Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Blauquartier - Bauabschnitt Ost", Stadtteil Söflingen

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634). Zuletzt geändert durch Art. 3 G für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BauNVO) (BGBl. I S. 3786). Zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
DIE LANDESBAUORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416). Zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Digitalisierung baurechtlicher Verfahren vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), (PlanV90) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes 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)

1.1.1 Zulässig ist im Erdgeschoss ein Einkaufszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche von 9.500 m². In dem Einkaufscenter sind die nachstehenden Einzelhandelsbetriebe zulässig:

1.1.1.1 Lebensmittelvollsortimenter, Discounter und/oder Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente von max. 5.500 m²; in der genannten Verkaufsfläche sind Nebensortimente als zentrenrelevante Sortimente mit max. 20 % zulässig.

1.1.1.2 Großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von max. 4.000 m²

davon	
Bekleidung aller Art	max. 2.500 m²
Schuhe und Zubehör	max. 1.200 m²
Leder- und Kürschnerwaren	max. 600 m²
Unterhaltungselektronik/Elektrogroß- und -kleingeräte	max. 2.500 m²
Spielwaren	max. 1.000 m²
Babyausstattung	max. 1.000 m²
Haus-, Heimtextilien, Stoffe, Haushaltswaren	max. 1.000 m²
Zooartikel/Tiernahrung und -zubehör	max. 1.200 m²
Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf	max. 500 m²
Reformwaren	max. 250 m²
Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren	max. 150 m²
Glas, Porzellan, Keramik/Haus-, Heimtextilien, Stoffe	max. 250 m²
Sportartikel einschließlich Sportgeräte	max. 2.500 m²

1.1.1.3 In den unter Ziffern 1.1.1.1. und 1.1.1.2. genannten Betrieben sind nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig.

1.1.1.4 Die Einordnung der Sortimente in zentrenrelevant, nicht-zentrenrelevant und nahversorgungsrelevant richtet sich nach der Ulmer Sortimentsliste (Kommunales Märktekonzept der Stadt Ulm vom 26.03.2013, s. unter 3.9)

1.1.2 z. B. 2 Gebäudenummer

1.1.3 In den gemäß Planzeichnung als Gebäude Nr. 1 und 2 bezeichneten Bereichen sind über dem Erdgeschoss ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
- Büro- und Dienstleistungsnutzung
- kirchliche, kulturelle, soziale , sportliche und gesundheitliche Nutzungen

1.1.4 In dem gemäß Planzeichnung als Gebäude Nr. 3 bezeichnetem Bereich sind über dem Erdgeschoss folgende Nutzungen zulässig:
- Wohnnutzung
- Büro- und Dienstleistungsnutzungen
- kirchliche, kulturelle, soziale , sportliche und gesundheitliche Nutzungen
- Hotelnutzung

1.1.5 In dem gemäß Planzeichnung als Gebäude Nr. 4 bezeichneten Bereich sind über dem Erdgeschoss folgende Nutzungen zulässig:
- Wohnnutzung
- kirchliche, kulturelle, soziale , sportliche und gesundheitliche Nutzungen
- Hotelnutzung

1.1.6 In dem gemäß Planzeichnung als Gebäude Nr. 5 und 6 bezeichneten Bereichen sind über dem Erdgeschoss folgende Nutzungen zulässig:
- Wohnnutzung

1.1.7 Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten sowie sonstige Vergnügungsstätten im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung (Spielhallen, Spielcasinos sowie ähnliche Unternehmungen und Wettbüros).

1.1.8 Nicht zulässig sind 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.

1.1.9 Innerhalb des Geltungsbereichs 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 Als maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt: 0,8

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche, entsprechend der Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans, für die Anlagen von
- Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Internen Erschließungswegen und -flächen
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO
- Fahrradabstellanlagen und Kinderspielgeräte/-plätze

bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Sätze 1 und 2 BauNVO).

1.2.2 z.B. OK = 502,22 — Maximale Höhe der baulichen Anlagen in Metern über NHN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3 z. B. V — Zahl der Vollgeschosse

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

Abweichend von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen ohne Grenzabstände mit Gebäudelängen über 50 m zulässig

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

1.4.1 Baugrenze

1.4.2 Balkone, Balkonanlagen, Loggien, Lichtschächte sowie Treppenanlagen dürfen die Baugrenzen entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans überschreiten.

