

## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Söflinger Straße - Kässbohrerstraße"

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 (GBl. I S. 1057)
DIE LANDESBAUORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO-BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. I S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. I 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.  Gewerbegebiet, eingeschränkt (§ 8 BauNVO i.V. m. § 1 Abs. 5, 6, 9 BauNVO)

##### 1.1.1.1. Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören und sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.1.2. Abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:


- Bordelle einschließlich bordellartiger oder sonstiger Gewerbebetriebe mit dem Zweck der Anbahnung, Vermittlung oder Erbringung von Dienstleistungen sexuellen Charakters und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.
- Tankstellen

1.1.1.3. Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO wird Einzelhandel im eingeschränkten Gewerbegebiet generell ausgeschlossen.

Vom generellen Einzelhandelsausschluss bleiben gemäß § 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

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

1.1.2.  Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V. m. § 1 Abs. 5, 6, 7, 9 BauNVO)

##### 1.1.2.1. Zulässig sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude, Wohnnutzung ab 1.OG
- Einzelhandelsbetriebe, großflächiger Einzelhandelsbetrieb nur mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt / Nahversorgung bis zu einer Verkaufsfläche von max. 1.100 m<sup>2</sup>
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.2.1.1 In Bezug zu dem zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt / Nahversorgung bis zu einer Verkaufsfläche von max. 1.100 m<sup>2</sup> sind ausschließlich solche Betriebe zulässig, dass diese aufgrund ihrer betrieblichen und/oder städtebaulichen Situation nicht den mit der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO anvisierten Einzelhandelsbetrieben zuzuordnen sind. Dies ist gutachterlich nachzuweisen.

- 1.1.2.2. Abweichend von § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
  - Vergnügungsstätten i.S.v. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB sowie sonstige Vergnügungsstätten einschl. Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung
  - Bordelle einschließlich bordellartige oder sonstige Gewerbebetriebe mit dem Zweck der Anbahnung, Vermittlung oder Erbringung von Dienstleistungen sexuellen Charakters und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

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

1.2.1. **z.B. 0,8** max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Tiefgaragen inkl. Kellerräume und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu Tiefgaragen bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.

1.2.2. **z.B. IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.3. **z.B. OK 490,00 m ü. NN** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3.1. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen kann durch technisch bedingte Aufbauten sowie Erschließungskerne auf bis zu 5 % der Dachfläche um bis zu 1,75 m überschritten werden. Die Dachaufbauten müssen mindestens 2,00 m Abstand zur Attikaußenseite einhalten.

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

**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. Es sind bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen ohne Grenzabstände zulässig. Gebäudelängen über 50 m sind 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. OG

