

# Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Im Wiblinger Hart 4", Stadtteil Wiblingen

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
DIE LANDESBAUORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO-BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I 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)

1.1.2 Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.3 Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.1.4 Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben 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 **0,6** max. zulässige Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO die max. zulässige Grundflächenzahl gem. Planeinschrieb durch Flächen wie folgt überschritten werden:

- Durch Erschließungswege auf dem Baugrundstück darf die GRZ bis zu 1,0 betragen.
- Durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage, Tiefgaragenzufahrt, Kellerräume, Treppen, Rampen und sonstige Unterbauten), darf die GRZ bis zu 1,0 betragen.

1.2.2 z.B. **OK = 505,1** Oberkante der baulichen Anlagen in Meter über NN


### 1.3. BAUWEISE

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


1.3.1 **o** offene Bauweise

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

1.4.1  Baugrenze

1.4.2  Baugrenze mit reduzierter Abstandsfläche mit Nummerierung (vgl. Ziff. 2.3.1)  
▲ BGR1

**1.5. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN, STELLPLÄTZE UND KELLERRÄUME**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB und § 12 BauNVO)

1.5.1  Umgrenzung für Flächen für Tiefgaragen, Kellerräume und Technikräume


1.5.2  Umgrenzung für Flächen für Stellplätze


1.5.3 Baurechtlich notwendige Stellplätze sind mit Ausnahme von bis zu 4 oberirdischen Stellplätzen in einer Tiefgarage nachzuweisen.

**1.6. VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1  Ein- bzw. Ausfahrt

**1.7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

1.7.1  Es sind innerhalb des Geltungsbereiches mindestens die gemäß Planzeichnung festgesetzten hochstämmigen Laubbäume der "Artenlisten Bäume" zu pflanzen. Der Baum kann zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist dabei einzuhalten.

1.7.2  Es sind innerhalb des Geltungsbereiches mindestens die gemäß Planzeichnung festgesetzten Bäume auf Tiefgaragen der "Artenliste - Bäume auf Tiefgarage" zu pflanzen. Der Baum kann zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist dabei einzuhalten. Alternativ können hierfür auch Bäume der "Artenliste - Bäume" gepflanzt werden.

1.7.3 Artenliste - Bäume (Hochstamm 16/18 3 x verpflanzt/mindestens 80 cm Substratüberdeckung)

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer negundo	- Eschen-Ahorn
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Corylus colurna	- Baum-Hasel
Juglans regia	- Walnuss
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winter-Linde
Tilia platyphyllos	- Sommer-Linde
Obstbäume altbewährter Lokalsorten	

1.7.4 Artenliste - Bäume auf Tiefgarage (Hochstamm 16/18 3 x verpflanzt, mindestens 60 cm Substratüberdeckung)

Acer campestre `Elsrijk`	- Feld-Ahorn "Elsrijk"
Acer platanoides `Cleveland`	- Spitz-Ahorn "Cleveland"
Carpinus betulus `Fastigiata`	- Hainbuche "Fastigiata"
Corylus colurna	- Baum-Hasel
Prunus avium `Plena`	- Vogel-Kirsche "Plena"

- 1.7.5 Sträucher (100 - 150, 2 x verpflanzt)
- |                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| Amelanchier rotundifolia | - Echte Felsenbirne      |
| Cornus mas               | - Kornelkirsche          |
| Corylus avellana         | - Strauch-Hasel          |
| Ribes rubrum             | - Rote Johannisbeere     |
| Ribes nigrum             | - Schwarze Johannisbeere |
| Salix caprea             | - Sal-Weide              |
| Salix viminalis          | - Korb-Weide             |
| Salix purpurea           | - Flecht-Weide           |
- 1.7.6 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu erhalten. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mindestens 40 cm betragen.
- 1.7.7 Bei Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sind Schutzmaßnahmen vorzunehmen, damit angrenzende, zu erhaltende Bäume nicht geschädigt werden.

