

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 1"

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 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

DIE LANDESBBAUORDNUNG (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. **MU** Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO

1.1.1.1. Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke

1.1.1.2. Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungstätten
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe

1.1.1.3. Im Erdgeschossbereich ist zur Magirusstraße orientiert zwingend eine gewerbliche Nutzung vorzusehen.

1.1.2. Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen 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. **0,8** maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Tiefgaragen und Kellerräume bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.

1.2.2. **z.B. OK= 503,0** 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 technische Aufbauten sowie die Erschließungskerne auf einer Fläche von maximal 20 % überschritten werden. Die Höhe der Aufbauten darf max. 2,50 m betragen, sie müssen mind. 2,0 m Abstand zur Attikaaußenseite einhalten.

1.2.2.2. Die festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) kann für Absturzsicherungen (Geländer etc.) bis zu einer Höhe von max. 1,10 m überschritten werden.

1.2.3. **z.B. V + S** Zahl der Vollgeschosse (V) + Staffelgeschoss (S)

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

1.3.1. **g** geschlossene Bauweise

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

1.4.1.  Baulinie

1.4.2.  Baugrenze

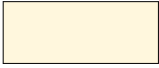
1.4.2.1. Untergeordnete Bauteile, insbesondere Balkone und Loggien dürfen die Baugrenze um bis zu 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind. Sie müssen dabei einen Mindestabstand von 2,0 m zur Grenze von Nachbargrundstücken einhalten.

1.5. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN UND KELLERRÄUME
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.5.1.  Fläche für Tiefgarage, Kellerräume und Technikräume

1.5.2.  Ein- und Ausfahrtsbereich zur Tiefgarage

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

1.6.1.  öffentliche Verkehrsfläche

1.6.2.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich

1.7. ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

1.7.1.  Anpflanzen von Bäumen 2. Ordnung. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden.

1.7.1.1. Artenliste - Bäume
Pflanzqualität: Solitärbaum STU 20-25, aus extra weitem Stand

Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Pyrus calleryana	Chinesische Birne
Fraxinus ornus	Blumen-Esche

1.7.2. Die Tiefgarage ist mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen intensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 40 cm. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrates auf mindestens 60 cm vorzusehen.

1.7.3. Die Flachdachbereiche sind mit Ausnahme der Flächen für Terrassen und Photovoltaikanlagen extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt mindestens 10 cm.

1.8. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

1.8.1. **z.B. BA1** Schalltechnische Gliederung der jeweiligen Baufelder

1.8.2. Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Bei Änderungen und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07. "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten folgende Festsetzungen zu den sich aus den Lärmpegelbereichen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz:

- Alle Fassaden im Baufeld BA1 müssen so ausgeführt werden, dass die Fassaden mindestens den Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV entsprechen.
- Die Fassaden im Baufeld BA2 müssen so ausgeführt werden, dass die Ostfassaden mindestens den Anforderungen des Lärmpegelbereiches V und die übrigen Fassaden mindestens den Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV entsprechen.
- Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sind mit schallgedämpften Lüftungen auszustatten. Aktive Belüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggias oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 15 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße können auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden. Die sich aus der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und sich aus den anerkannten Regeln der Technik ergebenden Mindestanforderungen sind zu beachten.

Hinweis: Die hier festgesetzten Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsverfahren durch den Bauwerber zu prüfen.

1.9. ARTENSCHUTZ

1.9.1. Für das Plangebiet wurde eine artenschutzfachliche Stellungnahme durch das Bio-Büro Schreiber mit Stand vom 09.03.2017 erarbeitet. Hierbei wurde folgender Handlungsbedarf an den bestehenden Gebäuden ermittelt:

- das Dach des Gebäudes 10 (Lage siehe Abb. 2 der artenschutzfachlichen Stellungnahme) ist einige Tage vor Abbruch nochmals zu inspizieren. Ebenfalls falls sind die Dachüberstände bzw. Dachkanten-Lücken der Gebäude 6, 11, 13 und 14 (Lage siehe Abb. 2 der artenschutzfachlichen Stellungnahme) zu inspizieren.
- Die Gehölze, Sträucher u.ä. (einschließlich Efeu) müssen im Winter entfernt werden.

1.10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

1.10.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

1.10.3. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.11. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	-
Grundflächenzahl	-
Dachform	Bauweise

Füllschema der
Nutzungsschablone

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

2.1. Dachgestaltung

2.1.1. Dachform, **FD** = Flachdach

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 einzuhausen.

2.4. Freiflächengestaltung

2.4.1. Die nicht durch Gebäude überbauten Flächen sind landschaftsgärtnerisch mit heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen.

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

2.5. Nutzung von Sonnenenergie

2.5.1. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf den Dächern generell zulässig. Sie müssen von den Dachrändern (Aussenkante Attika) jeweils einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten.

2.6. Abstandsflächen

2.6.1. z.B. 0,25  Wert der Abstandsflächenreduzierung (z.B. 0,25 der anrechenbaren Wandhöhe, H)

2.6.2. Die in § 5 Abs.7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen können zu den Flurstücken 259/3 (Söflinger Straße 200) 259/4 (Magirusstraße 34) und zur Söflinger Straße Flurstück 253 auf 0,25 der anrechenbaren Wandhöhe (0,25 H, siehe eintrag in der Planzeichnung) reduziert werden. Die Tiefe der Abstandsflächen zwischen den geplanten Baukörpern kann entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung auf 0,2 der anrechenbaren Wandhöhe (0,2 H) reduziert werden. Für die übrigen Fassadenseiten gilt die Abstandsflächenregelung der LBO mit 0,4 der anrechenbaren Wandhöhe (0,4 H).

3. HINWEISE

- 3.1.  z.B. 479.00 Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System.

- 3.2.  Die Aufteilung der Fahrspuren sowie Lage / Dimension der öffentlichen Stellplätze, der Gehwege und der öffentlichen Grünflächen sind nicht Gegenstand der Planung

3.3. **Hinweis zur Denkmalpflege**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim 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.

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. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

3.5. **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.

3.6. **Altlasten (Altlastenstandorte Magirusstraße 30 und 28-30/1)**

Auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs sind die Altstandorte AS 03431 und AS 00903 im Altlastenkataster erfasst. Im Geltungsbereich sind lokal erhöhte Schadstoffgehalte im Boden nachgewiesen. Daher ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

Der Aushub ist gutachterlich, von einem Sachverständigen für Altlasten, zu überwachen und zu dokumentieren. Der Aushubbericht ist der Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht vorzulegen.

Sofern bei den Erdarbeiten verunreinigtes Erdmaterial festgestellt wird oder sonstige Hinweise auf Untergrundverunreinigungen gefunden werden, ist die Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm als untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde bzw. als untere Wasserbehörde (Telefon 0731-161-6041) umgehend zu informieren.

3.7. **Sanierungsgebiet "Weststadt II"**

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

3.8. **Artenschutzrechtliche Empfehlungen**

Die Anbringung von Nisthilfen für Fledermaus- bzw. Vogelarten an den Fassaden der neu geplanten Gebäude ist empfehlenswert.