1.5. Ebenerdige Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO i.V.m § 12 Abs. 6 BauNVO)

1.5.1 Innerhalb der ausgewiesenen Parkplatzfläche sind max. 60 baurechtlich notwendige Stellplätze ebenerdig zulässig. Alle weiteren baurechtlich notwendigen sowie nicht-notwendigen Stellplätze sind zu stapeln (z.B. Tiefgarage, Parkdecks, Parkhaus).

1.5.2 Die ausgewiesene Parkplatzfläche ist nicht zu überdachen. Der Standort ist ungeeignet für eine Photovoltaik-Überdachung, so dass Kompensationsmaßnahmen für Photovoltaik auf den Dachflächen der Gebäude erfolgen.

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

1.6.1 P — Private Straßenverkehrsfläche bes. Zweckbestimmung - Parkplätze

1.6.2 Private Verkehrsfläche

1.6.3 Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage

1.6.4 Einfahrtsbereich Tiefgarage

1.6.5 TGa — Fläche für Tiefgaragen

1.6.6 Ein- und Ausfahrtsbereich

1.6.7 Treppenanlagen zur Verbindung der Geschossebenen zwingend herzustellen

1.7. GRÜNFLÄCHEN

1.7.1 Private Grünfläche

Die private Grünfläche ist entsprechend den Vorgaben des Freiflächengestaltungsplans als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.7.2 Öffentliche Grünfläche

1.8 BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b. BauGB)

1.8.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen und Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Erschließungswegen, Feuerwehrzufahrten und Terrassen intensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 40 cm. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrates auf mindestens 80 cm und ein unverdichteter Wurzelraum von mindestens 16 m² vorzusehen.

1.8.2 Die sonstigen überbauten und unterbauten Grundstücksflächen sowie Innenhofflächen auf dem Dach des EG sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu begrünen/zu gestalten. Die Vegetationsflächen sind dabei mit einer Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat von 40 cm anzulegen. Dabei im Standortbereich von Bäumen auf mind. 12 m² ein durchwurzelbares Substrat von mind. 16 m³ bei einer Mindestsubstratüberdeckung von 60 cm sicherzustellen.

1.8.3 Eine erdgebundene, vertikale Begrünung ist bei den Balkonanlagen auf der Südseite vorzusehen.

1.8.4 Terrassen/Wege/Plätze und technische Aufbauten sind hiervon ausgenommen. 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.

1.8.5. Flachdächer sind zu begrünen. Die durchwurzelbare Substratauflage muss dabei eine Mindesthöhe von 10 cm aufweisen und mit trockenheitsverträglichen, widerstandsfähigen Pflanzen (z. B. Sedumarten, Wildkräuter, Gräser) bepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

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

1.9.1 Anpflanzen von Bäumen gemäß Artenliste (Hochstamm StU mindestens 18-20 cm)

Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen) verschoben werden.

1.9.2 Erhalt von Bäumen

Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gemäß Artenliste zu ersetzen.

1.9.3 Je 600 m² Grundstücksfläche ist ein Baum der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen:

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.

Entlang der Blaubeurer Straße und der Magirusstraße sind Baumarten gemäß Vorgaben der Stadt Ulm zu pflanzen.

1.10 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON VERBOTSTATBESTÄNDEN (SPEZIELLER ARTENSCHUTZ)
(§ 44 BNatSchG)

Zur Vermeidung von Zugriffsverboten sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

1.10.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Bauzeitenbeschränkungen für den Rückschnitt und das Kappen von Gehölzbeständen (artenschutzrechtliche relevante Schutzmaßnahme im Sinne des §§ 39 und 44 Abs. 1 BNatSchG): Rückschnittarbeiten oder das Kappen von Gehölzen sind in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Dies dient unter anderem dem Schutz der Niststätten von Vögeln und anderer Tierarten während der Brut- und Vermehrungszeiten. Ferner werden dadurch, dass die Maßnahme außerhalb der Vegetationsperiode erfolgt, Schädigungen von Gehölzen so gering wie möglich gehalten. Die Arbeiten sind in den vorgegebenen Zeiträumen durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine vorherige Kontrolle auf Fledermaus- und Vogelbesatz durch einen Sachverständigen durchzuführen.

