



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Sedelhöfe"

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 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. **MK 1-4** Kerngebiet 1 - 4 (§ 7 BauNVO)
- 1.1.2. Zulässig sind:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Wohnungen ab dem 2. Obergeschoss
- 1.1.3. Im Bereich des seitlichen Baufeldes (zwischen Keltergasse und Sedelhofgasse) ist ab dem 3. Obergeschoss ausschließlich Wohnnutzung zulässig.
- 1.1.4. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Vergnügungstätten 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.
- 1.1.5. Die unter § 7 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 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. OK= 504,50** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.2.1. Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen können für technisch bedingte Aufbauten um bis zu 3,50 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**
- 1.4.2. Baugrenze differenziert nach Geschossen, Geschossebene siehe Planeinschrieb
- 1.4.3. Die Überbauung im Bereich der Bahnhofstraße ist mit einer lichten Höhe von mindestens 4,50 m (über Niveau der Bahnhofstraße) auszubilden.
- 1.4.4. Die Überbauung im Bereich der Sedelhofgasse (Verbindungssteig) ist im 2. Obergeschoss zulässig. Dabei ist eine lichte Höhe von mindestens 4,50 m über dem Niveau der Sedelhofgasse einzuhalten. Die Lage des Verbindungssteigs kann an die örtliche Situation angepasst werden.
- 1.4.5. Außerhalb der Baugrenzen sind im 1. Untergeschoss (Ebene -1) Verkaufs- Gewerbe- und Erschließungsflächen zulässig.
- 1.4.6. Erschließungsanlagen zur Anbindung der Ebene -1 (z.B. Treppenanlagen, Rolltreppen) sowie Lichtöffnung sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.4.7. An den zu den Platzflächen orientierten Fassadenseiten sind im Erdgeschoss des 1. Obergeschosses Vordächer bis zu einer Tiefe von 2,0 m außerhalb der Baugrenzen zulässig. Das bestehende Vordach an der Nordfassade des Gebäudes Bahnhofstraße 16 kann an gleicher Stelle bis zu einer Tiefe von 2,50 m außerhalb der Baugrenzen erneuert werden.
- 1.5. VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 1.5.1. **□** öffentliche Verkehrsfläche
- 1.5.2. **□** öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich
- 1.5.3. **□** öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich
- 1.5.4. **□** öffentlicher Gehweg
- 1.5.5. **□** Fläche für Tiefgarage, Kellerräume und Lageräume in den Untergeschossen
- 1.5.6. **▲** Ein- und Ausfahrtsbereich zur Tiefgarage / Anlieferzone
- 1.6. GEH- UND FAHRRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 1.6.1. **□** Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf der Ebene 0 (EG)
- 1.6.2. **□** Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf der Ebene -1 (1. UG)
- 1.6.3. **□** Treppenanlagen zur Verbindung der Geschossebenen zwingend herzustellen

1.7. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDEMISSIONSSCHUTZGESETZES

1.7.1. **Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)**
 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

Emissionskontingente	tags L _{eq} in dB(A)	nachts L _{eq} in dB(A)
MK 1	69	54
MK 2	65	50
MK 3	62	47
MK 4a	63	48
MK 4b	54	39

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungswert nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.

Als Bezugswinkel sind die in der Planzeichnung als Kerngebiet festgesetzten Flächen heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungswert L_{eq} den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

Es ist folgendes Zusatz-Emissionskontingent L_{eq,MAX} zulässig:

Sektor (k)	Anfang	Ende	Zusatzkontingent L _{eq,MAX}		Abstand
			tags	nachts	
Ai	323	29	2,0	9,0	Bis 54 m
Aa	323	29	2,0	2,0	über 54 m
B	29	49	6,0	6,0	-
C	49	132	1,0	2,0	-
D	132	238	0,0	0,0	-
Ei	238	323	1,0	7,0	Bis 36 m
Ea	238	323	1,5	1,5	über 36 m

Die Winkelangaben der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem:
 x= 3573053,00 (Rechtswert); y = 5362912,00 (Hochwert)

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:

Norden	0 Grad
Osten	90 Grad
Süden	180 Grad
Westen	270 Grad

Der Abstand stellt die Entfernung in Meter vom Bezugspunkt bis zum Kreisbogen dar.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungswert nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.

Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden. Wenn es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzemission in den nächsten zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten L_{eq} kommt, so ist das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich.

1.7.2. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmemissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für alle schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 sind die sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile zu erfüllen.

Der maßgebliche Außenlärmpegel ist dem Bericht "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Sedelhöfe" der Stadt Ulm - Stand September 2015" der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA13-238-G03-01.docx vom 28.09.2015 zu entnehmen oder kann im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens ermittelt werden.

Für alle Schlaf- und Kinderzimmer ist eine schalldämmte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) erforderlich. Wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass der Beurteilungswert nachts unter 45 dB(A) liegt, kann eine aktive Belüftung entfallen.

Die "Schalltechnische Untersuchung" zum Bebauungsplan Sedelhöfe" der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA13-238-G03-01.docx vom 28.09.2015 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 1.8.1. **□** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.8.2. **□** Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen
- 1.8.3. **□** Abgrenzung unterschiedlicher Schalltechnischer Bereiche

1.9. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Bauweise	Füllschema der Nutzungsschablone
-	-	-	-

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

- 2.1. Dachgestaltung**
- 2.1.1. Dachform, **FD** = Flachdach
- 2.1.2. Flachdächer sind extensiv zu begrünen (Substratstärke mind. 8,0 cm), soweit diese nicht durch technische Anlagen übersteilt sind oder Gründe des Brandschutzes nicht entgegen stehen.
- 2.2. Abstandsflächen**
- 2.2.1. Die in § 5 Abs.7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen können entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen reduziert werden.

3. HINWEISE

- 3.1. **477,0** Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System.
- 3.2. **Hinweis zur Denkmalpflege**
 Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische 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 Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf §§ 20 und 27 DStGH wird verwiesen.
- 3.3. **Kampfmittelbeseitigung**
 Auf Grund der kartierten Kriegsgeschäden wird empfohlen, vor Eingriffen in den Untergrund den Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Freigabe der Flächen einschalten.
- 3.4. **Zugänglichkeit der Normen**
 Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Ulm - Bürgerservice Bauen eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.



Übersichtsplan M 1 : 5000 Planungsbereich

Planbereich	Plan Nr.
110.5	100

Stadt Ulm Stadtteil Mitte
Bebauungsplan
Sedelhöfe

Maßstab 1 : 500

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft:
 Plan Nr. 110.5 / 49 gen. am 28.04.1953 Nr. 2206/4
 Plan Nr. 110.5 / 76 in Kraft getreten am 07.11.1968
 Plan Nr. 110.5 / 79 in Kraft getreten am 16.07.1970
 Plan Nr. 110.5 / 82 in Kraft getreten am 04.11.1971
 Plan Nr. 110.5 / 82 in Kraft getreten am 18.08.1977
 Plan Nr. 110.5 / 85 in Kraft getreten am 12.11.1981

Gefertigt:
 Ulm, den 25.11.2015
 Büro für Stadtplanung, Zint

Für die Verkehrsplanung:
 Hauptabteilung
 Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung

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

Als Satzung ausgefertigt:
 Ulm, den
 Bürgermeisteramt

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

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

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

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

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

Die Bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet