Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Einsteinstraße - Jägerstraße - Magirus-Deutz-Straße

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt gändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetztes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 10.11.2009
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

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. GE 1 - 3 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1.1. Die unter § 8 Abs. 3 Nr. 3 aufgeführte Ausnahme (Vergnügungsstätten) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.2. MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.1.2.1. Abweichend von § 6 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

1.1.2.2. Die unter § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.3. Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO wird Einzelhandel sowohl im Mischgebiet als auch in den Gewerbegebieten generell ausgeschlossen.

1.1.3.1. Vom generellen Einzelhandelsausschluss bleiben gem. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgenommen

- Verkaufsstellen, die Ihre Produkte nicht an private Endverbraucher sondern ausschließlich an Kunden aus dem Handwerk und anderen Betrieben des produzierenden Gewerbes verkaufen;
- an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen für Waren aus eigener Produktion und für ergänzende Sortimente als deutlich untergeordneter Annex von Betrieben des Handwerks und anderen Betrieben des produzierenden Gewerbes.
- Betriebe des KFZ-Handwerks mit räumlich angegliedertem Verkauf von Kraftfahrzeugen sowie Betriebe mit Verkaufstellen von KFZ-Ersatzteilen und -Zubehör.
- Einzelhandel im Zusammenhang mit gastronomischen Betrieben bzw. Betrieben des Beherbergungsgewerbes, die ihr gastronomisches Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln sowie in untergeordnetem Maß ergänzende Sortiemente auch außer Haus verkaufen.

1.1.3.2. Der Betrieb der Fa. HOGAKA Profi GmbH sowie notwendige Betriebserweiterungen und -änderungen bleiben weiterhin ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs 10 BauNVO).

1.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. z. B. 0,6 Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die max. zulässige Grundflächenzahl darf im Mischgebiet durch die Grundfläche für die Anlage von
- Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO

bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Sätze 1 und 2 BauNVO).

1.2.2. **II** Zahl der Vollgeschosse als Mindestmaß

1.2.3. z.B. OK 495,50 m absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3.1. Im Gewerbegebiet GE 1 darf die Höhe der baulichen Anlagen bis zu einem Wert von 509,50 m ü. NN überschritten werden, sofern die BGF des obersten Geschosses bis zu 50% der darunter liegenden Geschossfläche nicht überschreitet.

1.2.3.2. Im Mischgebiet kann als Ausnahme die max. zulässige Gebäudeoberkante (OK in m ü. NN) auf max. 5 % der obersten Geschossfläche bis zu 2,5 m überschritten werden. Die Möglichkeit der Überschreitung gilt für Erschließungsanlagen und technisch bedingte Aufbauten (§ 16 Abs. 6 BauNVO i.V. m. § 31 Abs.1 BauGB).

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

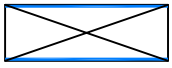
1.3.1. **a** abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

1.3.1.1. **a 1** Es sind bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen ohne Grenzabstände zulässig.

1.3.1.2. **a 2** Abweichend von der offenen Bauweise ist eine Länge der Gebäude von mehr als 50,0 m zulässig.

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

1.4.1. Baugrenze

1.4.2.  Baugrenze ab 1. Obergeschoss (Durchgang im Erdgeschoss)

1.4.3. Bauliche Anlagen für Zugänge zu Tiefgaragen und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4.4. Eine Unterbauung mit Tiefgaragen und die Anlage von Stellplätzen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu den festgesetzten Obergrenzen der GRZ im MI bis 0,9 und im GE bis 0,8 zulässig.

1.5. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.5.2. Öffentlicher Gehweg

1.5.3.

Fläche für öffentliche Stellplätze

1.5.4.

Verkehrsgrün

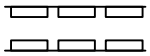
1.5.5 Ein- und Ausfahrtsbereiche Tiefgaragen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche

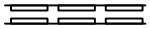
1.5.5.1. Die Bereiche für Ein- und Ausfahrten können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden.

