

# Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Söflinger Straße 235", Stadtteil Söflingen - Entwurf -

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANS SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),  
zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

DIE LANDESBBAUORDNUNG In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416),  
BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO-BW) zuletzt geändert durch Art. 27 10. AnpassungVO vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S.1)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),  
zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

## 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 (§ 6a BauNVO)

##### 1.1.1.1 Zulässig sind:

- Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss,
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### 1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- großflächige Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Tankstellen.

##### 1.1.1.3 Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (vorhabenbezogener Bebauungsplan) 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 0,95 maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.2 IV Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.3 z.B. FH= 502,95 Firsthöhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.4 TH= 493,90 Traufhöhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.5 OK= 499,05 Oberkante der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.5.1 Die festgesetzten Oberkanten (OK) können für technische Aufbauten (z.B. Aufzugüberfahrten) bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m überschritten werden. Technische Aufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,50 m zur Attikaaußenseite einhalten. Dachaufbauten sind einzuhausen.

## 1.3 BAUWEISE

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

1.3.1 o offene Bauweise

## 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

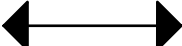
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1  Baugrenze

1.4.1.1 Eine Überschreitung der Baugrenze für untergeordnete Bauteile (z.B. Lüftungsschächte) ist entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.


## 1.5 STELLUNG DER GEBÄUDE


(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.5.1  Firstrichtung

## 1.6 FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN, KELLERRÄUME UND STELLPLÄTZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.6.1  Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage

1.6.2  Fläche für Stellplätze

## 1.7 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.7.1  öffentliche Verkehrsfläche

1.7.2  öffentlicher Gehweg

1.7.3  öffentliche Parkfläche

1.7.3.1 Die öffentlichen Parkflächen können zur Anpassung an die räumliche Situation verschoben werden.

1.8 FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

1.8.1  Trafostation

1.8.1.1 Die Trafostation kann zur Anpassung an die räumliche Situation verschoben werden.

1.9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGER BEPFLANZUNG  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.9.1  Anpflanzen von Bäumen

1.9.1.1 An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume zu pflanzen. Die festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf dabei nicht unterschritten werden.

1.9.2 Flachdächer sind mit Ausnahme von Flächen für Photovoltaikanlagen und sonstigen technischen Aufbauten mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen.

1.10 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON VERBOTSTATBESTÄNDEN IM SINNE DES § 44  
BUNDESNATURSCHUTZGESETZ

1.10.1 Um die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht auszulösen, müssen folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Eingriffsfolgen ergriffen werden:

- V1a: Abriss von Mitte August bis Ende Februar

Rechtzeitig vor Baubeginn bzw. spätestens im Herbst sind die Nischen und Spalten auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen. Bei Nachweisen von Fledermäusen sind ggf. Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen oder Einwegverschlüsse anzubringen. Bei einem Nachweis von Brutvögeln oder Wochenstuben ist der Abriss zu verschieben, bis die Jungtiere flügge/flugfähig sind.

- V1b: Abriss nach dem 1.3. bis Mitte August

Vor Beginn der Brutzeit der Vögel und der Aktivitätszeit der Fledermäuse, also bis Ende März/Anfang April, sind die wenigen Nischen und Spalten vorab auf Besatz von Fledermäusen/Vögeln zu kontrollieren (Endoskop, Wärmebildkamera). Ist kein Tierbesatz nachweisbar sind sämtliche Spalten und Nischen zu verschließen bzw. Gebäudeteile abzubauen, damit sich keine Vögel und Fledermäuse ansiedeln können. Falls die Nischen und Spalten nicht gänzlich einsehbar sind, sind ggf. Einwegverschlüsse anzubringen.

- V2: Fledermauskästen

Umhängen der fünf Fledermausflachkästen an Gebäuden im direkten Umfeld bzw. nach Fertigstellung an die neuen Gebäude. Alternativ sind in die Fassade der neuen Gebäude Quartiere einzubauen.

1.11 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES: VERKEHRSLÄRM (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.11.1  Immissionsort IO 01

1.11.2 Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen:

1.11.2.1 Im Plan in der Begründung, Ziffer 6.7, sind für die verschiedenen Fassadenorientierungen (Himmelsrichtungen) des Gebäudes innerhalb des Baufeldes die maßgeblichen Außenlärmpegel und die zum Lüften geeigneten Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern festgesetzt.

Außenbauteile, die nicht einer Fassade zugeordnet sind, müssen mindestens das höchste Schalldämmmaß des Gebäudes aufweisen.

An den Fassaden, welche mit „N“ gekennzeichnet sind, sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts nicht zum Lüften geeignet.

An den Fassaden, welche nicht mit „N“ gekennzeichnet sind, sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts zum Lüften geeignet.

