

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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) |
| DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) | In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548) |
| DIE LANDESBAUORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO-BW) | In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, 416), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440) |
| DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) | In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509) |

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. 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 zulässig.

1.1.2 **MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Im MI sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 7 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig:
Wohnen,
Geschäfts- und Bürogebäude,
Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften nur im Erdgeschoss,
Beherbergungsbetriebe,
Anlagen für 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 zulässig.

1.1.3 **SO** Sonstiges 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 Nebenanlagen ist nicht zulässig.

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

1.2.2 OK 512,00 Höhe baulicher Anlagen in m üNN

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist als Höhe in Meter üNN festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird am höchsten Punkt der abschließenden Brüstung, bzw. am höchsten Punkt des Dachfirstes gemessen. Flachdachgebäude müssen eine umlaufende, gemauerte Brüstung von mindestens 1 m Höhe aufweisen.

1.2.3 Als Ausnahme können für technisch notwendige Aufbauten (z.B. Aufzüge und Treppenanlagen) 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.

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

1.3.1 o offene Bauweise

1.3.2 a₁ abweichende Bauweise: Gebäudelängen über 50 m zulässig
a₂ abweichende Bauweise: reduzierte Abstandsflächen (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  TGa/ St Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze.

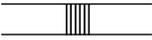
Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Garagen unzulässig. Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der mit St bzw. P gekennzeichneten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind in überbaubaren und mit TGa gekennzeichneten Flächen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

1.5.2  Ein-/ Ausfahrt Tiefgarage

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

1.6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen oder Tiefgaragen zulässig. Dies gilt nicht für private Wege.

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

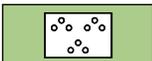
- 1.7.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Fahrbahn
Gehweg
- 1.7.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- 1.7.3  Öffentlicher Geh- und Radweg
- 1.7.4  Stufen
- 1.7.5  Fläche für öffentliche Stellplätze
- 1.7.6  Verkehrsgrün

Die in der Planzeichnung dargestellten 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
-  Zweckbestimmung: Elektrizität
-  Notbrunnen/Brunnen

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

- 1.9.1  Öffentliche Grünflächen
-  Parkanlage
-  Spielplatz

Die öffentlichen Grünflächen zwischen nördlichem und südlichem Bebauungsband sind als extensive Wiesen (Salbei-Glatthafer-Wiesen) mit einzelnen Bäumen zu gestalten. Die zu erhaltenden Gehölzbestände und ein Kinderspielplatz sind zu integrieren.

Die öffentliche Grünfläche am Leimgrubenweg ist als extensive Wiese mit Bäumen zu gestalten. Die Funktion als Retentionsraum ist durch entsprechende Geländeprofilierung herzustellen. Ein offen geführter, von Hochstauden gesäumter Wassergraben ist zu integrieren.

Die Grünflächen am Messelsteinweg und der Stuttgarter Straße sind mit Gehölzen zu gestalten.

1.9.2 Private Grünfläche

Die Fläche südlich des denkmalgeschützten Gebäudes ist als Grünfläche mit Wiesen und Gehölzen zu gestalten.

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

1.10.1 Graben mit Hochstaudensaum

1.10.2 Retentionsfläche

Die Retentionsfläche dient der Rückhaltung und verzögerten Ableitung des Niederschlagswassers des Baugebiets, insbesondere bei Starkniederschlägen. Sie ist als Retentionsraum mit extensiven Wiesen zu gestalten. Das gesammelte Regenwasser ist über den Graben dem Örlinger Bach zuzuleiten.

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)



Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit



Leitungsrecht

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

Für das Plangebiet ergibt sich aufgrund der ermittelten Außenlärmpegel eine Einstufung in die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

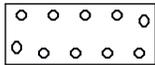
III (Abschnitt 1 - 60-65 dB(A)),

IV (Abschnitt 2 - 66-70 dB(A))

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, die dem Lärmpegelbereich III ausgesetzt sind, sind Außenwände mit einem resultierenden Schalldämmmaß von 35 dB vorzusehen bzw. Fenster der Schallschutzklasse 3 gemäß DIN 4109. Im Lärmpegelbereich IV sind Außenwände mit einem resultierenden Schalldämmmaß von 40 dB vorzusehen bzw. Fenster der Schallschutzklasse 4 gemäß DIN 4109.

Schlafräume sind möglichst zur lärmabgewandten Seite auszurichten. Wo dies nicht möglich ist, sind die Fenster mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. (s. Schalltechnische Berechnungen für den Bebauungsplan, Ingenieurbüro Loos 2014)

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 Flächen am Messelsteinweg und der Stuttgarter Straße sind gemäß Planeintrag Laubbäume und Sträucher der Artenlisten 1 und 2 (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

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

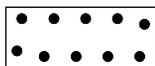
Im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 500 qm der Grundstücksfläche mind. 1 Laubbaum der Artenliste 1 (siehe unter Hinweise) zu pflanzen. Zur Erhaltung oder mit Standort festgesetzte Bäume können angerechnet werden.

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 mit gestufter Baumschicht, Sträuchern und waldartiger 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 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

(§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gem.

§ 9 (1) Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,10 m, Tiefe 0,40 m) für die Straße ein.

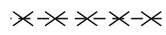
1.17 Denkmalschutz

(§ 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) |
|  | Flächen mit Bodenbelastungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB |
| | AA Safranberg (Bewertung: B = Entsorgungsrelevanz) AS Leimgrubenweg 21 (Bewertung: B = Entsorgungsrelevanz) |
| OK 483,50 | OK Straße/Platz/Weg |
|  | Böschungen bis 2,5 m Höhe |

1.19 Nutzungsschablone

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

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

2.1 Dachgestaltung

Dachform:

FD Flachdach mit extensiver Begrünung

Technisch notwendige Dachaufbauten sind einzuhausen und gestalterisch in die Dachflächen zu integrieren.

Dachaufbauten 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 entlang öffentlicher Wege und öffentlicher Grünflächen sind 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 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 in die Gebäude zu integrieren.

2.5 Abstandsflächen

Innerhalb der mit a_2 gekennzeichneten Flächen können die nach § 5 Abs. 7 LBO vorgesehenen Tiefen der Abstandsflächen entsprechend den im Plan eingetragenen 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 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. 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 Aktiver Schallschutz

Parallel der Bahnlinie Ulm-Stuttgart wird zur Abschirmung des Schienenlärms eine Lärmschutzwand auf einer Länge von 177 m und mit einer Höhe von 2,0 m errichtet. (s. Schalltechnische Berechnungen für den Bebauungsplan, Ingenieurbüro Loos 2014.)

4 Altlasten und Munitionslasten

1. Im Geltungsbereich können Munitionslasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein.
2. Auf die Anzeigepflicht gem. BGR 128 bei Erdarbeiten in belasteten Flächen wird hingewiesen. Eine bodenkundliche Baubegleitung wird empfohlen.

5 Freiflächengestaltung

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

6 Pflanzenliste

6.1 Artenliste 1

Großkronige Baumarten

Acer platanoides

Acer pseudoplatanus

Carpinus betulus

Fagus sylvatica

Quercus robur

Tilia platyphyllos

Spitzahorn

Bergahorn

Hainbuche

Rotbuche

Stieleiche

Sommerlinde

Klein- mittelkronige Baumarten

Acer campestre
 Alnus incana
 Betula pendula
 Populus tremula
 Prunus avium
 Prunus padus
 Sorbus aucuparia
 Ulmus glabra
 Obstbäume als Hochstämme

Feldahorn
 Grauerle
 Birke
 Zitterpappel
 Vogelkirsche
 Traubenkirsche
 Vogelbeere
 Bergulme

6.2 Artenliste 2
 Standortgerechte Sträucher

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

Roter Hartriegel
 Haselnuss
 Zweigriffliger Weißdorn
 Eingriffliger Weißdorn
 Schlehe
 Kreuzdorn
 Faulbaum
 Hundsrose
 Weinrose
 Grau-, Fahlweide
 Schwarzer Holunder
 Traubenholunder
 Wolliger Schneeball
 Wasserschneeball