



Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Pfannenstiel (Lebenshilfe Werkstätten)"

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. 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
 DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO - BW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (BGBl. S. 28, 41)
 DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 50) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauVO)**
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauVO)**
 - GE** Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauVO
 - Zulässig sind:
 - Gewerbebetriebe
 - Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke
 - Anlagen für soziale Zwecke
 - Ausnahmsweise zulässig sind:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind
 - Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
 - nicht zulässig sind:
 - Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsbetriebe
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauVO)**
 - 0,8** max. zulässige Grundflächenzahl
 - Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Stellplätze und Erschließungswege bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauVO).
 - z.B. OK 598,0 m** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauVO)
 - Die maximal zulässige Höhe darf für Dachaufbauten oder Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m überschritten werden. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zur Außenkante des Gebäudes einhalten.
 - BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauVO)**
 - a** abweichende Bauweise
 - Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
 - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauVO)**
 - Baugrenze
 - Nebenanlagen (Außentreppe, Lichtschächte, Fahrradabstellplätze, Containerstandorte etc.) sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Nebenanlagen im Bereich zwischen der östlichen Baugrenze sowie des bestehenden Fuß- und Radweges entlang der Beimerstetter Straße sind nicht zulässig.
 - VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - St** öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauVO)**
 - St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 - FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Begrenzung der Bodenversiegelung**
Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen (z.B. Rasengitterstein, Pflaster in Spalt verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind nicht zulässig.
 - Begrünung von Dächern:**
Flächflächen der Haupt- und Nebengebäude, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.
 - Begrünung von Fassaden:**
Mindestens 7% der Fassadenflächen ist mit Schling-, Kletterpflanzen oder technologischen Begrünungssystemen zu begrünen.
 - ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a. u. b BauGB)**
 - Anpflanzen von Bäumen (Hochstamm STU mindestens 18-20 cm). Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden.
 - GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - private Grünfläche** private Grünfläche
 - Die private Grünfläche ist entsprechend den Vorgaben des Freiflächengestaltungsplans anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