1.6 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

1.6.1. Zweckbestimmung: Elektrizität, Trafostation

1.7. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.7.1.  zu belastende Flächen entsprechend Planeintrag.

1.7.2.  Leitungsrecht zugunsten der SWU Energie

1.8. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.8.1.

Öffentliche Grünfläche

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

1.9.1. Sammeln von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist zu sammeln, zurückzuhalten und zu versickern, bzw. über offene Gräben direkt in die Blau einzuleiten. Eine Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig.

1.9.2. Begrenzung der Bodenversiegelung

Private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind nicht zulässig.

1.10. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

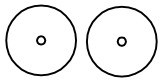
Festsetzungen auf der Grundlage des Schallgutachtens Nr. 4/II/06 vom 19.06.2006, Ingenieurbüro Loos & Partner

1.10.1. Im Gewerbegebiet GE 1 sind die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen mit Fenstern der Schallschutzklasse 4 auszurüsten

1.10.2. In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sind die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen an der Südfassade mit Fenstern der Schallschutzklasse 4 auszurüsten

1.10.3. Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen in den Gewerbegebieten entlang der Einstein- und Jägerstraße, die einen Abstand bis zu 40 m zum jeweiligen Fahrbahnrand aufweisen, sind zur lärmabgewandten Fassadenseite hin zu orientieren.

1.11. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.11.1.  Auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind großkronige Bäume der Artenliste 1 zu pflanzen.

1.11.1.1. Den Bäumen ist ein ausreichender Wurzelraum als offene Vegetationsflächen von min. 12 m² je Baum oder durchwurzelbaren Volumen von mind. 10 m³ je Baum zur Verfügung zu stellen.

1.11.1.2. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die spezielle Situation (z.B. Grundstückszufahrt) verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist dabei zwingend einzuhalten.

1.11.2. Sonstige Pflanzgebote

1.11.2.1. Je angefangene 250 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mind. ein Baum der Artenliste 1 zu pflanzen.

1.11.2.2. Flachdächer sind zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke muss mind. 8 cm betragen.

1.11.3. Artenliste Bäume und Sträucher

In der Verkehrsgrünfläche der Magirus-Deutz-Straße und in der öffentlichen Grünfläche an der Nordostgrenze des Mischgebietes sind einheitlich Fraxinus excelsior "Westhoff's Glorie" zu pflanzen.

In der öffentlichen Grünfläche entlang der Blau sind Bäume der Artenliste 2 zur nachhaltigen Sicherung und Ergänzung des flussbegleitenden Baumbestandes zu pflanzen.

1.11.3.1. Artenliste 1, großkronige Bäume auf den Baugrundstücken

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Platanus acerifolia	Platane
Quercus robur	Stieleiche
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Robinia monophylla	einblättrige Robinie

1.11.3.2. Artenliste 2, Bäume in der öffentlichen Grünfläche

Alnuns glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche

1.12. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.12.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

1.12.2. Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen der Gebäudehöhen

1.12.3. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

1.13. NUTZUNGSSCHABLONEN

Art der baulichen Nutzung	absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN als Höchstgrenze in Metern
Grundflächenzahl	-
Bauweise	-

Füllschema der Nutzungsschablone

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

2.1. Dachgestaltung

2.1.1. Es sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung zulässig.

2.1.2. Sonderdachformen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie betriebsorganisatorisch notwendig sind und städtebauliche Bedenken nicht entgegenstehen.

2.2. Werbeanlagen

2.2.1. Werbeanlagen an Gebäuden

Werbeanlagen an Gebäuden müssen parallel zur Fassade angebracht sein. Die Höhe der Werbeanlagen darf 1/3 der realisierten Gebäudehöhe, maximal 4,0 m nicht überschreiten. Je Werbeanlage darf eine Gesamtfläche von 20 m² nicht überschritten werden. Die Oberkante von Werbeanlagen darf 15,0 m nicht überschreiten. Die Summe aller auf einer Fassadenseite aufgebrachten Werbeanlagen darf 20 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Zwischen einzelnen Werbeanlagen ist ein Abstand von mindestens der Breite der größeren Anlage einzuhalten. Über die Traufe hinausragende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig.

