

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Mergelgrube Teil 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.  Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1.1. Die unter § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter müssen in die Gebäude integriert werden.

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. **z.B. OK max 625 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)

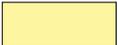
1.3.1. **a** abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

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

1.5.3.  Sichtfelder

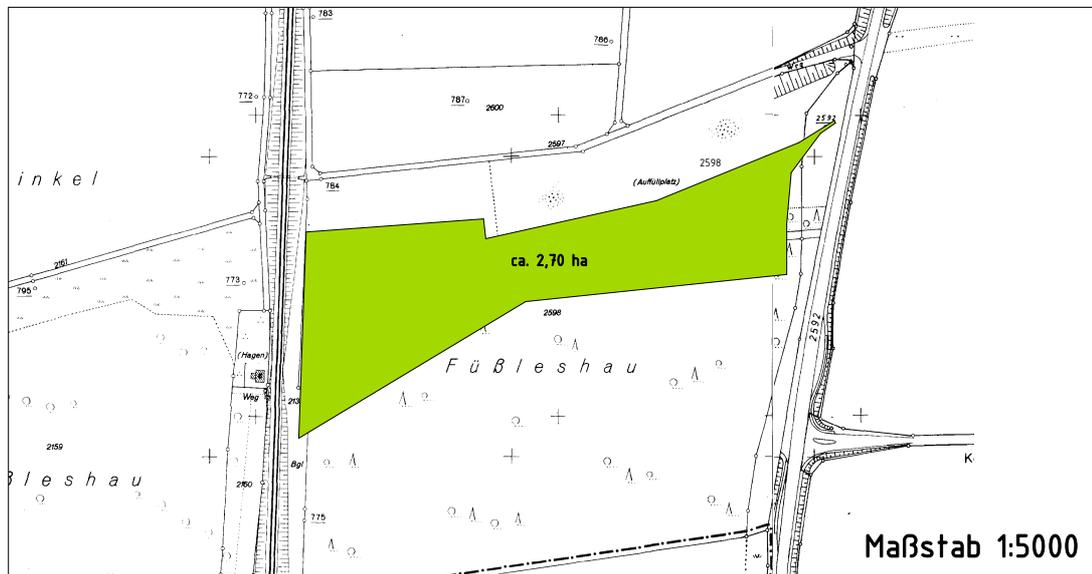
1.5.3.1. Die Sichtfelder müssen auf Dauer von allen Hindernissen über 0,80 m Höhe (bezogen auf die Fahrbahnoberkante) freigehalten werden.

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

1.6.1.  öffentliche Grünflächen

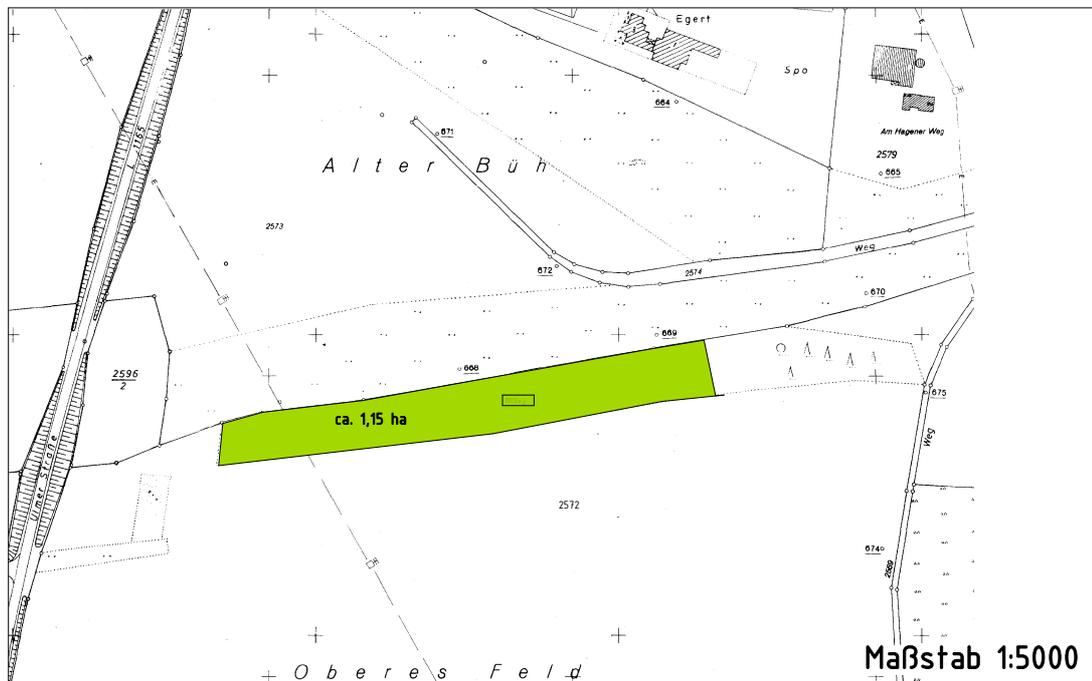
1.7. FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHSMASSNAHMEN
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