- ARTENLISTEN**

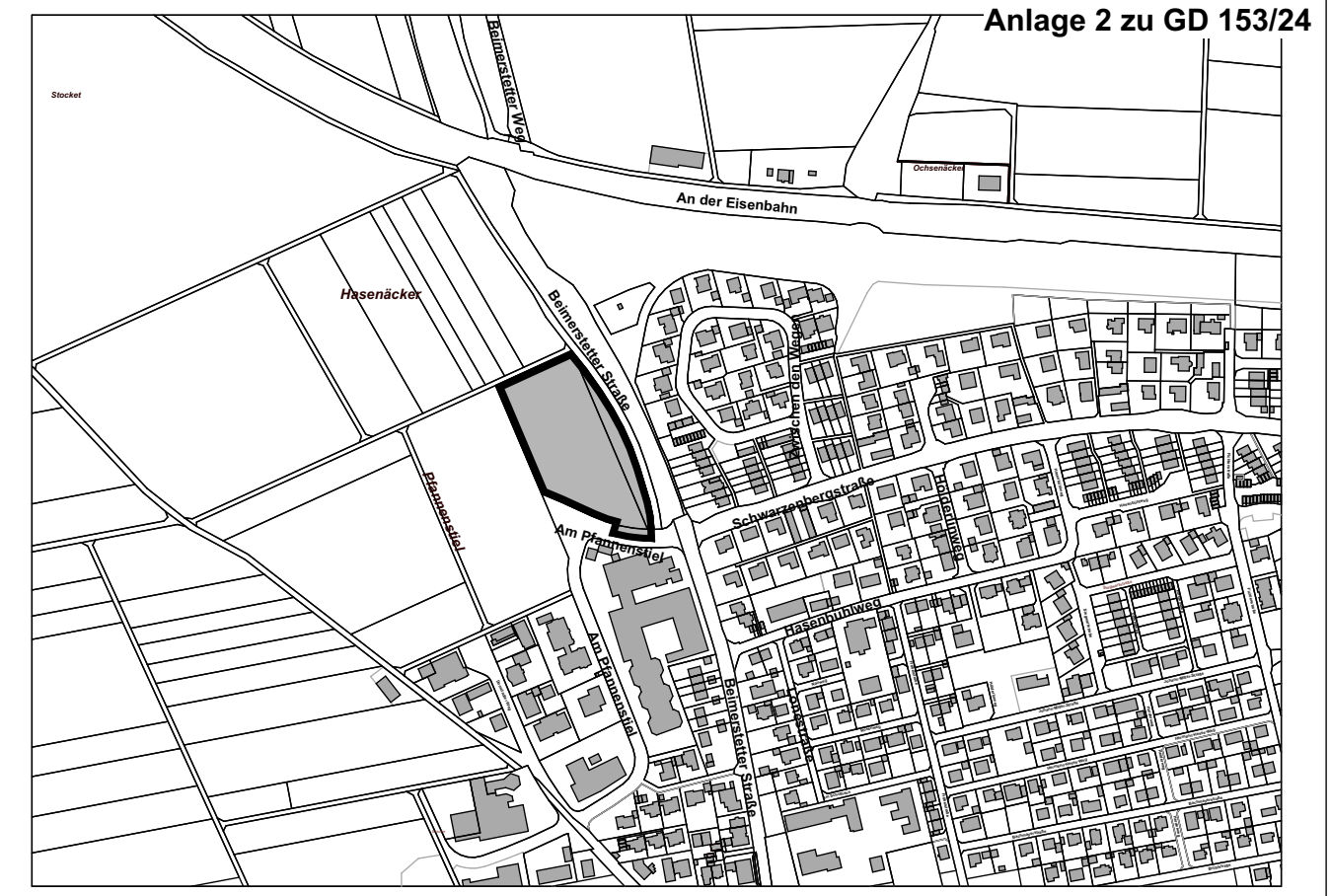
Mittel- und Kleinbäume 7 - 20m
 Pflanzgröße: Hochstamm: STU 12-14 cm.
 Acer campestre - Feldahorn
 Alnus glutinosa - Schwarzerle
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Betula pendula - Hängebirke
 Malus sylvestris - Liguster
 Populus tremula - Zitterapfel
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Prunus padus - Traubenkirsche
 Pyrus pyracantha - Wildbirne
 Sorbus aucuparia - Eberesche

Straucher
 Pflanzqualität: Höhe 100-150 cm, 2cv.
 Cornus sanguinea - Gemeiner Hartweige
 Cornus mas - Kornelkirsche
 Corylus avellana - Haselnuss
 Euonymus europaeus - Pfaffenblütchen
 Ligustrum vulgare - Liguster
 Lonicera xylosteum - Hasenkirnsche
 Prunus spinosa - Schlehe
 Rhamnus frangula - Faulbaum
 Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
 Rosa carina - Hundrose
 Salix caprea - Sialweide
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Klimaresiliente Arten
 Abweichend von den Artenlisten können mit Zustimmung der Abteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung - Bereich Grünflächen der Stadt Ulm, weitere, besonders klimaresiliente regionale Arten gepflanzt werden.
- MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
 - Fläche für interne Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**
 - Die Ausgleichsfläche ist als extensive Grünfläche anzulegen. Über die Fläche verteilt sind 3 Einzelbäume der Artenlisten 1 und 2 zu pflanzen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die gesamte Fläche ist zu extensivieren. In den ersten drei Jahren ist die Fläche 3x jährlich zu mähen, in den Folgejahren 1-2x pro Jahr. Auf Dünger und Biopestizide ist zu verzichten.
 - Externe Ausgleichsflächen
 - Okokontofliche Flurstück Nr. 1170/8 (Teilfläche), Gemarkung Ulm, Loser Vorbestand: Acker
 Entwicklungsziel: Blühstreifen
 Größe: 1.981 m²
 - Okokontofliche Flurstück Nr. 2302/1 (Teilfläche) Gemarkung Ulm, Böfingen
 Vorbestand: Streuobstwiese abhängig
 Entwicklungsziel: Streuobstwiese
 Größe: 3.325 m²
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen
 - Vorhaben- und Erschließungsplan**
Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) sowie der Durchführungsvertrag sind bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- NUTZUNGSCHABLONE**

