

## Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 2"

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 LANDESBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, 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. 3 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.  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 sowie zum Quartiersplatz orientiert zwingend 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, Kellerräume und interne Erschließungswege bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.

1.2.2. **z.B. OK= 503,00** 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. Die Dachaufbauten sind einzuhausen.

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

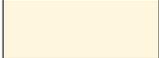
1.4.2.1. Untergeordnete Bauteile, Balkone und Loggien sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**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

1.6.1.1. Die Aufteilung der Fahrspuren ist nicht Gegenstand der Planung.

1.6.2.  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich

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

1.7.1.  Trafostation; der Standort kann innerhalb des Geltungsbereiches bis zu 10 m zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden

**1.8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

1.8.1.  Anpflanzen von Bäumen 2. Ordnung. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist dabei einzuhalten

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

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

1.8.2. 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.

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

## 1.9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

1.9.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

### 1.9.3. Vorhaben- und Erschließungsplan

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

## 1.10. 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. Kenntnisgabeverfahren 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. 0,15 Wert der Abstandsflächenreduzierung (z.B. 0,15 der anrechenbaren Wandhöhe, H)

2.6.2. Die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen können entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung auf 0,15; 0,2 und 0,3 der anrechenbaren Wandhöhe reduziert werden (z.B. 0,2 H). Für die übrigen Fassadenseiten gilt die Abstandsflächenregelung der LBO mit 0,4 der anrechenbaren Wandhöhe (0,4 H).

### **3. HINWEISE**

3.1.           + z.B. 482.18           Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System

#### **3.2. 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.

#### **3.3. 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.

#### **3.4. 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.

#### **3.5. Sanierungsgebiet "Weststadt II"**

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

#### **3.6. Artenschutzrechtliche Empfehlungen**

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