

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Klosterhof 12", Stadtteil Söflingen

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
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. 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
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 (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)

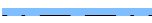
1.2.6.1. Die Oberkanten 2 (OK 2) können für offene Pergolen um bis zu 2,0 m entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes überschritten werden.

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.  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:

V1a: Baufeldberäumung zwischen dem 1.10. und Ende Februar

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. Aufgrund der Menge an Kot, die in den Dachböden vorgefunden wurde, muss in jedem Fall eine ökologische Baubegleitung durchgeführt werden.

Die Fassadenlöcher, -nischen und -spalten sowie die Dachböden sind vorab auf Besatz von Fledermäusen/Vögeln zu kontrollieren (Endoskop), ggf. Öffnung von Zwischendächern.

Dies kann bereits vorab im Herbst durchgeführt werden. Falls diese gut einsehbar sind und nicht als Winterquartier genutzt werden, sind sie direkt zu verschließen oder ungeeignet zu gestalten. Falls Fledermäuse nachgewiesen werden oder die Löcher schwer einsehbar waren, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind ggf. im Vorgriff Vergrämuungsmaßnahmen 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.

V1b: Baufeldberäumung zwischen dem 1.3. bis Mitte August

Vor dem 1.3. sind die Fassade sowie die Dachböden vorab auf Besatz von Fledermäusen/Vögeln zu kontrollieren (Endoskop). Dies kann bereits vorab im Herbst/Winter durchgeführt werden. Falls diese gut einsehbar sind und nicht als Winterquartier genutzt werden, sind sie direkt zu verschließen oder ungeeignet zu gestalten. Falls Fledermäuse oder Vögel nachgewiesen werden oder die Löcher schwer einsehbar waren, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ist kein Besatz gegeben, sind sämtliche Löcher, Spalten und Nischen vor dem 1.3. in den betroffenen Fassadenbereichen und im Bereich der Dachtraufe zu verschließen, damit sich keine Vögel und Fledermäuse ansiedeln.

V1c: Baufeldberäumung zwischen dem Mitte August bis 1. Oktober

Vor Baubeginn Vorab-Überprüfung der Dachtraufe, der Dachböden und der Fassade auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen. Falls Fledermäuse oder Vögel nachgewiesen werden oder die potentiellen Quartiere schwer einsehbar waren, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

V2: Ersatzkästen für Fledermäuse

Es sind als Ersatz zehn Fledermausflachkästen anzubringen. Sieben Kästen sind als Einbaukästen in die neuen Gebäude (Winterquartiere; Drei Kästen an der Südseite/ drei an der Ostseite und einer an der Nordseite) und drei sind als Aufsatzkästen an einem Gebäude oder mehreren Bäumen im Umfeld anzubringen. Alternativ sind auch zwei Fledermaustürme 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 drei 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.

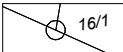
2.5. Abstandsflächen


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.  z.B. 486,05 Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System

3.4. Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten archäologischen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Ehemaliges Klarissenkloster St. Maria.

An der Erhaltung des ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmals besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmälern gerecht zu werden, sind vor Baubeginn 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 Bauunternehmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Für die Rettungsgrabungen ist ein Zeitraum von mehreren Monaten einzukalkulieren. Auf die Kostentragungspflichten von Planungsträgern bzw. Investoren und Bauherren für die notwendigen Rettungsgrabungen wird vorsorglich hingewiesen.

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

Sollten bei Erdarbeiten Funde (z.B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) und Befunde (z.B. Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) entdeckt werden, ist grundsätzlich 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 (§ 20 DSchG).

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.