

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Klosterhof 12", Stadtteil Söflingen

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
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. 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 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 (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.1.1.1. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.1.2. Abweichend von § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.1.1.3. Es 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

1.2.1.1. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Tiefgaragen, Stellplätze, Kellerräume und Erschließungswege bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

1.2.2. **III + D** Zahl der Vollgeschosse

1.2.3. **z.B. FH = 501,10 m** Firsthöhe über NN (Höhen im neuen System) der Gebäude als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.4. **z.B. TH = 493,60 m** Traufhöhe über NN (Höhen im neuen System) der Gebäude als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.5. **z.B. OK 1 = 495,50 m** Oberkante 1 über NN (Höhen im neuen System) der Gebäude als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.6. **z.B. OK 2 = 493,50 m** Oberkante 2 über NN (Höhen im neuen System) der Gebäude als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.6.1. Die Oberkante 2 (OK 2) kann für offene Pergolen bis zu 2,0 m überschritten werden.

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 (u.a. Lichtschächte und Terrassen) sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.5. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN UND KELLERRÄUME
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 1.5.1.  Umgrenzung für Flächen der Tiefgaragen und Kellerräume

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

- 1.6.1.  Ein- und Ausfahrtbereich zur Tiefgarage

1.7. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

1.7.1. Die Tiefgarage ist mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen intensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 40 cm. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrates auf mindestens 100 cm vorzusehen.

1.7.2. Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze sind mit teildurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen.

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

- 1.8.1.  Anpflanzen von Bäumen (Hochstamm StU mindestens 16-18 cm). Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Für Bäume ist ein ausreichender Pflanzraum vorzusehen.

1.9. MASSNAHMEN ZUR VEREIDUNG VON VERBOTSTATBESTÄNDEN (SPEZIELLER ARTENSCHUTZ)
(§ 44 BNatSchG)

Die Rodung von Gehölzen ist zwischen 1. Oktober und Ende Februar durchzuführen. Vor der Rodung der Bäume sind Spalten und Nischen auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Begutachtung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der genannten Zeit sind das Gebäude und die Gehölze auf Vögel und Fledermäuse zu überprüfen. Ggf. ist der Beginn der Rodungsarbeiten zu verschieben.

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. Vorhaben- und Erschließungsplan

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

1.11. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise

Füllschema der
Nutzungsschablone

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

2.1. Dachgestaltung

2.1.1. **SD** Satteldach

2.2. Freiflächengestaltung

2.2.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

2.2.2. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit der Stadt Ulm abzustimmen.

Dabei sind folgende Inhalte darzustellen:

- Darstellung der vorgesehenen Vegetation
- Darstellung der befestigten Flächen mit Höhen, Oberfläche und Entwässerung
- Darstellung von Einfriedungen und Nebenanlagen inkl. Höhen und Materialität

2.3. Einfriedungen

2.3.1. Einfriedungen sind bis max. 1,20 m Höhe mit Holzzäunen, Stahlgitterzäunen oder vergleichbaren Materialien ohne Sockel, oder als geschnittene Hecken zulässig.

2.3.2. Einfriedungen im Übergang zur öffentlichen Verkehrsfläche des Klosterhofs sowie entlang der Grenze des Gebäudes Klosterhof 14 (ehemaliges Amtshaus) sind nicht zulässig.

2.4. Müllbehälter

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

2.5. Abstandsflächen

2.5.1. **0,2** Wert der Abstandsflächenreduzierung (z.B. 0,2 der anrechenbaren Wandhöhe, H)

2.5.2. Die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen können innerhalb der Flurstücke 15 und 16/2 und zu den Flurstücken 13, 14, 16, 16/1 und 17 entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung auf 0,15 und 0,2 der anrechenbaren Wandhöhe reduziert werden.

3. HINWEISE

3.1.  bestehende Bebauung

3.2.  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

3.3.  z.B. 486,05 Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System

3.4. Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (z.B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) und Befunde (z.B. Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) 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, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

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. Beim Ausbau, der Zwischenlagerung und beim Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift "Erhaltung fruchtbaren, kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme" der Stadt Ulm zu beachten.

3.6. Gebäudegestaltung

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

3.7. Kampfmittel

Aufgrund der kartierten Kriegsfolgeschäden wird empfohlen, vor Eingriffen in den Untergrund den Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Freigabe der Flächen einzuschalten.

3.8. Artenschutz

An den Neubauten sind Nisthilfen für Fledermaus- bzw. Vogelarten im Traufbereich anzubringen.

3.9. Feuchtbodenarchäologie

Das Plangebiet liegt innerhalb eines feuchtarchäologisch kartierten Gebietes.