

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 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. 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.  Ein- und Ausfahrtsbereiche

1.6.1.1. Die Bereiche für Ein- und Ausfahrten können 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 Wiblingen



1.7.1.1.  Aufforstung von Grünland zu einem artenreichem Laub -/ Mischwald mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern auf einer Fläche von 1.500 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.  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.

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

1.9.3. Artenlisten

1.9.3.1. 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

1.10. 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) es Wasserschutzgebietes für die Grundwasserfassung der Stadt Ulm, im Gewinn 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** Flachdächer, flach geneigte Pultdächer

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 der 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. Freiflächengestaltung

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Kenntnisaufgabe 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.