

## 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 11.11.2014 (GBl. S. 501)
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.

1.2.1.2. Für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) sind die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flächen der Flurstücke Nr. 3298, Nr. 1235/2, und Nr. 1238 heranzuziehen.

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)


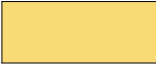



1.3.1. **a** abweichende Bauweise

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

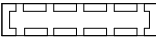
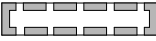
#### 1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

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

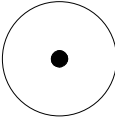

**1.7. FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 1.7.1.  Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)

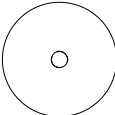
**1.8. GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

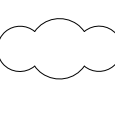
- 1.8.1.  private Grünfläche

**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 - Hundsrose  
Rosa rubiginosa - Weinrose  
Spiraea in Arten und Sorten - Spiere  
Syringa in Arten und Sorten - Flieder  
Viburnum in Arten und Sorten - Schneeball

### 1.10. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

1.10.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

Vermeidungsmaßnahme 1: Erhalt von Großbäumen im Südosten der Vorhabensfläche

Vermeidungsmaßnahme 2: Freiräumen des Baufeldes zwischen 1.11. und Ende Februar.

Vermeidungsmaßnahme 3: Umhängen der vorhandenen Nistkästen an die nicht betroffenen Bäume oder Gebäude außerhalb des Baufeldes.

Vermeidungsmaßnahme 4: Heraussägen der Höhlen und Spaltenquartiere (potentielle Neststandorte für Vögel bzw. Quartiere für Fledermäuse) aus den zu fällenden Bäumen und Umlagerung der Stammteile in die nicht betroffenen Bereiche der Vorhabensfläche. Ggf. Befestigung der Stammteile an vorhanden Bäume oder Gebäude.

Vermeidungsmaßnahme 5: Umsetzung eines Reisighaufens und eines Totholzhaufens (potentielle Neststandorte Vögel, wichtige Nahrungshabitate) in den nicht betroffenen Grünflächenbereich der Vorhabensfläche.

Die Maßnahmen sind mit einer ökologischen Baubegleitung zu versehen.

### 1.11. BEGRENZUNG DER BODENVERSIEGELUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)


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

### 1.12. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

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

### 1.13. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

1.13.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

1.13.3. Vorhaben- und Erschließungsplan

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

## 1.14. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	-
Grundflächenzahl	-
-	Bauweise

Füllschema der  
Nutzungsschablone

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

### 2.1. Dachgestaltung

2.1. Dachform, FD = Flachdach

### 3.2. Freiflächen / Einfriedungen / Dachterrassen

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.

2.2.3. Im Bereich der Gebäude D, E und F sind die nach Norden orientierten Absturzsicherungen (Geländer) mindestens 2,00 m von der Außenkante der Fassade zurückversetzt anzubringen.

### 2.3. Müllbehälter

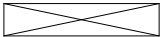
2.3.1. Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind in die Gebäude zu integrieren.

### 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.  $\begin{matrix} 506.40 \\ + \end{matrix}$  Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System.

3.2.  Müllauffstellfläche für die Dauer der Leerung

### 3.3. Hinweis zur Denkmalpflege

In Abwägung des negativen Messergebnisses und des überlieferten Grabfundes ist ein vorzeitiger Mutterbodenabtrag im Rahmen der Erschließung vorzunehmen. Der Abtrag hat in Anwesenheit eines Mitarbeiters des Landesamtes für Denkmalpflege zu erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LDA die Bergung u. Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gem. § 20 DSchG die Denkmalbehörden oder die Stadt umgehend zu benachrichtigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2, Regionale Denkmalpflege, Schwerpunkte, Inventarisierung) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### **3.4. Bodenschutz (§ 202 BauGB)**

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Boden bei Auftrag vom kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

#### **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 altlastentechnische Erkundung durchzuführen.