

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANS SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. S. 1057)
DIE LANDESBYBAUORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO-BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. S. 1057)

### 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)

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 Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### 1.1.2 **SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung: Psychiatrische Klinik - Teilflächen Stellplätze und Erschließungsflächen

#### 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), gemäß Planeintrag

Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.  
Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) sowie im SO durch die Stellplatzanlage am Leimgrubenweg bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Die im Sondergebiet festgesetzten Flächen für Stellplätze und Erschließung sind gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche im unmittelbar nördlich angrenzenden SO-Gebiet des Bebauungsplans "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg" anzurechnen.

##### 1.2.2 OK = 500,00 Höhe baulicher Anlagen in m üNN, gemäß Planeintrag

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist als Höhe in Meter üNN festgesetzt.  
Die Gebäudehöhe wird am höchsten Punkt des Gebäudes (Brüstung/ Attika) gemessen.

1.2.3 Im WA ist das oberste Geschoss nur als Staffelgeschoss auf 75% der Gebäudegrundfläche zulässig. Dachaufbauten und Terrassen sind auf dem Staffelgeschoss nicht zulässig.

1.2.4 Gem. §17 Abs. 2 BauNVO kann die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für die Geschossflächenzahl (GFZ) überschritten werden.

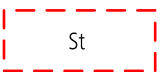
1.3 BAUWEISE  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 2, 2a BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

a1 abweichende Bauweise: reduzierte Abstandsflächen im WA (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 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1.5.1  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze.

Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig. Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der mit St gekennzeichneten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig, Überschreitungen können in begründeten Fällen zugelassen werden.

1.5.2  Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

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

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

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Als Ausnahme können in begründeten Einzelfällen Nebenanlagen ausserhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

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

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nachrichtlich.

1.7.1 Straßenverkehrsflächen

 Fahrbahn  
Gehweg

1.7.2  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Verkehrsberuhigter Bereich

1.7.3  öffentliche Parkplätze

1.7.4  Geh- und Radweg

1.7.5  Verkehrsgrün

1.8 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 12 und 14 BauGB)



Elektrizität



Brunnen

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



öffentliche Grünfläche



Parkanlage



Spielplatz

Die öffentliche Grünfläche am Leimgrubenweg ist als artenreiche extensive Wiese mit einzelnen Bäumen und Baumgruppen sowie Aufenthalts- und Verweilbereichen zu gestalten. Zu erhaltende Bäume sind zu integrieren. Die Funktion als Retentionsraum ist durch entsprechende Geländeprofilierung herzustellen.

Die öffentliche Grünfläche nordöstlich des Wohngebiets ist als Kinderspielplatz mit einzelnen Bäumen zu gestalten. Der Baumbestand ist zu integrieren.

1.10 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Retentionsfläche

Die Retentionsfläche dient der Rückhaltung und verzögerten Ableitung des Niederschlagswassers. Der Retentionsraum ist als offene Mulde, ggf. terrassiert, anzulegen und parkartig mit artenreichen extensiven Wiesen und Einzelbäumen zu gestalten. Der Überlauf ist dem Örlinger Bach zuzuleiten.

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

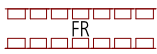
1.11.1 Werden größere bzw. ältere Bäume gefällt, sind diese vorab durch einen Fachkundigen auf Quartiere von Fledermäusen und Vogelbrutstätten zu untersuchen. Sind Vorkommen vorhanden, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.11.2 In der Grünfläche am Leimgrubenweg sind Flachkästen für Fledermäuse anzubringen.

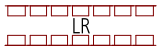
1.11.3 Bodenschutz

Park- und Stellplätze, Zugänge, Wege und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (offenporige Beläge, Pflaster mit Fugen, Drainpflaster etc.). Im Bereich der Altablagerung Klinikum Safranberg (Obj.-Nr. 03232) und des Altstandorts Leimgrubenweg 21 (Obj.-Nr. 03101) ist die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge mit der unteren Altlasten- und Bodenschutzbehörde der Stadt Ulm abzustimmen.

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



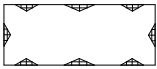
Fahrrecht zugunsten der Stadt Ulm



Leitungsrecht zugunsten gemäß Eintrag

Gehölzpflanzungen innerhalb festgesetzter Fahr- und Leitungsrechte sind unzulässig.  
Bei Leitungsrechten sind Hecken als Einfriedungen zulässig (siehe Ziff. 2.2)  
Aufgrabungen sind entschädigungslos zu dulden.

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



Lärmpegelbereich III, IV

Für das Plangebiet ergibt sich aufgrund der ermittelten Außenlärmpegel eine Einstufung in die Lärmpegelbereiche III bis V nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau.

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen sind Außenbauteile mit einem resultierenden Bauschalldämmmaß  $R'_{w, res}$  nach DIN 4109 vorzusehen:

im Lärmpegelbereich III (Abschnitt 1) mit 35 db(A)

im Lärmpegelbereich IV (Abschnitt 2) mit 40 db(A)

Schlafräume sind möglichst zur lärmabgewandten Seite auszurichten, ansonsten sind die Fenster mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

Der maßgebliche Außenlärmpegel der einzelnen Gebäudefassaden ist detailliert in den Gebäudelärmkarten der "Schalltechnischen Berechnung" zum Bebauungsplan "Safranberg-Leimgrubenweg" (Ingenieurbüro Loos+Partner, 2017) dargestellt.

