

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum Eschwiesen"

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 21.12.2006 (BGBl. I S.3316) mit Wirkung vom 01.01.2007
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert am 25.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

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. Sondergebiet Nahversorgungszentrum (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

- 1.1.1.1. Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit den Sortimentbereichen Nahrungs- und Genussmittel und Ge- und Verbrauchsgüter des täglichen Bedarfs sowie ergänzende Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.200 m².
- 1.1.1.2. Innenstadtrelevante Warensortimente für den langfristigen Bedarf dürfen als Randsortimente max. 20% der Verkaufsfläche betragen.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **0,8** Grundflächenzahl

1.2.2. **OK max= 7,50 m** Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

- 1.2.2.1. Die Gebäudeoberkante (OK) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die Höhe der unmittelbar zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Hauswand des Gebäudes.

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

1.3.1. **a** abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

- 1.3.1.1. Abweichend von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1.  Baugrenze

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

1.5.1.  Fläche für Stellplätze

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

1.6.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

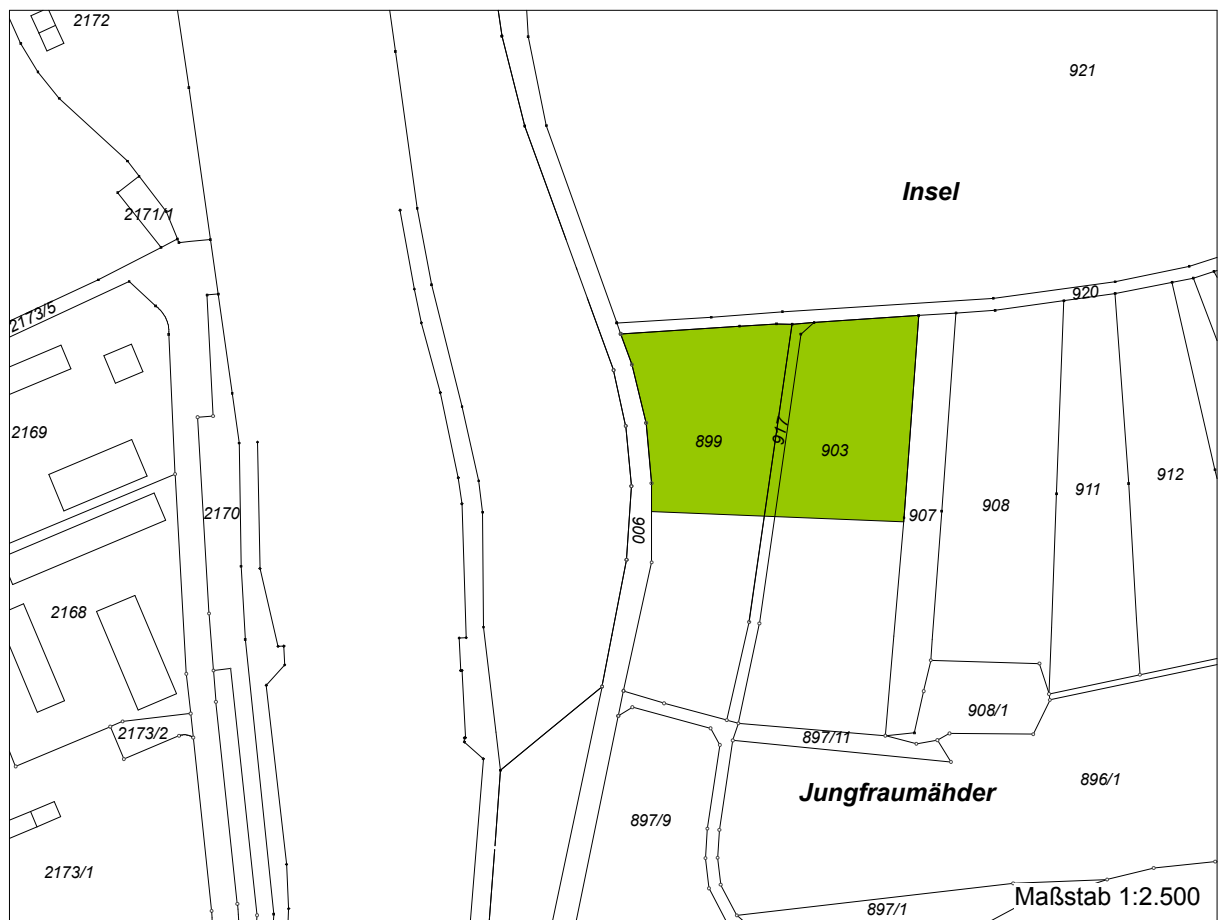
1.6.2.  Verkehrsgrün

1.6.3.  Ein- und Ausfahrtsbereich

1.6.3.1. Der Bereich für die Ein- und Ausfahrt kann zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden.

1.7. FLÄCHE FÜR AUSGLEICHSMASSNAHMEN
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

1.7.1. Fläche für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf den Flurstücken Nr. 899 (Teilfläche), 903 (Teilfläche), 917 (Teilfläche) der Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen

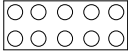


1.7.1.1.  Aufforstung von Grünland zu einem artenreichem Laub -/ Mischwald mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern auf einer Fläche von ca. 5.600 m²

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

- 1.8.1. Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

1.9. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 1.9.1.  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- 1.9.1.1. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 2-reihige Pflanzung mit Sträuchern der Artenliste 2 herzustellen. Pflanzraster 1,50m x 1,50m

- 1.9.2.  An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Bäume der Artenliste 1 zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist dabei einzuhalten.

- 1.9.3. Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratsärke beträgt 8 cm.

