

Planbereich	Plan Nr.
200	61

Stadt Ulm Stadtteil Jungingen

Bebauungsplan

"Mergelgrube I"

Maßstab 1 : 3000

Gefertigt:
Ulm, den 20.05.2008
Büro für Stadtplanung, Zint

Für die Verkehrsplanung:
Hauptabteilung
Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung

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

Als Satzung ausgefertigt:
Ulm, den
Bürgermeisteramt

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

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

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

In Kraft getreten am
Ulm, den
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt,
Baurecht

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

Die Bundes- und landesrechtlichen
Verfahrensvorschriften wurden beachtet

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Mergelgrube I"

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 14.12.2004 (GBl. S. 895)
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.  Industriegebiet (§9 BauNVO)

1.1.1.2. Als Ausnahmen zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und im gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Wohnnutzung muss in die gewerblichen Gebäude integriert werden.

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. **z.B. OK max 629 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)

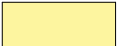
1.3.1. **a** abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

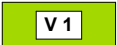
1.3.1.1. Abweichend von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

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

1.4.1.  Baugrenze

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

1.5.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.5.2.  Verkehrsgrün

1.5.2.1.  Die Fläche für Verkehrsgrün ist als Magerwiese herzustellen.

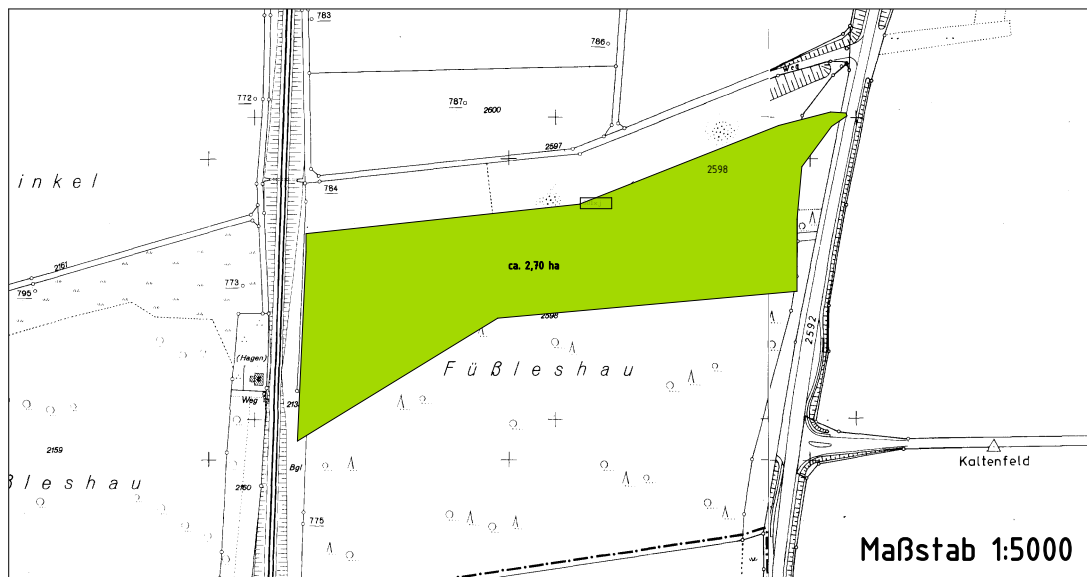
1.5.2.2.  Die Fläche für Verkehrsgrün ist als Vegetationsfläche mit Rasen zu bepflanzen

1.6. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.6.1.  öffentliche Grünflächen