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

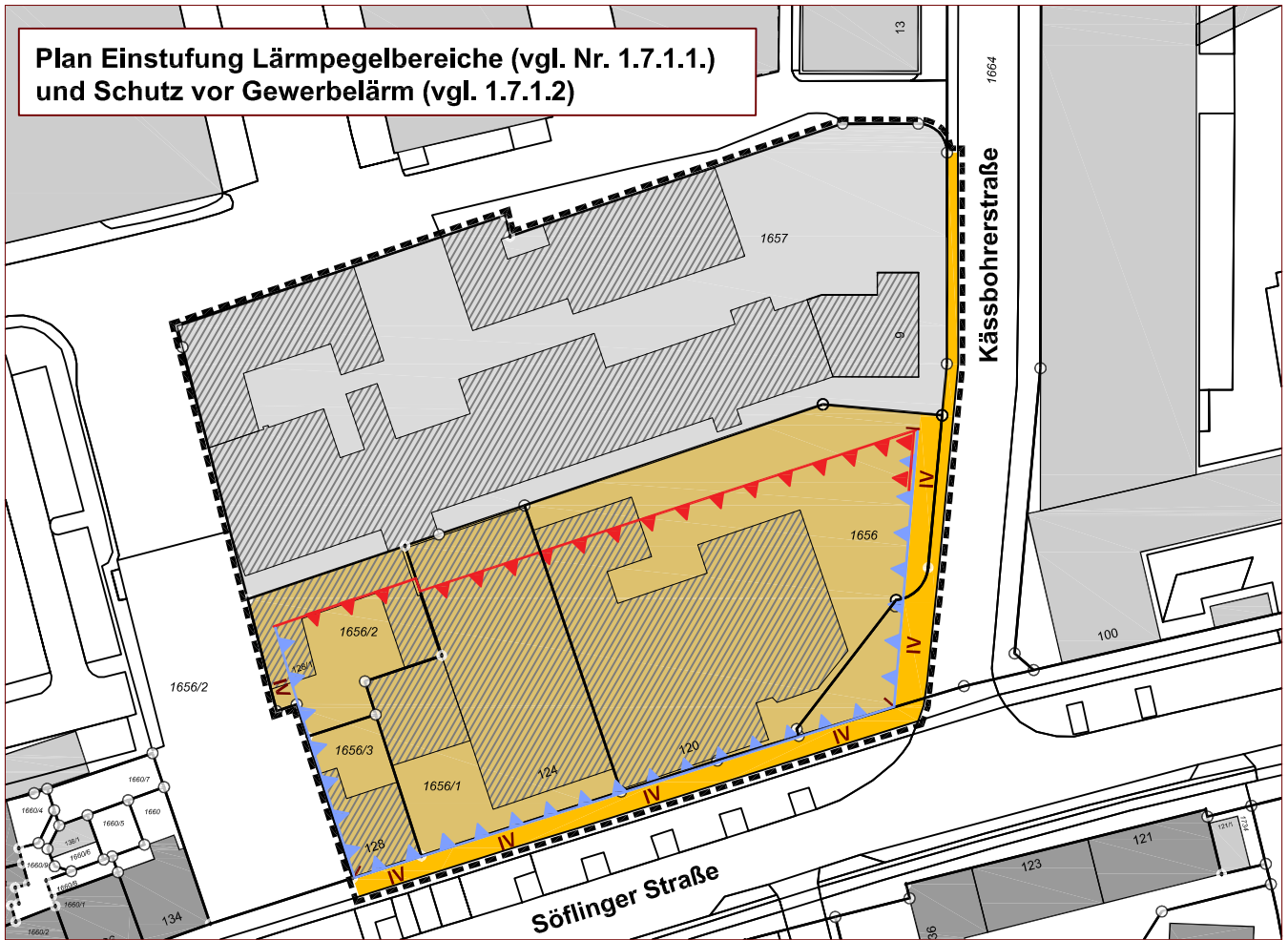
1.5.1.  Öffentlicher Gehweg

1.5.2.  Ein- und Ausfahrtsbereiche Tiefgaragen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche

**1.6. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN, STELLPLÄTZE UND KELLERRÄUME**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB und § 12 BauNVO)

1.6.1.  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Kellerräumen

**1.7. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN I.S.D. BUNDESIMMISSIONSGESETZES: LÄRMSCHUTZ**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



1.7.1. Im Mischgebiet gelten die nachfolgenden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG.

1.7.1.1.



Fassadenseite/-abschnitt mit Einstufung in Lärmpegelbereich IV (vgl. Plan Einstufung Lärmpegelbereiche) gemäß maßgeblichem Außenlärmpegel auf Basis des Beurteilungspegels zur Nachtzeit mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Verkehrslärmeinwirkungen

1.7.1.1.1

Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB) nach DIN 4109-1 vom Juli 2016, Tabelle 7	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
IV	40	35

1.7.1.1.2 An diesen Fassadenseiten/ -abschnitten sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Die Außenbauteile der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden sind entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 auszubilden. An der Kässbohrerstraße ist bei der Bemessung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Umfassungsbauteile ein Pegelzuschlag von 10 dB (A) auf die berechneten Beurteilungspegel tags in Ansatz zu bringen. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf Basis der DIN 4109-1 (Juli 2016) nachzuweisen.

