

**Entwurf
Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan "Klingensteiner Straße - Clarissenstraße"**

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416)
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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

**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)
- Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben
- 1.1.1.1 Nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sind nur im Erdgeschoss des Vorhabens zulässig.
- 1.1.1.2 Es 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 **0,4** maximal zulässige Grundflächenzahl
- 1.2.1.1 Die max. zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen, Kellerräume) bis zu einem Wert von 0,85 überschritten werden (§19 Abs. 4 BauNVO).
- 1.2.2 **z. B. III+S** Zahl der Vollgeschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss (oberstes Geschoss). Staffelgeschosse dürfen 3/4 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.
- 1.2.3 **z.B. OK=12,50** Gebäudehöhe als Höchstgrenze in Metern
- 1.2.3.1 Die Gebäudehöhe wird als absolutes Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die jeweilige mittlere Geländeoberkante, gemessen in der Mitte der Gebäude. Die geplante Geländeoberkante fällt von ca. 484,00 m ü. NN am südlichen Gehweg auf ca. 482,90 m ü. NN am Anschluss zur Klingensteiner Straße.

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

1.5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1.5.1  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Kellerräumen

1.5.2  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

1.6 VERKEHRSFLÄCHEN

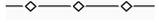
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1  Öffentlicher Fuß- und Radweg

1.6.2  Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage

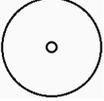
1.7 HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

1.7.1  Kanaltrasse

1.8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.8.1.  An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen ist die Pflanzung von Laubbäumen der Artenliste 1 in der Qualität mind. Hochstämme 3xv, StammU 16-18 cm vorzunehmen. Bindung mittels Dreipflock und 5-jährige Entwicklungspflege. Gleichwertiger Ersatz bei Ausfall. Der Standort der Bäume darf im Zuge der Geländeanpassung von der Lage in der Planzeichnung abweichen.

1.8.2 Artenliste 1 – Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer pseudoplatanus 'Atropurpureum'	Purpurahorn
Fraxinus excelsior Westhof's Glorie	Stadtesche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia pallida	Kaiserlinde
Prunus avium 'Plena'	Gefüllte Vogel-Kirsche
Malus spec.	Zieräpfel in Sorten
Prunus spec.	Zierkirschen in Sorten / Zierpflaumen in Sorten
Sorbus x intermedia	Schwedische Mehlbeere

1.8.3 Begrünung der Garagendecke:
Die oberirdischen Bereiche von Flächen der Garage sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mind. 40 cm betragen. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrates vorzusehen.

1.8.4 Flachdächer mit Ausnahme der Terrassenbereiche sind extensiv zu begrünen.

1.9 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Begrenzung der Bodenversiegelung
Plätze, Terrassen, Wege und ebenerdige Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind nicht zulässig.

1.10 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 1.10.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.10.2  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen
- 1.10.3  482,91 Bestandshöhen in m ü. NN im neuen System
- 1.10.4 Vorhaben- und Erschließungsplan

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

1.11 NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
max. zulässige Grundflächenzahl	-
-	Bauweise
Dachform	

Füllschema der Nutzungsschablone

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

2.1 Dachgestaltung

- 2.1.1 Dachform, FD = Flachdach

2.2 Nutzung von Sonnenenergie

- 2.2.1 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf den Dächern der Wohngebäude bis zu 1,50 m über Oberkante der baulichen Anlagen zulässig. Sie müssen von den Dachrändern (Außenkante Attika) jeweils einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten.

2.3 Freiflächen

- 2.3.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste 1 und 2 anzulegen

- 2.3.2 Artenliste 2 – Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Spirea spec.	Spiree in Sorten
Deutzia spec.	Deutzie in Sorten
Philadelphus	Pfeifenstrauch in Sorten

2.4 Müllbehälter

- 2.4.1 Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind in die Gebäude zu integrieren oder einzuhausen.

2.5 Werbeanlagen

- 2.5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Geschäft oder Einrichtung ist maximal eine Werbeanlage zulässig.
- 2.5.2 Werbeanlagen dürfen nur bis zum Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.
- 2.5.3 Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben bis 0,7 m Höhe zulässig.
- 2.5.4 Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
- 2.5.5 Automaten sind nur in Gebäuderücksprünge oder Wandnischen zulässig.

4 HINWEISE

4.1 Freiflächengestaltung

Zum Baugenehmigungsverfahren oder Kenntnissgabeverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit der Stadt Ulm einvernehmlich abzustimmen.

4.2 Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Beim Ausbau, der Zwischenlagerung und beim Aufbringen bzw. beim Einbau von Ober- und Unterboden ist die DIN 19731 zu beachten.

4.3 Hinweis zur Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf §20 DSchG wird verwiesen.

4.4 Bestehender Gewerbebetrieb

Es besteht auf dem Grundstück Klingensteiner Straße 49 und Clarissenstraße 2 und 4 ein Gewerbebetrieb (Autohaus mit KFZ-Werkstatt).

Durch den Gewerbebetrieb und dessen Andienung können Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen entstehen. Der bestandsgeschützte Gewerbebetrieb ist bei der Planung berücksichtigt worden.