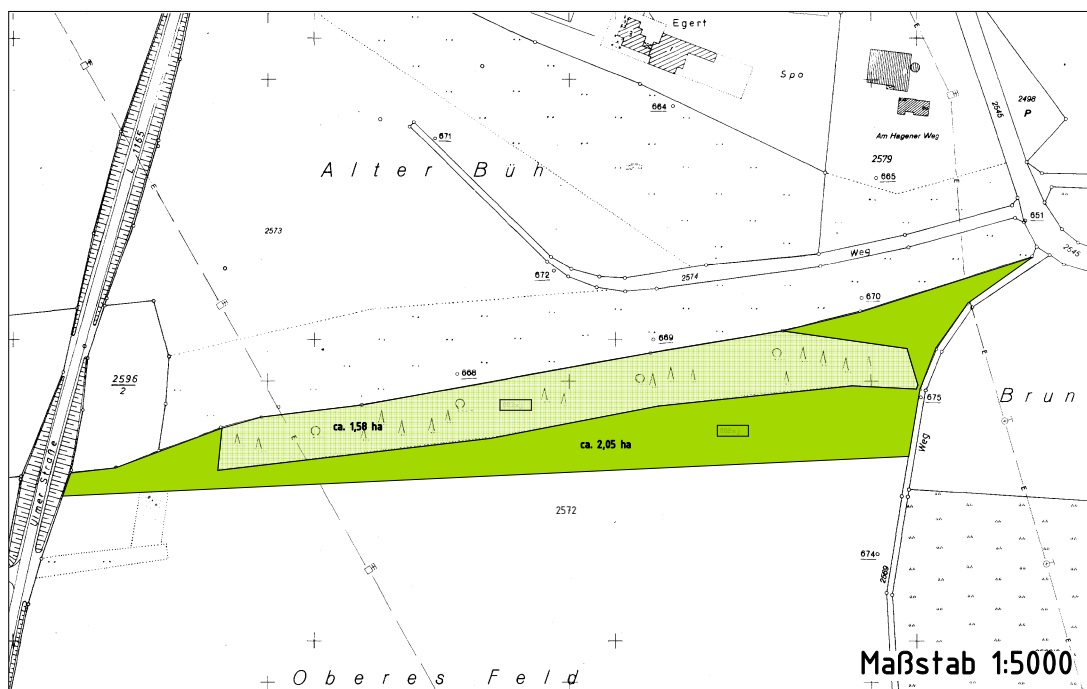
1.7. FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHSMASSNAHMEN
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

- 1.7.1. Fläche für Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 2598 der Gemarkung Beimerstetten



- 1.7.1.1.  Aufforstung eines naturnahen und standortgerechten Mischwalds mit ausgeprägtem Waldmantel und Waldsaum

- 1.7.2. Fläche für Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 2572 der Gemarkung Beimerstetten



- 1.7.2.1.  Umbau eines Fichtenforstes zu einem naturnahen und standortgerechten Mischwald mit ausgeprägtem Waldmantel und Waldsaum

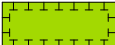
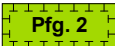
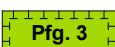
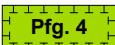
- 1.7.2.2.  Aufforstung eines naturnahen und standortgerechten Mischwalds mit ausgeprägtem Waldmantel und Waldsaum

1.7.3. Fläche für Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurtsücken 2177/2, 2178 und 2182 der Gemarkung Ulm

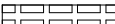


- 1.7.3.1.  Aufforstung eines naturnahen und standortgerechten Auwalds

1.8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE PFLANZGEBOTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

- 1.8.1.  öffentliche Flächen für Anlagen zur Ableitung und zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers
- 1.8.2.  Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche sind mindestens 15 Bäume der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen
- 1.8.3.  Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche sind mindestens 15 Bäume der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen
- 1.8.4.  Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist zu mindestens 70% mit Bäumen und Sträuchern der Artenlisten 2 und 3 zu bepflanzen. Dabei ist je 250 m² Pflanzgebotfläche mindestens 1 Baum der Artenliste 2 zu pflanzen. Die Abstandsvorschriften gegenüber der Landesstraße sind zu beachten.

