



Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen"

DAS BAUSEITZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Die BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548)

Die LANDESBAUORDNUNG (LBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 308, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 521)

Die PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 50) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

1. PLANRECHTLICHE 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
- nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke
- 1.1.1.2. Nicht zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Stänke und Speiseverrichtungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- 1.1.1.3. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.
- 1.1.1.4. Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauNVO 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. §§ 1-15 BauNVO)
- 1.2.1. **0,4** maximal zulässige Grundflächenzahl
- 1.2.1.1. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Tiefgaragen, Kellerböden und Erschließungswege bis zu einem Wert von 0,7 überschritten werden.
- 1.2.1.2. Für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) sind die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flächen der Parzelle Nr. 3296, Nr. 1235/2, und Nr. 1238 heranzuziehen.
- 1.2.4. z.B. **OK=518,50** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.4.1. Die maximal zulässige Höhe darf für technisch bedingte Dachaufbauten um bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m auf bis zu 5% der Dachfläche überschritten werden.
- 1.3. BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- 1.3.1. **a** abweichende Bauweise
- 1.3.2. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
- 1.4. OBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- 1.4.1. **Baugrenze**
- 1.5. VERKEHRSFÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 1.5.1. private Verkehrsfläche
- 1.5.2. öffentlicher Fußweg
- 1.5.3. Ein- und Ausfahrtbereich zur Tiefgarage
- 1.5.4. **TG** Fläche für Tiefgarage und Kellerböden
- 1.5.5. **St** Flächen für Stellplätze
- 1.6. FLÄCHEN FÜR GEH- UND LEITUNGSRECHTE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 1.6.1. Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- 1.6.2. Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Ulm / Neu-Ulm
- 1.7. FLÄCHE FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- 1.7.1. **⚡** Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
- 1.8. GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 1.8.1. private Grünfläche
- 1.9. ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i. u. S. 8 BauGB)
- 1.9.1. Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu ersetzen.
- 1.9.2. **Pfl** Fläche für Pflanzgebiete (Pfl.)
- 1.9.2.1. Innerhalb der Fläche für Pflanzgebiete (Pfl.) sind an den festgesetzten Standorten Bäume und Sträucher der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl ist jedoch einzuhalten.
- 1.9.3. An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume der Artenliste 1 zu pflanzen, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl ist jedoch einzuhalten.

- 1.9.4. An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Sträucher und Hecken der Artenliste 2 zu pflanzen, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die festgesetzten Standorte können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl ist jedoch einzuhalten.
- 1.9.5. Die Tiefgarage ist mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen intensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 20 cm. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrates auf mindestens 50 cm vorzusehen.
- 1.9.6. Die Flachdachbereiche sind mit Ausnahme der Flächen für Terrassen extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt mindestens 10 cm.
- 1.9.7. Artenliste 1 - Bäume
Qualität Hochstamm, 3 xv, Stammf. 15-18 cm
Acer campestre in Sorten - Feldahorn
Acer pseudoplatanus in Sorten - Bergahorn
Crataegus in Arten und Sorten - Weißdorn
Fraxinus excelsior Westhof's Glorie - Staudesche
Fraxinus ornus - Blumenesche
Juglans regia - Walnuss
Malus in Sorten - Äpfel
Mespilus germanica - Hagebutte
Morus alba - Weißer Maulbeerberaum
Prunus in Arten und Sorten - Kirsche
Pyrus in Arten und Sorten - Birne
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata in Sorten - Winterlinde
Tilia europaea 'Palissade' - Kaiserlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
- Artenliste 2 - Sträucher und Hecken
Qualität Str. 3v, Höhe 100 - 150 cm
Acer campestre - Feldahorn
Ampelodesmos palustris in Sorten - Kupfer-Felsenbirne
Berberis - Berberitze
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus in Arten und Sorten - Hartweigele
Corylus avellana - Haselnuss
Deutzia gracilis - Zweifelh. Deutzie
Euonymus in Arten und Sorten - Pfaffenstichchen
Fagus sylvatica - Rotbuche
Ligustrum in Arten und Sorten - Liguster
Lonicera in Arten und Sorten - Geißblatt
Philadelphus in Arten und Sorten - Falscher Jasmin
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hundrose
Rosa rugosa - Wienerrose
Spiraea in Arten und Sorten - Spiree
Syringa in Arten und Sorten - Flieder
Viburnum in Arten und Sorten - Schneeball
- 1.10. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN**
- 1.10.1. Zur Vermeidung der Zugriffsvorbehalte sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
Vermeidungsmaßnahme 1: Erhalt von Großbäumen im Südosten der Vorhabenfläche
Vermeidungsmaßnahme 2: Freiräumen des Baufeldes zwischen 1.11. und Ende Februar.
Vermeidungsmaßnahme 3: Umhängen der vorhandenen Nistkästen an die nicht betroffenen Bäume oder Gebäude außerhalb des Baufeldes.
Vermeidungsmaßnahme 4: Herauslösen der Höhlen und Spaltenquartiere (potentielle Niststandorte für Vögel bzw. Quartiere für Fledermäuse) aus den zu fallenden Bäumen und Umhängung der Stämme an die nicht betroffenen Bereiche der Vorhabenfläche. Ggf. Befestigung der Stämme an vorhandenen Bäumen oder Gebäuden.
Vermeidungsmaßnahme 5: Umsetzung eines Rasenmähdens und eines Totholzhaufens (potentielle Niststandorte Vögel, wichtige Nahrungsangebote) in den nicht betroffenen Grundflächenbereich der Vorhabenfläche.
- Die Maßnahmen sind mit einer ökologischen Baubegleitung zu versehen.
- 1.11. BEGRENZUNG DER BODENVERSEGLUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1.11.1. Pflanze, Terrassen und Wege sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. Rasenplastersteine, Pflaster in Spaltverlegt, etc.). Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig.
- 1.12. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- 1.12.1. Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Anpassung des Geländerevues bis auf die Endgeschossoberfläche (Fertigfußbodenhöhe) entsprechend den Darstellungen der Vorhaben- und Erschließungspläne zulässig.
- 1.13. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- 1.13.1. **█** Grenze des stüblichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.13.2. **---** Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen
- 1.13.3. **Vorhaben- und Erschließungsplan**
Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) ist bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- 1.14. NUTZUNGSCHABLONE**
- | | | |
|---------------------------|---|----------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | - | Füllschema der Nutzungsschablone |
| Grundflächenzahl | - | |
| Bauweise | - | |
- 2. SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO - BW)**
- 2.1. Dachgestaltung**
- 2.1.1. Dachform: **FD** = Flachdach
- 2.2. Freiflächen / Einfriedungen / Dachterrassen**
- 2.2.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Sträuchern und Bäumen der Artenliste 1 und 2 anzupflanzen.
- 2.2.2. Einfriedungen sind bis max. 1,20 m Höhe mit Maschendraht-, Stahlgitterzäunen oder vergleichbaren Materialien ohne Sockel zulässig. Geschrittene Hecken sind ebenfalls zulässig.
- 2.2.3. Im Bereich der Gebäude D, E und F sind die nach Norden orientierten Abtuszicherungen (Geländer) mindestens 2,00 m von der Außenkante der Fassade zurückversetzt anzubringen.
- 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. Die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen können im Bereich der Fassadenseite zum Gebäude Maierweg 12 (Altes Krankenhaus) entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen reduziert werden.

- 3. HINWEISE**
- 3.1. **506.40** Bestandsflächen in Meter q. NN im neuen System.
- 3.2. **Müllaufstellfläche** für die Dauer der Leerung
- 3.3. **Hinweis zur Denkmalpflege**
In Abwägung des negativen Messergebnisses und des überlieferten Grabfundes ist ein vorzeitiger Mutterbodenabtrag im Rahmen der Erschließung vorzunehmen. Der Abtrag hat in Anwesenheit eines Mitarbeiter des Landesamtes für Denkmalpflege zu erfolgen.
Es wird darauf hingewiesen, dass in Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LDA die Bergung u. Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSOH verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archaische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gem. § 20 DSOH die Denkmalbehörden oder die Stadt umgehend zu benachrichtigen.
Archaische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauern, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84-2, Regionale Denkmalpflege, Schwerpunkt, Investition) mit einer Verknüpfung der Frist einverstanden ist. Auf die Abholung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSOH) wird verwiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archaischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
- 3.4. Bodenschutz (§ 202 BauGB)**
Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzughilfe zu § 12, DIN 19731, DIN 19915 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kulturrelevanten Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.
- 3.5. Kampfmittelbeseitigung**
Im Geltungsbereich können Munitionsalasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen ist die zuständige Dienststelle für Kampfmittelbeseitigung einzuschalten. Im Rahmen der Bauplanung ist eine oftentechnische Erkundung durchzuführen.



Planbereich	Plan Nr.
163	38

Stadt Ulm Stadtteil Söflingen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft:
Plan Nr. 163/29 gen. durch: Et. d. Reg. Präsi. Nordw. vom 18.01.1992 Nr. 13-41/412-1/16581
Plan Nr. 163/23 gen. durch: Et. d. Reg. Präsi. Nordw. vom 20.11.1972 Nr. 13-2210-63 Ulm

Gefertigt:
Ulm, den 15.06.2015
Büro für Stadtplanung, Zrt
Gez.: Zrt

Für die Verkehrsanplanung:
Hauptabteilung
Verkehrsanplanung, Grünflächen, Vermessung
Gez.: Feig

Öffentliche Bekanntmachung
des Aufstellungsbeschlusses
im Amtsbüro für die Stadt
Ulm und des Ab-Dorau-Kreis
vom 30.12.2014 Nr. 52

Als Satzung ausgefertigt:
Ulm, den 21.10.2015
Bürgermeisteramt
Gez.: Von Witting

Örtliche Bekanntmachung
des Aufstellungsbeschlusses im
Amtsbüro für die Stadt Ulm
und des Ab-Dorau-Kreis
vom 30.04.2015 Nr. 18

Vorfertigung im Amtsbüro
für die Stadt Ulm und den
Ab-Dorau-Kreis
vom 22.10.2015 Nr. 43

Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB
ausgelegt
vom 08.05.2015 bis 12.06.2015

In Kraft getreten rückwirkend am 30.07.2015
Ulm, den 22.10.2015
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Gez.: Jeschke

Als Satzung gem. § 10 BauGB und als
Satzung gem. § 74 LBO vom Gemeinderat
im Rahmen des ergänzenden Verfahrens
beschlossen am 14.10.2015

Die bundes- und landesrechtlichen
Verfahrensvorschriften wurden beachtet.