Westen Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Söflinger Straße - Elisabethenstraße - Blücherstraße"**

Maßstab 1 : 500

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften des folgenden Bebauungsplanes außer Kraft:  
 - Plan Nr. 140 / 56 genehmigt durch Erlass des RP Nordw. vom 21.12.1966 Nr. 15 Ho-2210-40-Ulm

Gefertigt: Ulm, den 23.11.2018  
 Büro für Stadtplanung  
 Zint & Häußler GmbH

Für die Verkehrsplanung:  
 Hauptabteilung  
 Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung

Gez.: Häußler

Gez.: Jung

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in der Südwest Presse (Ulmer Ausgabe) vom 06.10.2018 und im Internet (www.ulm.de)

Als Satzung ausgefertigt: Ulm, den 14.12.2018  
 Bürgermeisteramt

Gez.: von Winning

Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses in der Südwest Presse (Ulmer Ausgabe) vom 06.10.2018 und im Internet (www.ulm.de)

Veröffentlichung in der Südwest Presse (Ulmer Ausgabe) vom 15.12.2018 und im Internet (www.ulm.de)

Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 15.10.2018 bis 16.11.2018

In Kraft getreten am 15.12.2018  
 Ulm, den 17.12.2018  
 Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Als Satzung gem. § 10 BauGB und als Satzung gem. § 74 LBO vom Gemeinderat beschlossen am 12.12.2018

Gez.: Kalupa

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet