Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANS SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
DIE BAUNUTZUNGVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
DIE LANDESBAUORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO-BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 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 zulässig.

1.1.2 MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Im MI sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 7 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig:
Wohnen,
Geschäfts- und Bürogebäude,
Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften nur im Erdgeschoss,
Beherbergungsbetriebe,
Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in § 6 Abs. 2 Nrn. 4, 6, 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.1.3 SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Psychiatrische Klinik

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)

Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen ist nicht zulässig.

Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) sowie im Sondergebiet durch die Stellplatzanlage am Leimgrubenweg bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

1.2.2 OK 512,00 Höhe baulicher Anlagen in m üNN

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist als Höhe in Meter üNN festgesetzt.
Die Gebäudehöhe wird am höchsten Punkt der abschließenden Brüstung, bzw. am höchsten Punkt des Dachfirstes gemessen.
Zur Einhausung von technischen Aufbauten und zur Sicherung von Dachterrassen müssen Flachdachgebäude eine umlaufende, gemauerte Brüstung von mindestens 1 m Höhe aufweisen.

1.2.3 Als Ausnahme können für technisch notwendige Aufbauten (z.B. Aufzüge und Treppenanlagen) die zulässigen Gebäudehöhen auf einer Grundfläche von 15 % bis zu 2,80 m (ab OK Flachdach) überschritten werden.
Die Festsetzungen zur Gestaltung unter Ziffer 2.1 sind zu beachten.

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

1.3.1 o offene Bauweise

1.3.2 a1 abweichende Bauweise: Gebäudelängen über 50 m zulässig
a2 abweichende Bauweise: reduzierte Abstandsflächen (siehe Ziffer 2.5)

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1 Baugrenze

1.4.2 Baugrenze nur für ehemaliges Klinikgebäude
Anbauten gemäß Eintragungen im Plan

1.5 Flächen für Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1.5.1 TGa/ St Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze.

Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Garagen unzulässig. Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der mit St bzw. P gekennzeichneten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind in überbaubaren und den mit TGa gekennzeichneten Flächen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

1.5.2 ▲ Ein-/ Ausfahrt Tiefgarage

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

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

1.6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen oder Tiefgaragen zulässig.

1.6.2. Als Ausnahme sind für Müllbehälter 1- geschossige Gebäude begleitend zu den Erschließungsstraßen zulässig.

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

1.7.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Fahrbahn
Gehweg

1.7.2 V Öffentliche Straßenverkehrfläche
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

1.7.3 G+R Öffentlicher Geh- und Radweg

1.7.4 P Fläche für öffentliche Stellplätze

1.7.5 V Verkehrsgrün

1.8 Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 12 BauGB)

Zweckbestimmung: Übergabestation Fernwärme

Zweckbestimmung: Elektrizität

Notbrunnen/Brunnen

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

1.9.1 Öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Spielplatz

Die öffentlichen Grünflächen zwischen nördlichem und südlichem Bebauungsband sind als extensive Wiesen (Salbei-Glatthafer-Wiesen) mit einzelnen Bäumen zu gestalten. Die zu erhaltenden Gehölzbestände und ein Kinderspielplatz sind zu integrieren.

Die öffentliche Grünfläche am Leimgrubenweg ist als extensive Wiese mit Bäumen zu gestalten. Die Funktion als Retentionsraum ist durch entsprechende Geländeprofilierung herzustellen. Ein offen geführter, von Hochstauden gesäumter Wassergraben ist zu integrieren.

Die Grünflächen am Messelsteinweg und der Stuttgarter Straße sind mit Gehölzen zu gestalten.

1.9.2 Private Grünfläche

Die Fläche südlich des denkmalgeschützten Gebäudes ist als Grünfläche mit Wiesen und Gehölzen zu gestalten.

1.10 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses und Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 16 BauGB)

1.10.1 Graben mit Hochstaudensaum

1.10.2 R Retentionsfläche

Die Retentionsfläche dient der Rückhaltung und verzögerten Ableitung des Niederschlagswassers des Baugebiets, insbesondere bei Starkniederschlägen. Sie ist als Retentionsraum mit extensiven Wiesen zu gestalten. Das gesammelte Regenwasser ist über den Graben dem Örlinger Bach zuzuleiten.