2.2.2. freistehende Werbeanlagen

Werbestelen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen eine Höhe von 15,0 m und eine Breite von 3,0 m nicht überschreiten. Je Grundstückseinfahrt ist eine Stele zulässig. Fahnenmasten sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen eine Höhe von 10,0 m nicht überschreiten, die Größe der Werbefahnen darf 6,0 m in der Höhe und 1,50 m in der Breite nicht überschreiten. Die Anzahl der Fahnenanlagen, die auf die öffentliche Fläche wirken ist auf Fahnengruppen mit maximal 3 Fahnen je angefangene 100,0 m Grundstücksseitenlänge begrenzt. Fahnen dürfen nicht auf öffentlichen Flächen wehen. Alle anderen freistehenden Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 3,0 m und eine Breite von 4,0 m nicht übersteigen. Die Oberkante der Werbeanlage darf 5,50 m nicht übersteigen. Freistehende Werbeanlagen mit einer Größe oberhalb von 3,50 m² müssen zueinander einen Abstand von mindestens 50 m einhalten. Sofern Werbeanlagen auf den öffentlichen Raum wirken, gilt dieser Abstand auch innerhalb des Grundstückes. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig.

2.3. Freiflächen/Einfriedigungen

2.3.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsfläche landschaftsgärtnerisch anzulegen. Ausgenommen hiervon sind die Flächen für Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und der Tiefgarage.

2.3.2. Einfriedigungen

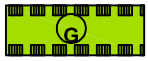
Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Sie sind mit transparenten Materialien (Maschendraht, Stahlgitter) ohne Sockelmauer zu errichten. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen und mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste auf den privaten Grundstücken zu hinterpflanzen.

2.4. Müllbehälter

2.4.1. Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind in die baulichen Anlagen zu integrieren.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1. Umgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Magirus II"

3.2. 

Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechtes
Geschützter Grünbestand S6, Verordnung der Stadt Ulm vom 01.02.1985

4. HINWEISE

4.1. 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 Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Beim Ausbau, der Zwischenlagerung und beim Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift "Erhaltung fruchtbaren, kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme" der Stadt Ulm zu beachten.

4.2. Freiflächengestaltung

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Baugesuch einzureichen.

4.3. **Hinweis zur Denkmalpflege**

Sollten im Zuge von Erdbaumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metalle, Knochen) ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

4.4. **Altlasten / Baugrund**

Die Flurstücke 275, 275/2, 275/3, 275/4, 275/5, 275/6, 275/7, 275/8, 275/9, 275/10, 275/11, 275/12, 275/13, 275/14, 275/15 und 275/16 wurden ab ca. 1960 von der Klöckner-Humboldt-Deutz AG (später IVECO-Magirus) im Rahmen der Erweiterung des Magirus Werk II für Produktion und Lagerung genutzt. Das 4-geschossige Hauptgebäude wurde ab 1964 auf Pfählen gegründet. Die IVECO AG verkaufte die Fläche um 1994 an die Carl Abt KG. Die Firma Abt erstellte 1999 vor dem von ihr als Lager genutzten Hauptgebäude ein neues Warenverteilzentrum (2-geschossiger Anbau) ebenfalls als Pfahlgründung.

Von 1989 bis 1991 wurden auf der Fläche an 2 Verdachtsbereichen insgesamt 20 Sondierungen niedergebracht, ein Sanierungsbedarf ergab sich nicht. Im Rahmen der Flächenveräußerung wurden 1994 bei einer historischen Untersuchung sämtliche bekannte altlastenrelevanten Nutzungen erhoben. Auf dieser Grundlage wurden zwischen 1995 und 1998 sowie 2004 technische Untersuchungen mit insgesamt 110 Aufschlüssen durchgeführt. Im Boden und im Sickerwasser (oberer Grundwasserleiter) wurden verbreitet mittlere Belastungen mit PAK und LHKW festgestellt. Ein Sanierungsbedarf wurde von der Unteren Wasserbehörde der Stadt Ulm nicht festgestellt.