## 1.8. SPEZIELLER ARTENSCHUTZ



- 1.8.1 Bäume dürfen nur im Winterhalbjahr im Zeitraum zwischen September und Mitte März gerodet werden. Außerhalb dieses Zeitraumes sind Rodungen zulässig, sofern sichergestellt ist, dass darin keine Vögel brüten oder tageweise dort Fledermäuse hängen und schlafen. Im Ausnahmefall der Rodung im Zeitraum zwischen Mitte März und August ist eine Baumkontrolle durch einen Artenschutzgutachter durchzuführen und bei Auffinden von entsprechenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG einzuholen.

## 1.9 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- 1.9.1 Begrenzung der Bodenversiegelung

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

## 1.10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 1.10.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.10.2  Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen in Meter (m) ü. NN
- 1.10.3 Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Hiervon ausgenommen ist die Grundrissgestaltung im Gebäudeinneren (Raumaufteilung).

## 1.11. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Dachgestaltung	Füllschema der Nutzungsschablone
max. zulässige Grundflächenzahl	Bauweise	

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

### 2.1. DACHGESTALTUNG

- 2.1.1 **FD** Flachdach
- 2.1.2 Technische Aufbauten für Liftüberfahrten o. ä. sind auf max. 10% der Dachflächen zu begrenzen, zusammen zu fassen und einzuhausen. Darüber hinaus sind Photovoltaikanlagen auf der gesamten Dachfläche möglich, sofern sie nicht höher als 1,8 m und mindestens 1,0 m von der Attika des Flachdachs entfernt sind.
- 2.1.3 Flachdächer sind mit Ausnahme der Bereiche für Lichtöffnungen, Dachaufbauten und Solar- und Photovoltaikanlagen als extensiv begrünte Flächen oder als Kiesdach auszubilden. Die durchwurzelbare Substratauflage bei Dachbegrünung muss eine Mindesthöhe von 10 cm aufweisen und mit trockenheitsverträglichen, widerstandsfähigen Pflanzen (z.B. Sedumarten, Wildkräuter, Gräser) bepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

## 2.2. MÜLLBEHÄLTER

- 2.2.1 Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind in Gebäude zu integrieren. Diese sind außerhalb der Baugrenze zulässig.

## 2.3. ABSTANDSFLÄCHEN

- 2.3.1 Es gelten die Abstandsflächen gemäß LBO-BW mit folgenden Maßgaben:  
Vor Außenwänden von baulichen Anlagen entlang der Baugrenze mit reduzierter Abstandsfläche BGR1 beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,2 der Wandhöhe, wobei sie jedoch 2,5 m nicht unterschreiten darf.  
Vor Außenwänden mit reduzierter Abstandsfläche BGR2 dürfen Außenwände bis zu einer Höhe von 495,3 m ü NN, und soweit sie dem dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend an die Grenze angebaut werden.

## 3. HINWEISE

### 3.1. GEBÄUDEGESTALTUNG

- 3.1.1  bestehendes Gebäude
- 3.1.2  geplantes Gebäude
- 3.1.3  zu entfernendes Gebäude

### 3.2. VERKEHRSFLÄCHEN

- 3.2.1  geplanter Fußweg innerhalb Baufläche

### 3.3. FLÄCHENGESTALTUNG

- 3.3.1 Zum Baugenehmigungsverfahren oder Kenntnissgabeverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit der Stadt Ulm einvernehmlich abzustimmen.




### 3.4. BODENSCHUTZ UND GEOTECHNIK (§ 202 BauGB)

- 3.4.1 Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß § 12 BodSchutzV, Vollzugshilfe zu BodSchutzV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von 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. HINWEISE ZUR DENKMALPFLEGE

- 3.5.1 Sollten bei Erdarbeiten Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) 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. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

### 3.6. SONSTIGE HINWEISE

- 3.6.1 <sup>490,44</sup> Bestandshöhen in Meter (m) ü. NN
- 3.6.2  bestehende Gemeinschaftsgarage
- 3.6.3  Baum zu erhalten