

## 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 (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.1.1.1. Zulässig sind:  
- Wohngebäude  
- nicht störende Handwerksbetriebe  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.1.2. Abweichend von § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig:  
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften  
- Anlagen für sportliche Zwecke  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
- Anlagen für Verwaltungen  
- Gartenbaubetriebe  
- Tankstellen

1.1.1.3. Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin 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** Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Tiefgaragen, Stellplätze, Kellerräume und Erschließungswege bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

1.2.2. **III + D** Zahl der Vollgeschosse

1.2.3. **z.B. FH = 501,00 m** Firsthöhe über NN (Höhen im neuen System) der Gebäude als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.4. **z.B. TH = 493,20 m** Traufhöhe über NN (Höhen im neuen System) der Gebäude als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.5. **z.B. OK 1 = 495,00 m** Oberkante 1 über NN (Höhen im neuen System) der Gebäude als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.6. **z.B. OK 2 = 493,20 m** Oberkante 2 über NN (Höhen im neuen System) der Gebäude als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.6.1. Die Oberkanten 2 (OK 2) können für offene Pergolen um bis zu 2,0 m entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes überschritten werden.

1.2.6.2. Die festgesetzten Traufhöhen (TH) können für Dachgauben entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes überschritten werden.

### 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. Untergeordnete Bauteile (u.a. Lichtschächte, Terrassen, Dachgauben) sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**1.5. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN UND KELLERRÄUME**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 1.5.1.  Umgrenzung für Flächen der Tiefgaragen und Kellerräume


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

- 1.6.1.  Ein- und Ausfahrtbereich zur Tiefgarage

**1.7. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 1.7.1. Die Tiefgarage ist mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen intensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 45 cm. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrates auf mindestens 100 cm vorzusehen.
- 1.7.2. Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze sind mit teildurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen.

**1.8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

- 1.8.1.  Anpflanzen von Bäumen (Hochstamm StU mindestens 16-18 cm). Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Für Bäume ist ein ausreichender Pflanzraum vorzusehen.

- 1.8.2. Im östlichen Bereich des Plangebiets sind ergänzend zu den durch Planzeichen festgesetzten Bäumen blühende und fruchtende Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- 1.8.3. Artenlisten:

Bäume I. Ordnung

Acer plantanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Tilia cordata - Winter-Linde

Bäume II. Ordnung / Kleinbäume

Acer campestre - Feldahorn  
Amelanchier lamarckii - Felsenbirne  
Malus - Zierapfelsorten  
Magnolia kobus - Magnolie  
Pyrus calleryana - Stadtbirne  
Sorbus latifolia 'Henk Kink' - Schwedische Mehlbeere

Sträucher:

Buddleia davidii - Schmetterlingsstrauch  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Philadelphus coronarius - Europäischer Pfeifenstrauch  
Potentilla fruticosa - Fünffingerstrauch  
Ribes aureum - Gold-Johannisbeere  
Rosa in Sorten (ungefüllt blühend)  
Spirea in Arten und Sorten  
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

Geschnittene Hecken:

Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster

**1.9. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON VERBOTSTATBESTÄNDEN  
(SPEZIELLER ARTENSCHUTZ)  
(§ 44 BNatSchG)**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen:

V1: Baufeldberäumung

Freiräumen des Baufelds (Rodung Gehölze, Abriss Gebäude) zwischen dem 1.10. und Ende Februar. Vor der Beräumung sind die betroffenen Bäume und Gebäude auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Werden Tiere aufgefunden sind die Arbeiten einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind ggf. im Vorgriff Vergrämungsmaßnahmen einzuleiten und die Flächen regelmäßig auf das Vorhandensein von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

V2: Ersatzkästen für Fledermäuse:

Es sind als Ersatz acht Fledermausflachkästen anzubringen. Fünf Kästen sind als Einbaukästen in die neuen Gebäude (Winterquartiere; zwei Kästen an der Südseite/ drei an der Ostseite) und drei sind als Aufsatzkästen an einem Gebäude oder mehreren Bäumen im Umfeld anzubringen. Alternativ ist auch ein Fledermausturm möglich. Bei einer Gestaltung des Giebels mit einer Holzfassade ist auch eine fledermausfreundliche Gestaltung ohne den Einbau von Kästen möglich.

V3: Ersatzkästen für Haussperlinge:

Es sind als Ersatz zwei Nisthöhlen für Haussperlinge in oder an der Fassade der neuen Gebäude anzubringen bzw. im Umfeld (max. 100m) aufzuhängen.

**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 (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) sowie der Durchführungsvertrag sind bindende Bestandteile des Bebauungsplanes.

**1.11. NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

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

**2.1. Dachgestaltung**

2.1.1. **SD** Satteldach

**2.2. Freiflächengestaltung**

2.2.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

2.2.2. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit der Stadt Ulm abzustimmen.

Dabei sind folgende Inhalte darzustellen:

- Darstellung der vorgesehenen Vegetation
- Darstellung der befestigten Flächen mit Höhen, Oberfläche und Entwässerung
- Darstellung von Einfriedungen und Nebenanlagen inkl. Höhen und Materialität


### 2.3. Einfriedungen

- 2.3.1. Einfriedungen sind bis max. 1,20 m Höhe mit Holzzäunen oder als geschnittene Hecken zulässig.
- 2.3.2. Einfriedungen im Übergang zur öffentlichen Verkehrsfläche des Klosterhofs sowie entlang der Grenze des Gebäudes Klosterhof 14 (ehemaliges Amtshaus) sind nicht zulässig.


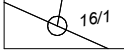
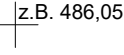
### 2.4. Müllbehälter

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

### 2.5. Abstandsflächen

- 2.5.1.  **0,2** Wert der Abstandsflächenreduzierung (z.B. 0,2 der anrechenbaren Wandhöhe, H)
- 2.5.2. Die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen können innerhalb der Flurstücke 15 und 16/2 und zu den Flurstücken 13, 14, 16, 16/1 und 17 auf 0,15 bzw. 0,2 der anrechenbaren Wandhöhe reduziert werden.

## 3. HINWEISE

- 3.1.  bestehende Bebauung
- 3.2.  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- 3.3.  Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System

### 3.4. Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § DSchG: Ehemaliges Klarissenkloster St. Maria.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmalen gerecht zu werden, sind vor Baubeginn voraussichtlich Rettungsgrabungen notwendig, in deren Zuge Funde und Befunde fachgerecht geborgen bzw. dokumentiert werden.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

#### Allgemeiner Hinweis

Sollten grundsätzlich 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.

### 3.5. Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN19639, 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.

### 3.6. Gebäudegestaltung

Material und Farbe der Fassaden und der Dachdeckung werden im Rahmen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

**3.7. Kampfmittel**

Aufgrund der kartierten Kriegsfolgeschäden wird empfohlen, vor Eingriffen in den Untergrund den Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Freigabe der Flächen einzuschalten.

**3.8. Artenschutz**

An den Neubauten sind Nisthilfen für Fledermaus- bzw. Vogelarten im Traufbereich anzubringen.

**3.9. Feuchtbodenarchäologie**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines feuchtarchäologisch kartierten Gebietes.