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



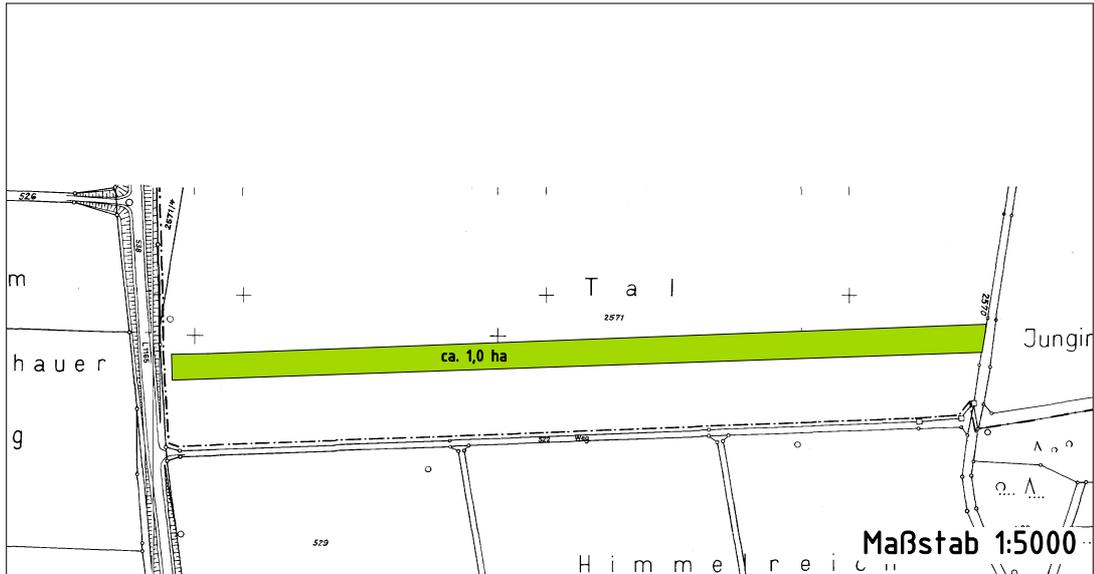
1.7.1.1.  Aufforstung eines naturnahen und standortgerechten Mischwalds mit ausgeprägtem Waldmantel und Waldsaum

