

# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Safranberg - Leimgrubenweg"

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANS SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
DIE LANDESBBAUORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO-BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. 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)

Im WA sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig:

Wohngebäude

Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger

Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### 1.1.2 **MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Im MI sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 7 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig:

Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude,

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften nur im Erdgeschoss

Beherbergungsbetriebe,

Anlagen für Verwaltungen sowie soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in § 6 Abs. 2 Nrn. 4, 6, 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BAuNVO nicht zulässig.

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### 1.1.3 **SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung: Psychiatrische Klinik - Teilflächen Stellplätze und Erschließungsflächen

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), gemäß Planeintrag

Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) sowie im SO durch die Stellplatzanlage am Leimgrubenweg bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Die im Sondergebiet festgesetzten Flächen für Stellplätze und Erschließung sind gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche im unmittelbar nördlich angrenzenden SO-Gebiet des Bebauungsplans "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg" anzurechnen.

1.2.2 OK = 500,00 Höhe baulicher Anlagen in m üNN, gemäß Planeintrag

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist als Höhe in Meter üNN festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird am höchsten Punkt des Gebäudes (Brüstung/ Attika) gemessen.

Im MI müssen die Gebäude eine umlaufende gemauerte Brüstung von mind. 1m Höhe zur Sicherung von Dachterrassen aufweisen.

1.2.3 Im WA ist das oberste Geschoss nur als Staffelgeschoss auf 75% der Gebäudegrundfläche zulässig. Dachaufbauten und Terrassen sind auf dem Staffelgeschoss nicht zulässig.

1.2.4 Für technisch notwendige Aufbauten (z.B. Aufzüge und Treppenanlagen) können im MI die zulässigen Gebäudehöhen auf einer Grundfläche von 15 % bis zu 2,80 m (ab OK Flachdach) überschritten werden.

Die Festsetzungen zur Gestaltung unter Ziffer 2.1 sind zu beachten.

1.2.5 Gem. §17 Abs. 2 BauNVO kann die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für die Geschossflächenzahl (GFZ) überschritten werden.

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

1.3.1 a1 abweichende Bauweise: reduzierte Abstandsflächen im WA (siehe Ziffer 2.5)

1.3.2 a2 abweichende Bauweise:  
Gebäuelängen über 50m und reduzierte Abstandsflächen im MI (siehe Ziffer 2.5)

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche  
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1  Baugrenze

1.5 Flächen für Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1.5.1  TGa/ St Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze.

Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig. Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der mit St gekennzeichneten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind in überbaubaren und den mit TGa gekennzeichneten Flächen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

1.5.2  Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

Die in der Planzeichnung dargestellten Ein- und Ausfahrten können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden.

1.6 Nebenanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.  
Als Ausnahme können in begründeten Einzelfällen Nebenanlagen ausserhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

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

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nachrichtlich.

1.7.1 Straßenverkehrsflächen



1.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Verkehrsberuhigter Bereich



1.7.3 öffentliche Parkplätze



1.7.4 Geh- und Radweg



1.7.5 Verkehrsgrün



1.8 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 12 und 14 BauGB)



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



Die öffentliche Grünfläche am Leimgrubenweg ist als artenreiche extensive Wiese mit einzelnen Bäumen und Baumgruppen sowie Aufenthalts- und Verweilbereichen zu gestalten. Zu erhaltende Bäume sind zu integrieren. Die Funktion als Retentionsraum ist durch entsprechende Geländeprofilierung herzustellen.

Die öffentliche Grünfläche nordöstlich des Wohngebiets ist als Kinderspielplatz mit einzelnen Bäumen zu gestalten. Der Baumbestand ist zu integrieren.

1.10 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Retentionsfläche

Die Retentionsfläche dient der Rückhaltung, Versickerung und verzögerten Ableitung des Niederschlagswassers. Der Retentionsraum ist als offene Mulde, ggf. terrassiert, anzulegen und parkartig mit artenreichen extensiven Wiesen und Einzelbäumen zu gestalten. Der Überlauf ist dem Örlinger Bach zuzuleiten.

1.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.11.1 Werden größere bzw. ältere Bäume gefällt, sind diese vorab durch einen Fachkundigen auf Quartiere von Fledermäusen und Vogelbrutstätten zu untersuchen. Sind Vorkommen vorhanden, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.11.2 In der Grünfläche am Leimgrubenweg sind Flachkästen für Fledermäuse anzubringen.