Im Auftrag der Projektentwicklungsgesellschaft Ulm GmbH wurde die Fläche im Herbst 2005 auf Belastungen im Boden und im Grundwasser untersucht. Diese Untersuchung wurde vom GeoBüroUlm durchgeführt : stadtregal Ulm Altlastenerkundung vom 30.11.2005. Es wurden 26 ergänzende Sondierungen von 4 bis 10 m Tiefe zur Beurteilung der Boden- und Sickerwasserbelastung niedergebracht. Ein Sanierungsbedarf wurde nicht festgestellt.

Unter einer im Mittel 2 m mächtigen Auffüllung folgen bis in ca. 7,5 m Tiefe schluffige Auenablagerungen die von bis zu mehreren Metern mächtigen Torfen durchzogen werden. Über den Torfen sammelt sich das Sickerwasser verbreitet zu einem oberen Grundwasserleiter. Sämtliche festgestellte Bodenbelastungen liegen in diesen Schichten. Bei Aushubarbeiten sind daher Mehrkosten für die Entsorgung möglich.
Zur Beurteilung einer möglichen Grundwasserbelastung wurden 4 neue Grundwassermessstellen erstellt. Ab ca. 7,5 m Tiefe wird ein ca. 5 m mächtiger Kiesgrundwasserleiter angetroffen, der tonige bis kalkige Ablagerungen der oberen Süßwassermolasse bzw. verwitterten Kalken des oberen Jura aufliegt. Es herrschen gespannte Grundwasserverhältnisse bei guter bis sehr guter Wasserführung. Die 4 neuen Messstellen wurden u.a. auf Mineralöl, PAK, BTEX, LHKW, Cyanide und Schwermetalle untersucht. 7 Messstellen in der Umgebung wurden auf Mineralöl, PAK, BTEX und LHKW untersucht. Weiter wurden an 4 Messstellen im Grundwasserabstrom der Fläche jeweils mehrtägige Immissionspumpversuche durchgeführt. Im Grundwasser herrschen reduzierte Bedingungen mit hohen Gehalten an Ammonium. Teilweise riecht das Wasser fäkalisch. Es liegt eine leichte Belastung mit PAK vor. Geringfügigkeitsschwellenwerte wurden im Grundwasser mit einer Ausnahme nicht überschritten. Das Grundwasser ist von der Menge und der Temperatur zur Klimatisierung von Gebäuden geeignet.

Das UG des 4-geschossigen Hauptgebäudes liegt im Niveau des Blauwasserspiegels und ist potentiell hochwassergefährdet. Zur Wasserhaltung wurde beim Bau eine umfangreiche Drainage angelegt, die über einen Hochwasserbrunnen bei Bedarf mittels Hochleistungspumpe direkt in die Blau entwässert.

Der Hochwasserbrunnen ist leicht mit Mineralölkohlenwasserstoffen belastet. Er hat eine hydraulische Verbindung zum Kiesgrundwasser und zu einem Ölabscheider. Es wird empfohlen die Drainage und den Brunnen zu reinigen, Fehlanschlüsse zu beseitigen und eine neue Pumpenanlage zu installieren. Dieser Brunnen ist von der Menge her nicht zur Klimatisierung von Gebäuden geeignet.

Sämtliche bestehende großen Gebäude wurden auf Pfählen errichtet. Für die Errichtung weiterer Gebäude oder Anbauten ist ebenfalls von Pfahlgründungen auszugehen. Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden. Das Sickerwasser und das Grundwasser sind vorsorglich als schwach betonangreifend anzusehen.