GE	-	Art der baulichen Nutzung	-	Füllschema der Nutzungsschablone
0,8	a	Grundflächenzahl (GFZ)	Bauweise	

- SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO - BW)**
 - DACHGESTALTUNG**
 - Dachform, **FD** = Flachdach
 - Werbeanlagen und Automaten**
 - Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Pro Geschäft oder Einrichtung ist maximal eine Werbeanlage zulässig.
 - Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.
 - Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben zulässig mit der max. Höhe von 0,6 m.
 - Sich bewegend Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
 - FREIFLÄCHENGESTALTUNG**
 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind grüner anzulegen.
- HINWEISE**
 - bestehende Bebauung
 - Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnr.
 - z.B. 497,34 Bestandshöhen in Meter ü. NN
 - HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE**
Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauernreste, Brandschichten, auf-fällige Erdfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Abhandlung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Baubau zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.
 - BODENSCHUTZ / GEOTECHNIK**
Bodenschutz 202 BauGB
Mit dem natürlichen Bodenniveau ist gemäß § 202 BauGB, § 12 BBodSchV, Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV, § 2 LBOdSchAG, DIN 19731, DIN 19639, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultiviertem Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodenaushubs bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen. Eine möglichst hochwertige Weiterverwertung des Bodens ist anzustreben.
Auf das LBOdSchAG wird verwiesen.
Geotechnik
Es werden im Zuge von Planungen oder vor Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrunderbau, zu Bodenkenntnissen, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro notwendig bzw. empfohlen.
Im Vorfeld von Arbeiten wird ein Bewässerungsverfahren zum Schutz der umliegenden Bebauung und Grundstücke empfohlen.
 - ARTENSCHUTZRECHTLICHE EMPFEHLUNGEN**
An den Neubauten sollte jeweils eine Nisthilfe für Fledermaus- und Vogelarten im Traufbereich angebracht werden.
 - Auf das am 21. Oktober 2021 in Kraft getretene Gesetz zur Änderung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg und die Rechtsverordnung zur PV-Flicht PVPF-VO wird hingewiesen.
 - LANDES-KREISLAUFWIRTSCHAFTSGESETZ (LkreWiG)**
Auf das Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz wird hingewiesen.



Planbereich: 200, Plan Nr.: 71

Maßstab 1 : 500

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten in Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften des folgenden Bebauungsplanes außer Kraft:

Gefertigt: Ulm, den 15.03.2024 Büro für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH	Für die Verkehrsplanung: Hauptabteilung Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung
Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses in der Südwest Presse (Ulmer Ausgabe) vom und im Internet (www.ulm.de)	Als Satzung ausgefertigt: Ulm, den Bürgermeisteramt
Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses zur frühzeitigen Auslegung in der Südwest Presse (Ulmer Ausgabe) vom und im Internet (www.ulm.de)	Veröffentlichung in der Südwest Presse (Ulmer Ausgabe) vom und im Internet (www.ulm.de)
Als Vorentwurf gem. § 3 (1) BauGB ausgelegt vom bis	
Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses in der Südwest Presse (Ulmer Ausgabe) vom und im Internet (www.ulm.de)	in Kraft getreten am Ulm, dem Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB ausgelegt vom bis	
Als Satzung gem. § 10 BauGB und als Satzung gem. § 74 LBO vom Gemeinderat beschlossen am	Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet

Stadt Ulm Stadtteil Jungingen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Pfannenstiel (Lebenshilfe Werkstätten)"