1.9. FLÄCHE FÜR LEITUNGSRECHT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 1.9.1.  mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Gasversorgung Süddeutschland

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

- 1.10.1.  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten
- 1.10.1.1. **Pfg. 1** Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche sind Sträucher der Artenliste 3 zu pflanzen. Pflanzdichte mindestens 1 Strauch je 2,50 m² Pflanzgebotfläche.
- 1.10.2.  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. Je Baum sind mindestens 15 m² unbefestigte Vegetationsfläche zur Verfügung zu stellen oder es sind Pflanzstandorte mit vergleichbarer Qualität durch geeignete technische Maßnahmen zu schaffen.
- 1.10.3. 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.
- 1.10.4. Auf den privaten Grundstücken ist je 5 Stellplätze ein Baum der Artenliste 1 oder 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.10.5. Artenlisten
- 1.10.5.1. Artenliste 1 - Bäume in öffentlichen Straßenräumen
Pflanzgröße: STU mind. 18/20 cm
Acer platanoides - Spitzahorn

- 1.10.5.2. Artenliste 2, Bäume für Pflanzgebote in öffentlichen Grünflächen und auf den nicht überbauten Flächen der gewerblichen Grundstücke, 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
Quercus petraea	- Traubeneiche
Tilia cordata	- Winterlinde (nicht für Stellplätze geeignet)

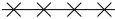
- 1.10.5.3. Artenliste 3 - Sträucher für Pflanzgebot in privaten und öffentlichen Grünflächen

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
Salix viminalis	- Korbweide *)
Salix daphnoides	- Reifweide *)
Salix cinerea	- Grauweide *)
Viburnum lantana	- wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasserschneeball *)

*) geeignet für zeitweise eingestaute Retentionsbecken

1.11. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

- 1.11.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

1.12. NUTZUNGSSCHABLONE

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

Füllschema der
Nutzungsschablone

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

2.1. Werbeanlagen

- 2.1.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur an den Fassadenflächen angebracht werden, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind.
- 2.1.2. Die Werbeanlagen dürfen die Traufkanten der Gebäude nicht überschreiten. Sie dürfen eine Höhe von max. 200 cm und eine Länge von max. 1/3 der Gebäudewand nicht überschreiten. Die von Werbeanlagen bedeckte Fassadenfläche darf pro Fassaden-seite max. 10 % betragen.
- 2.1.3. Selbstständige Werbetürme können auf den Grundstücken ausnahmsweise bis zu einer max. Höhe von 8,0 m zugelassen werden, wenn städtebauliche Belange nicht entgegenstehen.
- 2.1.4. Bewegliche Werbeanlagen und Lichtzeichen, in Form von Lauf-, Blitz- und Wechsellicht, sind nicht zulässig.
- 2.1.5. Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus in störender Weise in Erscheinung treten, sind nicht zulässig.

2.2. Einfriedungen

- 2.2.1. Grundstückseinfriedungen sind entsprechend dem Sicherheitsbedürfnis der jeweiligen Nutzung bis zu einer Höhe von max. 2,50 m zulässig. Sie dürfen in Form von Metallzäunen (z.B. Maschendraht mit Stahlprofilen) oder vergleichbaren Materialien hergestellt werden.

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.

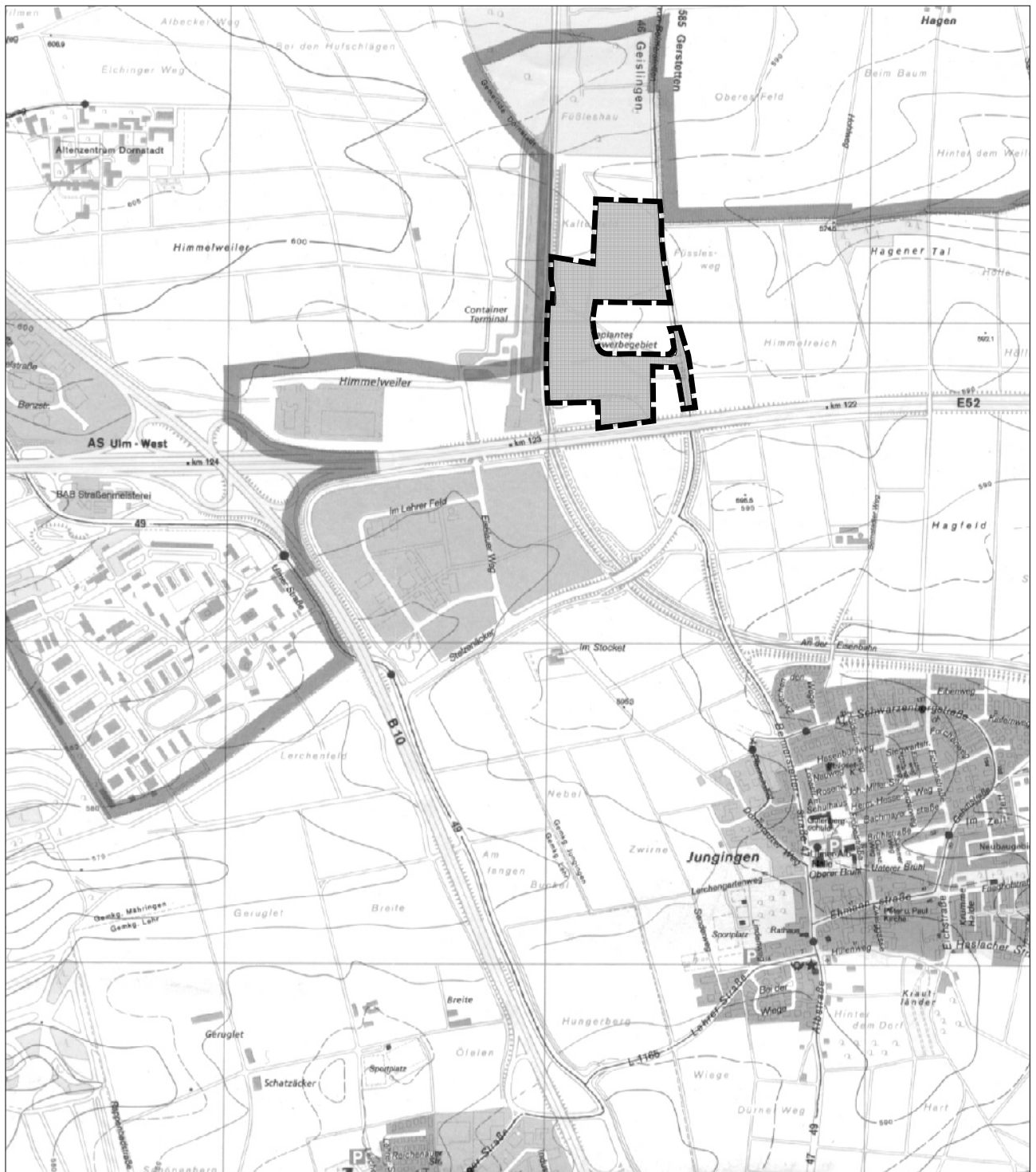
3.2. Hinweis zur Denkmalpflege

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. Prés. Tübingen umgehend mitzuteilen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

3.3. Freiflächengestaltung

Mit dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem mindestens dargestellt sein muss:

- bestehende und geplante Geländehöhen unter Einbezug der Nachbargrundstücke, die Höhenangaben sind auf NN bezogen darzustellen.
- befestigte Flächen nach Art der Befestigung (Materialangaben) einschließlich der Darstellung der Rettungswege für die Feuerwehr
- Darstellung der Einleitung der Oberflächenentwässerung und Dachentwässerung in die Gräben und Retentionsmulden
- Darstellung der privaten Grünflächen mit Angaben zur Art und Pflanzgröße der Bepflanzung



Übersichtsplan
Maßstab 1 : 20000

 Planungsbereich