

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen"

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440)
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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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. Zulässig sind:
- Wohngebäude
- nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlage für gesundheitliche und soziale Zwecke

1.1.1.2. Nicht zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

1.1.1.3. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

1.1.1.4. Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger 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** maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Tiefgaragen, Kellerräume und Erschließungswege bis zu einem Wert von 0,7 überschritten werden.

1.2.4. z.B. **OK= 518,50** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.4.1. Die maximal zulässige Höhe darf für technisch bedingte Dachaufbauten um bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m auf bis zu 5% der Dachfläche überschritten werden.

1.3. BAUWEISE

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

1.3.1. **a** abweichende Bauweise

1.3.2. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länger von mehr als 50 m zulässig.

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

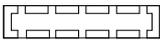
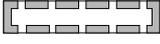
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1. Baugrenze

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

- 1.5.1.  private Verkehrsfläche
- 1.5.2.  öffentlicher Fußweg
- 1.5.3.  Ein- und Ausfahrtsbereich zur Tiefgarage
- 1.5.4.  Fläche für Tiefgarage und Kellerräume
- 1.5.5.  Flächen für Stellplätze

1.6. FLÄCHEN FÜR GEH- UND LEITUNGSRECHTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 1.6.1.  Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- 1.6.2.  Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Ulm / Neu-Ulm

1.7. FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 1.7.1.  Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)

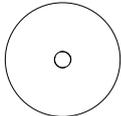
1.8. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

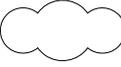
- 1.8.1.  private Grünfläche

1.9. ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b. BauGB)

- 1.9.1.  Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu ersetzen.
- 1.9.2.  Fläche für Pflanzgebote (Pfg.)

- 1.9.2.1. Innerhalb der Fläche für Pflanzgebote (Pfg.) sind an den festgesetzten Standorten Bäume und Sträucher der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die übrigen Flächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

- 1.9.3.  An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stelle sind hochstämmige Laubbäume der Artenliste 1 zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl ist jedoch einzuhalten.

- 1.9.4.  An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stelle sind Sträucher und Hecken der Artenliste 2 zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die festgesetzten Standorte können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl ist jedoch einzuhalten.

- 1.9.5. Die Tiefgarage ist mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen intensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 20 cm. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrates auf mindestens 50 cm vorzusehen.

- 1.9.6. Die Flachdachbereiche sind mit Ausnahme der Flächen für Terrassen extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt mindestens 10 cm.

1.9.7. Artenlisten

Artenliste 1 - Bäume
 Qualität Hochstamm, 3 xv, StammU 16-18 cm
 Acer campestre in Sorten - Feldahorn
 Acer pseudoplatanus in Sorten - Bergahorn
 Crataegus in Arten und Sorten - Weißdorn
 Fraxinus excelsior Westhof's Glorie - Stadtesche
 Fraxinus ornus - Blumenesche
 Jugalans regia - Walnuss
 Malus in Sorten - Apfel
 Mespilus germanica - Mispel
 Morus alba - Weißer Maulbeerbaum
 Prunus in Arten und Sorten - Kirsche
 Pyrus in Arten und Sorten - Birne
 Quercus robur - Stieleiche
 Tilia cordata in Sorten - Winterlinde
 Tilia europaea 'Palida' - Kaiserlinde
 Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Artenliste 2 - Sträucher und Hecken
 Qualität Str, 3xv, Höhe 100 - 150 cm
 Acer campestre - Feldahorn
 Amelanchier lamarckii in Sorten - Kupfer-Felsenbirne
 Berberis - Berberitze
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Cornus in Arten und Sorten - Hartriegel
 Corylus avellana - Haselnuss
 Deutzia gracilis - Zierliche Deutzie
 Euonymus in Arten und Sorten - Pfaffenhütchen
 Fagus sylvatica - Rotbuche
 Ligustrum in Arten und Sorten - Liguster
 Lonicera in Arten und Sorten - Geißblatt
 Philadelphus in Arten und Sorten - Falscher Jasmin
 Prunus spinosa - Schlehe
 Rosa canina - Hundrose
 Rosa rubiginosa - Weinrose
 Spiraea in Arten und Sorten - Spiere
 Syringa in Arten und Sorten - Flieder
 Viburnum in Arten und Sorten - Schneeball

1.10. BEGRENZUNG DER BODENVERSIEGELUNG
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.10.1. Plätze, Terrassen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. Rasenpflastersteine, Pflaster in Split verlegt, etc.). Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig.

1.11. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

1.11.1. Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Anpassung des Geländeneiveaus bis auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußbodenhöhe) entsprechend den Darstellungen der Vorhaben- und Erschließungspläne zulässig.

1.12. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1.12.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.12.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

1.12.3. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) ist bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.13. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	-
Grundflächenzahl	-
-	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

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

2.1. Dachgestaltung

2.1.1. Dachform, FD = Flachdach

3.2. Freiflächen / Einfriedungen

2.2.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Sträuchern und Bäumen der Artenliste 1 und 2 anzulegen.

2.2.2. Einfriedungen sind bis max. 1,20 m Höhe mit Maschendraht-, Stahlgitterzäunen oder vergleichbaren Materialien ohne Sockel zulässig. Geschnittene Hecken sind ebenfalls zulässig.

2.3. Müllbehälter

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

2.4. Abstandsflächen

2.4.1. Die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen können im Bereich der Fassadenseite zum Gebäude Maienweg 12 (Altes Krankenhaus) entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen reduziert werden.

3. HINWEISE

3.1.  Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System.

3.2.  Müllauffstellfläche für die Dauer der Leerung

3.3. Hinweis zur Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) 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 DSchG wird verwiesen.

3.4. 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.

3.5. Kampfmittelbeseitigung

Im Geltungsbereich können Munitionsaltlasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen ist die zuständige Dienststelle für Kriegsmittelbeseitigung einzuschalten. Im Rahmen der Bauplanung ist eine alllastentechnische Erkundung durchzuführen.