

## Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Binsenweiherweg - Unterkirchberger Straße"

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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO - BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, 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. 2 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.  Vorhabenfläche

1.1.1.1. Auf der Vorhabenfläche sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude, die auf die Belange der umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe im Sinne des § 5 BauNVO Rücksicht zu nehmen haben (durch landwirtschaftliche Immissionen eingeschränktes Wohnen)
- Räume für freie Berufe
- Untergeordnete Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke

1.1.1.2. 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. **0,6** max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Tiefgaragen, Kellerräume und Erschließungswege bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

1.2.2. **z.B. OK 502,50 m** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.2.1. Die maximal zulässige Höhe darf für technisch bedingte Dachaufbauten um bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m auf bis zu 10 % der Dachfläche überschritten werden.


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

1.3.1.  Baugrenze

1.3.2. Untergeordnete Bauteile (Terrassen, Balkone) und Lichtschächte sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3.3. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**1.4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1.4.1.  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Kellerräume

1.4.2.  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

1.4.3.  Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

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


1.5.1.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg

**1.6. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.1. Begrenzung der Bodenversiegelung

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

**1.7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.7.1.  Anpflanzen von Bäumen (Hochstamm StU mindestens 12-14 cm). Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden.

**1.8. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES**

1.8.1. **Haus 1**  
**Haus 2**  
Haus 3  
**Haus 4**  
**Haus Unterkirchberger Straße 11/1**  
**Haus Unterkirchberger Straße 11/2**  
**Haus Binsenweiherweg 9**

entlang der Südwestseite.

Bei den **fett** gedruckten Gebäuden werden die Orientierungswerte (Tag = 55 dB(A), Nacht = 45 dB(A)) überschritten.

(Vgl. Überschreitungswerte in Gutachten Anlage 5, Lärmpegel bei Tag und Nacht)

- 1.8.2. Zur Sicherstellung der ausreichenden Lüftung ist wenigstens in Schlafräumen eine mechanisch unterstützte Lüftung vorzusehen. Hierbei ist auf einen ausreichenden Luftwechsel zu achten - mindestens 0,5-fach je Stunde (Nennlüftung). In den übrigen Räumen ist eine Feuchteschutzlüftung ausreichend, wenn zusätzlich manuell gelüftet wird. Aus Gründen der Behaglichkeit ist eine Wärmerückgewinnung zu empfehlen.

Bei den Fassaden mit Pegeln über dem Orientierungswert (Tag = 55 dB(A), Nacht = 45 dB(A)) sind passive Schallschutzmaßnahmen analog Tabelle passiver Schallschutz (vgl. Gutachten) durchzuführen. Bei abweichenden Außenluftdurchlässen sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Raumfassade wie im Gutachten unter 7.1 beschrieben umzurechnen.

Die Gebäude haben auf der Südwestseite und Südostseite Balkone. Um die Schallpegel abzumindern ist es günstig, wenn:

- auf den Deckenunterseiten der Balkone schallabsorbierende Oberflächen (optimal: zementgebundene Holzfaserplatten mit Mineralfaserkern, Dicke mind. 50 mm) angebracht werden,
- die Balkonbrüstungen als schalldichte Platten (Glas, Blech) ausgeführt werden, die dicht an die Balkonplatten und Gebäudefassaden anschließen.

Verkehrslärm verändert sich zeitlich, so dass es Zeitenfenster gibt, in denen eine höhere Verkehrsdichte vorhanden ist (morgens und abends) und Zeitenfenster mit weniger Verkehr. Ein Aufenthalt im Freien auf den Balkonen ist in diesen Zeitenfenstern durchaus möglich, da die Schallpegel bei weniger befahrenen Straßen i.d.R. dann unter den Orientierungswerten liegen.

**Bei den Fenstern ist zu beachten:**


- Der Spektrum-Anpassungswert Ctr der Fenster sollte nicht kleiner als -4 dB sein. Bei Ctr = 0 liegt kein negativer Einfluss vor.
- Bei Fenstern mit einer Einzelscheibengröße von über 3 m<sup>2</sup> muss dieses Fenster eine um 2 dB größere Schalldämmung aufweisen.
- Die Fenster sind nach VDI 2719 entsprechend der Schallschutzklasse einzubauen.


