

# Entwurf 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 LANDESBAUORDNUNG 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

Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger

Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Von den in Nr. 3 genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 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

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

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.1.3  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 OK 512,00 Höhe baulicher Anlagen in NN

Die zulässige maximale Gebäudehöhe ist für jedes Baufenster individuell festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird bemessen am höchsten Punkt der abschließenden Brüstung, bzw. am höchsten Punkt des Dachfirstes.  
Flachdachgebäude müssen eine umlaufende, gemauerte Brüstung von mindestens 1 m Höhe aufweisen.

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.

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

1.3.1 o offene Bauweise

- 1.3.2 a<sub>1</sub> abweichende Bauweise: Im Erdgeschoss sind Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig.  
a<sub>2</sub> abweichende Bauweise: Abstandsflächen entsprechend Planeintrag (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 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  Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- 1.7.3  Öffentlicher Geh- und Radweg
- 1.7.4  Öffentlicher Gehweg
- 1.7.5  Fläche für öffentliche Stellplätze
- 1.7.6  Verkehrsgrün
- 1.7.7  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


## 1.9 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB)

- 1.9.1  Parkanlage



Die öffentlichen Grünflächen südlich und westlich des Klinikgebäudes sind als extensive Wiesenflächen (Salbei-Glatthafer-Wiesen) mit einzelnen Bäumen zu gestalten.

Zu erhaltende Gehölzbiotope und ein Kinderspielplatz sind zu integrieren.

- 1.9.2  Spielplatz

## 1.10 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses und Wasserflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 16 BauGB)

- 1.10.1  Örlinger Bach
- 1.10.2  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.

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

### 1.11.1 Bei Abriss und Umbauten von 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 Umweltberichts sind anzuwenden.

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

Die Handlungsvorgaben des Umweltberichts sind anzuwenden.

### 1.11.2 Bodenschutz

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

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



Gerecht zugunsten der Allgemeinheit

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

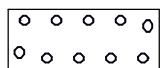
An Wohngebäuden sind an Fassaden mit Überschreitungen des Orientierungsrichtpegels Außenwände mit einem Schalldämmmaß von 35 dB und Fenster der Schallschutzklasse 3 vorzusehen.

Im Mischgebiet sind an Fassaden mit Überschreitungen des Orientierungsrichtpegels Außenwände mit einem Schalldämmmaß von 40 dB und Fenster der Schallschutzklasse 4 vorzusehen.

(s. Schalltechnische Berechnungen für den Bebauungsplan, Ingenieurbüro Loos 2012)

Schlafräume sind möglichst zur lärmabgewandten Seite auszurichten. Wo dies nicht möglich ist, sind die Fenster mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

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



Pflanzgebot flächenhaft



Pflanzgebot mit Standortfestsetzung

### 1.14.1 In öffentlichen 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.

### 1.14.2 In privaten Flächen

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

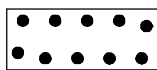
Je angefangene 500 qm der Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum der Artenliste 2 (siehe unter Hinweise) zu pflanzen. Zur Erhaltung oder mit Standort festgesetzte Bäume können angerechnet werden.

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.

### 1.15 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 25b BauGB)



Erhaltung von Gehölzflächen



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.

### 1.16 Umgrenzung von Schutzgebieten

(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Flächenhaftes Biotop

### 1.17 Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

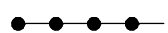


Kulturdenkmal

### 1.18 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)



Notbrunnen/Brunnen

### 1.19 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Höhe baulicher Anlagen über NN
Grundflächenzahl	-
Bauweise	Dachform

## 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 privater Flächen 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 Abstandsflächen

Innerhalb des Plangebiets können die nach § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen zu Verkehrs- und Grünflächen entsprechend der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) reduziert werden.

#### Hinweise

#### 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 Fundstellen sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.

#### 2 Bodenschutz

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen, sowie bodenkundliche Baubegleitungen bei Oberboden- und Tiefbauarbeiten 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. Beim Ausbau, der Zwischenlagerung und beim Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift "Erhaltung fruchtbarer, kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme" der Stadt Ulm zu beachten.

- 3 Aktiver Schallschutz**  
Parallel der Bahnlinie Ulm-Stuttgart ist zur Abschirmung des Schienenlärms eine Lärm-schutzwand auf einer Länge von 366 m und mit einer Höhe von 0,8 m vorgesehen.  
(s. Schalltechnische Berechnungen für den Bebauungsplan, Ingenieurbüro Loos 2012).
- 4 Altlasten und Munitionslasten**  
Im Geltungsbereich können Munitionslasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein.  
Die nähere Untersuchung und des Altlastenstandorts erfolgt im Zuge der Gebiets-erschließung.
- 5 Freiflächengestaltung**  
Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungs-plan zum Bauantrag einzureichen.
- 6 Pflanzenliste**
- 6.1 Artenliste 1**  
Baumarten für den Straßenraum
- |                     |              |
|---------------------|--------------|
| Acer campestre      | Feldahorn    |
| Acer platanoides    | Spitzahorn   |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn    |
| Carpinus betulus    | Hainbuche    |
| Populus tremula     | Zitterpappel |
| Prunus avium        | Vogelkirsche |
- Baumarten für Parkplätze
- |                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| Acer campestre                 | Feldahorn            |
| Carpinus betulus               | Hainbuche            |
| Fagus sylvatica                | Rotbuche             |
| Platanus acerifolia            | Platane              |
| Quercus robur, Quercus petraea | Stiel-, Traubeneiche |
- 6.2 Artenliste 2**  
Großkronige Baumarten
- |                     |             |
|---------------------|-------------|
| Acer platanoides    | Spitzahorn  |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn   |
| Carpinus betulus    | Hainbuche   |
| Fagus sylvatica     | Rotbuche    |
| Quercus robur       | Stieleiche  |
| Salix alba          | Silberweide |
| Tilia platyphyllos  | Sommerlinde |
- Klein- mittelkronige Baumarten
- |                  |                |
|------------------|----------------|
| Acer campestre   | Feldahorn      |
| Alnus glutinosa  | Schwarzerle    |
| Alnus incana     | Grauerle       |
| Betula pendula   | Birke          |
| Populus tremula  | Zitterpappel   |
| Prunus avium     | Vogelkirsche   |
| Prunus padus     | Traubenkirsche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere     |
| Ulmus glabra     | Bergulme       |
- Obstbäume als Hochstämme

6.3 Artenliste 3  
Standortgerechte Sträucher

Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus laevigata  
Crataegus monogyna  
Prunus spinosa  
Rhamnus cathartica  
Rhamnus frangula  
Rosa canina  
Rosa rubiginosa  
Salix cineria, Salix rubens  
Salix purpurea, Salix viminalis  
Sambucus nigra  
Sambucus racemosa  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus

Roter Hartriegel  
Haselnuss  
Zweigrifflicher Weißdorn  
Eingrifflicher Weißdorn  
Schlehe  
Kreuzdorn  
Faulbaum  
Hundsrose  
Weinrose  
Grau-, Fahlweide  
Purpur-, Korbweide  
Schwarzer Holunder  
Traubenholunder  
Wolliger Schneeball  
Wasserschneeball