



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Holzbachtobel Nord“

- A) Aufstellungsbeschluss
- B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Planungs- und Bauausschuss am 06.05.2025

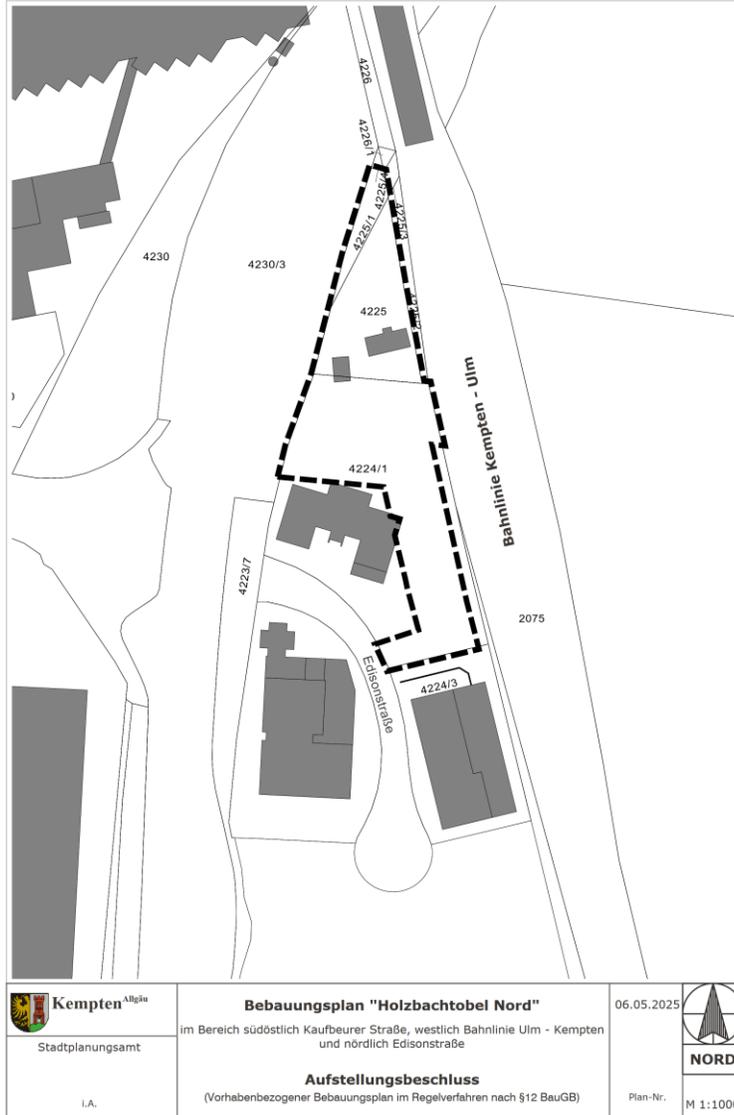
Stadtrat am 08.05.2025











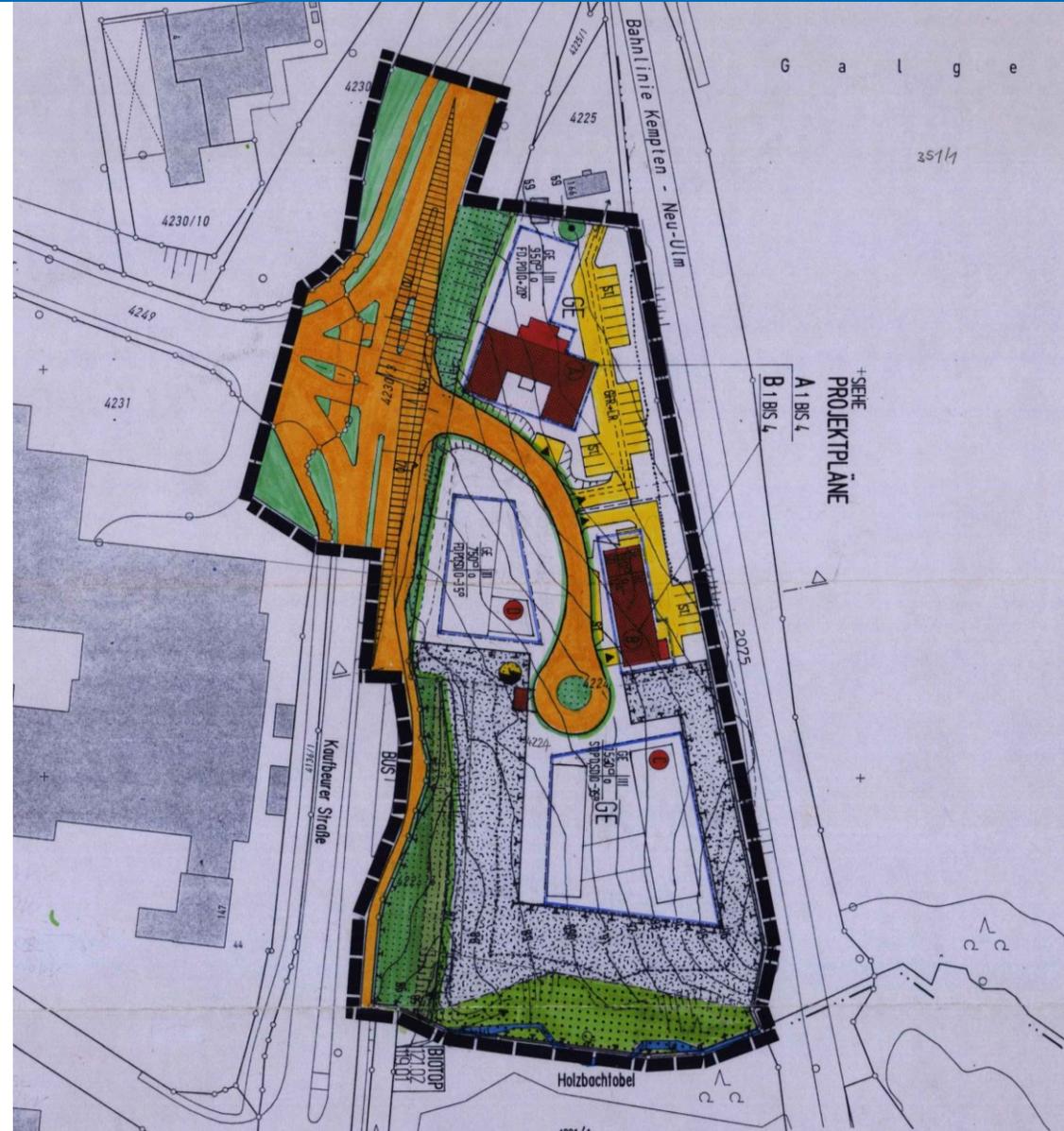
Planungsziel

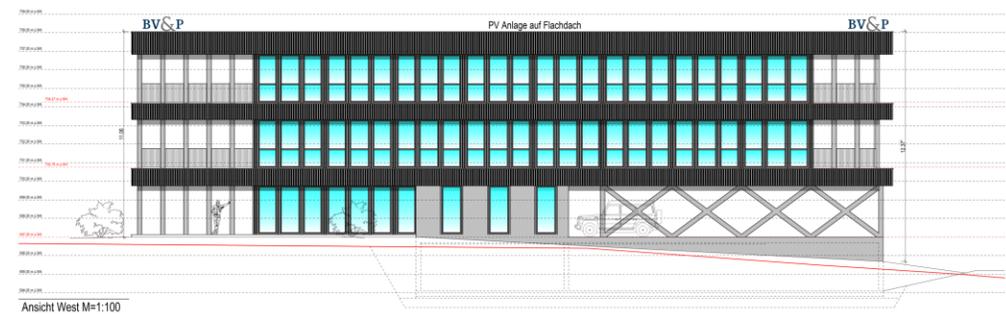
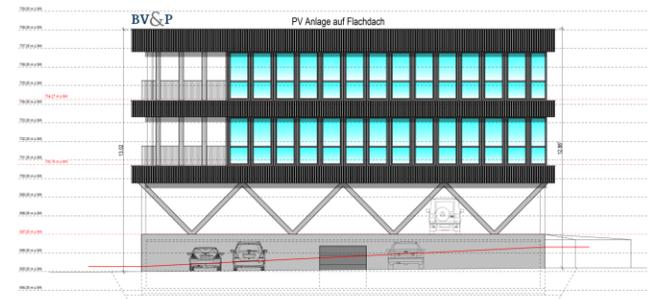
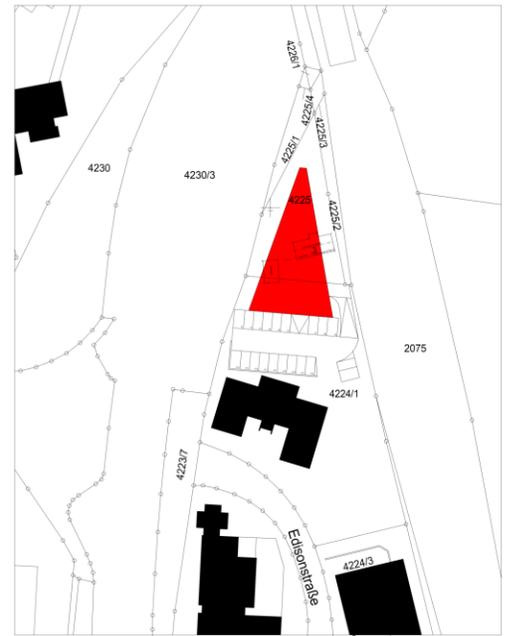
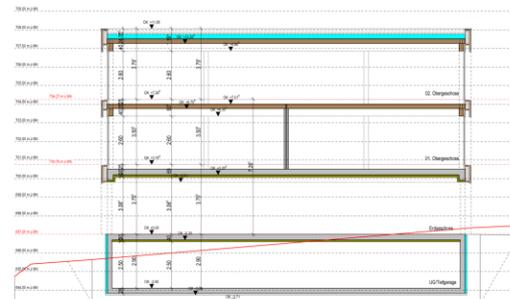
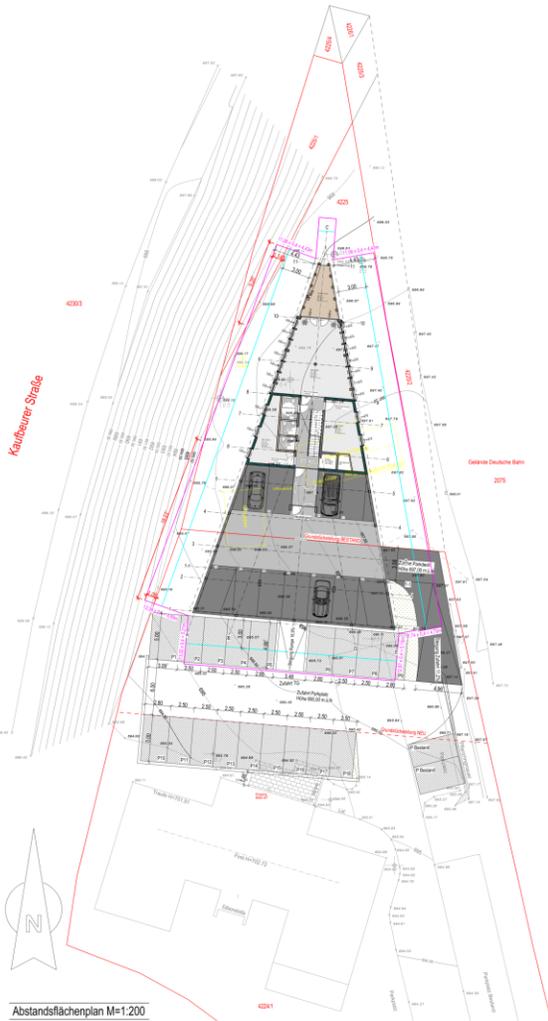
Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll Baurecht für eine Büronutzung im Grundstücksbereich Edisonstraße 3 geschaffen werden.