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

- 1.14.1  Pflanzgebot mit Standortfestsetzung

An den im Plan eingetragenen Standorten sind Laubbäume der Artenliste 1 (siehe unter Hinweise) zu pflanzen. Von dem Standort kann bis 5 m abgewichen werden.

- 1.14.2 Im WA sind je angefangene 500 qm der Grundstücksfläche mind. 1 Laubbaum der Artenliste 1 (siehe unter Hinweise) zu pflanzen.

Flachdächer sind mit einer mindestens 10 cm starken Substratschicht herzustellen.

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

- 1.15 Pflanzbindungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



Erhaltung von Einzelbäumen

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 öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 5,0 m von der Begrenzungslinie als Flächen gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1 m zur Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche für Aufschüttungen oder Abgrabungen in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,10 m, Tiefe 0,40 m) für die Verkehrsfläche ein.

1.17 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen  
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)



Flächen mit Bodenbelastungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

OK 483,50

OK Straße/Platz/Weg



Treppenanlagen

1.18 nachrichtliche Darstellungen



Höhenlinie Bestandsgelände

1.19 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	maximal Gebäudehöhe in Meter üNN
Grundflächenzahl	-
Bauweise	Dachform

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

2.1 Dachgestaltung

Dachform:

FD            Flachdach

Flachdächer des obersten Geschosses/ Staffelgeschosses sind extensiv zu begrünen.

2.2 Einfriedungen

Im WA sind Einfriedungen privater Flächen entlang öffentlicher Wege, öffentlicher Grünflächen und festgesetzter Fahrrechte 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

Werbeanlagen sind nur 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 im Gebäude zu integrieren.
- 2.5 Abstandsflächen  
Im WA können die nach § 5 Abs. 7 LBO vorgesehenen Tiefen der Abstandsflächen entsprechend der im Plan eingetragenen Baugrenzen reduziert werden.  
Der Mindestabstand zwischen zwei Gebäuden beträgt 8,00m.

#### 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 Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.
- 2 Oberflächenwasser (§74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)  
Gegen wild abfließendes Oberflächenwasser von umgebenden Grundstücken, z.B. bei Starkregen, Schneeschmelze, gefrorenem Boden etc. hat sich jeder Grundstückseigentümer selbst zu schützen. Es wird empfohlen, Lichtschächte, Eingänge, etc. an Geländetiefpunkten zu vermeiden oder ggf. durch Aufkantungungen o.ä. zu schützen.
- 3 Altlasten und Munitionslasten  
Im Geltungsbereich können Munitionslasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Altablagerung AA Klinikum Safranberg (Obj.-Nr. 03232) und der Altstandort AS Leimgrubenweg 21 (Obj.-Nr. 03101) bekannt und im Plan dargestellt. In diesen Bereichen sind Erdarbeiten sowie ggf. erforderliche Maßnahmen mit der unteren Altlasten- und Bodenschutzbehörde der Stadt Ulm abzustimmen.
- Auf die Anzeigepflicht gem. DGUV-Regel 101-004 ehem. BGR 128 bei Erdarbeiten in belasteten Flächen wird hingewiesen.
- 4 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. Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist schonend umzugehen. Die Leitfäden "Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub" und "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächen inanspruchnahme" sind zu beachten.  
Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen (BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 19815) sind zu beachten.  
Eine bodenkundliche Baubegleitung wird empfohlen.
- 5 Aktiver Schallschutz  
Parallel der Bahnlinie Ulm-Stuttgart wird zur Abschirmung des Schienenlärms eine Lärmschutzwand auf einer Länge von 177 m mit einer Höhe von 2,0 m errichtet.  
(s. Schalltechnische Berechnungen für den Bebauungsplan, Ingenieurbüro Loos+Partner 2017).
- 6 Freiflächengestaltung  
Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag einzureichen.

7	Pflanzenliste	
7.1	Artenliste 1	
	Großkronige Baumarten	
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fagus sylvatica	Rotbuche
	Fraxinus angustifolia	schmalblättrige Esche
	Quercus robur	Stieleiche
	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
	Tilia tomentosa	Silberlinde
	Klein- mittelkronige Baumarten	
	Acer campestre	Feldahorn
	Alnus incana	Grauerle
	Betula pendula	Birke
	Populus tremula	Zitterpappel
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Prunus padus	Traubenkirsche
	Robinia pseudoacacia	Scheinakazie
	Sorbus aria	Mehlbeere
	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
	Sorbus intermedia	schwedische Mehlbeere
	Ulmus glabra	Bergulme
	Obstbäume als Hochstämme	
7.2	Artenliste 2	
	Standortgerechte Sträucher	
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuss
	Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
	Rhamnus frangula	Faulbaum
	Rosa canina	Hundsrose
	Rosa rubiginosa	Weinrose
	Salix cineria, Salix rubens	Grau-, Fahlweide
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Sambucus racemosa	Traubenholunder
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
	Viburnum opulus	Wasserschneeball

- 8 Kriminalpolizeiliche Beratung  
 Einbruchhemmende Maßnahmen sollen bei der Planung der Gebäude möglichst frühzeitig einbezogen werden. Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm bietet dazu eine kostenfreie Beratung an.