

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Safranberg 9", Stadtteil Safranberg

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO - BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
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 04.05.2017 (BGBl. I 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)

1.1.1.1. Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind folgende Nutzungen zulässig:
- Wohnnutzung
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.1.2. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

1.1.1.3. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) 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. **0,4** Grundflächenzahl

1.2.2. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Tiefgaragen, Technik- und Kellerräume bis zu einem Wert von 0,7 überschritten werden.

1.2.3. **z.B. OK = 506,0** absolute Höhe der baulichen Anlagen in Meter über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.4. Die festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) darf für Dachaufbauten bis zu einer Höhe von max. 1,50 m auf einer Fläche von max. 5 % überschritten werden. Die Dachaufbauten müssen mind. 1,50 m Abstand zur Gebäudeaußenkante einhalten.

1.2.5. **z.B. IV** Zahl der Vollgeschosse (V) + Staffelgeschoss (S)

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

1.3.1. **o** offene Bauweise

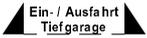
1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1.  Baugrenze

1.4.2. Untergeordnete Bauteile (Vordächer, Lichtschächte, Balkone) dürfen die Baugrenze entsprechend den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan überschreiten.

1.5. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN UND KELLERRÄUME
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1.5.1.  Flächen für Tiefgarage, Kellerräume, Technikräume

1.5.2.  Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage

1.6. ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.6.1.  Anpflanzen von Bäumen (Hochstamm StU mindestens 12-14 cm). Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden.

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

1.6.3. Je 500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.6.4. Flachdachbereiche sind mit Ausnahme der Bereiche für Dachterrassen extensiv zu begrünen (Substratstärke mind. 10 cm).

1.6.5. Die Tiefgarage ist mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen intensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 40 cm. Bei Baumpflanzungen sind eine pflanzbedingte Erhöhung des Substrats auf mindestens 60 cm und ein unverdichteter Wurzelraum von mindestens 16 m³ vorzusehen.

1.7. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

1.7.1. **z.B. IO 1** Immissionsorte gemäß schalltechnischer Untersuchung

1.7.2. Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen

- 1) Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen" in Verbindung mit der E DIN 4109-1/A1:2017-01 "Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen"; Änderung A1, Abschnitt 7.2 bis 7.4 dürfen nicht unterschritten werden.
- 2.) Es sind Wohnungen so zu planen, dass mindestens ein Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an einer zum nachts zum Lüften geeigneten Fassade vorhanden ist.
- 3.) Schlaf- und Kinderzimmer, die kein Fenster an einer zum Lüften geeigneten Fassade aufweisen sind mit einer schalldämmten Lüftung auszustatten. Schalldämmte Lüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggien oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 15 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

4.) Die festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster nachts zum Lüften nicht geeignet sind, sind der Anlage 1 zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster nachts zum Lüften nicht geeignet sind, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

5.) Im Baufeld IO 02 sind die Fenster von schutzbedürftigen Nutzungen an der Westfassade durch vorgelagerte Räume (Laubengang, Wintergärten, verglaste Loggien usw.) mit einem Schalldämmmaß von mindestens 5 dB auszuführen.

Hinweis: Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

Baulicher Schallschutz im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB zur Minderung der Lärmemissionen im Tiefgaragenbereich und auf Fahrstrecken der Stellplätze

- 1.) Es sind geräuscharme Garagentore entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung einzubauen und zu betreiben.
- 2.) Die Tiefgaragentore sind mit einem Funköffner zu versehen.
- 3.) Der Garagentorantrieb ist so zu gestalten, dass keine impulshaltigen Geräusche entstehen können. Dabei ist vor allem das Erreichen der jeweiligen Endpositionen zu beachten.
- 4.) Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampe oder der Fahrstrecken der Stellplätze sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubbare Rinnenabdeckung).
- 5.) Sprünge, Fugen und Stoßstellen auf der Fahrbahndecke im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind zu vermeiden.

Hinweis: Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN



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

Vorhaben- und Erschließungsplan

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

NUTZUNGSSCHABLONE

WA	-
0,4	o

Art der baul. Nutzung	-
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

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

2.1. DACHGESTALTUNG

- 2.1.1. **FD** Flachdächer
- 2.1.2. Dachaufbauten sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.
- 2.1.3. Auf den Dachflächen sind Photovoltaikanlagen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

2.2. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

- 2.2.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.
- 2.2.2. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen.

2.3. MÜLLBEHÄLTER

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

2.4. EINFRIEDUNGEN

- 2.4.1. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Materialität ist mit der Stadt Ulm abzustimmen.

3. HINWEISE

- 3.1.  bestehende Bebauung

- 3.2.  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

- 3.3.  Bestandshöhe in Meter ü. NN im neuen System

3.4. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE

- 1.7. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.
- 1.7.1.
- 1.7.2.

3.5. 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.
Es ist auf einen fachgerechten Abtrag und eine Wiederverwertung des Oberbodens zu achten. Die Lagerung des Oberbodens soll in Mieten von max. 2 Metern erfolgen. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

3.6. GEBÄUDEGESTALTUNG

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

3.7. ARTENSCHUTZ

An geeigneten Stellen innerhalb des Vorhabengebietes sind künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter (Fledermäuse, Mauersegler, Mehlschwalben etc.) vorzusehen. Anzahl, Lage und weitere Details sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.