Fläche Geltungsbereich

ca. 2.236 m² (0,22 ha)

Aufstellungsverfahren im Regelverfahren





EINREICHUNG

Bauherr: Planverfasser:

VORABZUG

Algemeine Planhinweise:
 * Alle Pläne sind gültig ab dem Datum der letzten Änderung.
 * Die Flächen sind durchgehend zu entnehmen.
 * Die Flächen sind durchgehend zu entnehmen.
 * Die Flächen sind durchgehend zu entnehmen.

Höheausgangspunkt = Eingang Bestand 694,97 m.ü.NN
 FFB EG +0,00m = 697,00 m.ü.NN

Index	Datum	Änderung	gez.
a			
b			
c			
d			
e			
f			

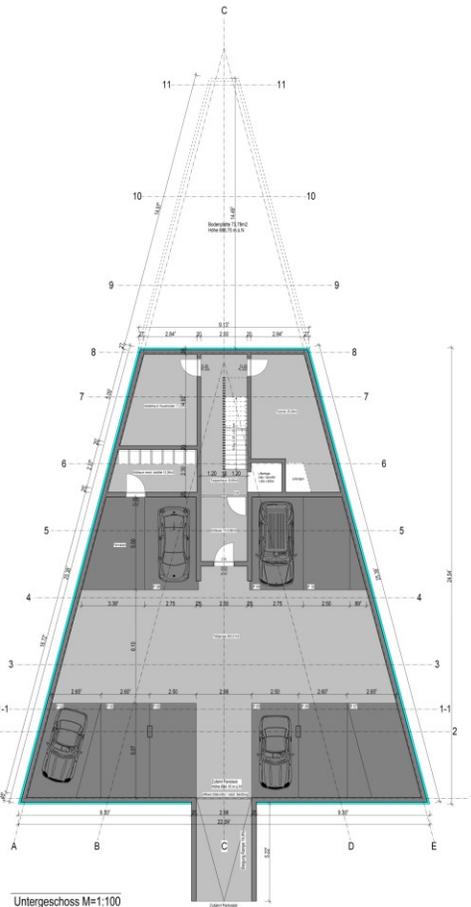
Bauherr:

Projektbezeichnung:
Neubau Büroaub

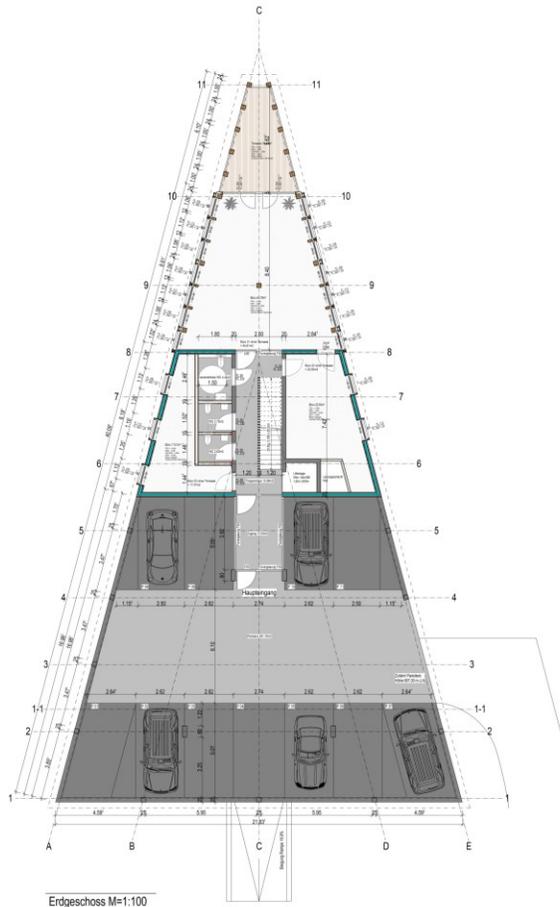
Planinhalt:
 Schnitt, Ansichten, Abstandsflächenplan, Lageplan