- Für die Fensteröffnungen ruhebedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) ist unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 durch geeignete technische Maßnahmen eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten, z.B. über den Einbau von Schalldämmlüftern, zentralen Belüftungseinrichtungen, oder Festverglasungen vor den Fensteröffnungen. Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz und zur Belüftung ruhebedürftiger Räume unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenpegel gemäß VDI 2719 sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig.

1.7.1.2.



Fassadenseite/-abschnitt mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Gewerbelärmeinwirkungen

In Bezug auf Gewerbelärm sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- An den in Richtung GEE zugewandten Fassaden und einem Teilbereich der in Richtung Kässbohrerstraße zugewandten Fassade sind im Hinblick auf gewerbliche Lärmimmissionen Schlaf- und Kinderzimmer dann unzulässig, wenn diese weder über eine lärmabgewandte Belüftungsmöglichkeit, noch über eine zentrale Raumlufteinlage verfügen. Alternativ ist durch bauliche Maßnahmen (Prallscheiben, Wintergartenlösungen oder vergleichbar) sicherzustellen, dass vor dem geöffneten Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern in 0,5m Abstand zur Fenstermitte der Immissionsrichtwert der TA Lärm nachts für Mischgebiete eingehalten wird.
- Lieferverkehr bzw. Lade- und Transporttätigkeiten außerhalb von Gebäuden sind zur Nachtzeit (22:00 - 6:00 Uhr) nicht zulässig.

## 1.8. ERHALT UND ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1.8.1. Je 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen.

1.8.2. Artenliste:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Magnolia kobus	Baum-Magnolie
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sophora japonica	Schnurbaum
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata spec.	kleinkronige Sorten der Winterlinde

oder vergleichbare standortgeeignete Laubbaumarten.

1.8.3. Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Erschließungswegen, Feuerwehruzufahrten 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 und ein unverdichteter Wurzelraum von mindestens 16 m<sup>3</sup> vorzusehen.

1.8.4. Die nichtüberbauten Grundstücksflächen sowie Innenhöflähen auf dem EG sind zu begrünen. Die Vegetationsflächen sind dabei mit einer Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat von 40 cm anzulegen. Dabei ist im Standortbereich von Bäumen ein unverdichteter Wurzelraum von mindestens 16 m<sup>3</sup> vorzusehen.


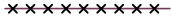

1.8.5. Flachdächer sind mit Ausnahme der Flächen für Terrassen und Dachaufbauten extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt mindestens 10 cm.

## 1.9. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON VERBOTSTATBESTÄNDEN (SPEZIELLER ARTENSCHUTZ) (§ 44 BNatSchG)

1.9.1. Zur Vermeidung von Zugriffsverboten sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Der Abriss der Gebäude und die Rodung der Gehölze sind im Zeitraum von 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb dieses Zeitraums sind sämtliche aktuelle und potentielle Vogelbrutplätze sowie Tagesquartiere für Fledermäuse rechtzeitig zu verschließen. Die Maßnahme ist mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.
- Vor Abriss der Gebäude und Rodung der Gehölze sind Nischen und Spalten auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb des oben angegebenen Zeitraums muss eine ökologische Baubegleitung erfolgen. Die Begutachtung und ökologische Baubegleitung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen.

## 1.10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 1.10.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.10.2.  Abgrenzung unterschiedlicher maximaler Oberkanten baulicher Anlagen
- 1.10.3.  480.96 Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System

## 1.11. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	-
max. zulässige Grundflächenzahl	-
-	Bauweise
Dachform	

Füllschema der Nutzungsschablone

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

### 2.1. DACHGESTALTUNG

- 2.1.1. FD Flachdach
- 2.1.2. Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist keine Dachform festgesetzt. Es sind alle Dachformen bei Einhaltung der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen zulässig.