1.11.3 Bodenschutz

Park- und Stellplätze, Zugänge, Wege und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (offenporige Beläge, Pflaster mit Fugen, Drainpflaster etc.). Im Bereich der Altablagerung Klinikum Safranberg (Obj.-Nr. 03232) und des Altstandorts Leimgrubenweg 21 (Obj.-Nr. 03101) ist die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge mit der unteren Altlasten- und Bodenschutzbehörde der Stadt Ulm abzustimmen.

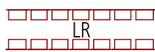
1.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Gehrecht zugunsten der Stadt Ulm



Fahrrecht zugunsten der Stadt Ulm



Leitungsrecht zugunsten gemäß Eintrag

Gehölzpflanzungen innerhalb festgesetzter Leitungsrechte sind unzulässig. Ausgenommen sind Hecken als Einfriedungen (siehe Ziffer 2.2). Aufgrabungen sind entschädigungslos zu dulden.

1.13 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Lärmpegelbereich III, IV, V

Für das Plangebiet ergibt sich aufgrund der ermittelten Außenlärmpegel eine Einstufung in die Lärmpegelbereiche III bis V nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau.

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen sind Außenbauteile mit einem resultierenden Bauschalldämmmaß  $R'_{w,res}$  nach DIN 4109 vorzusehen:

im Lärmpegelbereich III (Abschnitt 1) mit 35 db(A)

im Lärmpegelbereich IV (Abschnitt 2) mit 40 db(A)

im Lärmpegelbereich V (Abschnitt 3) mit 45 db(A).

Für Büroräume gelten um 5 db(A) verringerte Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile. Schlafräume sind möglichst zur lärmabgewandten Seite auszurichten, ansonsten sind die Fenster mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

Der maßgebliche Außenlärmpegel der einzelnen Gebäudefassaden ist detailliert in den Gebäudelärmkarten der "Schalltechnischen Berechnung" zum Bebauungsplan "Safranberg-Leimgrubenweg" (Ingenieurbüro Loos+Partner, 2017) dargestellt.

1.14 Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.14.1  Pflanzgebot mit Standortfestsetzung

An den im Plan eingetragenen Standorten sind Laubbäume der Artenliste 1 (siehe unter Hinweise) zu pflanzen. Von dem Standort kann bis 5 m abgewichen werden.

1.14.2 Im WA und MI sind je angefangene 500 qm der Grundstücksfläche mind. 1 Laubbaum der Artenliste 1 (siehe unter Hinweise) zu pflanzen. Flachdächer sind mit einer mindestens 10 cm starken Substratschicht herzustellen. Tiefgaragen in nicht überbauten Flächen sind mit einer mind. 50 cm starken Vegetationsschicht zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten.

1.15 Pflanzbindungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

 Erhaltung von Einzelbäumen

Die im Plan eingetragenen Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang mit Bäumen der Artenliste 1 (siehe unter Hinweise) zu ersetzen.

1.16 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern  
(§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 5,0 m von der Begrenzungslinie als Flächen gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1 m zur Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche für Aufschüttungen oder Abgrabungen in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,10 m, Tiefe 0,40 m) für die Verkehrsfläche ein.

1.17 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

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

 Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen  
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

 Flächen mit Bodenbelastungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

OK 483,50 OK Straße/Platz/Weg

 Treppenanlagen

1.18 nachrichtliche Darstellungen

 Höhenlinie Bestandsgelände

1.19 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	maximal Gebäudehöhe in Meter üNN
Grundflächenzahl	-
Bauweise	Dachform

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

### 2.1 Dachgestaltung

Dachform:

FD            Flachdach

Flachdächer des obersten Geschosses/ Staffelgeschosses sind extensiv zu begrünen.

Im MI sind technisch notwendige Dachaufbauten einzuhausen und gestalterisch in die Dachflächen zu integrieren.

Dachaufbauten und Dachterrassen sind zusammen auf bis zu 30% der Gesamtdachfläche zulässig.

### 2.2 Einfriedungen

Im WA sind Einfriedungen privater Flächen entlang öffentlicher Wege, öffentlicher Grünflächen und festgesetzter Fahrrechte nur als geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Zäune sind auf der Innenseite bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

### 2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des EG oder im Brüstungsbereich des 1. OG angebracht werden und eine Höhe von max. 0,6 m nicht überschreiten.

Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

### 2.4 Müllbehälter

Müllbehälter sind im Gebäude zu integrieren.

### 2.5 Abstandsflächen

Im WA und MI können die nach § 5 Abs. 7 LBO vorgesehenen Tiefen der Abstandsflächen entsprechend der im Plan eingetragenen Baugrenzen reduziert werden.

