

## 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 LANDESBBAUORDNUNG (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. **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, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke

1.1.1.2. Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungstätten
- großflächige Einzelhandelsbetriebe

1.1.1.3. Im Erdgeschossbereich ist zur Magirusstraße sowie zum Quartiersplatz orientiert zwingend eine gewerbliche Nutzung oder eine soziale Nutzung (Kindergarten) 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. VI** 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

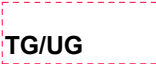
**1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

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


1.5.1.1. Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der Fläche für Tiefgaragen zulässig.

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 (ca. 8,00 m x 3,50 m); 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

Acer campestre elsrijk	Feldahorn
Acer platanoides columnare	Säulenförmiger Spitzahorn
Gleditsia triacanthos skyline	Lederhülsenbaum
Ostrya carpinifolia	Europäische Hopfenbuche

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. GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.9.1.  öffentliche Grünfläche

1.9.1.1. Die öffentliche Grünfläche ist landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Zudem sind innerhalb der Fläche Spielgeräte zulässig.

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

**1.10.1. 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 nachfolgende Festsetzungen zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln (im Sinne der DIN 4109-1:2016-07) und den Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer.

Es sind alle Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggien 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.

- Alle Fassaden im Baufeld BF1, BF2 und BF3 müssen so ausgeführt werden, dass die Fassaden mindestens den Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV entsprechen.
- Die Fassaden im Baufeld BF4 müssen so ausgeführt werden, dass die Ostfassaden mindestens den Anforderungen des Lärmpegelbereiches V und die übrigen Fassaden mindestens den Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV entsprechen.


Die sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" in Verbindung mit der E DIN 4109-1/A1:2017-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen"; Änderung A1, Abschnitt 7.2 bis 7.4 sind sicherzustellen.

Die Bereiche, in denen die Festsetzungen gelten, sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel können auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

Hinweis: 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.

**1.11. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

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

1.11.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

1.11.3. **BF 4** Schalltechnische Gliederung der Baufelder (BF 1-4) entsprechend der schalltechnischen Untersuchung (siehe Ziffer 10.1 der textlichen Festsetzungen)

**1.11.4. Vorhaben- und Erschließungsplan**

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

**1.12. 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 Stätte der Leistung 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 überbauten Flächen sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern anzulegen.

2.4.2. Zum Baugenehmigungsverfahren bzw. Kennnisgabeverfahren 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.