Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ristberg", Eggingen

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt gändert am 24.12.2008 (BGBl. I S.3018)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 24.12.1998 (BGBl. I S. 3018)
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Art. 12 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. 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. **GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1.2. Die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO)

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= 530 m ü.NN** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

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

1.3.1. **o** offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

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

1.4.1. Baugrenze

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

1.5.1. öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.5.2. **G+R** öffentlicher Geh- und Radweg

1.5.3. **Feldweg** Verkehsfläche besonderer Zweckbestimmung - Feldweg

1.5.4. **V** Verkehrsgrün

1.5.4.1. Die Fläche für Verkehrsgrün ist als Vegetationsfläche mit Magerrasen zu bepflanzen.

1.6. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.6.1. Sichtfelder

1.6.1.1. Die Sichtfelder müssen auf Dauer von allen Hindernissen über 0,80 m Höhe (bezogen auf die Fahrbahnoberkannte) freigehalten werden.

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

1.7.1. Fläche für Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurtsück 627 der Gemarkung Eggingen

1.7.1.1. **Teilfläche 1** Umwandlung einer Ackerfläche in eine Extensivwiese auf der Teilfläche 1 des Flurstücks Nr. 627 der Gemarkung Eggingen

1.7.1.2. **Teilfläche 2** Umwandlung einer Wirtschaftswiese mit Obstbäumen in eine Extensivwiese und Nachpflanzung von Obstbäumene auf der Teilfläche 2 des Flurstücks Nr. 627 der Gemarkung Eggingen

1.7.2. Fläche für Ausgleichsmaßnahmen auf einer Teilfläche des Flurtsücks 664 der Gemarkung Eggingen

1.7.2.1. Umwandlung einer Wirtschaftswiese in eine Extensivwiese und Pflanzung von Obstbäumen auf einer Teilfläche von 491 m² des Flurstücks 664 der Gemarkung Eggingen

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

1.8.1. Private Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserduchlässigen Belägen herzustellen.

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

1.9.1. **Pfg. 1 u. 2** Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste

1.9.1.1. **Pfg. 1** Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist je 2,5 m² ein Strauch der Artenliste 2 zu pflanzen.

1.9.1.2. **Pfg. 2** Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist je 2,5 m² ein Strauch der Artenliste 2 sowie zusätzlich 40 Bäume der Artenliste 1 zu pflanzen.

1.9.2. Je 250 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum der Artenliste 1 zu pflanzen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten.

1.9.3. Flachdächer von Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratsärke berägt 8 cm.

1.9.4. Artenlisten

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

Acer campestre - Feldahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - gemeine Esche
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde

1.9.4.2. Artenliste 2 - Sträucher

Cornus sanguinea - roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus carthaticus - Kreuzdorn
Rosa canina - Hundsrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Viburnum lantana - wolliger Schneeball

1.10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

1.11. 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. **SD / PD** = Satteldächer / Pultdächer

2.1.1.1. Es sind nur Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 10° bis 30°, sowie Pultdächer (PD) bis zu einer Dachneigung von maximal 15° zulässig. Für untergeordnete Nebengebäude sind Flachdächer zulässig.

2.2. Werbeanlagen

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

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

2.2.3. Die Werbeanlagen dürfen eine Gesamtfläche von 10 m² nicht überschreiten.

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

2.3. Einfriedungen

2.3.1. Grundstückseinfriedungen sind entsprechend dem jeweiligen Sicherheitsbedürfnis bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Sie dürfen in Form von Metallzäunen (z.B. Maschendraht mit Stahlprofilen) oder vergleichbaren Materialien hergestellt werden.

2.3.2. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind als sockellose Metall- und Maschendrahtzäune mit einer durchgehenden Bepflanzung mit Sträuchern der Artenliste 1 sowie als geschnittene Laubgehölzhecken zulässig.

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. Freiflächengestaltung

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

3.3. 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.