



Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Muitscherstraße - östlich des Fort Unterer Kuhberg"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES 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 LANDESBBAUORDNUNG (LBO - BW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
 DIE PLANZEICHNERORDNUNG (PlanzVO) 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. 1077)

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

1.1.1.2. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1.1.3. Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin 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** max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die maximal zulässige Grundflächenzahl kann durch die Grundfläche für Tiefgaragenanlagen samt ihrer Zufahrten sowie für Zugänge bis zu einem Wert von maximal 0,85 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

1.2.2. **z.B. OK= 519,60 m ü. N.N.** Oberkante der Gebäude über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.2.1. 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.

1.2.3. **z.B. 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**

1.4.2. Eine Überschreitung der Baugrenze 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 i.V.m. § 23 BauNVO)

1.5.1. **TG** Flächen für Tiefgaragen und Kellerräume

1.5.2. **Tiefgaragen Ein- und Ausfahrtsbereich**

1.6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

1.6.1. **öffentliche Verkehrsfläche**

1.6.1.1. Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Planung.

1.7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)

1.7.1. Anpflanzen von standortgerechten Bäumen mit Hochstamm SIU mind. 12-14 cm. Die Baumstandorte können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl ist jedoch einzuhalten.

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 pflanzenbedingte Erhöhung der Substratstärke auf mindestens 60 cm und ein unverdichteter Wurzelraum von mindestens 16 m³ vorzusehen.

Flachdächer sind mit Ausnahme von Flächen für Dachterrassen mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm intensiv zu begrünen.

1.8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

1.8.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
Baufeldfreimachung.
 Freiräumen des Baufeldes (Rodung von Gehölzen, Abräumen des Oberbodens) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb des oben genannten Zeitraums sind die Fläche durch einen Fachkundigen auf Brutvogel zu überprüfen. Ggf. ist der Beginn der Baufeldfreimachung zu verschieben oder sind Teile des Grundstücks später freizuräumen.

1.9. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESMISSIONSSCHUTZGESETZES

1.9.1. **Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Gewerbelärm im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB**
 Die Lage der Räume (Immissionsorte) können der Anlage 1 zur Begründung entnommen werden.
Grundrisorientierung
 Die schutzbedürftigen Räume sind so zu orientieren, dass keine öffentlichen Fenster von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der TA Lärm vom 28.08.1998 (Wohnräume, einschließlich Wohnkellern, Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsläden und Betenträumen in Krankenhäusern und Sanatorien, Büros usw.) an den in der Tabelle unter Punkt 1.3 „Räume an denen Maßnahmen erforderlich sind“ aufgeführten Immissionsorten und Stockwerken vorhanden sind.
Ausnahme
 Öffentliche Fenster können zugelassen werden, wenn diese Fenster der schutzbedürftigen Räume durch eine vorgelagerte Prallscheibe mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens $R_{w,1} = 10$ 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.
 Öffentliche 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 5 dB(A) abgesenkt wird.
Räume an denen Maßnahmen erforderlich sind

Ausrichtung	Stockwerk	Ausrichtung	Stockwerk
Immissionsort: IO 04-2	1.OG	Immissionsort: IO 05-4	1.OG
	2.OG		1.OG
	3.OG		2.OG
Immissionsort: IO 04-3	1.OG	Immissionsort: IO 05-5	1.OG
	2.OG		1.OG
	3.OG		2.OG
Immissionsort: IO 04-4	1.OG	Immissionsort: IO 05-6	1.OG
	2.OG		2.OG
	3.OG		3.OG
Immissionsort: IO 05-1	1.OG	Immissionsort: IO 05-7	1.OG
	2.OG		2.OG
	3.OG		3.OG
Immissionsort: IO 05-2	1.OG	Immissionsort: IO 05-8	1.OG
	2.OG		2.OG
	3.OG		3.OG
Immissionsort: IO 05-3	1.OG	Immissionsort: IO 05-9	1.OG
	2.OG		2.OG
	3.OG		3.OG

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 Funklöcher zu versehen.
 Der Garagentorantrieb ist so zu gestalten, dass keine impulsartigen Geräusche entstehen können. Dabei ist vor allem das Erreichen der jeweiligen Endpositionen zu beachten.
 Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampe oder der Fahrstreifen 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 Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.10.2. **×××××** Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

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

1.11. NUTZUNGSCHABLONE

WA	Art der baul. Nutzung	Füllschema der Nutzungsschablone
0,5	Gewerblich (GRZ)	
o	Bauweise	Dachform

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

2.1. DACHGESTALTUNG

2.1.1. **FD** Es sind nur Flachdächer (FD) zulässig.

2.2. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

2.2.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

2.2.2. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit der Stadt Ulm abzustimmen.
 Im Freiflächengestaltungsplan sind folgende Inhalte darzustellen:
 - Darstellung der vorgesehenen Vegetation
 - Darstellung der befestigten Flächen mit Höhen, Oberflächen und deren Entwässerung
 - Darstellung von Einriedungen und Nebenanlagen inkl. Höhen und Materialität.

2.3. MÜLLBEHÄLTER

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

2.4. Abstandsflächen

2.4.1. **z.B. 0,35** Wert der Abstandsflächenreduzierung (z.B. 0,35 der anrechenbaren Wandhöhe, H)

2.4.2. Die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen können zu den Flurstücken Nr. 6080/7, und 1910 entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung reduziert werden.
 Eine Bebauung innerhalb des Grundstücks (Abstände der Gebäude untereinander) ist unter Einhaltung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Baugrenzen ohne Abstandsflächen zulässig.

3. HINWEISE

3.1. **WGhs** bestehende Bebauung

3.2. **Flurstücksgrenzen** mit Flurstücknummern

3.3. **±B. 477,59** Bestandshöhe in Meter ü. NN im neuen System

3.4. **DENKMALPFLEGE**
 Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (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.

3.5. **BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)**
 Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 19639, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbarer und kulturfähiger Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen. Auf den zukünftigen Freiflächen sind im Oberboden die der Nutzung entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten. Für PAK und BaP gelten die vom Landesgesundheitsamt Baden-Württemberg 2019 empfohlenen FdBG-Prüfwertvorschläge.
 Vor Beginn einer Baumaßnahme ist der Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht ein detailliertes Entsorgungs- und Verwertungskonzept vorzulegen. Aushubarbeiten im Bereich der ehemaligen Eigenverbraucherstankstelle müssen fachgutachterlich begleitet werden.
 Im Plangebiet ist der Altstandort AS Muitscherstraße 11, EV-Tankstelle, Ulm (Flächen-Nr. 03304-000), mit der Bewertung B - Entsorgungsrelevanz im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Bei Aushubarbeiten im Bereich der ehemaligen Eigenverbraucherstankstelle muss ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten gerechnet werden.

3.6. **GEBÄUDEGESTALTUNG**
 Material und Farbe der Fassaden und der Dachdeckung werden im Rahmen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

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

3.8. **ZUGÄNLICHKEIT 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 archivmäßig gesichert hinterlegt.
 Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

