

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Himmelweiler V"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO - BW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416)
zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

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)

1.1.1.1. zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

1.1.1.2. nicht zulässig sind:
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe

1.1.1.3. Die unter § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 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 (§16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.1.1. Die festgesetzte max. zulässige Grundflächenzahl darf für die Anlage von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

1.2.2. **OK max= 19,50m** relative Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

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

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

1.3.1. **a** abweichende Bauweise

1.3.1.1. Abweichend von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 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 und Abs. 6 BauGB)

1.5.1.  Verkehrsgrün

1.5.2.  Ein- und Ausfahrtsbereich

1.5.2.1. Die zur Erschließung der Grundstücke festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Auf den Grundstücken ist lediglich ein Ein- und Ausfahrtsbereich mit einer max. Breite von je 20,0 m zulässig.

1.6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

1.6.1.  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

1.7. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

1.7.1.  Öffentliche Grünflächen

1.8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB)

1.8.1.  Anpflanzen von Bäumen

1.8.1.1. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenlisten 1 und 2 zu pflanzen.

1.8.1.2. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen) verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf dabei nicht unterschritten werden.

1.8.2. Innerhalb der Gewerbegebietsflächen sind je 5 Stellplätze ein Baum der Artenliste 1 zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Mindestens 50% der zu pflanzenden Bäume müssten Bäume der 1. Ordnung sein.
Bäume sind in offene Baumscheiben von mindestens 12 m² zu pflanzen. Das durchwurzelbare Substrat muss mindestens 16 m³ betragen. Alternativ sind technische Baumquartiere mit 16 m³ durchwurzelbarem Substrat zulässig.

1.8.3. ARTENLISTEN

Artenliste 1

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 18-20 cm, 3xv.

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Weißbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Prunus avium	- Wildkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

Artenliste 2

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 16-18 cm, 3xv.

Acer platanoides sub.	- Spitzahorn in Kulturformen
Tilia cordata sub.	- Winterlinde in Kulturformen
Tilia intermedia	- Kaiserlinde
Tilia tomentosa	- Silberlinde
Robinia pseudoacacia	- Scheinakazie
Platanus acerifolia	- Platane
Quercus robur	- Stieleiche
Quercus cerris	- Zerreiche

Artenliste 3 - Sträucher

Pflanzqualität: Höhe 100-150 cm, 2 xv.

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa arvensis	- Feldrose
Rosa canina	- Hundsrose
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

1.9. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

1.9.1.



Fläche für Ausgleichsmaßnahmen

- 1.9.1.1. Die Ausgleichsfläche ist als extensive Grünlandfläche mit Einzelgehölzen, Gehölzgruppen und Magerstandorten (sog. Brennen) anzulegen. Unregelmäßig über die Fläche verteilt sind 5 Einzelbäume der Artenlisten 1 und 2 zu pflanzen. Die Einzelbäume können in die Gebüschgruppen integriert werden. Zusätzlich sind auf 10% der Ausgleichsfläche Gebüschgruppen mit Einzelflächen von ca. 30-70 m² zu pflanzen. Gehölzauswahl gemäß Artenliste 3 (mindestens 50 % Dornensträucher). Pflanzdichte: 1 Strauch pro 3 m². In die Pflanzungen sind Habitatelemente (Wurzelstöcke, Totholz, Steinhäufen) zu integrieren. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die gesamte Fläche ist zu extensiveren. In den ersten drei Jahren ist die Fläche 3x jährlich zu mähen, in den Folgejahren 1-2x pro Jahr. Auf Dünger und Biozideinsatz ist zu verzichten.

1.10. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN


- 1.10.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

V1: Rechtzeitig vor Baubeginn muss die Fläche mit einem bodendichten Zaun (z.B. Amphibienzaun) auf der Süd und Westseite gegenüber den angrenzenden Zauneidechsen-Habitaten abgezaunt werden. Alle Eidechsen, die sich dann noch auf der Fläche befinden, müssen dann vor Baubeginn abgefangen und in geeignete Habitate außerhalb umgesetzt werden. (Beispielweise wurden für die Verbreiterung der A8 solche Habitate hergestellt. So lange dürfen die Flächen nicht für weitere Ablagerungen verwendet oder befahren werden.


Darüber hinaus sind folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig:

CEF1: Sollten die A-8 Ersatzhabitate nicht mehr aufnahmefähig sein, müssen drei bis vier neue, ca. 1 m hohe, längliche und möglichst ost- und südexponierte "Haufen" à ca. 25-30 m² als Ersatz Winterquartiere und Ersatz-Sonnplätze angelegt. Der Unterbau muss aus groben Steinen/ Schroppen (inneres Lückensystem) bestehen, nach oben folgt feineres Material. Randlich ist gewaschener (nährstoffarmer) Sand zur Eiablage einzubringen und oberflächlich Totholz, Wurzelstümpfe u. ä. abzulagern. Die Umgebung wird als möglichst magere, lückige Gras-Stauden-Flur ähnlich des bisherigen Bestands gestaltet. Im Detail sind ergänzende Ausführungspläne zu erstellen (ggf. im Rahmen des LBP) und in Verbindung mit einer ökologischen Bauleitung umzusetzen.

1.11. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1.11.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7BauGB)

1.12. FLÄCHEN DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

- 1.12.1.  Auf dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Schutzstreifen sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

1.13. NUTZUNGSSCHABLONE

GE	-
0,8	-
a	Dachform siehe Textteil
OK max= 19,50m	

Art der baul. Nutzung	Anzahl Vollgeschosse (Höchstmaß)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform
Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze)	

Füllschema der Nutzungsschablone

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO - BW)

2.1. BAUKÖRPER

- 2.1.1. Die baulichen Anlagen sind als quadratische oder rechteckige Baukörper zu entwickeln. An- und Vorbauten müssen sich dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen.

