

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Alten- und Pflegeheim Abteistraße", Stadtteil Wiblingen

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 20.11.2014 (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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
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

1.1.1.  Vorhabenfläche

1.1.1.1 Innerhalb der Vorhabenfläche sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnungen
- Büronutzungen
- Pflegeeinrichtungen
- Veranstaltungsräume
- Betreutes Wohnen im Zusammenhang mit den Pflegeeinrichtungen
- Wohngruppen im Zusammenhang mit den Pflegeeinrichtungen
- sowie ergänzende Nutzungen im Zusammenhang mit den Pflegeeinrichtungen

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. **z.B. 0,6** Grundflächenzahl

1.2.2. **z.B. OK= 550,50** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3. **z.B. FH= 559,0** Firsthöhe: Höhe über NN (Höhen im neuen System) der Oberkante der Dachhaut als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1. **a** abweichende Bauweise

1.3.1.1. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1.  Baugrenzen EG

1.4.2. Balkone oder Loggien sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.5. FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 1.5.1.  Umgrenzung für Flächen von privaten Stellplätzen

1.6. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 1.6.1.  Hauptfirstrichtung

1.7. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 1.7.1. Die in der Planzeichnung dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen und der Grünflächen kann an die örtliche Situation angepasst werden.

- 1.7.1.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

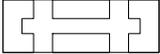
- 1.7.1.2.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich

- 1.7.1.3.  öffentliche Stellplätze

- 1.7.1.4.  öffentlicher Gehweg

- 1.7.1.5.  Ein- und Ausfahrtsbereich zur Anlieferzone

1.8. FLÄCHE FÜR LEITUNGSRECHTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 1.8.1.  Leitungsrechte zugunsten der Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm (EBU), der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm sowie der Deutschen Telekom

1.9. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.9.1.  öffentliche Grünfläche

1.10. ANPFLANZEN VON BÄUMEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

- 1.10.1.  Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- 1.10.2.  Anpflanzen von Bäumen (Hochstamm StU mindestens 20/25 cm). Die durch Planzeichen festgesetzte Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden.

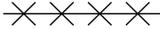
1.11. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

- 1.11.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

Freiräumen des Baufeldes (Abriss der Gebäude, Rodung der noch vorhandenen Gehölze) zwischen dem 1.11. und Ende Februar. Vor Abriss sind die Nischen und Spalten an den Gebäuden auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei einer Durchführung der Fällungen und Baufeldfreimachung außerhalb des oben angegebenen Zeitraums muss eine ökologische Baubegleitung erfolgen. Die Begutachtung und ökologische Baubegleitung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen.

1.12. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1.12.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.12.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.12.3.  Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System

1.12.4. Vorhaben- und Erschließungsplan

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

1.13. NUTZUNGSSCHABLONE

-	-
max. zulässige Grundflächenzahl	-
-	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

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

2.1. Dachgestaltung

2.1.1. **FD** Flachdach

2.1.1.1. Flachdächer sind mit Ausnahme der Bereiche für Dachterrassen extensiv zu begrünen (Substratstärke mind. 8 cm).

2.1.2. **SD z.B. 48°-52°** Satteldach mit einer Dachneigung von 48° bis 52°.

2.1.3. Dachgauben und Dacheinschnitte sind entsprechend den Entwurfsdarstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig. Detaillierte Regelungen zu Dachgauben und Dacheinschnitten werden im Rahmen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

2.2. Freiflächengestaltung

2.2.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächen Gestaltungsplan mit einzureichen.

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 entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen reduziert werden.

3. HINWEISE

3.1. Gebäudegestaltung

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

3.2. Hinweis zur Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und 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.

3.3. Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Boden bei Auftrag vom kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

3.4. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets der Stadt Ulm im Gewann Fischerhausen. Die Bestimmungen der Schutzverordnung sind einzuhalten