

# Vorentwurf Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANS 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. S. 466)
DIE LANDESBBAUORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO-BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

#### 1.1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im WA sind gemäß § 1 Abs. 7 Ziffern 1 und 2 BauNVO allgemein zulässig:

Wohngebäude

Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und

Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger

Unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig, mit Ausnahme sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe in überbaubaren Flächen des Hauptgebäudes (ehem. Klinik)

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

Im MI sind gemäß § 1 Abs. 7 Ziffern 1 und 2 BauNVO allgemein zulässig:

Wohngebäude ab dem 1. Obergeschoss

Geschäfts- und Bürogebäude

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften im Erdgeschoss sowie

Beherbergungsbetriebe ab dem 1. Obergeschoss

Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unter § 6 Abs. 3 BauNVO genannte Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

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

Zweckbestimmung: Psychiatrische Klinik

## 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)

Eine Überschreitung der GRZ durch oberirdische Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ist nicht zugelassen.

Die Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

### 1.2.2 12,0 Höhe baulicher Anlagen in Meter

Die zulässige Gebäudehöhe ist zu bemessen an der Geländehöhe der Erschließungsfläche in Höhe des Hauseingangs zuzüglich 0,50 m.

Die Gebäudehöhe wird bemessen am höchsten Punkt des Gebäudes.

### 1.2.3 Als Ausnahme können die zulässigen Höhen der Hauptgebäude auf einer Grundfläche von 15 % auf den jeweiligen Gebäudeteilen bis zu 2,80 m überschritten werden.

Die Möglichkeit der Überschreitung gilt nur für Treppenaufgänge und technisch bedingte Aufbauten. Bei Errichtung von Solaranlagen kann die maximal zulässige Gebäudehöhe um 1,0 m überschritten werden.

## 1.3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

### 1.3.1 o offene Bauweise

### 1.3.2 a abweichende Bauweise: Im Erdgeschoss sind Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig.

## 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 Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

### 1.5.1 Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze.

Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den im Plan eingetragenen Flächen zulässig.

Tiefgaragen sind auf den Grundstücken bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

## 1.6 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

### 1.6.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen.







Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder in Tiefgaragen zulässig.

Zusätzlich sind an den im Plan eingetragenen Flächen Fahrrad- und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

## 1.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 11 BauGB)

### 1.7.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

- 1.7.2  Öffentlicher Straßenverkehrsfläche  
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- 1.7.3  Öffentlicher Geh- und Radweg
- 1.7.4  Öffentlicher Gehweg
- 1.7.6  Fläche für öffentliche Stellplätze
- 1.7.7  Verkehrsgrün
- 1.7.8  Ein-/ Ausfahrt Tiefgarage

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

## 1.8 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 12 BauGB)



Zweckbestimmung: Übergabestation Fernwärme

## 1.10 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB)

- 1.10.1  Parkanlage

Die öffentlichen Grünflächen südlich und westlich des Klinikgebäudes sind als extensive Wiesenflächen (Salbei-Glatthafer-Wiesen) mit einzelnen Bäumen, Obstbäumen und Sträuchern sowie Aufenthaltsbereichen zu gestalten. Zu erhaltende Gehölzbiotope und ein Kinderspielplatz sind zu integrieren.

- 1.10.2  Spielplatz

Die öffentliche Grünfläche am Leimgrubenweg ist als Spielwiese mit Aufenthaltsbereichen und als Gewässerentwicklungsfläche zu entwickeln.

## 1.11 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses und Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 16 BauGB)

- 1.11.1  Örlinger Bach
- 1.11.2  Retentionsfläche

Innerhalb der bandierten Fläche ist der Örlinger Bach offen zu legen und mit einem naturnahen Gewässergerinne mit Hochstaudensaum und im übrigen als Retentionsraum zu gestalten.

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

- 1.12.1 Bei Umbauten an Bestandsgebäuden sind Quartiere von Fledermäusen und Niststätten gebäudebrütender Vogelarten (Mauersegler) zu erhalten bzw. zu ersetzen. Zusätzlich sind im Bereich des Örlingertalwegs Flachkästen für Fledermäuse an älteren Gehölzen anzubringen.  
Die Handlungsvorgaben des Umweltbericht sind anzuwenden.

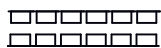
Für Zauneidechsen sind in der öffentlichen Grünfläche westlich des Klinikgebäudes entsprechende Flächen anzulegen.

Die Handlungsvorgaben des Umweltbericht sind anzuwenden.

### 1.12.2 Bodenschutz

Park- und Stellplätze, Zugänge, Wege und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (offenporige Beläge, Pflaster mit Fugen, Drainpflaster etc.).

### 1.13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB)



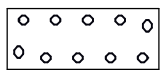
Gerecht zugunsten der Allgemeinheit  
und

Fahrrecht zugunsten der Müllabfuhr, Rettungsdiensten und  
Bewohnern entlang der Wegeachse.

### 1.14 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB)

Zum Schutz der Wohnungen sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Schalleinwirkungen an Gebäuden vorzusehen. Schlafräume sind möglichst zur lärmabgewandten Seite auszurichten. Wo dies nicht möglich ist, sind die Fenster mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

### 1.15 Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB)



Pflanzgebot flächenhaft



Pflanzgebot mit Standortfestsetzung

#### 1.15.1 In öffentliche Flächen

In den öffentlichen Grünflächen sind gemäß Planeintrag Laubbäume und Sträucher der Artenlisten 1, 2 und 3 (siehe unter Hinweise) anzupflanzen. An geeigneten Stellen sind krautreiche Säume und kleinere Wiesenflächen anzulegen.

An den im Plan eingetragenen Standorten sind Laubbäume der Artenliste 1 (siehe unter Hinweise) zu pflanzen.

#### 1.15.2 In private Flächen

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag Laubbäume der Artenliste 1 oder 2 (siehe unter Hinweise) zu pflanzen.

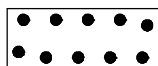
Je angefangene 500 qm der Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum der Artenliste 2 (siehe unter Hinweise) zu pflanzen. Zur Erhaltung oder mit Standort festgesetzte Bäume können angerechnet werden.

Je 4 Stellplätze ist in direkter Zuordnung ein Laubbaum der Artenliste 1 zu pflanzen.

Flachdächer sind mit einer mindestens 10 cm starken extensiven Begrünung herzustellen.

Tiefgaragen sind in nicht überbauten Flächen mit einer mind. 50 cm starken Erdschicht zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten.

### 1.16 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25b BauGB)



Erhaltung von Pflanzflächen



Erhaltung von Einzelbäumen

Die im Plan eingetragenen Gehölzflächen sind zu erhalten und im Sinne einer altersgestuften Baumschicht aus standortheimischen Arten mit Sträuchern und einer waldartigen Krautflora, krautreichen Säumen und kleineren Wiesenflächen weiter zu entwickeln.

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

### 1.17 Umgrenzung von Schutzgebieten (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Flächenhaftes Biotop

### 1.18 Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

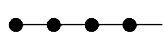


Kulturdenkmal

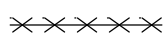
### 1.19 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen  
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)  
Baugrenze Erdgeschoss/Baugrenze Bebauung ab 1. Obergeschoss



Notbrunnen

### 1.20 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Dachform/Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl	Bauweise

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

### 2.1 Dachgestaltung

Dachform:

FD Flachdach mit extensiver Begrünung

Höhenaufbauten nach Ziffer 1.2.3 und Terrassen sind zusammen auf bis zu 30 % der Flachdachfläche zulässig.

SD/WD Satteldach/Walmdach im Bereich des Kulturdenkmals

## 2.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang öffentlicher Wege und öffentlicher Grünflächen nur als geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.  
Zusätzlich sind innen liegende Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

## 2.3 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur im Mischgebiet 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 bei Mehrfamilienhäusern in die Gebäude zu integrieren.

## 2.5 Reduzierung der Abstandsflächen

Innerhalb des Plangebiets können die Abstandsflächen nach § 5 Abs. 7 LBO gemäß Darstellung in der Planzeichnung unterschritten werden.

### Hinweise

#### 1 Hinweise zur Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Bauarbeiten archäologische Funde (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten, etc.) 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 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

#### 2 Bodenschutz

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 Altlasten und Munitionslasten

Im Geltungsbereich können Munitionslasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Die nähere Untersuchung der Altablagerung und des Altstandorts erfolgt im weiteren Verfahren.

#### 4 Freiflächengestaltung

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag einzureichen.

#### 5 Pflanzenliste

##### Artenliste 1

##### Baumarten für den Straßenraum:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium Plena</i>	Vogelkirsche

#### Empfohlene Baumarten für Parkplätze:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Platanus acerifolia</i>	Platane
<i>Quercus robur, Q. petraea</i>	Stiel-, Traubeneiche

#### Artenliste 2

##### großkronige Baumarten

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

##### Klein- Mittelkronige Baumarten

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Alnus incana</i>	Grauerle
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme

Sowie: Obstbäume als Hochstamm

#### Artenliste 3

##### standortgerechte Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Bluthartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea, S. rubens</i>	Grau-, Fahlweide
<i>Salix pupurea, S. viminalis</i>	Purpur-, Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball