

# Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan “Neues Medienhaus Olgastraße 121“

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Art. 9 AufbauhilfeG 2021 vom 10.9.2021 (BGBl. I S. 4147)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S. 3789), zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)
DIE LANDESBAUORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO-BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.Juli 2019 (GBl. Nr. 16, S. 313)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung vom 18.Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 04.6.2021 (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 MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

1.1.2 Zulässig sind:

- Geschäftsgebäude, Büro und Dienstleistungsnutzungen
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.3 Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Bordelle, Vergnügungstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i den Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter eingerichtet sind.
- großflächige Einzelhandelsbetriebe
- Wohnungen

1.1.4 Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben 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 **1,0** max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.2 **VI** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.3  $OK_{max.} = 499,40$  Maximale Oberkante der baulichen Anlagen in Meter über NHN (Höhen im neuen System) Maßgeblich für die Bestimmung der max. OK der baulichen Anlagen ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante Attika).

### 1.3. Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

1.3.1 Die Tiefe der Abstandsfläche auf der Westseite des Bauvorhabens beträgt, abweichend von § 5 Abs. 7 Nr. 2 LBO, 0,125 der Wandhöhe. Sie darf jedoch 2,5 m, bei Wänden bis 5m Breite 2 m nicht unterschreiten. Die Tiefe der Abstandsflächen auf der Nord-, Ost- und Südseite bestimmt sich nach § 5 Abs. 7 LBO.

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

1.4.1 **g** geschlossene Bauweise

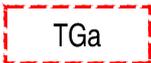
**1.5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.5.1  Baugrenze

1.5.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO die der Entsorgung dienen, sind in die Gebäude zu integrieren.

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

1.6.1  Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage

1.6.2  Fläche für Tiefgaragen

**1.7. SONSTIGE BEPFLANZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.7.1 Flachdächer sind mit Ausnahme der Flächen für Zufahrten, Wege und Terrassen extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Substratauflage muss eine Mindesthöhe von 10 cm aufweisen und mit trockenheitsverträglichen, widerstandsfähigen Pflanzen (z.B. Sedumarten, Wildkräuter, Gräser) bepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

**1.8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

1.8.1 Vermeidungsmaßnahmen

**V1:** Abbruch nur im Winterhalbjahr zwischen Anfang Oktober und Ende Februar nach vorheriger Dachstuhlbegehung und erst nach Freigabe durch die Umweltbaubegleitung und untere Naturschutzbehörde. Der Gebäudeabriss muss bei trockener Witterung erfolgen, damit ggf. anwesende Fledermaus-Einzeltiere auffliegen und sich umhängen können. Sollte eine Fledermaus beim Abriss nicht abfliegen, so ist sie zu bergen und gegebenenfalls umzuquartieren, beispielsweise in Spaltenkästen, die dann an einem Nachbargebäude angebracht werden müssten. Hierzu ist dann die kurzfristige Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Um erneute faunistische Nutzung nach der Freigabe zu verhindern, ist der Abriss des Gebäudes anschließend sofort durchzuführen.

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

1.8.3  Bestandshöhen in Meter ü. NHN im neuen System

1.8.4  Abgrenzung unterschiedlicher maximaler Oberkanten baulicher Anlagen sowie Höchstmaß der Vollgeschosse

1.8.5  Gebäude zu entfernen

1.8.6 Vorhaben- und Erschließungsplan

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

**1.9. 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

## **2.2. FREIFLÄCHEN / EINFRIEDUNGEN**

- 2.2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Nicht als Wege- oder Terrassenflächen genutzte Bereiche sind zu bepflanzen.

## **2.3. WERBEANLAGEN**

- 2.3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 2.3.2 Die konkrete Lage und Ausführung der Werbeanlage wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegt.
- 2.3.3 Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
- 2.3.4 Automaten sind nur in Gebäuderücksprüngen oder Wandnischen zulässig.

## **2.4. MÜLLBEHÄLTER**

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

## **3. HINWEISE**

### **3.1 BODENSCHUTZ** (§ 202 BauGB)

- 3.1.1 Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß § 12 BodSchutzV, Vollzugshilfe zu BodSchutzV §12, DIN 19731, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sowie die Hinweise der Informationsschrift "Erhaltung fruchtbaren, kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme" der Stadt Ulm sind zu beachten und umzusetzen.

### **3.2. ALTLASTEN**

- 3.2.1 Im Bereich des Plangebietes sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster die Altlastenflächen AS 00301 und 03209 erfasst. Die Böden in diesem Bereich als „b“ - entsorgungsrelevant - klassifiziert (Bodenschutz- und Altlastenkataster: AS 00301). Bei der Realisierung des Bauvorhabens werden die Auffüllungen aufgrund des Aushubs für die Tiefgarage weitgehend entfernt. Im Zuge der weiteren Ausführungsplanung ist ein Entsorgungskonzept für die entsorgungsrelevante Altlastenfläche AS 00301 vor Beginn der Aushubarbeiten mit der Abt. Umweltrecht der Stadt Ulm abzustimmen.

### **3.2. DENKMALPFLEGE**

- 3.3.1 Erdbaumaßnahmen bedürfen der archäologischen Begleitung durch die Archäologische Denkmalpflege. Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege wenigstens 2 Wochen vor dem geplanten Termin anzuzeigen. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

### **3.3. KAMPFMITTELBESEITIGUNG**

- 3.4.1 Auf Grund der kartierten Kriegsfolgeschäden sind für die Herstellung der Kampfmittelfreiheit Kampfmitteluntersuchungen mit Oberflächen- und Tiefensondierungen sowie eine baubegleitende Kampfmittelräumung während der Aushubarbeiten vorzusehen.

### **3.4. GEBÄUDEGESTALTUNG**

- 3.5.1 Material und Farbe der Fassaden und der Dachdeckung werden im Rahmen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

- 3.5.2  Bestandsgebäude innerhalb des Plangebietes