Schutz von verbleibenden Gehölzbeständen (artenschutzrechtlich relevante Schutzmaßnahme im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG):
Gehölzbestände, die im Grenzbereich zum geplanten Vorhaben, zum Arbeitsstreifen, zu Baustelleneinrichtungsflächen oder -zufahrten liegen, sind während der Bautätigkeit und im Betrieb durch geeignete Vorkehrungen zu schützen. Verbleibende Gehölzbestände sind während der Bautätigkeiten durch geeignete Vorkehrungen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 (FGSV 1999) vor vermeidbaren und unnötigen Beeinträchtigungen zu schützen (Wurzelschutz). Bereiche von höherer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind außerhalb der für das Vorhaben unbedingt erforderlichen Flächen von einer Inanspruchnahme wie Befahren und Zwischenlagerung von Boden oder anderen Materialien auszunehmen. Gegebenenfalls ist ein Flächenschutz abhängig von den örtlichen Gegebenheiten einzurichten. Schutzzäune sind nach Beendigung der Baumaßnahme wieder zu entfernen.

Begrenzung der Bauflächen auf ein Mindestmaß:
Der Baubetrieb ist auf die unbedingt erforderlichen Flächen zu beschränken. Diese umfassen einen Arbeitsstreifen (soweit unbedingt erforderlich) und mögliche Baustelleneinrichtungsflächen. Die Einrichtung von Baustelleneinrichtungsflächen darf nur auf Flächen erfolgen, die von weniger als allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind, zum Beispiel auf Verkehrsflächen oder anderen versiegelten Siedlungsflächen.

Fachgerechtes Abräumen des Oberbodens und Rekultivierung des Arbeitsstreifens und der Baustelleneinrichtungsflächen:
Die für die Bauarbeiten beanspruchten Arbeitsstreifen und Baustelleneinrichtungsflächen sind, wenn keine andere Folgenutzung vorgesehen ist, nach Beendigung der Arbeiten in Ortentierung am Ausgangszustand zu rekultivieren. Dabei sind die Bereiche wieder in den alten standörtlichen Zustand zurückzuversetzen. Das gilt insbesondere für die Auflockerung verdichteter Böden und den Rückbau eingebrachter Wegebaumaterialien. Bei Bedarf ist der Boden zu lockern. Durch die Maßnahme werden wieder weitgehend natürliche Bodenverhältnisse und -funktionen hergestellt und günstige Bedingungen für die Entwicklung ähnlicher Pflanzenbestände geschaffen.

Zeitliche Optimierung der Baufeldfreimachung/ Baumaßnahmen:
Die Maßnahmen sind außerhalb der Brutzeiten von Vögeln durchzuführen/ zu beginnen, um Störungen von potenziellen Brutquartieren zu vermeiden. Nach erfolgter Kontrolle durch einen Sachverständigen sowie vorliegender Genehmigung der zuständigen Behörden auf aktuelles Brutgeschehen ist ggf. ein früherer Baubeginn möglich. Sollten sich die Maßnahmen über den Beginn der Brutzeit hinausziehen, ist ggf. und in Rückspache mit den Behörden ein kontinuierliches Störungsband ohne Stillstand der Baustelle einzuhalten, um eine Nutzung durch Brutvögel zu vermeiden. Eine ökologische Baubegleitung hat zudem betreffende Bereiche vor dem Rückbau zu untersuchen und sukzessive freizugeben, sofern keine Nutzung festgestellt wird.

Verminderung und Vermeidung von Lichtemissionen:
Verzicht auf eine großflächige Beleuchtung der Anlage zum Schutz von Tieren vor Lockwirkung der Lichtquellen und Erhalt von Dunkelkorridoren. Sofern dennoch eine Beleuchtung erforderlich ist, ist diese zeit- und bewegungsgesteuert zu gestalten sowie mit Leuchtmitteln mit Blenden zur Vermeidung von Streulicht zu versehen.

Ökologische Baubegleitung:
Eine ökologische Baubegleitung muss bei der Baufeldfreimachung und ggf. bei notwendigen Gehölzfällungen durch einen Sachverständigen erfolgen. Die Aufgabe der ökologischen Baubegleitung ist es, sicherzustellen, dass keine auf der Fläche vorhandenen Individuen aller planungsrelevanten Artengruppen geschädigt werden. Insbesondere ist der schrittweise Abriss zu überwachen und Bereiche schrittweise freizugeben, sofern sich die Abrissarbeiten innerhalb der Brutzeit befinden.

Verzicht auf Glasfassaden und durchsichtige Eckbereiche:
Zur Verringerung des Risikos von Vogelschlag an Glas, ist auf derartige Elemente so weit wie möglich zu verzichten. An erforderlichen Glasfenstern ist ein geeigneter Schutz gegen Vogelschlag anzubringen bzw. vogelschlagsicheres Glas zu verwenden. Aufkleber und Vorhänge zählen nicht als wirksames Mittel zur Vermeidung von Vogelschlag.

1.10.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

Anbringung von 10 (Kombi-) Nistkästen für Gebäudebrüter (alternativ: 2 Sperlingstürme):
Die Anbringung von durch Fachfirmen hergestellten Fledermauskästen oder Kombi-Nistkästen für Gebäudebrüter und Fledermäuse aus Holzbeton an im Bestand verbleibenden Strukturen/ Gebäuden bzw. in räumlich-funktionaler Nähe des Vorhabens wird empfohlen, um das potenzielle Quartier- und Nistplatzangebot vor Ort zu ersetzen (Mindestliefe 18 cm, Mindestbrutraum 30x18x18 cm, Einbau in WDV möglich). Die Quartiere müssen sicher vor Zugriff durch Prädatoren angebracht werden und sollten keine direkte Südexposition aufweisen, um Überhitzung zu vermeiden. Können die Kästen nicht dauerhaft angebracht werden, ist alternativ auch die Errichtung temporärer Sperlingstürme möglich (2 Stk.).

1.10.3 Maßnahmen zur Sicherung der Erhaltungszustände der Populationen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG

Anbringung von 24 (Kombi-) Nistkästen für Gebäudebrüter an den Neubauten:
Die Niststätten sind an den Neubauten dauerhaft zu erhalten. Bei der Positionierung ist zusätzlich die Anbringung weiterer Kästen als Ersatz für Lebensstätten, zu berücksichtigen welche durch den 2. Bauabschnitt betroffen sind (Grundstück Flurst. 314 westlich des Geltungsbereichs). Die abschließende Gesamtzahl kann sich durch Funde im Rahmen der ökologischen Baubegleitung erhöhen. Auch einzelne Großraumquartiere für Fledermäuse sind empfehlenswert (in Richtung Gewässer). Je nach Bauverlauf können die Kästen als Ersatz für die vorhandenen Niststätten im 2. Bauabschnitt dienen. Eine Absprache mit den Behörden ist zwingend erforderlich.

Anbringung von 24 Fledermausquartieren an den Neubauten:
Nach jetzigem Kenntnisstand besteht aufgrund der umfänglichen Maßnahmen lediglich eine Möglichkeit für die Durchführung von FCS-Maßnahmen für Fledermäuse auf dem Grundstück, um die vorgefundenen Quartierpotenziale zu ersetzen. Aus gutachterlicher Sicht wird die Anbringung von 24 Fledermausquartieren im Zuge der Baumaßnahmen am Neubau empfohlen. Als zusätzliche Quartiersmöglichkeit für Fledermäuse ist die Anbringung von 6 Fledermausmodulquartieren à 3 Steine bzw. Fledermausbrettern im oberen Fassaden- sowie Giebelbereich der Neubauten empfehlenswert. Die Fledermausmodule sind mehrkammerig übereinander platzierte Bausteine, so dass je nach Außentemperatur ein optimaler Hangplatz gewählt werden kann. Fledermausmodule sind wochenstubengeeignet. Fledermausbretter sind ebenfalls mehrkammerig und innen aus sägerauem Holz. Die Positionierung aller Ersatzquartiere ist durch eine ökologische Baubegleitung und die Fassadenplanung im weiteren Verlauf der Arbeiten festzulegen und final abzunehmen.