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



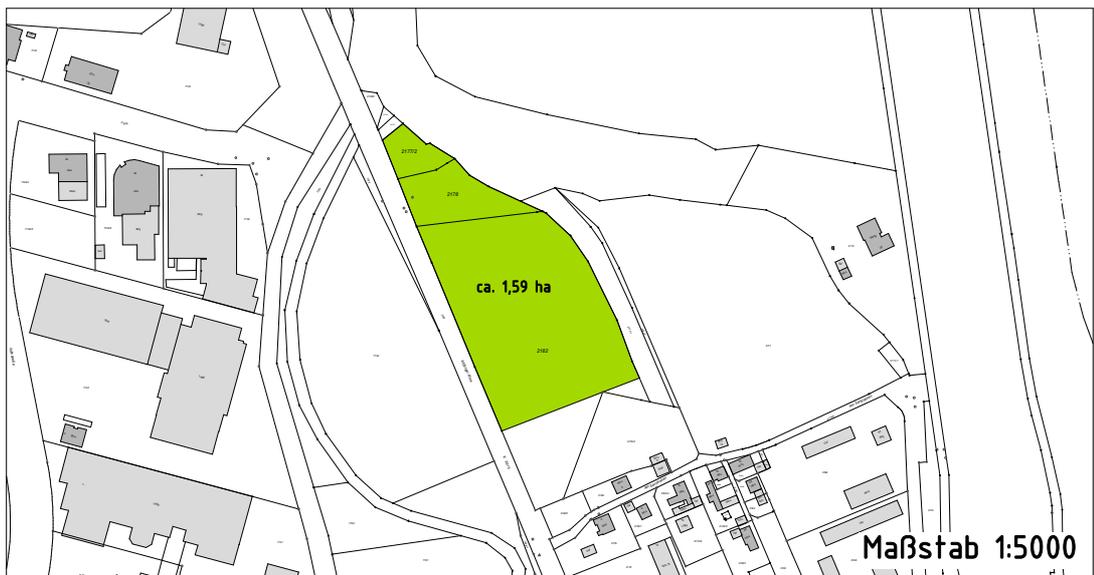
1.7.2.1.  Umbau eines Fichtenforstes zu einem naturnahen und stanortgerechten Mischwald mit ausgeprägtem Waldmantel und Waldsaum

1.7.3. Fläche für Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 2571 der Gemarkung Beimerstetten



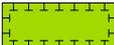
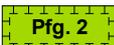
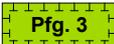
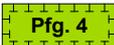
- 1.7.3.1.  Extensivierung der ackerbaulichen Bewirtschaftung (cef-Maßnahme Feldlerche)

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



- 1.7.4.1.  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
- 1.8.4.  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 Pflanzgebotsfläche mindestens 1 Baum der Artenliste 2 zu pflanzen. Die Abstandsvorschriften gegenüber der Landesstraße sind zu beachten.
- 1.8.5.  Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist zu 60% mit Bäumen und Sträuchern der Artenlisten 2 und 3 zu bepflanzen. Dabei ist je 400 m² der Pflanzgebotsfläche 1 Baum der Artenliste 2 zu pflanzen. Entlang der nördlichen Grenze der Fläche ein Streifen von mindestens 8 m Breite als Krautsaum dauerhaft gehölzfrei und ein Streifen von mindestens 15 m Breite dauerhaft baumfrei zu halten.

1.9. FLÄCHE FÜR LEITUNGSRECHT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.9.1.  mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Gasversorgung Süddeutschland

1.9.1.1. Es wird auf die Sicherheitsauflagen und die technischen Bedingungen der Gasversorgung Süddeutschland hingewiesen.

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 auf 50% der Fläche Sträucher der Artenliste 3 in Gruppen von mindestens 5 Sträuchern zu pflanzen. Zwischen den Pflanzgruppen sind Lücken von 15 bis 20 m Länge dauerhaft von Gehölzaufwuchs freizuhalten.

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)

Prunus Padus - Traubenkirsche*)

Alnus Glutinosa - Schwarzerle *)

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 cinera - Grauweide *)

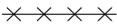
Viburnum lantana - wolliger Schneeball

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. Mit Werbeanlagen die von der Autobahn (BAB A 8) aus einsehbar sind, ist ein Abstand von 100 m zum Fahrbahnrand der A 8 einzuhalten.
- 2.1.2. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur an den Fassadenflächen angebracht werden, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind.
- 2.1.3. 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.
- 2.1.4. Selbstständige Werbetürme können auf den Grundstücken bis zu einer max. Höhe von 8,0 m zugelassen werden.
- 2.1.5. Bewegliche Werbeanlagen und Lichtzeichen, in Form von Lauf-, Blitz- und Wechsellicht, sind nicht zulässig.

2.2. Einfriedungen

- 2.2.1. Grundstückseinfriedungen sind 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. Präs. Tübingen umgehend mitzuteilen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

3.3. Munitionsaltlasten

Im Geltungsbereich können Munitionsaltlasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Vor Beginn der Baumaßnahmen wird empfohlen die zuständige Dienststelle für Kriegsmittelbeseitigung einzuschalten.