1.11.2.2 Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.

Außenbauteile, die nicht einer Fassade zugeordnet sind, müssen mindestens das höchste Schalldämmmaß des Gebäudes aufweisen.

1.11.2.3 Es sind Schlaf- und Kinderzimmer, welche nach Punkt 1.11.2.1 über kein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen, mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten.


1.11.2.4 Die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts zum Lüften geeignet sind, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

Ein Fenster ist zum Lüften geeignet, wenn der für Verkehrslärmeinwirkungen ermittelte Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet.

1.11.3 Erschütterungsschutz zum Schutz vor Erschütterungseinwirkungen der Straßenbahnlinie im Sinne des § 9, Abs. 5, Nr. 1 BauGB

Innerhalb des Plangebietes ist die Einhaltung der in der DIN 4150 "Erschütterung im Bauwesen" Teil 2 "Einwirkung auf Menschen im Gebäude" vom Juni 1999 vorgegebenen Anhaltswerte nachzuweisen.

1.12 SONSTIGE FESTSETZUNGEN


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

1.12.2  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.12.3 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) sowie der Durchführungsvertrag sind bindende Bestandteile dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.13 SONSTIGE DARSTELLUNGEN

1.13.1 z.B.  482,48 Bestandshöhe in Meter über NN im neuen System

1.13.2  bestehende Bebauung

1.13.3  bisherige Bebauung im Geltungsbereich

1.13.4  Neuer Standort für Mast der Straßenbahn Linie 2

1.13.5  Aktueller Standort für Mast der Straßenbahn Linie 2

1.14 NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	-
maximal zulässige Grundflächenzahl	Bauweise

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

### 2.1 DACHGESTALTUNG

- 2.1.1 SD Satteldach
- FD Flachdach

### 2.2 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

- 2.2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen.
- 2.2.2 Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

### 2.3 WERBEANLAGEN

- 2.3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 2.3.2 Für die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss ist max. 1 Werbeanlage an der nördlichen, östlichen und westlichen Fassadenseite gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.
- 2.3.3 Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.
- 2.3.4 Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig.
- 2.3.5 Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

### 2.4 MÜLLBEHÄLTER

- 2.4.1 Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Diese sind im Gebäude zu integrieren.

## 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- 3.1 Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs auf dem Flurstück Nr. 1724/1 befindet sich das Erinnerungsmal "Sonnenbunker". Dabei handelt es sich um eine gestaltete Tuffsteinquaderwand mit eingelassener Sandsteinplatte zum Gedenken an die Verstorbenen des Sonnenbunkers durch den Luftangriff am 22. Februar 1945.

## 4. HINWEISE

### 4.1 DENKMALPFLEGE (§§ 20 und 27 DSchG)

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.

### 4.2 BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß § 12 BBodSchV, Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub bzw. zur Erhaltung von fruchtbarem und kulturfähigem Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

### 4.3 ERDMASSENAUSGLEICH

Gemäß § 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten darauf hinzuweisen, dass ein Erdmassenausgleich stattfindet. Dabei soll durch Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Die Auffüllung des Aushubmaterials auf dem Grundstück ist bei nahezu vollständiger Überbauung nicht möglich.

### 4.4 ABFALLVERWERTUNGSKONZEPT

Für nicht verwendbare Aushubmassen sind entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen. Dazu ist gemäß § 3 Abs. 4 LKreiWiG bei verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenaushub, verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen oder als Teilabbruch umfassende verfahrenspflichtige Baumaßnahmen, ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

### 4.5 GEBÄUDEGESTALTUNG

Material und Farbe der Fassaden, Fassadenöffnungen und der Dachdeckung werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt und mit der Stadt Ulm abgestimmt.

### 4.6 ZUGÄNGLICHKEIT DER NORMEN, RICHTLINIEN UND VORSCHRIFTEN

Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Ulm, Abteilung Städtebau, Umwelt und Baurecht während der üblichen Dienstzeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivalisch gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien sind darüber hinaus bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin zu beziehen.

#### 4.7 SCHALLDÄMM-MASSE DER AUSSENBAUTEILE

Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden 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 Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

#### 4.8 IMMISSIONSSCHUTZ BEI STATIONÄREN GERÄTEN

Stationäre Geräte, wie z.B. Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke oder deren nach außen gerichtete Komponenten müssen so errichtet und betrieben werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen u.a. durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind.

Die Anlagen müssen gemäß den Herstellerangaben installiert und betrieben werden.

Hinweise zu den Abständen von o.g. Anlagen zur Wohnbebauung und zu den Schalleistungspegeln enthält der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2013, aktualisiert am 24.03.2020. Bei der Planung sollte auf die Einhaltung der Anforderungen aus dem Leitfaden geachtet werden.