



Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen - Maienweg"

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
 DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
 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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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)

1.1.1.1. Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlage für gesundheitliche und soziale Zwecke

1.1.1.2. Nicht zulässig sind:
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

1.1.1.3. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

1.1.1.4. 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. **0,4** maximal zulässige Grundflächenzahl
 1.2.1.1. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Tiefgaragen, Kellerräume und Erschließungswege bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

1.2.2. z.B. **OK= 518,50** 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 2,00 m auf bis zu 5% der Dachfläche überschritten werden. Die Dachaufbauten müssen mindestens 2,0 m von der Dachkante zurücktreten.

1.3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
 1.3.1. **o** offene Bauweise

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
 1.4.1. **o** Baugrenze

1.4.1.1. Terrassen und Balkone sind außerhalb der Baugrenze entsprechend den Darstellungen der Vorhaben- und Erschließungspläne zulässig. Die Abstandsflächenregelung der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) ist dabei einzuhalten.

1.5. VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 1.5.1. private Verkehrsfläche
- 1.5.2. öffentlicher Fußweg
- 1.5.3. Ein- und Ausfahrtsbereich zur Tiefgarage (einspurige Tiefgaragenabfahrt)
- 1.5.4. Fläche für Tiefgarage und Kellerräume
- 1.5.5. Flächen für Stellplätze

1.6. FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 1.6.1. Geh- und Leitungsrecht - Begünstigter siehe Planeintrag
- 1.6.2. Fahr- und Leitungsrecht - Begünstigter siehe Planeintrag

1.7. GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.7.1. private Grünfläche

1.8. ERHALT UND ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b. BauGB)

- 1.8.1. Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu ersetzen.
- 1.8.2. An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stelle sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl ist jedoch einzuhalten.
- 1.8.3. 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.
- 1.8.4. Die Flachdächer sind mit Ausnahme der Flächen für Terrassen und Dachaufbauten intensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt mindestens 10 cm.

1.9. BEGRENZUNG DER BODENVERSEGLUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.9.1. Plätze, Terrassen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. Rasenpflastersteine, Pflaster in Split verlegt, etc.). Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig.

1.10. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- 1.10.1. Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Anpassung des Geländeneives bis auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußbodenhöhe) entsprechend den Darstellungen der Vorhaben- und Erschließungspläne zulässig.

1.11. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

- 1.11.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
 Vermeidungsmaßnahme 1: Erhalt der Bäume im Nordwesten der Fläche im Bereich der Parkplätze
 Vermeidungsmaßnahme 2: Freiräumen des Baufeldes zwischen 1.11. und Ende Februar. Verschieben der Spelthöhlen an den zur Sanierung vorgesehenen Gebäudeteilen vor dem 01. März
 Vermeidungsmaßnahme 3: Aufhängen von 5 Nistkästen für Haussperlinge an den bestehenden Gebäuden im Umfeld
 Vermeidungsmaßnahme 4: Herauslösen der Höhlen und Spaltenquartiere (potentielle Neststandorte für Vogel bzw. Quartiere für Fledermäuse) aus den zu fallenden Bäumen und Umlagerung der Stammteile in die nicht betroffenen Bereiche der Vorhabensfläche. Ggf. Befestigung der Stammteile an vorhandenen Bäume oder Gebäude.
 Die Maßnahmen sind mit einer ökologischen Baubegleitung zu versehen.

1.12. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 1.12.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.12.2. Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen
- 1.12.3. **Vorhaben- und Erschließungsplan**
 Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) ist bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.13. NUTZUNGSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Bauweise	Füllschema der Nutzungsschablone
WA	0,4	o	

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

2.1. Dachgestaltung
 2.1.1. Dachform: FD = Flachdach

2.2. Freiflächen / Einfriedungen / Dachterrassen
 2.2.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit heimischen Sträuchern und Bäumen anzulegen.
 2.2.2. Einfriedungen sind bis max. 1,20 m Höhe mit Maschendraht-, Stahlgitterzäunen oder vergleichbaren Materialien ohne Sockel zulässig. Geschnitzene Hecken sind ebenfalls zulässig.

2.2.3. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Kenntnisgabeverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächen-gestaltungssplan mit einzureichen.

2.3. Müllbehälter
 2.3.1. Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind in die Gebäude zu integrieren.

2.4. Abstandsflächen
 2.4.1. Die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen können im Bereich der Fassadenseite zum Gebäude Harthausenstraße 35 (Flur Nr. 3299) entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen reduziert werden.

3. HINWEISE

- 3.1. 506.40 Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System.
- 3.2. Müllaufstellfläche für die Dauer der Leerung
- 3.3. Bestandsgebäude ehemaliges Krankenhaus Söflingen
- 3.4. Notbrunnen

3.5. Hinweis zur Denkmalpflege
 Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LDA die Bergung u. Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archaische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gem. § 20 DSchG die Denkmalbehörden oder die Stadt umgehend zu benachrichtigen.

Archaische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2, Regionale Denkmalpflege, Schwerpunkte, Inventarisations) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archaischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.6. Bodenschutz (§ 202 BauGB)
 Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzughilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 19915 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Boden bei Auftrag vom kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächenansprache schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

3.7. Kampfmittelbeseitigung
 Im Geltungsbereich können Munitionsallasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen ist die zuständige Dienststelle für Kriegsmittelbeseitigung einzuschalten. Im Rahmen der Bauplanung ist eine altlastentechnische Erkundung durchzuführen.



Übersichtsplan
 M 1 : 5000

Planbereich	Plan Nr.
163	39

Stadt Ulm Stadtteil Söflingen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen - Maienweg

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft:
 Plan Nr. 163/29 gen. durch Erl. d. Reg. Präs. Nordw. vom 18.01.1982 Nr. 13-41/412.1-1165/81

Gefertigt:
 Ulm, den 05.07.2017
 Büro für Stadtplanung
 Zint & Häußler GmbH
 Gez.: Häußler

Für die Verkehrsplanung:
 Hauptabteilung
 Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung
 Gez.: Bernstein

Öffentliche Bekanntmachung
 des Aufstellungsbeschlusses
 im Amtsblatt für die Stadt
 Ulm und den Alb-Donau-Kreis
 vom 27.10.2016 Nr. 43

Als Satzung ausgefertigt:
 Ulm, den 20.07.2017
 Bürgermeisteramt
 Gez.: von Wining

Öffentliche Bekanntmachung
 des Auslegungsbeschlusses
 in der Südwesstresse (Ulmer Ausgabe)
 vom 01.04.2017
 und im Internet (www.ulm.de)

Veröffentlichung in der Südwesstresse
 (Ulmer Ausgabe) vom 22.07.2017
 und im Internet (www.ulm.de)

Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB
 ausgelegt
 vom 10.04.2017 bis 19.05.2017

In Kraft getreten am 22.07.2017
 Ulm, den 25.07.2017
 Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
 Gez.: Jescheck

Als Satzung gem. § 10 BauGB und als
 Satzung gem. § 74 LBO vom Gemeinderat
 beschlossen am 19.07.2017

Die bundes- und landesrechtlichen
 Verfahrensvorschriften wurden beachtet.