

## Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Mulscherstraße 7-9", Stadtteil Westen

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANS SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S.1728, 1793)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

DIE LANDESBAUORDNUNG In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S.358, ber. S. 416)  
BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO-BW) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
zuletzt geändert durch Art. 2 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 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1 Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.1.2 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgelisteten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.1.3 Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) 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 0,5 maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl kann durch die Grundfläche für Tiefgaragenanlagen samt ihrer Zufahrten bis zu einem Wert von maximal 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

1.2.2 z.B. OK= 515,45 Oberkante der Gebäude über NN (Höhen im neuen System)  
als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

- 1.2.3 Die festgesetzten Oberkanten (OK) können für Dachaufbauten oder Absturzsicherungen gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zur Außenkante des Gebäudes einhalten.
- 1.2.4 z.B. OK TG= 503,00 Oberkante der Tiefgaragen-Decke über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.5 IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 1.3 BAUWEISE  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- 1.3.1 o offene Bauweise
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- 1.4.1  Baugrenze
- 1.4.1.1 Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone, Vordächer, Lichtschächte) ist entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.
- 1.5 FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN, KELLERRÄUME UND NEBENANLAGEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 1.5.1  Fläche für Tiefgarage und Kellerräume
- 1.5.2  Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage
- 1.6 VERKEHRSFLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 1.6.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 1.7 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- 1.7.1  Anpflanzung von Bäumen mit Hochstamm StU von mind. 16-18 cm:  
Die Baumstandorte können zur Anpassung an die örtliche Situation von der dargestellten Lage abweichen.
- 1.7.2 Die Tiefgarage ist mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen mit einer Substratstärke von mindestens 40 cm intensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.  
Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhungen der Substratstärke auf mindestens 100 cm und ein unverdichteter Wurzelraum von mindestens 16 m<sup>3</sup> vorzusehen.
- 1.7.3 Flachdächer sind mit Ausnahme von Flächen für technische Anlagen, Solar- und Photovoltaikanlagen oder Terrassen mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen.

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

1.8.1 Zur Vermeidung von Zugriffsverboten sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Der Abriss der Gebäude und die Rodung der Gehölze sind im Zeitraum vom 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.
- Für die entfallenden Fledermausquartiere und Vogelnistplätze sind vorübergehend Ersatzkästen an den benachbarten Gebäuden aufzuhängen.
- Beim Neubau sind fünf Fledermausquartiere und vier Vogelnistplätze (zwei davon für Mauersegler) an den neuen Gebäuden einzuplanen. Die Lage und das verwendete Material sind mit einem Artkenner abzustimmen.

1.9 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.9.1 Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Gewerbelärm im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Lage der Räume (Immissionsorte) kann der Anlage 1 zur Begründung entnommen werden.

Grundrissorientierung

Die schutzbedürftigen Räume sind so zu orientieren, dass keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der TA Lärm vom 26.08.1998 (Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien, Büros usw.) an den in der Tabelle unter 1.9.2 „Räume an denen Maßnahmen erforderlich sind“ aufgeführten Immissionsorten und Stockwerken vorhanden sind.

Ausnahme

Öffenbare Fenster können zugelassen werden, wenn diese Fenster der schutzbedürftigen Räume durch eine vorgelagerte Prallscheibe mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens  $R'_{w} = 10$  dB geschützt werden. Die vorgelagerte Prallscheibe muss einen Abstand zum Fenster von mindestens 0,51 m und höchstens 0,60 m aufweisen und die Fensterfläche vollständig abdecken. Öffenbare Fenster können auch zugelassen werden, wenn diese Fenster der schutzbedürftigen Räume durch eine Baumaßnahme in der Form geschützt werden, dass der Beurteilungspegel vor dem Fenster durch die Baumaßnahme um 4 dB(A) abgesenkt wird.

1.9.2 Räume, an denen Maßnahmen erforderlich sind

Ausrichtung	Stockwerk
Immissionsort: IO 03-9	
SO	1.OG
	2.OG
	3.OG

Ausrichtung	Stockwerk
Immissionsort:: IO 03-10	
SW	1.OG
	2.OG
	3.OG

1.9.3 Baulicher Schallschutz im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Minderung der Lärmemissionen im Tiefgaragenbereich

Es sind geräuscharme Garagentore entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung einzubauen und zu betreiben.

Die Tiefgaragentore sind mit einem Funköffner zu versehen.

Der Garagentorantrieb ist so zu gestalten, dass keine impulshaltigen Geräusche entstehen können. Dabei ist vor allem das Erreichen der jeweiligen Endpositionen zu beachten.

Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampe oder der Fahrstrecken der Stellplätze sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubbare Rinnenabdeckung).

Sprünge, Fugen und Stoßstellen auf der Fahrbahndecke im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind zu vermeiden.

1.10 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1.10.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.10.2  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zu Höchstgrenzen von Höhen der Gebäude und Tiefgaragen

1.10.3 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) sowie der Durchführungsvertrag sind bindende Bestandteile dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.11 NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschoss als Höchstgrenze
max. zulässige Grundflächenzahl	-
Bauweise	Dachform

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

2.1 ABSTANDSFLÄCHEN (§ 6 Abs. 3 und § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

2.1.1 Die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen können an der südlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 6080/8 und an der östlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 1910 bis auf einen Wert von 0,35 reduziert werden.

2.2 DACHGESTALTUNG

FD Flachdach

2.3 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

2.3.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

2.3.2 Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit der Stadt Ulm abzustimmen.

Im Freiflächengestaltungsplan sind folgende Inhalte darzustellen:

- vorgesehene Vegetation
- befestigte Flächen mit Höhen, Oberflächen und deren Entwässerung
- Einfriedungen und Nebenanlagen inkl. Höhen und Materialität.

## 2.4 MÜLLBEHÄLTER

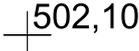
2.4.1 Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Diese sind in die Gebäude zu integrieren.

## 3. HINWEISE

3.1  bestehende Bebauung

3.2  bestehende Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs

3.3  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

3.4 z.B.  Bestandshöhe in Meter über NN im neuen System

## 3.5 DENKMALPFLEGE (§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) oder 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. Auf Art. 20 DSchG wird verwiesen.

## 3.6 GEBÄUDEGESTALTUNG

Zur Materialität und Farbigkeit der Fassaden und des Daches werden Regelungen im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

## 3.7 BODENSCHUTZ UND ALTLASTEN

Auf den zukünftigen Freiflächen sind im Oberboden die der Nutzung entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten. Für PAK und PaB gelten die vom Landesgesundheitsamt Baden-Württemberg 2019 empfohlen FoBiG-Prüfwertvorschläge. Das Plangebiet ist als Altstandort AS Multscherstraße 7 und 9, Werkstatt/EV-Tankstelle, Ulm (Fläche-Nr. 03110-000) im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Bei der orientierenden Untersuchung 2013 wurden - hauptsächlich im Bereich der Kanaleinläufe - erhöhte Schadstoffparameter festgestellt. Bei Aushubarbeiten muss mit erhöhten Entsorgungskosten gerechnet werden. Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht ein detailliertes Entsorgungs- und Verwertungskonzept vorzulegen. Aushubarbeiten müssen fachgutachterlich begleitet werden.

## 3.8 BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

Insbesondere auch zur Abklärung der hydrologischen Situation werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 dringend empfohlen.

### 3.9 FAHRRADABSTELLANLAGEN

Es sollten ausreichend (überdachte) Fahrradabstellmöglichkeiten geschaffen werden. Zukunftsweisend wäre, wenn einige Abstellmöglichkeiten so bemessen sind, dass Lastenfahrräder und Fahrräder mit Anhänger dort parken können. Lademöglichkeiten für E-Bikes direkt am Parkort sind ebenfalls wünschenswert.

### 3.10 LADEINFRASTRUKTUR FÜR ELEKTRO-FAHRZEUGE

Für den zukünftig wachsenden Anteil an Elektromobilität sollten (in der Tiefgarage) ausreichend Lademöglichkeiten für das private Laden von Elektro-Autos und -Fahrrädern bereitgestellt werden.

### 3.11 ZUGÄNGLICHKEIT DER NORMEN, RICHTLINIEN UND VORSCHRIFTEN

Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Ulm, Abteilung Städtebau, Umwelt und Baurecht während der üblichen Dienstzeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivalisch gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien sind darüber hinaus bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin zu beziehen.