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

1.11.1 Bei Abriss und Umbauten von Bestandsgebäuden sind Quartiere von Fledermäusen und Niststätten gebäudebrütender Vogelarten (Mauersegler) zu erhalten bzw. zu ersetzen. Zusätzlich sind im Bereich des Örlingertalwegs Flachkästen für Fledermäuse an älteren Gehölzen anzubringen.
Für Zauneidechsen ist in der öffentlichen Grünfläche im Nordwesten eine entsprechende Fläche anzulegen.
Die Handlungsvorgaben des Umweltberichts sind anzuwenden.

1.11.2 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 vorab mit der unteren Altlasten- und Bodenschutzbehörde der Stadt Ulm abzustimmen.

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

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Leitungsrecht/Fahrrecht

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

Lärmpegelbereich III, IV, V

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 Außenbau teile 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)
im Lärmpegelbereich V (Abschnitt 3) mit 45 db(A).
Für Büroräume gelten um 5 dB(A) verringerte Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile. Schlafräume sind möglichst zur lärmabgewandten Seite auszurichten, ansonsten sind die Fenster mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.
(s. Schalltechnische Berechnungen für den Bebauungsplan, Ingenieurbüro Loos 2014).

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

Pflanzgebot flächenhaft

Pflanzgebot mit Standortfestsetzung

1.14.1 In öffentlichen Flächen
In den öffentlichen Flächen am Messelsteinweg und der Stuttgarter Straße sind gemäß Planeintrag Laubbäume und Sträucher der Artenlisten 1 und 2 (siehe unter Hinweise) anzupflanzen. An geeigneten Stellen sind krautreiche Säume und kleinere Wiesenflächen anzulegen.
An den im Plan eingetragenen Standorten sind Laubbäume der Artenliste 1 (siehe unter Hinweise) zu pflanzen.

1.14.2 In privaten Flächen
An den im Plan eingetragenen Standorten sind Laubbäume der Artenliste 1 (siehe unter Hinweise) zu pflanzen.
Im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 500 qm der Grundstücksfläche mind. 1 Laubbaum der Artenliste 1 (siehe unter Hinweise) zu pflanzen. Zur Erhaltung oder mit Standort festgesetzte Bäume können angerechnet werden.

Flachdächer sind mit einer mindestens 10 cm starken extensiven Begrünung herzustellen.
Tiefgaragen in nicht überbauten Flächen sind mit einer mind. 50 cm starken Erdschicht zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten.

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

Erhaltung von Gehölzflächen

Erhaltung von Einzelbäumen

Die im Plan eingetragenen Gehölzflächen sind zu erhalten und mit gestufter Baumschicht, Sträuchern und waldartiger Krautflora, krautreichen Säumen und kleineren Wiesenflächen weiter zu entwickeln.
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 die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,10 m, Tiefe 0,40 m) für die Straße ein.

Die Tiefgaragenwand ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des ehem. Klinikgebäudes zugleich als Stützmauer zu den nördlich angrenzenden Grundstücken auszubilden.
Die Maueroberkante ist im Plan als MOK max. in m üNN eingetragen.

1.17 Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

D Kulturdenkmal

1.18 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

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

Flächen mit Bodenbelastungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

OK 483,50 OK Straße/Platz/Weg

Treppenanlagen

Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers

1.19 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Höhe baulicher Anlagen in m über NN
Grundflächenzahl	-
Bauweise	Dachform

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

2.1 Dachgestaltung

Dachform:
FD Flachdach mit extensiver Begrünung

Technisch notwendige Dachaufbauten sind einzuhausen und gestalterisch in die Dachflächen zu integrieren.
Dachaufbauten nach Ziffer 1.2.3 und Terrassen sind zusammen auf bis zu 30 % der Flachdachfläche zulässig.

SD/WD Satteldach/Walmdach im Bereich des Kulturdenkmals

2.2 Einfriedungen
Einfriedungen privater Flächen entlang öffentlicher Wege und öffentlicher Grünflächen sind 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 und Automaten
Werbeanlagen sind nur im Mischgebiet 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
Innerhalb der mit a$_2$ gekennzeichneten Flächen können die nach § 5 Abs. 7 LBO vorgesehenen Tiefen der Abstandsflächen entsprechend den im Plan eingetragenen Baugrenzen reduziert werden.