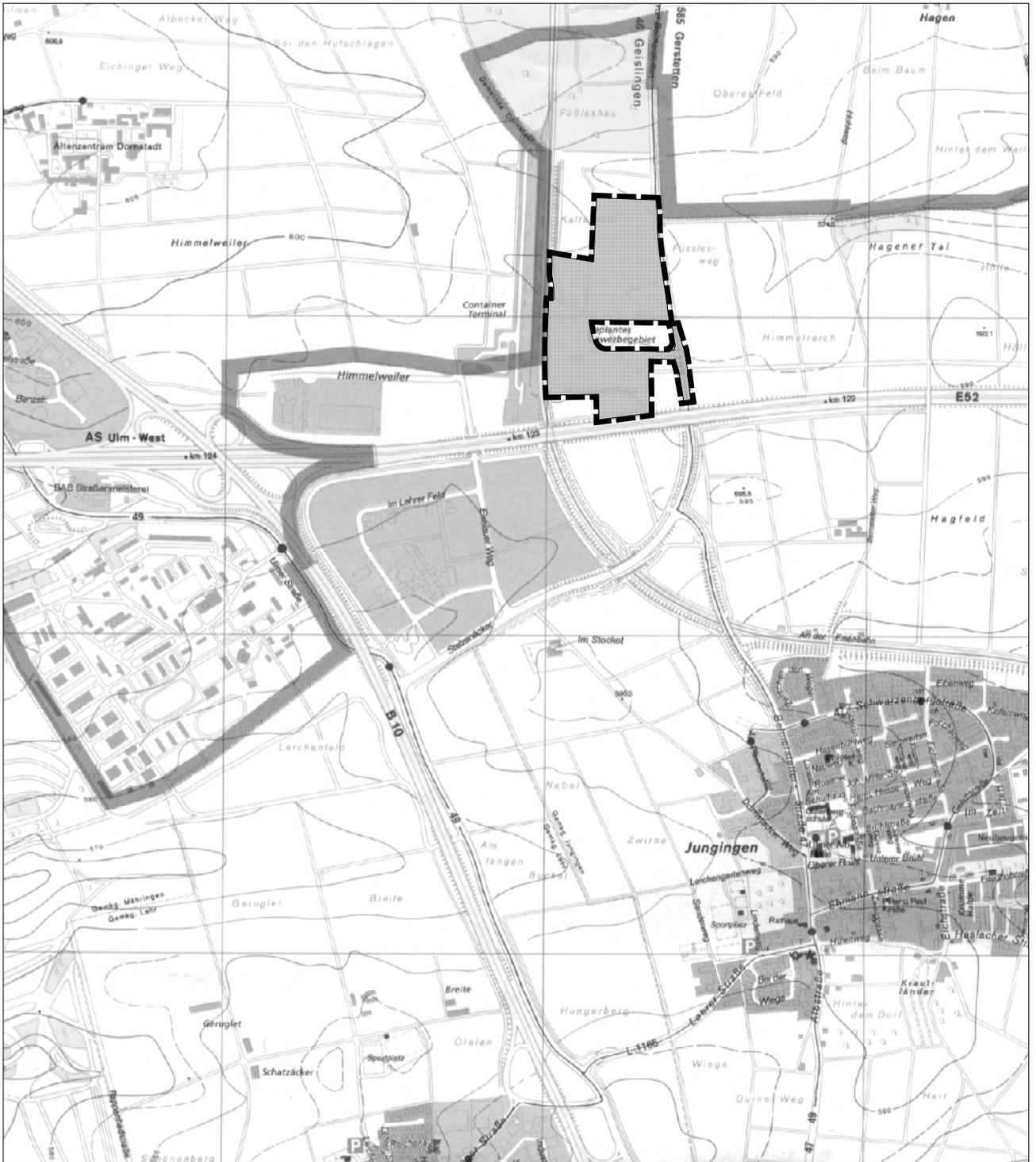
3.4. Wasserschutzgebiet "Donauried-Hirbe"

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebiets "Donauried-Hirbe" der Landeswasserversorgung. Die Bestimmungen der Schutzverordnung sind einzuhalten.

3.5. 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