### 2.2. WERBEANLAGEN

- 2.2.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 2.2.2. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden. Sie dürfen eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten. Die von Werbeanlagen bedeckte Wandfläche darf pro Fassadenseite max. 5 % betragen.
- 2.2.3. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
- 2.2.4. Automaten sind im Mischgebiet nicht zulässig.

### 2.3. MÜLLBEHÄLTER

- 2.3.1. Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind in die Gebäude zu integrieren oder einzuhausen.

### 2.4. ABSTANDSFLÄCHEN

- 2.4.1. Die in § 5 Abs.7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen können entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen reduziert werden.

## 3. HINWEISE

### 3.1. DENKMALPFLEGE

Sollten bei Erdarbeiten Funde (z B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mind. bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf §20 DSchG wird verwiesen.

### 3.2. KAMPFMITTELBESEITIGUNG

Auf Grund der kartierten Kriegsfolgeschäden wird empfohlen, vor Eingriffen in den Untergrund den Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Freigabe der Flächen einzuschalten.

### **3.3. ALTLASTEN** (Altlastenstandorte 00140 Kässbohrer Straße 9 und 00206, Söflinger Straße 120)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Altstandorte AS 00140 und AS 00206 im Altlastenkataster erfasst.

#### **3.3.1. AS 00140 Kässbohrer Straße 9**

Der Standort ist für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser auf B=Entsorgungsrelevanz bewertet. Im Zuge von Aushubmaßnahmen ist ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten für das Aushubmaterial zu rechnen.

#### **3.3.2. AS 00206 Söflinger Straße 120**

Auf dem Flurstück 1656 befand sich über einen Zeitraum von 1959 - 1977 eine öffentliche Tankstelle. Aufgrund der langjährigen Nutzung bestanden Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast gem. § 3 Absatz 1 BBodSchV. Die Fläche war daher mit OU = "Orientierende Untersuchung erforderlich" bewertet. Diese erfolgte im August 2018 (Gutachten HPC Nr. 2162128 vom 06.10.2016). Der Verdacht auf Altlast konnte ausgeräumt werden. Im Bereich der Auffüllung ist punktuell mit entsorgungsrelevanten Bodenveränderungen und damit mit ggf. erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Bei Erd- und Aushubarbeiten ist eine auf die abfallwirtschaftlichen, bodenschutz- und arbeitsschutzrechtlichen Belange bezogene Planung und Überwachung sowie ggf. die materialspezifische Separierung und chargenweise Beprobung von Aushubmaterial vorzusehen.

### **3.4. BODENSCHUTZ UND GEOTECHNIK (§ 202 BauGB)**

3.4.1. Im Plangebiet besteht der Untergrund aus Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Im tieferen Untergrund stehen verkarstungsfähige Gesteine des Oberen Juras an. Daher ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Es werden im Zuge von Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Im Vorfeld von Arbeiten sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden.

3.4.2. Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß § 12 BBodSchV, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie dem Leitfaden zum Schutz der Boden bei Auftrag vom kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

### **3.5. FREIFLÄCHENGESTALTUNG**

Zum Baugenehmigungsverfahren oder Kenntnissgabeverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit der Stadt Ulm einvernehmlich abzustimmen.

Mindestens dargestellt sein müssen:

- bestehende und geplante Geländehöhen unter Einbezug der Nachbargrundstücke
- befestigte Flächen nach Art der Befestigung (Materialangaben) einschließlich der Darstellung der Rettungswege für die Feuerwehr
- Darstellung der Bepflanzung

### **3.6. LAGE IM SANIERUNGSGEBIET**

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

### **3.7. ZUGÄNGLICHKEIT DER NORMEN**

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Stadt Ulm, Abteilung Städtebau und Baurecht I während der üblichen Dienstzeiten kostenlos eingesehen werden.