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 Abwasserentsorgung
Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem vorgesehen. Die Kanalisation wird in öffentlichen Straßen verlegt. In den Gebäuden des nördlichen Bauquartiers sind Hebeanlagen vorzusehen.

3 Altlasten und Munitionslasten
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.

Im Geltungsbereich können Munitionslasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Auf die Anzeigepflicht gem. 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 2014).

6 Freiflächengestaltung
Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag einzureichen.

7 Pflanzenliste

7.1 Artenliste 1
Großkronige Baumarten

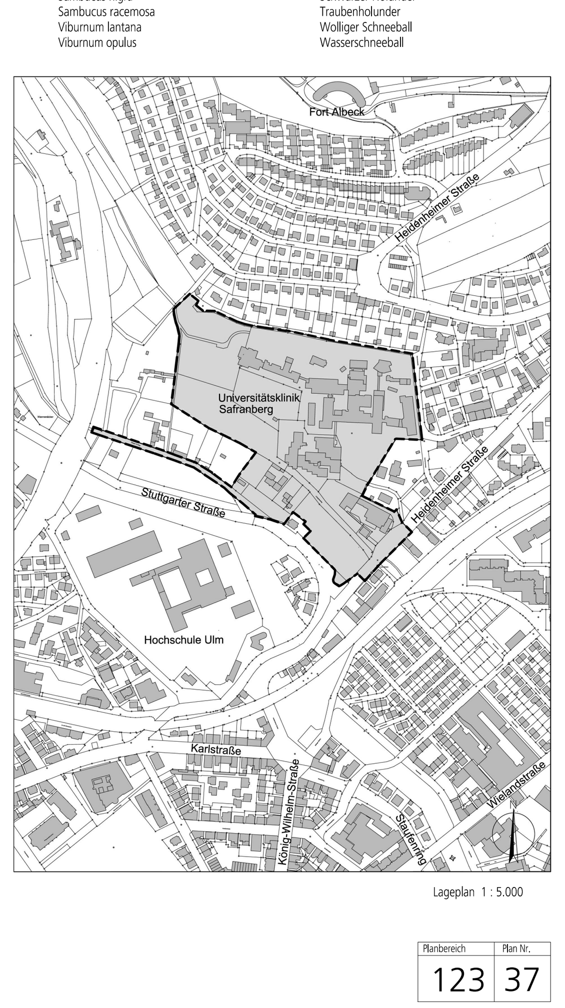
Acer platonoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Klein- mittelkronige Baumarten

Acer campestre	Feldahorn
Alnus incana	Grauerle
Betula pendula	Birke
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ulmus glabra	Bergulme
Obstbäume als Hochstämme	

7.2 Artenliste 2
Standortgerechte Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger 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



Lageplan 1 : 5.000

Planbereich	Plan Nr.
123	37

Stadt Ulm Stadtteil Osten
Bebauungsplan
Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg

Maßstab 1:500

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft:
Plan Nr. 123 / 14 gen. durch minist. Erlass vom 30.04.1951 Nr. V HO 1225
Plan Nr. 123 / 31 in Kraft getreten am 19.08.1971
Plan Nr. 123 / 34 in Kraft getreten am 23.01.1986

Gefertigt: 18.09.2014
Baron
Landschaftsarchitekten BDLA/SRL

Gez. Baron

Für die Verkehrsplanung:
Hauptabteilung
Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung

Gez. Feig

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Ulm und den Alb-Donau-Kreis vom 20.03.2012

Als Satzung ausgefertigt:
Ulm, den 25.11.2014
Bürgermeisteramt

Gez. Wetzig

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegungsbeschlüsse im Amtsblatt für die Stadt Ulm und den Alb-Donau-Kreis
vom 12.07.2012 Nr. 28
vom 17.04.2014 Nr.16

Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Ulm und den Alb-Donau-Kreis vom 27.11.2014 Nr. 48

Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 20.07.2012 bis 24.08.2012

In Kraft getreten am 27.11.2014
Ulm, den 27.11.2014
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt Baurecht

Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB erneut ausgelegt vom 25.04.2014 bis 28.05.2014

Gez. Jescheck

Als Satzung gem. § 10 BauGB und als Satzung gem. § 74 LBO vom Gemeinderat beschlossen am 19.11.2014

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet