

## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Ulm - Himmelweiler VI"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO - BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802, 1808)

### 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.  Gewerbegebiete (§ 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 gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO, § 1 Abs. 9 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber u. Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe

1.1.1.3. Die unter § 8 Abs. 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** max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.2. **10,0** max. zulässige Baumassenzahl

1.2.3. **OK max. = 599,50 NHN** absolute Höhe im Bereich der Hochspannungsleitung der baulichen Anlagen über NN als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.4. **z.B. OK max. = 14,0 m** relative Höhe der baulichen Anlagen über Bezugspunkt (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.4.1. Bezugspunkt ist die natürlich anstehende Geländeoberfläche, gemessen in der Mitte der baulichen Anlage

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

1.3.1. **a**

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.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

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

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

- 1.6.1. Begrenzung der Bodenversiegelung:  
Plätze und ebenerdige Stellplätze der Privatgrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Splittbett etc.) zu versehen.
- 1.6.2. Begrünung von Dächern:  
Flachdächer und Dächer bis zu einer Neigung von 15° sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

## 1.7. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

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

- 1.7.1. Die Freiflächen der privaten Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum oder ein Obstbaum gemäß der Artenliste 2 zu pflanzen.

- 1.7.2.  Anzupflanzende Bäume

- 1.7.2.1. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenlisten 1 und 2 zu pflanzen.
- 1.7.2.2. 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.
- 1.7.2.3. Pro 10 Stellplätze ist ein Laubbaum der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen. Pro Baum muss ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 16 m<sup>3</sup> zur Verfügung stehen.

## 1.8. ARTENLISTEN

### Artenliste 1 - Großbäume

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

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Ulmus glabra	- Bergulme
Salix alba	- Silberweide
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

### Artenliste 3 - Bäume Straßenraum

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

#### Großbäume 20 - 40m

Tilia tomentosa 'Brabant'	- Silberlinde
Tilia x europaea 'Pallida'	- Kaiserlinde

#### Mittelgroße Bäume 12/15 - 20m

Acer campestre 'Elsrijk'	- Feldahorn
Acer platanoides 'Cleveland', 'Columnare', 'Globosum', 'Allershäusen'	- Spitzahorn in Sorten
Alnus x spaethii	- Purpurerle
Carpinus betulus 'Fastigiata'	- Pyramiden Hainbuche
Corylus colurna	- Baumhasel
Gleditsia triacanthos	- Dornlose Gleditschie
'Shademaster', 'Skyline'	
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	- Stadtbirne
Robinia pseudoacacia	- Robinie
'Sandraudiga', 'Umbraculifera'	
Sorbus intermedia 'Brouwers'	- Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata 'Greenspire'	- Amerikanische Stadtlinde

### Artenliste 2 - Mittel- und Kleinbäume 7 - 20m

Pflanzgröße: Hochstamm, StU 12-14 cm.

Acer campestre	- Feldahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Betula pendula	- Hängebirke
Malus sylvestris	- Holzapfel
Populus tremula	- Zitterpappel, Espe
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche

### Artenliste - Obstbäume

Pflanzgröße: Hochstamm, StU 10-12 cm.

regionale Obstbaumsorten

### Artenliste 4 - Sträucher

Pflanzqualität: Höhe 100-150 cm, 2xv.

Cornus sanguinea	- Gemeiner Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundrose
Salix caprea	- Saalweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

## 1.9. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

*Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.*

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

GE Ulm tags  $L_{EK} = 65$  dB(A) nachts  $L_{EK} = 51$  dB(A) Flächengröße = 12.192 m<sup>2</sup>

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als überbaubare Grundstücksfläche im Sinne des § 23 BauNVO heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 20 dB unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

*Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.*

## 1.10. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

## 1.11. NUTZUNGSSCHABLONE

<b>Ge</b>	<b>0,8</b>	Art der baul. Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Füllschema der Nutzungsschablone
<b>10,0</b>	<b>a</b>	Baumassenzahl	Bauweise	
<b>OK max = 599,50 m ü. N.N.</b>		Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze)		

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

### 2.1. DACHGESTALTUNG

- 2.1.1. Es sind Flach- (FD), Sattel- (SD) und Pultdächer (PD) zulässig.
- 2.1.2. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Sie sind bei geeigneten Dächern in der gleichen Neigung wie die Dachflächen auszubilden.
- 2.1.3. Bei Satteldächern ist eine Dachneigung von maximal 30°, bei Pultdächern ist eine maximale Dachneigung von 10° zulässig.

### 2.2. PKW STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFARTEN

- 2.2.1. Innerhalb der Gewerbegebietsflächen ist der Stellplatzschlüssel entsprechend der LBO nachzuweisen.

### 2.3. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

- 2.3.1. Private Wege und Platzflächen sind versickerungsfähig herzustellen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 und 2 zu bepflanzen oder als Rasenfläche auszugestalten.
- 2.3.2. Im Rahmen des Bauantrags bzw. der Freistellung ist ein mit der Gemeinde abgestimmter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

### 2.4. EINFRIEDUNGEN

- 2.4.1. Grundstückseinfriedungen sind, sofern betriebsorganisatorisch notwendig lediglich am Rand der Gewerbegebietsfläche bis zu einer Höhe von 2,50 m und ohne Sockel zulässig. Sie dürfen in Form von Metallzäunen (z.B. Maschendraht mit Stahlprofil) oder vergleichbaren Materialien hergestellt werden. Blickdichte Einfriedungen sind unzulässig.

## 2.5. WERBEANLAGEN

- 2.5.1. Werbeanlagen dürfen nur an der Erschließungsstraße zugewandten Fassadenfläche angebracht werden. In privaten Grünflächen, an und auf Einfriedungen sowie auf Dächern sind Werbeanlagen unzulässig.
- 2.5.2. Die von Werbeanlagen bedeckte Fassadenseite darf pro Fassadenseite max. 10% betragen. Die Werbeanlagen dürfen die Traufkanten der Gebäude nicht überschreiten.
- 2.5.3. Selbstständige Werbetürme können auf den Grundstücken bis zu einer maximalen Höhe von 8,0 m über dem natürlich anstehenden Geländeniveau zugelassen werden, wenn städtebauliche Belange nicht entgegenstehen. Es sind 2 Werbetürme zulässig.
- 2.5.4. Fahnenmasten können auf den Grundstücken bis zu einer Höhe von max. 12,0 m über dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen werden. Je Grundstück sind max. 3 Fahnenmasten zulässig.
- 2.5.5. 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.

## 2.6. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

- 2.6.1. Ordnungswidrig handelt nach § 75 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 zuwiderhandelt.

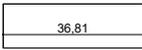
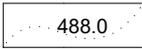
## 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 3.1. HOCHSPANNUNGSLEITUNG



110-kV Freileitung der Netze BW (Laichingen - Dornstadt, LA 0052 Mast 72 - 74) mit 20,00 m Schutzstreifen

## 4. HINWEISE

- 4.1.  bestehende Bebauung
- 4.2.  Bebauungsvorschlag
- 4.3.  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- 4.4.  Maßangaben in Metern
- 4.5.  Vorschlag Grundstücksgrenzen
- 4.6.  Vorhandene Topographie
- 4.7.  Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Himmelweiler III" der Gemarkung Dornstadt
- 4.8.  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen
- 4.9.  Baumpflanzungen auf Gemarkung Dornstadt

### 4.10. NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser aus Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist, soweit dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in den nächstgelegenen Vorfluter 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.

#### **4.11. 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 die 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.

#### **4.12. 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.

Es ist auf einen fachgerechten Abtrag und eine Wiederverwertung des Oberbodens zu achten. Die Lagerung des Oberbodens soll in Mieten von max. 2 Metern erfolgen. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

#### **4.13. 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.

#### **4.14. VORBELASTUNG DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT**

Das Plangebiet schließt an den von landwirtschaftlichen Flächen und Hofstellen geprägten Ortsrand an. Das zulässige Maß an Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen und Erschütterungen im Plangebiet sind zu dulden.

#### **4.15. KAMPFMITTEL**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich auf den Baugrundstücken Munitionsaltlasten aus dem 2. Weltkrieg befinden. Es wird empfohlen, vor Beginn der Aushubmaßnahmen Untersuchungen zur Erkennung von möglichen Kampfmitteln zu veranlassen.

#### **4.16. WASSERSCHUTZGEBIET**

Das Plangebiet grenzt an das rechtskräftig festgesetzte Zone III des Wasserschutzgebiet Donauried-Hürbe der Landeswasserversorgung Stuttgart.

#### **4.17. ZUGÄNGLICHKEIT DER NORMEN**

Alle Normen können bei der Gemeinde zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

#### **4.18. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN**

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

##### Baufeldfreimachung:

Freiräumen des Baufeldes (Rodung von Gehölzen, Abräumen des Oberbodens) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb des oben genannten Zeitraums sind die Fläche durch einen Fachkundigen auf Brutvögel zu überprüfen. Ggfs. ist der Beginn der Baufeldfreimachung zu verschieben oder sind Teile des Grundstücks später freizuräumen.