2.2. FASSADENGESTALTUNG

- 2.2.1. Eine besonders auffällige, das Orts- und Landschaftsbild sowie die Grünordnung störende Gestaltung und Farbgebung ist unzulässig.

2.3. DACHGESTALTUNG

- 2.3.1. Es sind Flachdächer (FD) zulässig. Sonderdachformen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie betriebsorganisatorisch notwendig sind und städtebauliche Bedenken nicht entgegenstehen
- 2.3.2. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Diese müssen mindestens 1,5 m von der äußeren Dachkante nach innen versetzt sein oder mit der OK Attika abschließen.
- 2.3.3. Die Flachdächer der Haupt- und Nebengebäude sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Vordächer von Tankstellen, Flächen für Be- und Entlüftung sowie sonstige Haustechnik mit einem Anteil von max. 50% der Dachfläche. Die Höhe des reinen Substrataufbaus beträgt mindestens 10 cm.

2.4. STELLPLÄTZE

- 2.4.1. Innerhalb der Gewerbegebietsflächen ist der Stellplatzschlüssel entsprechend der LBO nachzuweisen.
- 2.4.2. Soweit es nicht nach anderen Rechtsvorschriften zum Schutze des Grundwassers erforderlich ist, dürfen nicht überdachte PKW Stellplätze und deren Zufahrten nur mit wasserdurchlässigen Belägen auf wasserdurchlässigem Unterbau angelegt werden.

2.5. EINFRIEDUNGEN

- 2.5.1. Grundstückseinfriedungen sind, sofern betriebsorganisatorisch notwendig lediglich am Rand der Gewerbegebietsfläche bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Blickdichte Einfriedungen sind unzulässig.
- 2.5.1.1. Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur hinter einer Pflanzung/ Eingrünung zulässig.


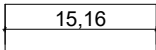
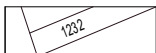
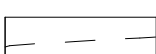

2.6. WERBEANLAGEN

- 2.6.1. Werbeanlagen dürfen nur an der Erschließungsstraße zugewandten Fassadenfläche angebracht werden. In privaten Grünflächen, an und auf Einfriedungen sowie auf Dächern sind Werbeanlagen unzulässig.
- 2.6.2. Die von Werbeanlagen bedeckte Fassadenseite darf pro Fassadenseite max. 10% betragen. Die Werbeanlagen dürfen die Traufkanten der Gebäude nicht überschreiten.
- 2.6.3. Selbstständige Werbetürme können auf den Grundstücken bis zu einer maximalen Höhe von 25,0 m über dem natürlich anstehenden Geländeniveau zugelassen werden, wenn städtebauliche Belange nicht entgegenstehen. Innerhalb des Geltungsbereiches ist maximal 1 Werbeturm zulässig.
- 2.6.4. Fahnenmasten können auf den Grundstücken bis zu einer Höhe von max. 12,0 m über dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen werden. Je Betrieb sind max. 3 Fahnenmasten zulässig.
- 2.6.5. Bewegliche Werbeanlagen und Lichtzeichen, in Form von Lauf-, Blitz- und Wechsellicht, sowie Werbeanlagen die von der freien Landschaft aus in störender Weise in Erscheinung treten, sind nicht zulässig.

2.7. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

- 2.7.1. Ordnungswidrig handelt nach § 75 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt. Bei Zuwiderhandlung wird auf § 74 LBO verwiesen.

3. HINWEISE

- 3.1.  bestehende Bebauung
- 3.2.  Maßangaben in Metern
- 3.3.  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- 3.4.  Planfeststellungsgrenze "sechsstreifiger Ausbau zwischen Hohenstadt und der AS Ulm-West"
- 3.5.  vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

3.6. NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser aus Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken wird größtenteils über oberflächennahe Rinnen oder Kanäle gesammelt und in die öffentlichen Grünflächen versickert. Die Gebäude entlang der öffentlichen Grünflächen sind gegen das versickernde Niederschlagswasser abzudichten. Das Niederschlagswasser ist an der Grundstücksgrenze oberflächennah in die Rinnen einzuleiten.

Eine Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA-Arbeitsblatt A 138 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 117 sind der der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.

Im Bereich belasteter Auffüllungen ist eine Versickerung bzw. Retention von unbelastetem Niederschlagswasser unzulässig. Für die zur Versickerung bzw. Retention vorgesehenen Bereiche ist sicherzustellen, dass die belasteten Auffüllungen fachgerecht entfernt und mit unbelastetem Bodenmaterial ausgetauscht wurden.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung sollte auf Dach-, und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie. z.B. Kupfer, Zink und Blei verzichtet werden.

3.7. 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.

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung des Oberbodens. Lagerung des Oberbodens in Mieten von 2 Metern. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

3.8. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf der Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

3.9. AUSHUBARBEITEN

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt wie z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches, ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis sofort zu benachrichtigen.

3.10. VERMEIDUNG VON SIGNALVERWECHSLUNG UND BLENDWIRKUNG ZUR AUTOBAHN 8

Beleuchtungsanlagen von Gebäuden, Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zur klassifizierten Straße hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Blendschutzeinrichtungen anzubringen.

3.11. WASSERSCHUTZGEBIET DER ZONE III

Nördlich an das Plangebiet grenzt das großflächige, festgesetzte Wasserschutzgebiet des Zweckverbandes Landeswasserversorgung "WSG 1 ZV Landeswasserversorgung Stuttgart", WSG-Nr. 425000000077 vom 16.04.2015 an.