1.11 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN I. S. D. BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.11.1 Baulicher Schallschutz

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. Die Festsetzung mit der Kennzeichnung "N" erfolgt auf Grundlage der schalltechnischen Berechnung allgemein für die gesamten Gebäude im Plangebiet und steht in Abhängigkeit zu der Nutzung, zu der sich der sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.

1.11.1.1 Die in Kapitel 16.6 der Schalltechnischen Untersuchung vom 18.03.2024 (Anlage 7 zum Baubauungsplan) dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel sind als Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplans.

1.11.1.2 In den Plänen in der Schalltechnischen Untersuchung vom 18.03.2024 (Anlage 7 zum Bebauungsplan) sind für die verschiedenen Fassadenorientierungen (Himmelsrichtungen) der Gebäude innerhalb des Baufeldes die maßgeblichen Außenlärmpegel und die zum nächtlichen Dauerlüften 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 Dauerlüften geeignet. An den Fassaden, welche nicht mit „N" gekennzeichnet sind, sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts zum Dauerlüften geeignet.

1.11.1.3 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.

1.11.1.4 Es sind Wohnungen so zu planen, dass Schlaf- und Kinderzimmer mindestens über ein Fenster an einer zum Lüften geeigneten Fassade verfügen.

1.11.1.5 Falls eine Planung von Schlaf- und Kinderzimmern vorgegeben nicht möglich ist, dann sind die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten.

1.11.1.6 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 bzw. Gewerbelärm ermittelte Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet.

1.11.1.7 Es sind an der Ostfassade des Gebäudes Nr. 4 keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) zulässig.

1.11.2 Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs „Achtungsabstand gemäß Störfallverordnung zum Betriebsbereich" sind Wohnnutzungen und andere sensible Nutzungen entsprechend der 12. BImSchV (z. B. Praxen) gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB erst dann zulässig, wenn die Störfalleigenschaft des Betriebsbereichs Magirusstraße 7 nicht mehr besteht.

1.12 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

1.12.2 Abgrenzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß Planeinschrieb

1.12.3 479,74 — Bestandshöhen in m ü. NHN im neuen System

1.12.4 Vorhaben- und Erschließungsplan

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

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

2.1. DACHGESTALTUNG

2.1.1 Als Dachform sind Flachdächer zulässig.

2.1.2 Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Diese müssen mindestens 1,5 m von der äußeren Dachkante nach innen versetzt sein oder mit der OK Attika abschließen.
Die Festsetzung der Dachbegrünung unter Ziffer 1.8.5 bleibt davon unberührt.

2.2. FREIFLÄCHEN / EINFRIEDUNGEN

2.2.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen.

2.2.2. Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit der Stadt Ulm abzustimmen.
Dabei sind folgende Inhalte darzustellen:
- Darstellung der vorgesehenen Vegetation
- Darstellung der befestigten Flächen mit Höhen, Oberflächenbeschaffenheit und Entwässerung
- Darstellung von Einfriedungen und Nebenanlagen inkl. Höhen und Materialität

2.2.3. Im Bereich zukünftiger Freiflächen muss der Oberboden die Prüfwerte der BBodSchV für die jeweilige Nutzung einhalten. Für polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Benzo(a)pyren (BaP) gelten die vom Landesgesundheits-amt Baden-Württemberg 2019 empfohlenen FoBiG-Prüfvorschläge. Arbeiten im Untergrund müssen gutachterlich begleitet werden.

2.2.4. Einfriedigungen im Bereich bzw. zwischen der privaten und öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind unzulässig.

2.2.5. Spielpunkte / -bereiche

Spielpunkte /-bereiche sind gemäß dem Freiflächengestaltungsplan und gemäß der LBO BW i.V.m. der LBO-AVO auszubilden.

2.2.6. GEBÄUDEGESTALTUNG

Die Gestaltung, Materialität und Farbigkeit der Fassaden sowie der Dächer und Dachaufbauten werden im Rahmen des Durchführungsvertrages zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

2.2.7. WERBEANLAGEN

Regelungen zur Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen sind Bestandteil des Durchführungsvertrages.

