



Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Klingensteiner Straße - Clarissenstraße"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES 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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
 DIE BAUUNTERSUCHUNGSVERORDNUNG (BauUNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 440) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440)
 DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV) 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)
 Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Räume für die Berufsausübung treibendberuflicher Tätigkeit und solcher Gewerbetreibender, die ihre Beruf in ähnlicher Weise ausüben

- 1.1.1.1 Nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sind nur im Erdgeschoss des Vorhabens zulässig.
- 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 **0,4** maximal zulässige Grundflächenzahl
- 1.2.1.1 Die max. zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen, Kellerräume) bis zu einem Wert von 0,85 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- 1.2.2 **z. B. III+S** Zahl der Vollgeschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss (oberstes Geschoss). Staffelgeschosse dürfen 3/4 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.
- 1.2.3 **z.B. OK=12,50** Gebäudehöhe als Höchstgrenze in Metern
- 1.2.3.1 Die Gebäudehöhe wird als absolutes Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die jeweilige mittlere Geländeoberkante, gemessen in der Mitte der Gebäude. Die geplante Geländeoberkante fällt von ca. 484,00 m ü. NN am südlichen Gehweg auf ca. 482,90 m ü. NN am Anschluss zur Klingensteiner Straße.

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 **B** Baugrenze

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

- 1.5.1 **Tga** Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Kellerräumen
- 1.5.2 **St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

1.6 VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 1.6.1 **Ö** Öffentlicher Fuß- und Radweg
- 1.6.2 **▼ ▲** Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage

1.7 HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 1.7.1 **K** Kanallinie

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

- 1.8.1. An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen ist die Pflanzung von Laubbäumen der Artenliste 1 in der Qualität mind. Hochstämmen 3xv, StammU 16-18 cm vorzunehmen. Bindung mittels Dreipflock und 5-jährige Entwicklungspflege. Gleichwertiger Ersatz bei Ausfall. Der Standort der Bäume darf im Zuge der Geländeanpassung von der Lage in der Planzeichnung abweichen.
- 1.8.2 Artenliste 1 – Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer pseudoplatanus 'Atropurpureum'	Purpurahorn
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'	Stadtesche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia pallida	Kaiserlinde

- Prunus avium 'Plena' Gafüllte Vogel-Kirsche
- Malus spec. Zieräpfel in Sorten
- Prunus spec. Zierkirschen in Sorten / Zierpflaumen in Sorten
- Sorbus x intermedia Schwedische Mehlbeere

- 1.8.3 Begrünung der Garagendecke: Die oberirdischen Bereiche von Flächen der Garage sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mind. 40 cm betragen. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrates vorzusehen.
- 1.8.4 Flachdächer mit Ausnahme der Terrassenbereiche sind extensiv zu begrünen.

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

- 1.9.1 Begrenzung der Bodenversiegelung: Plätze, Terrassen, 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.

1.10 SONSTIGE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 1.10.1 **█** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.10.2 ******* Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen
- 1.10.3 **x 482,91** Bestandshöhen in m ü. NN im neuen System
- 1.10.4 **Vorhaben- und Erschließungsplan**
 Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) ist bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.11 NUTZUNGSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Füllschema der Nutzungsschablone
max. zulässige Grundflächenzahl	-	
-	Bauweise	
Dachform		

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

2.1 Dachgestaltung

- 2.1.1 Dachform, FD = Flachdach

2.2 Nutzung von Sonnenenergie

- 2.2.1 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf den Dächern der Wohngebäude bis zu 1,50 m über Oberkante der baulichen Anlagen zulässig. Sie müssen von den Dachrändern (Außenkante Attika) jeweils einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten.

2.3 Freiflächen

- 2.3.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste 1 und 2 anzulegen
- 2.3.2 Artenliste 2 – Sträucher

- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Corylus avellana Haselnuss
- Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare Liguster
- Lonicera xylosteum Heckenkirsche
- Prunus spinosa Schliehe
- Rosa spec. Rose
- Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- Sambucus nigra Schwarzer Hollunder
- Amelanchier lamarckii Kupfer-Felsenbirne
- Spiraea spec. Spiree in Sorten
- Deutzia spec. Deutzie in Sorten
- Philadelphus Pflefenstrauch in Sorten

2.4 Müllbehälter

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

2.5 Werbeanlagen

- 2.5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Geschäft oder Einrichtung ist maximal eine Werbeanlage zulässig.
- 2.5.2 Werbeanlagen dürfen nur bis zum Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.
- 2.5.3 Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben bis 0,7 m Höhe zulässig.
- 2.5.4 Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
- 2.5.5 Automaten sind nur in Gebäuderücksprüngen oder Wandnischen zulässig.

4 HINWEISE

- 4.1 **Freiflächengestaltung**
 Zum Baugenehmigungsverfahren oder Kenntnisgabeverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit der Stadt Ulm einvernehmlich abzustimmen.
- 4.2 **Bodenschutz und Altlasten (§ 202 BauGB)**
 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 Verwitterung oder Vergeudung zu schützen.
 Beim Ausbau, der Zwischenlagerung und beim Aufbringen bzw. beim Einbau von Ober- und Unterboden ist die DIN 19731 zu beachten.
 Im Plangebiet ist der Altstandort AS Klingensteiner Straße 57 (Obj. Nr. 00122) im Altlastenkataster erfasst. Dieser Altstandort ist für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit B / Entsorgungsrelevanz bewertet.
- 4.3 **Hinweis zur Denkmalpflege**
 Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.
- 4.4 **Bestehender Gewerbebetrieb**
 Es besteht auf dem Grundstück Klingensteiner Straße 49 und Clarissenstraße 2 und 4 ein Gewerbebetrieb (Autohaus mit KFZ-Werkstatt).
 Durch den Gewerbebetrieb und dessen Andienung können Beeinträchtigungen durch Lärmmissionen entstehen. Der bestandsgeschützte Gewerbebetrieb ist bei der Planung berücksichtigt worden.



Übersichtsplan
 Maßstab 1:2500

Planbereich	Plan
160	106

Stadt Ulm Stadtteil Söflingen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Klingensteiner Straße - Clarissenstraße"

Maßstab 1: 500

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft:
 Plan Nr. 160/90 In Kraft getreten am 31.12.1969

Gefertigt:
 Ulm, den 19.09.2014
 ARCHITEKTUR STÄDTEBAU
 OBERMEIER + TRAUB
 Freie Architekten PartG Ulm
 Gez.: Obermeier

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 07.07.2011 Nr. 27

Als Satzung ausgefertigt:
 Ulm, den 25.11.2014
 Bürgermeisteramt
 Gez.: Wetzig

Öffentliche Bekanntmachung
 des Auslegungsbeschlusses
 im Amtsblatt für die Stadt Ulm
 und den Alb-Donau-Kreis
 vom 13.06.2014 Nr. 24

Veröffentlichung im Amtsblatt
 für die Stadt Ulm
 und den Alb-Donau-Kreis
 vom 04.12.2014 Nr. 49

Als Entwurf gem. § 3 (2)
 BauGB ausgelegt
 vom 23.06.2014 bis 25.07.2014

In Kraft getreten am 04.12.2014
 BauGB ausgelegt
 vom 04.12.2014
 Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
 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