Datum: 2025-03-24 Plan: 02 Maßstab: 1:100 1:200 1:500

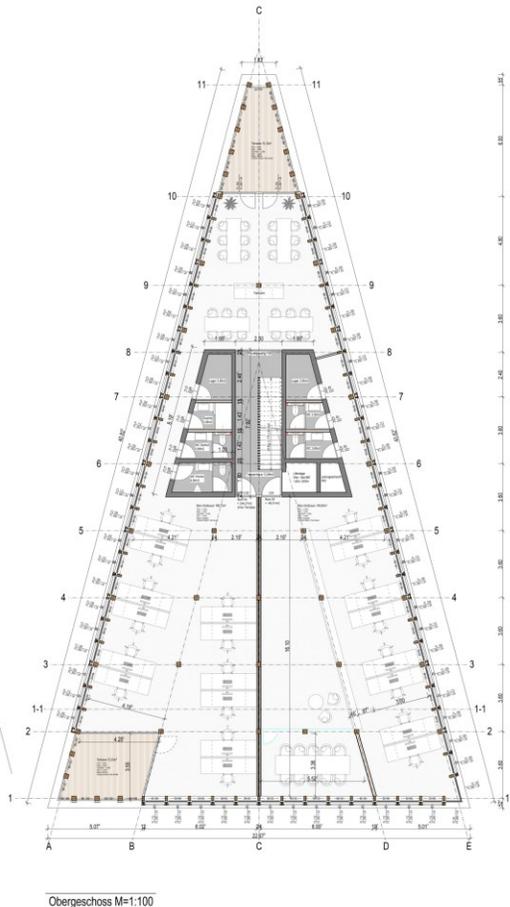
24.03.2025



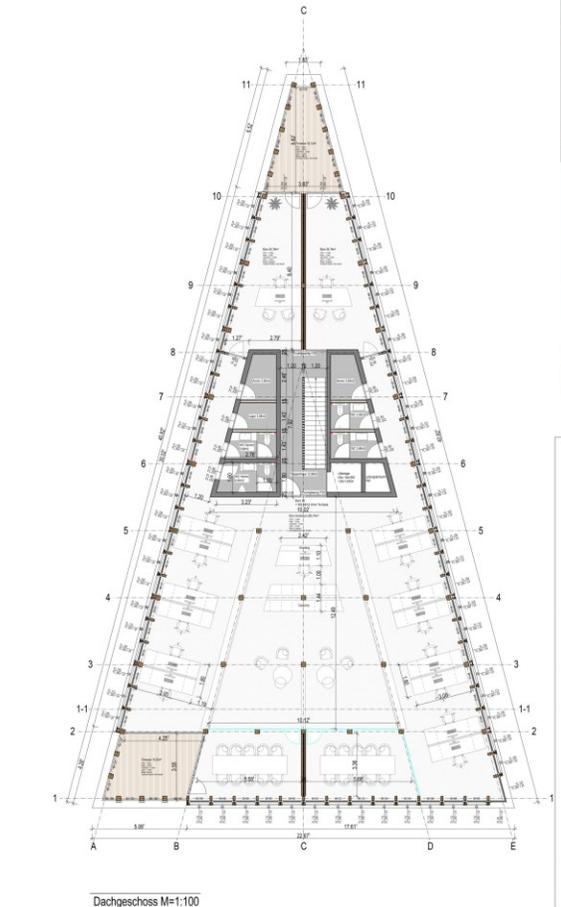
Untergeschoss M=1:100
 Bürofläche = 321,57 m² / 1467,01 m² Gesamtfläche aller Geschosse
 Nutzfläche Gesamt = 389,12 m²
 Terrassenfläche = 15,12 m² / 78,42 m² Gesamtfläche aller Geschosse



Erdgeschoss M=1:100
 Bürofläche = 94,61 m² / 824,95 m² Gesamtfläche aller Geschosse
 Nutzfläche Gesamt = 389,12 m²
 Terrassenfläche = 15,12 m² / 78,42 m² Gesamtfläche aller Geschosse



Obergeschoss M=1:100
 Bürofläche = 364,78 m²
 Nutzfläche Gesamt = 377,77 m²
 Terrassenfläche = 30,65 m²



Dachgeschoss M=1:100
 Bürofläche = 365,56 m²
 Nutzfläche Gesamt = 378,55 m²
 Terrassenfläche = 30,65 m²



EINREICHUNG

Bauherr: Planer/Verfasser
 TVK AG, Armin Vetter

Architekt: Dipl.-Ing. Wolfgang Bockel
 Herrmann AG, Dipl.-Ing. Christian Mitz
 Herrmann AG, Dipl.-Ing. Wolfgang Bockel

Algemeines Planmerkmal:
 * Alle Planstücke gelten als Richtmaß. Änderungen zu anderen sowie Kanten zu prüfen!
 * Zusätzlich zu den Plan- und Detailzeichnungen sind die Pläne der Grundbesitzverteilung zu beachten!
 * Bei Änderungen Angaben über die betroffenen Flächen sind dem Plan oder der Beschriftung entsprechend zu stellen.
 * Die Bauverwaltung übernimmt keine Haftung für andere Gesetze!

Telefonnummern: **Statische Belastungen:**

Höhenausgangspunkt = Eingang Bestand 694,97 m ü.NN
FFB EG +0,00m = 697,00 m ü.NN

Index	Datum	Änderung	gezeichnet

Bauherr:

Projektbezeichnung:
Neubau Bürobau

Grundriss:
 Plan: **Neubau UG, EG, OG, DG**

Datum: 2025-03-24 **Plannr.:** 01 **Maßstab:** 1:100 **gezeichnet:** cm

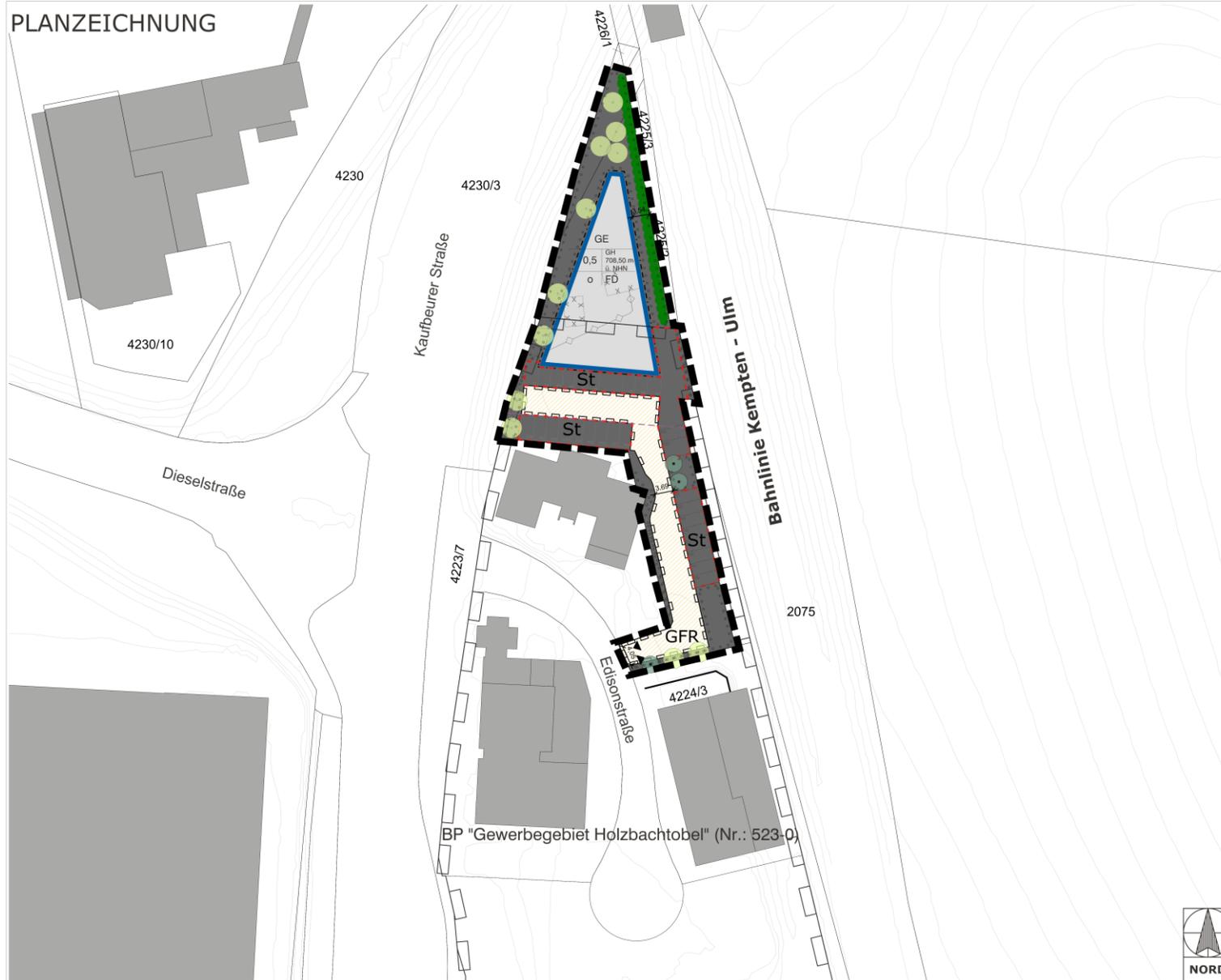
2M Christian Mitz
 Dipl.-Ing. Christian Mitz
 Herrmann AG
 Tel. 0049 89 64 21 82324
 Fax 0049 89 64 851944
 mail: mail@herrmann-ag.com

PLANBÜRO
 BAUMANAGEMENT

24.03.2025



PLANZEICHNUNG



Fläche Geltungsbereich ca. 2.236 m²
(0,22 ha)

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

GH 708,50 m maximale Gebäudehöhe GH, hier 708,50 m ü. NHN OK Attika

0,5 maximale GRZ, hier 0,5

Bauweise, Baugrenzen

o Offene Bauweise

— Baugrenze

Verkehrsflächen

private Verkehrsfläche

▼▲ Einfahrt/Ausfahrt

Grünordnung

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

zu pflanzender Baum

zu erhaltender Baum

zu pflanzende Hecke

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier Stellplätze

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Örtliche Bauvorschriften

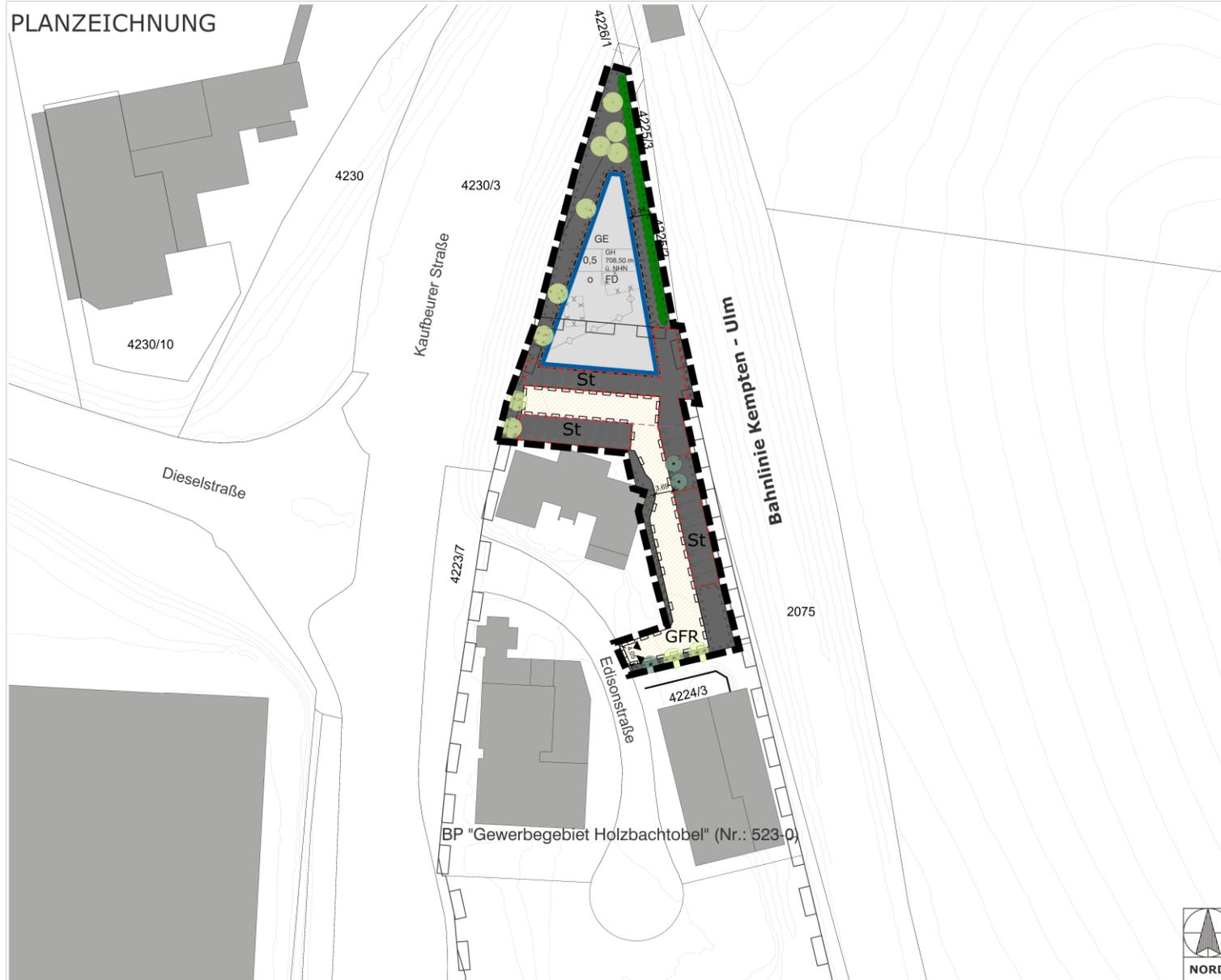
FD Flachdach

Nachrichtliche Übernahmen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplan "Gewerbegebiet Holzbach Tobel" (Nr.: 523-0)



PLANZEICHNUNG



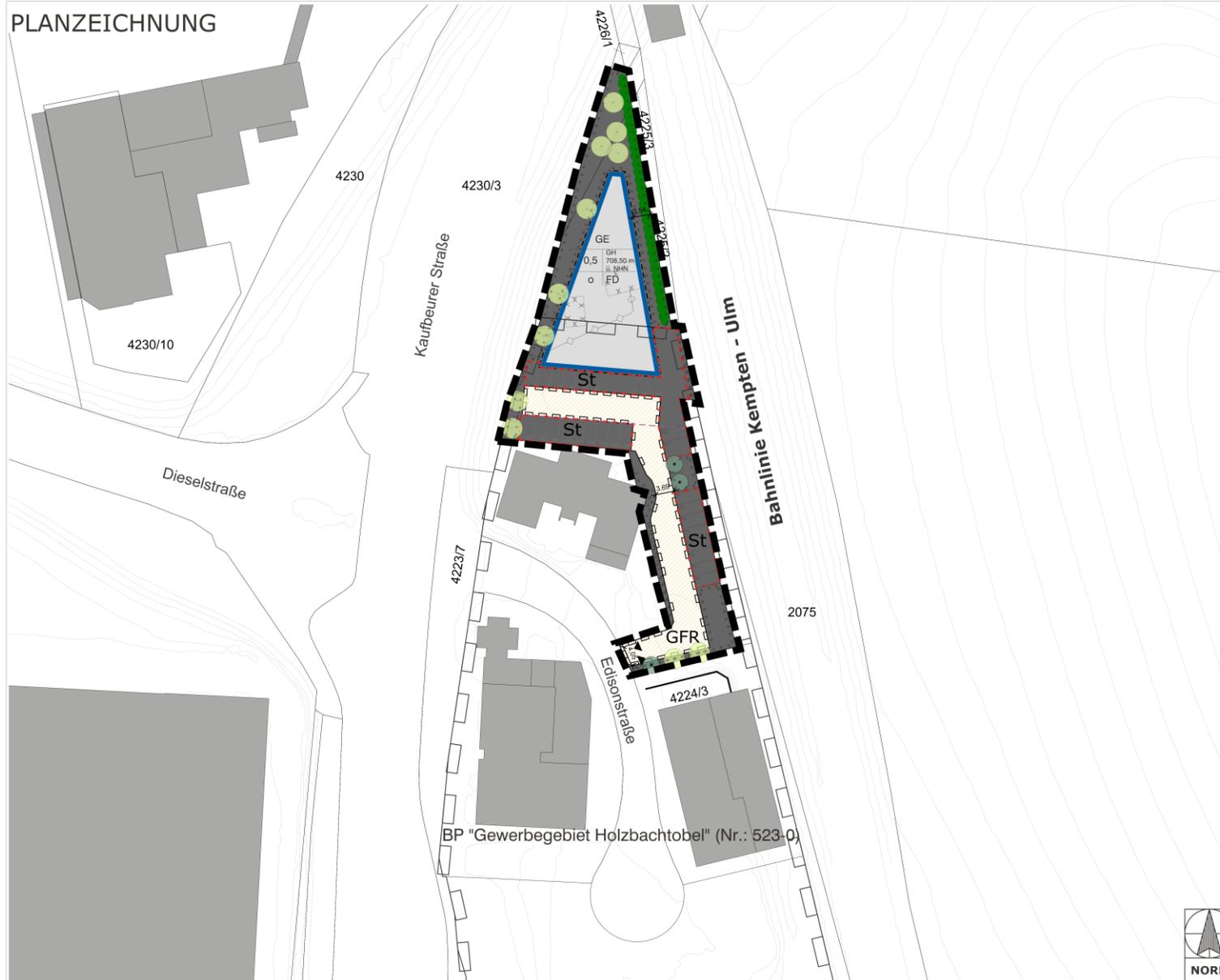
Gebietstyp:
- Gewerbegebiet (GE)

GE

0,5	GH 708,50 m ü. NN DHHN 2016
0	FD



PLANZEICHNUNG



Überbaubare Fläche

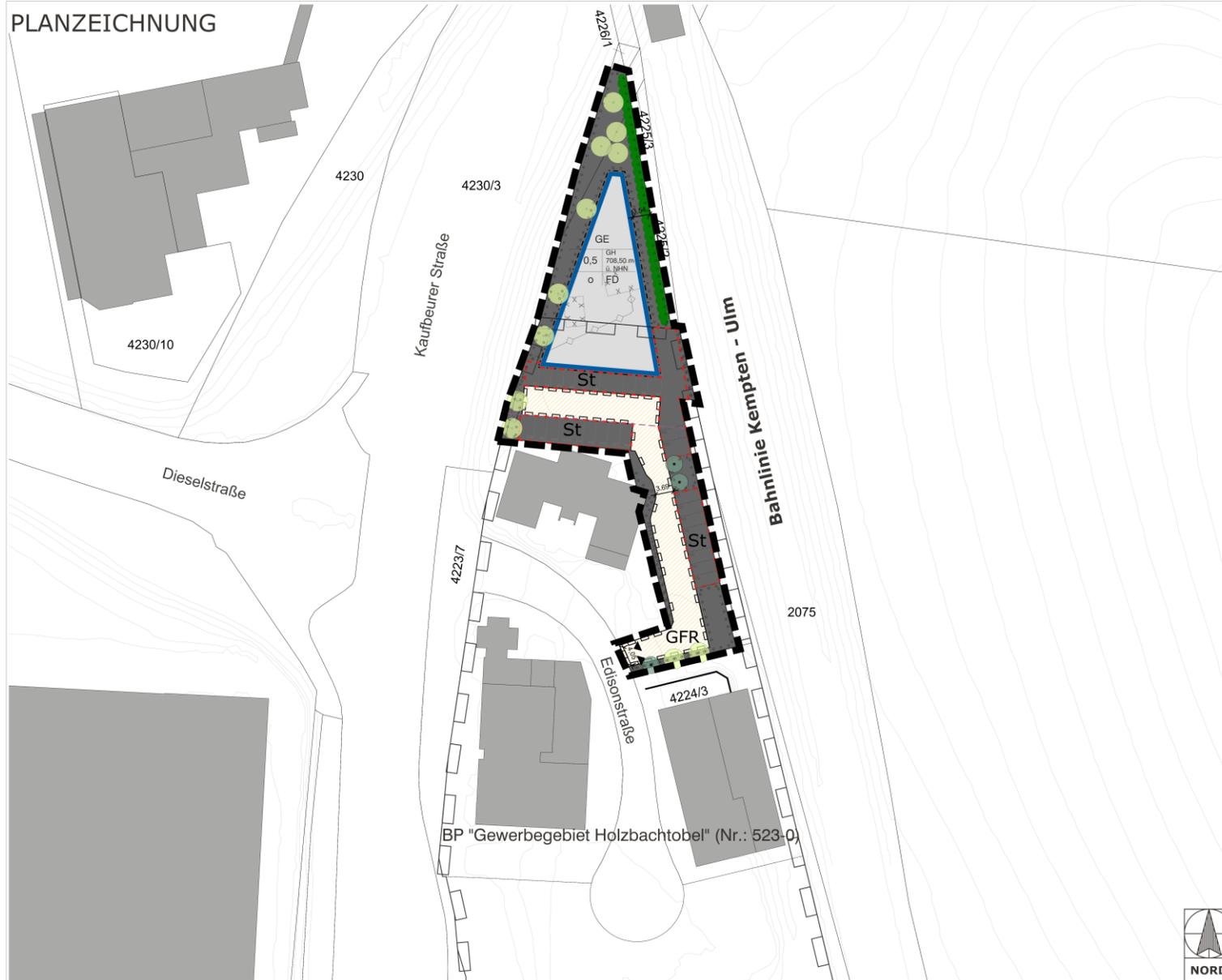
- GRZ max. 0,5
- Zufahrt über Geh-/Fahr- und Leitungsrecht gesichert
- Umgrenzung für Stellplätze
- Tiefgarage in KG (Teilunterkellerung) und Parkdeck (teilweise) in EG
- maximale Gebäudehöhe (GH): 708,50 m ü. NHN

Baugrenzen

- Eng um Objektplanung (mit Puffer)



PLANZEICHNUNG

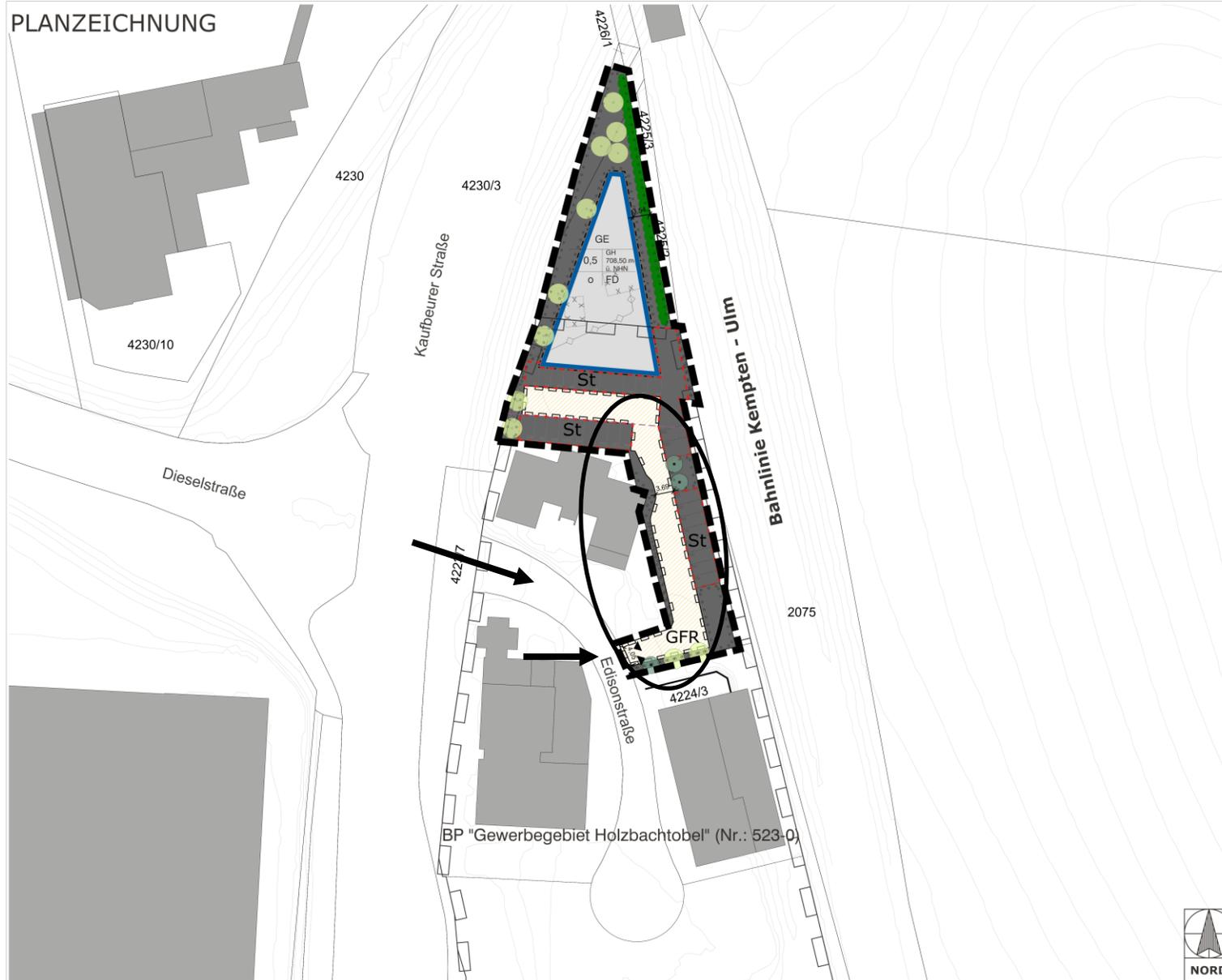


Abstandsflächen gemäß BayBO:

- $0,2 H$ mit mind. 3 m (GE)



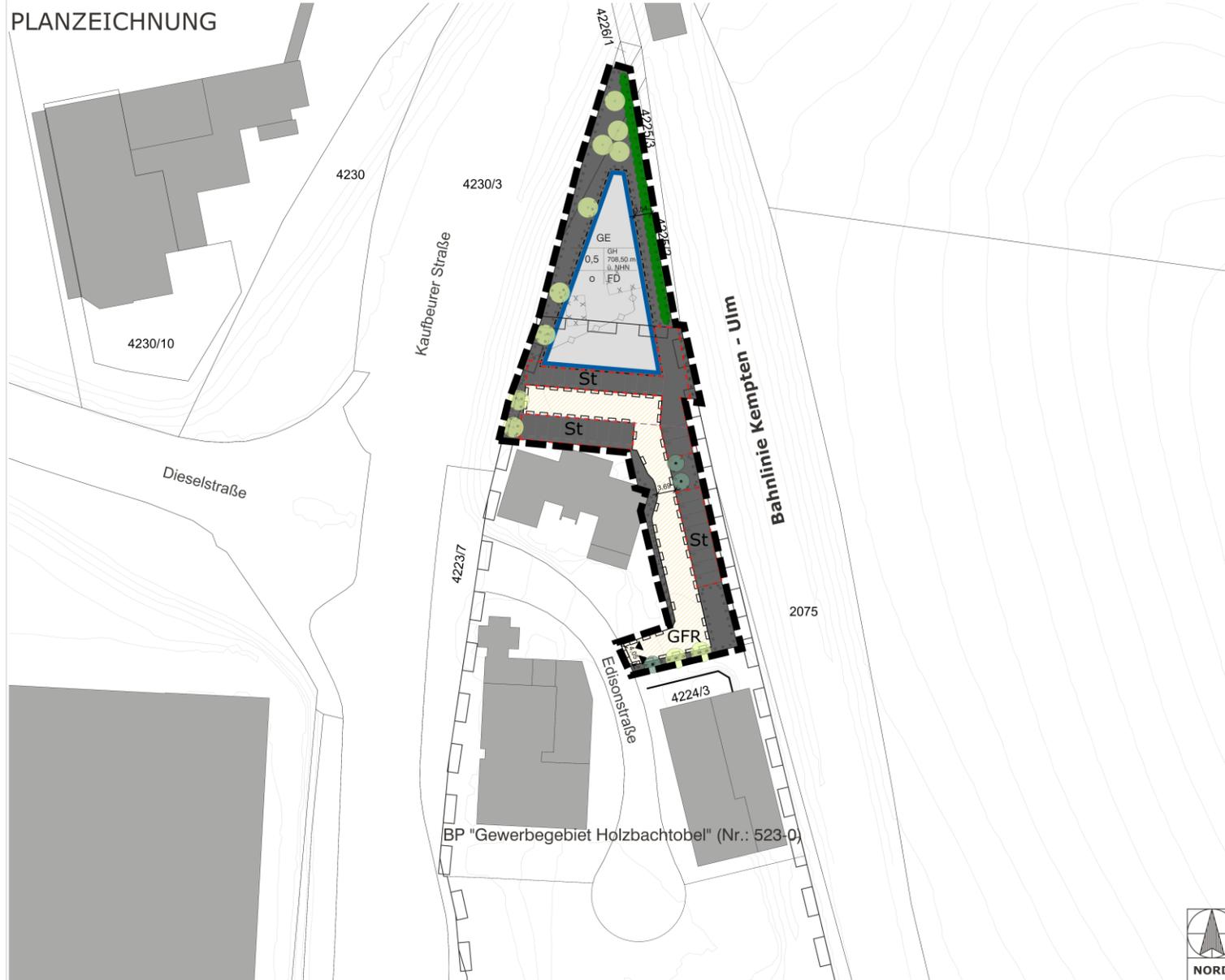
PLANZEICHNUNG



- Bestehende Anbindung des Gewerbegebiets über Edisonstraße an Kaufbeurer Straße (B19)
- Zufahrt für nördliches Grundstück über Fläche mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht sichergestellt



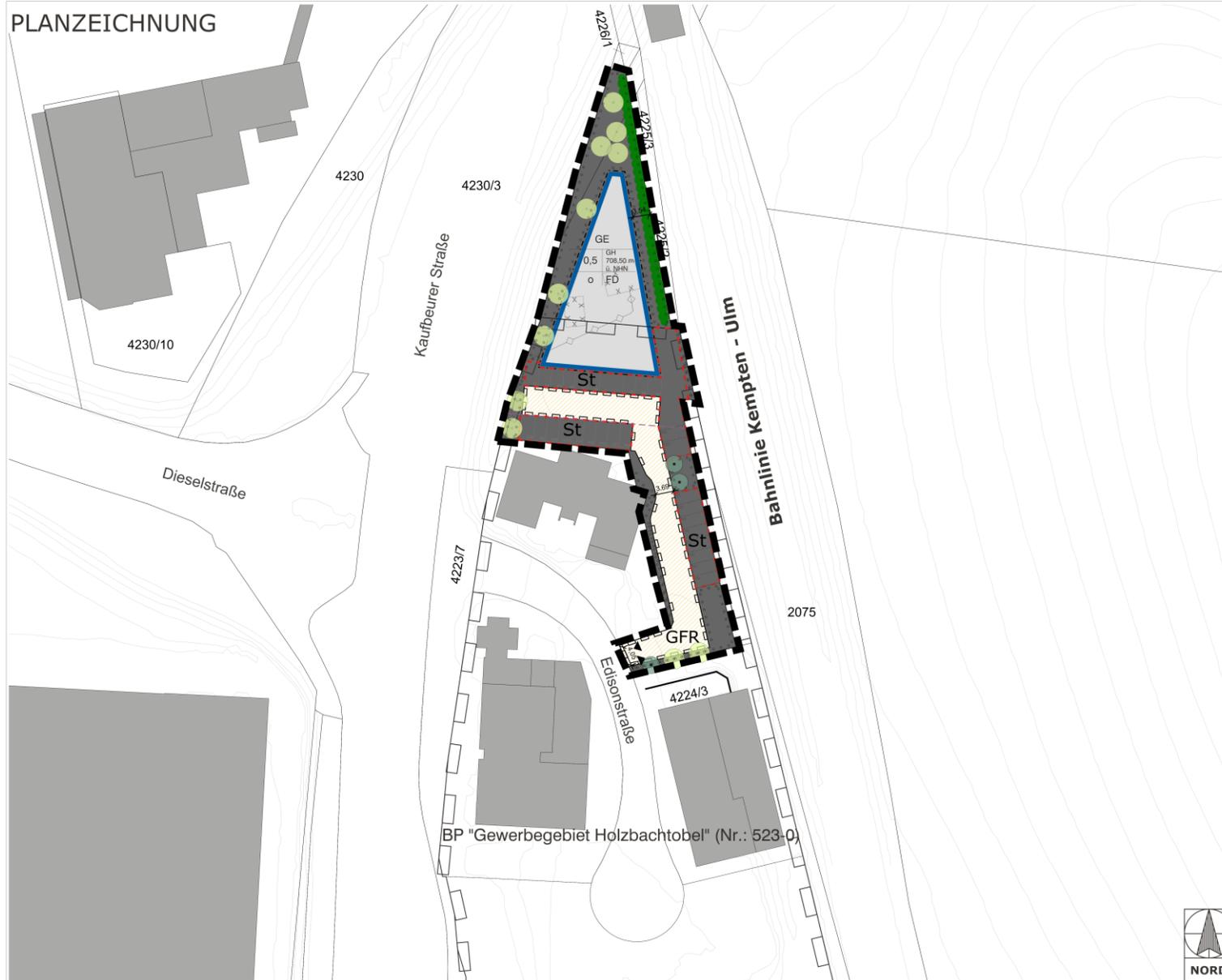
PLANZEICHNUNG



- Baumbestand im Westen auf Böschung zwischen Kaufbeurer Straße und Geltungsbereich bleibt durch Bauvorhaben unberührt
- Eingrünung mit Hecke nach Osten zur Bahnlinie
- Bestandsbäume zu erhalten
- Elf Neupflanzungen zur Ein- und Durchgrünung
- Dachbegrünung auf Flachdächern
- Erwünschte Fassadenbegrünung



PLANZEICHNUNG



Niederschlagsversickerung: in Arbeit

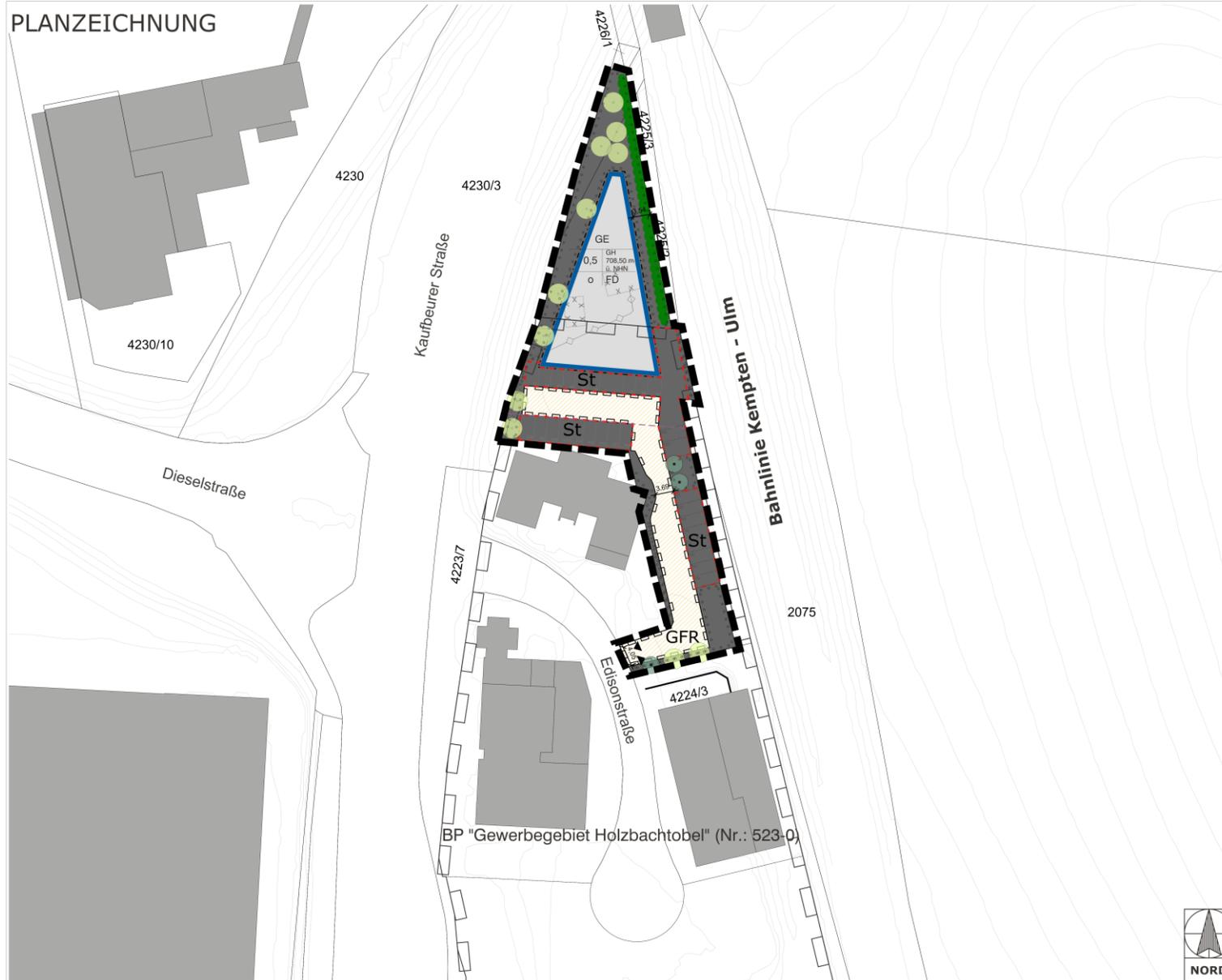
Artenschutz: Fledermäuse, Vögel und Zauneidechsen zu kartieren

Ausgleich: 2.434 Wertpunkte auszugleichen

Immissionsschutz: in Arbeit



PLANZEICHNUNG

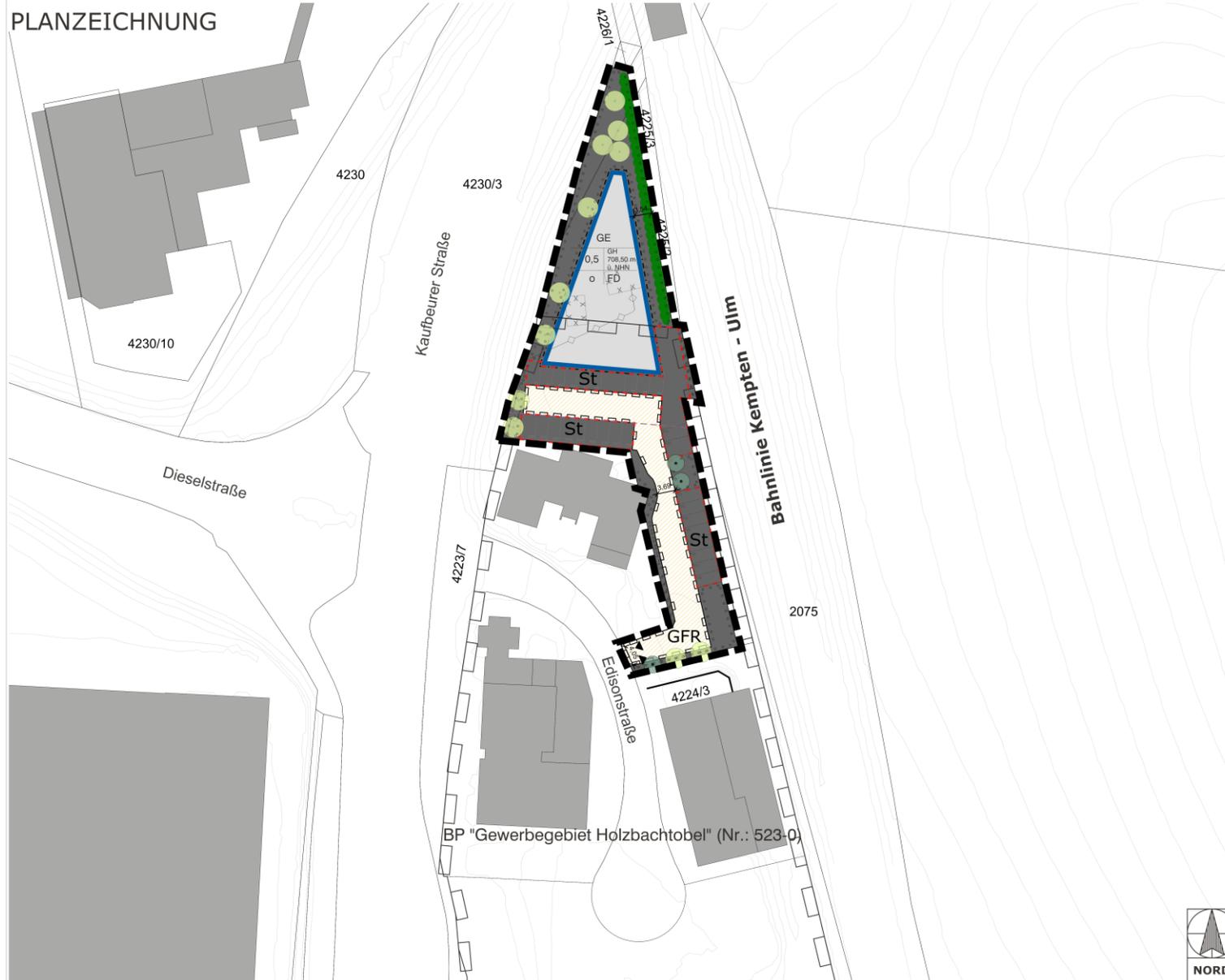


Detaillierte Abschätzung der Klimafolgen noch nicht möglich:

- Im Norden größtenteils unversiegelt
- Im Süden bereits stark versiegelt
- Versiegelung nimmt zu
- Großzügige Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Durch- und Eingrünung
- extensive Dachbegrünung auf Flachdächern
- PV-Anlage + Holz-Hybridbauweise

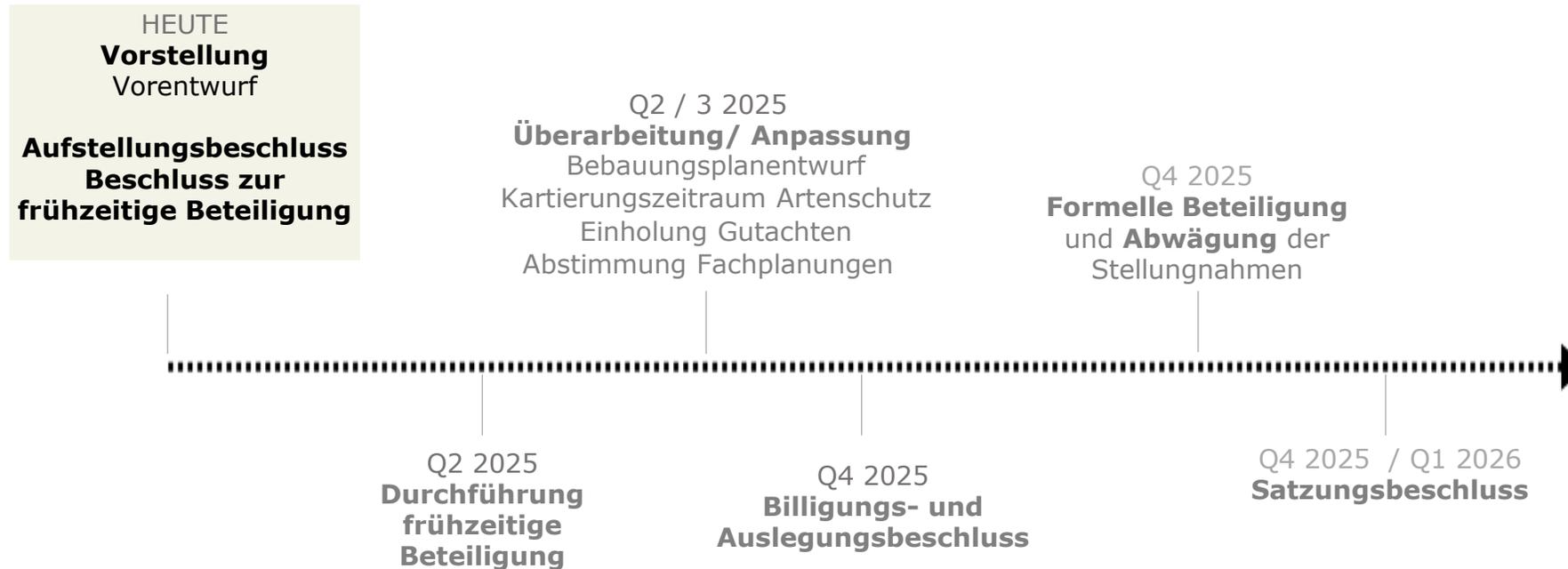


PLANZEICHNUNG



Vorgeschlagene Gutachten zur Beigabe der Beteiligung:

- Baugrundgutachten von GEO – Consult vom 17.10.2000
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (LARS Consult) vom 10.03.2025





Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Holzbachtobel Nord“ im Bereich südöstlich Kaufbeurer Straße, westlich Bahnlinie Ulm – Kempten und nördlich Edisonstraße mit dem im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 06.05.2025 eingetragenen Geltungsbereich wird beschlossen. Städtebauliches Ziel ist es, Baurecht für ein dreigeschossiges Bürogebäude zu realisieren.

Die frühzeitige Beteiligung wird für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Holzbachtobel Nord“ gemäß Plan vom 06.05.2025 beschlossen.

Das Stadtplanungsamt wird mit der Betreuung des Verfahrens beauftragt.