2.3. MÜLLBEHÄLTER

2.3.1 Müllbehälter sind in die Gebäude zu integrieren. Eine offene Unterbringung ist unzulässig.

2.4. ABSTANDSFLÄCHEN

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

2.5. STELLPLÄTZE

Die Stellplätze werden gemäß der Vorhaben- und Erschließungsplanung und der entsprechenden Regelungen im Durchführungsvertrag hergestellt.

3. HINWEISE

3.1. GEBÄUDEGESTALTUNG

3.1.1 Bestandsgebäude

3.1.2 zu entfernendes Gebäude

3.1.3 Gemarkungslinie

3.1.4 Treppenanlagen gemäß Freiflächengestaltungsplan
-Darstellung nur nachrichtlich-

3.2. VERKEHRSFLÄCHEN

3.2.1 öffentliche Verkehrsfläche

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur nachrichtlich dargestellt.

3.2.2 öffentlicher Geh- und Radweg

3.3 BODENSCHUTZ UND GEOTECHNIK
(§ 202 BauGB)

Im Plangebiet besteht der Untergrund aus Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Im tieferen Untergrund stehen verkarstungsfähige Gesteine des Oberen Juras an. Daher ist mit einem kleinraumig deutlich unterscheidlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Baugrundaufstand 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 Bodenkennwerten, 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.

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß § 12 BBodSchV, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie dem Leitfaden zum Schutz der Böden 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.

3.4 HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des prähistorischen Blautales, in dem u.a. jungsteinzeitliche Siedlungsreste überliefert sein können. Im betroffenen Areal sind bisher keine archäologischen Funde bekannt, sie sind aber auch nicht auszuschließen. Deshalb ist durch das Landratsamt für Denkmalpflege der Baugrubenaushub, besonders bei dem neu geplanten Teil der Tiefgarage facharchäologisch zu begleiten. Aushubarbeiten sind schriftlich spätestens 2 Wochen vor Beginn des Aushubs der Dienststelle des Landesamtes für Denkmalpflege in 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, Fischersteig 9 anzuzeigen. Ansprechpartnerin ist Dr. Julia Goldhammer (FPS-Feuchtbodenarchaeologie@rps.bwl.de)
Tel. 0773593777-0.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.5 HINWEIS ZU ALTLASTEN

Wird im Zusammenhang mit den Erdarbeiten verunreinigtes Erdmaterial festgestellt oder werden sonstige Hinweise auf Untergrundverunreinigungen gefunden, muss die Antragstellerin bzw. der beauftragte Bauleiter sofort die Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm als untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde bzw. als untere Wasserbehörde informieren, damit die in einem solchen Fall erforderlichen bodenschutzrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Maßnahmen unverzüglich festgelegt werden können.
Innerhalb des Geltungsbereichs ist ein Altstandort im Altlastenkataster erfasst. Der AS 00374, Blaubeurer Straße 95, Magiruswerk II-Nordtell ist für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit B=Entsorgungsrelevanz bewertet.

3.6 LADEINFRASTRUKTUR

Für den zukünftig wachsenden Anteil an Elektromobilität sind ausreichend Lademöglichkeiten für das private Laden von Elektro-Autos und - Fahrrädern bereitzustellen.

3.7 LANDES-KREISLAUFWIRTSCHAFTSGESETZ (LKreiWiG)

Auf das Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz wird hingewiesen.

3.8 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 während der üblichen Dienstzeiten kostenlos eingesehen werden.

3.9 ULMER SORTIMENTSLISTE (KOMMUNALES MÄRKTEKONZEPT DER STADT ULM VOM 26.03.2013)

Zentrenrelevante Sortimente

- Antiquitäten
- Babyausstattung
- Bastel- und Geschenkartikel
- Bekleidung aller Art
- (Schnitt-)Blumen
- Briefmarken
- Bücher
- Computer, Kommunikationselektronik
- Elektrogroßgeräte
- Elektrokleingeräte
- Foto, Video
- Gardinen und Zubehör
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haus-, Heimtextilien, Stoffe
- Haushaltswaren/ Bestecke
- Hörgeräte
- Kosmetika und Parfümerieartikel
- Kunstgewerbe/ Bilder und-rahmen
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Leder- und Kürschnerwaren
- Musikinstrumente und –zubehör
- Nähmaschinen
- Optik
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
- Reformwaren
- Sanitätswaren
- Schuhe und Zubehör