1.9.4. Artenlisten

- 1.9.4.1. Artenliste 1 - Bäume
Pflanzgröße: Hochstamm oder Stammbusch, STU mind. 18/20 cm.

Acer plantanoides - Spitzahorn
Prunus avium - Wildkirsche
Quercus robur - Stieleiche
Fraxinus excelsior 'Westhofs Glorie' - Esche
Platanus acerifolia - Platane *)

*) ausgenommen in den Randbereichen des Plangebiets

- 1.9.4.1. Artenliste 2 - Sträucher
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Rosa glauca - Zaunrose
Viburnum lantana - Wollige Schneeball

1.10. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1.10.1.  Lärmschutzwand

1.11. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1.11.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

1.12. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 1.12.1. Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes für die Grundwasserfassung der Stadt Ulm, im Gewann Fischerhausen

1.13. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Höhe der baulichen Anlagen
Grundflächenzahl	-
-	Bauweise

Dachform

Füllschema der
Nutzungsschablone

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

2.1. Dachgestaltung

2.1.1. **FD / PD / SD** Flachdächer, flach geneigte Pult- und Satteldächer

2.1.1.1. Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 10° zulässig.

2.2. Werbeanlagen

2.2.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.2.2. Werbeanlagen dürfen nur an Fassade angebracht werden. Über die Gebäudeoberkannte hinausgehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.2.3. Die Werbeanlagen dürfen pro Einzelanlage 10 m² und bezogen auf alle Anlagen eine Gesamtfläche von 20 m² pro Fassadenseite nicht überschreiten.

2.2.4. An der Grundstückseinfahrt zum Sondergebiet (SO) ist eine Werbestele bis zu einer Höhe von 8,0 m zulässig.

2.2.5. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel-, und Blinklicht sind unzulässig.

2.3. Müllbehälter

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

3. HINWEISE

3.1. Bodenschutz (§ 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 Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Beim Ausbau, der Zwischenlagerung und beim Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift "Erhaltung fruchtbaren, kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme" der Stadt Ulm zu beachten.

3.2. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets der Stadt Ulm im Gewann Fischerhausen. Die Bestimmungen der Schutzverordnung sind einzuhalten

3.3. Freiflächengestaltung

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Kenntnissgabe ist ein Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Baugesuch einzureichen.

3.4. Hinweis zur Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdbaumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metalle, Knochen) ist dies der Archäologischen Denkmalpflege beim Reg. Präs. Tübingen umgehend mitzuteilen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.