Im WA beträgt der Mindestabstand zwischen zwei Gebäuden 8,00m.

- 1 Hinweise zur Denkmalpflege  
Sollten während der Bauausführung/Durchführung der Maßnahmen, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen 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.
- 2 Oberflächenwasser (§74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)  
Gegen wild abfließendes Oberflächenwasser von umgebenden Grundstücken, z.B. bei Starkregen, Schneeschmelze, gefrorenem Boden etc. hat sich jeder Grundstückseigentümer selbst zu schützen. Es wird empfohlen, Lichtschächte, Eingänge, etc. an Geländetiefpunkten zu vermeiden oder ggf. durch Aufkantungungen o.ä. zu schützen.
- 3 Altlasten und Munitionslasten  
Im Geltungsbereich können Munitionslasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Altablagerung AA Klinikum Safranberg (Obj.-Nr. 03232) und der Altstandort AS Leimgrubenweg 21 (Obj.-Nr. 03101) bekannt und im Plan dargestellt. In diesen Bereichen sind Erdarbeiten sowie ggf. erforderliche Maßnahmen mit der unteren Altlasten- und Bodenschutzbehörde der Stadt Ulm abzustimmen.  
  
Auf die Anzeigepflicht gem. DGUV-Regel 101-004 ehem. BGR 128 bei Erdarbeiten in belasteten Flächen wird hingewiesen.
- 4 Baugrund / Bodenschutz  
Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.  
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. Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist schonend umzugehen. Die Leitfäden "Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub" und "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächen inanspruchnahme" sind zu beachten.  
Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen (BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 19815) sind zu beachten.  
Eine bodenkundliche Baubegleitung wird empfohlen.
- 5 Aktiver Schallschutz  
Parallel der Bahnlinie Ulm-Stuttgart wird zur Abschirmung des Schienenlärms eine Lärmschutzwand auf einer Länge von 177 m mit einer Höhe von 2,0 m errichtet. (s. Schalltechnische Berechnungen für den Bebauungsplan, Ingenieurbüro Loos+Partner 2017).
- 6 Freiflächengestaltung  
Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag einzureichen.

- 7 Pflanzenliste
- 7.1 Artenliste 1
- Großkronige Baumarten
- |                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Acer platanoides      | Spitzahorn            |
| Acer pseudoplatanus   | Bergahorn             |
| Carpinus betulus      | Hainbuche             |
| Fagus sylvatica       | Rotbuche              |
| Fraxinus angustifolia | schmalblättrige Esche |
| Quercus robur         | Stieleiche            |
| Tilia platyphyllos    | Sommerlinde           |
| Tilia tomentosa       | Silberlinde           |
- Klein- mittelkronige Baumarten
- |                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Acer campestre       | Feldahorn             |
| Alnus incana         | Grauerle              |
| Betula pendula       | Birke                 |
| Populus tremula      | Zitterpappel          |
| Prunus avium         | Vogelkirsche          |
| Prunus padus         | Traubenkirsche        |
| Robinia pseudoacacia | Scheinakazie          |
| Sorbus aria          | Mehlbeere             |
| Sorbus aucuparia     | Vogelbeere            |
| Sorbus intermedia    | schwedische Mehlbeere |
| Ulmus glabra         | Bergulme              |
- Obstbäume als Hochstämme
- 7.2 Artenliste 2
- Standortgerechte Sträucher
- |                             |                           |
|-----------------------------|---------------------------|
| Cornus sanguinea            | Roter Hartriegel          |
| Corylus avellana            | Haselnuss                 |
| Crataegus laevigata         | Zweiggrifflicher Weißdorn |
| Crataegus monogyna          | Eingrifflicher Weißdorn   |
| Prunus spinosa              | Schlehe                   |
| Rhamnus cathartica          | Kreuzdorn                 |
| Rhamnus frangula            | Faulbaum                  |
| Rosa canina                 | Hundsrose                 |
| Rosa rubiginosa             | Weinrose                  |
| Salix cinerea, Salix rubens | Grau-, Fahlweide          |
| Sambucus nigra              | Schwarzer Holunder        |
| Sambucus racemosa           | Traubenholunder           |
| Viburnum lantana            | Wolliger Schneeball       |
| Viburnum opulus             | Wasserschneeball          |
- 8 Kriminalpolizeiliche Beratung
- Einbruchhemmende Maßnahmen sollen bei der Planung der Gebäude möglichst frühzeitig einbezogen werden. Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm bietet dazu eine kostenfreie Beratung an.