**1.9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN**

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

- V1: Der Abriss der Gebäude und die Rodung der Gehölze sind im Zeitraum von 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Vor Abriss der Gebäude und Rodung der Gehölze sind Nischen und Spalten auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb des oben angegebenen Zeitraums muss eine ökologische Baubegleitung bezüglich potentieller Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln erfolgen. Die ökologische Baubegleitung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen.
- V2: Aufhängen von 3 Höhlenkästen und 3 Flachkästen für Fledermäuse im direkten Umfeld (Abstand max. 200) oder an den neu gebauten Gebäuden.
- V3: Aufhängen von 5 Nisthilfen für den Haussperling im direkten Umfeld (Abstand max. 200) oder an den neu geplanten Gebäuden.

**1.10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

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

1.10.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.10.3. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, UG, EG, OG, Ansichten, Schnitte, Perspektiven) ist bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

**1.11. NUTZUNGSSCHABLONE**

-	-
<b>0,6</b>	-

-	-
Grundflächenzahl (GRZ)	-

Füllschema der Nutzungsschablone

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

### **2.1. DACHGESTALTUNG**

- 2.1.1. Es sind nur Flachdächer (**FD = Flachdach**) und Satteldächer (**SD = Satteldach**) mit einer Dachneigung (DN) von 35°- 55° zulässig.
- 2.1.2. Auf den Dachflächen sind Photovoltaikanlagen zulässig. Im Bereich der Satteldächer sind diese in der gleichen Neigung auszubilden wie die Dachflächen. In den Flachdachbereichen ist eine Aufständigung der Anlagen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die genaue Anzahl und Lage der Photovoltaikanlagen wird im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt.
- 2.1.3. Die Flachdachbereiche, die nicht mit einer Photovoltaikanlage überdeckt sind, sind extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

### **2.2. WERBEANLAGEN**

- 2.2.1. Werbeanlagen sind nur an der Fassade und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur im Erdgeschossbereich sowie im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden und eine Höhe von maximal 0,6 m nicht überschreiten.
- 2.2.2. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

### **2.3. MÜLLBEHÄLTER**

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

### **2.4. FREIFLÄCHENGESTALTUNG**

- 2.4.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. 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.
- 2.4.2. Zum Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen.

### **2.5. EINFRIEDUNGEN**

- 2.5.1. Einfriedungen sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.

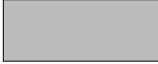




### **2.6. ABSTANDSFLÄCHEN**

- 2.6.1. z.B. 0,2  
▼ Wert der Abstandsflächenreduzierung (z.B. 0,2 der anrechenbaren Wandhöhe, H)
- 2.6.2. Die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen können zu den Flurstücken 1665 (Unterkirchberger Straße 3) und 1666 (Binsenweiherweg 19) auf 0,3 der anrechenbaren Wandhöhe (0,3 H) reduziert werden. Desweiteren können die Abstandsflächen der Gebäude untereinander entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung auf 0,2 der anrechenbaren Wandhöhe (0,2 H) reduziert werden.

### 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 3.1. Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes für die Grundwassererfassung der Stadt Ulm, im Gewann Fischerhausen.

### 4. HINWEISE

- 4.1.  bestehende Bebauung
- 4.2.  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- 4.3.  zu entfernter bestehender Wall zur Unterkirchberger Straße
- 4.4.  geplante fußläufige Erschließung
- 4.5. z.B.  487.34 Bestandshöhen in Meter ü. NN

#### 4.6. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE

Sollten bei Erdarbeiten Funde (z.B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) und Befunde (z.B. Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim 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, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

#### 4.7. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 19639, DIN 18915 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

#### 4.8. WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets der Stadt Ulm im Gewann Fischerhausen. Die Bestimmungen der Schutzverordnung vom 10.08.1973 sind einzuhalten.

#### 4.9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE EMPFEHLUNGEN

Die Anbringung von Nisthilfen für Fledermaus- bzw. Vogelarten an den Fassaden der neu geplanten Gebäude ist empfehlenswert.