Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Pfannenstiel (Lebenshilfe Werkstätten)"

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. 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I. Nr. 176)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO - BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (BGBl. S. 26, 41)
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)

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 (GE) gemäß § 8 BauNVO

1.1.1.1. Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für soziale Zwecke

1.1.1.2. Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke

1.1.1.3. nicht zulässig sind:
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe

1.1.1.4. Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

1.2.1.1. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Stellplätze und Erschließungswege bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

1.2.2. **z.B. OK 598,0 m** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.2.1. Die maximal zulässige Höhe darf für Dachaufbauten oder Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m überschritten werden. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zur Außenkante des Gebäudes einhalten.

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 Gebäude 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

1.4.2. Nebenanlagen (Außentreppen, Lichtschächte, Fahrradabstellplätze, Containerstandorte etc.) sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.4.3. Nebenanlagen im Bereich zwischen der östlichen Baugrenze sowie des bestehenden Fuß- und Radwegs entlang der Beimerstetter Straße sind nicht zulässig.

1.5. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

1.5.1. öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.6. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1.6.1. St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

1.7. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1. Begrenzung der Bodenversiegelung
Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind nicht zulässig.

1.7.2. Begrünung von Dächern:
Flachdächer der Haupt- und Nebengebäude, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.
Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

1.7.3 Begrünung von Fassaden:
Mindestens 7% der Fassadenflächen ist mit Schling-, Kletterpflanzen oder technologischen Begrünungssystemen zu begrünen.

1.8. ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)

1.8.1. Anpflanzen von Bäumen (Hochstamm StU mindestens 18-20 cm). Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden.

1.9. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.9.1. private Grünfläche — private Grünfläche

1.9.1.1. Die private Grünfläche ist entsprechend den Vorgaben des Freiflächengestaltungsplans anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.10. ARTENLISTEN

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 pyraster - Wildbirne
Sorbus aucuparia - Eberesche

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 - Hundsrose
Salix caprea - Saalweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Klimaresiliente Arten
Abweichend von den Artenlisten können mit Zustimmung der Abteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung - Bereich Grünflächen der Stadt Ulm, weitere, besonders klimaresiliente regionale Arten gepflanzt werden.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

1.11.1. Fläche für interne Ausgleichsmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

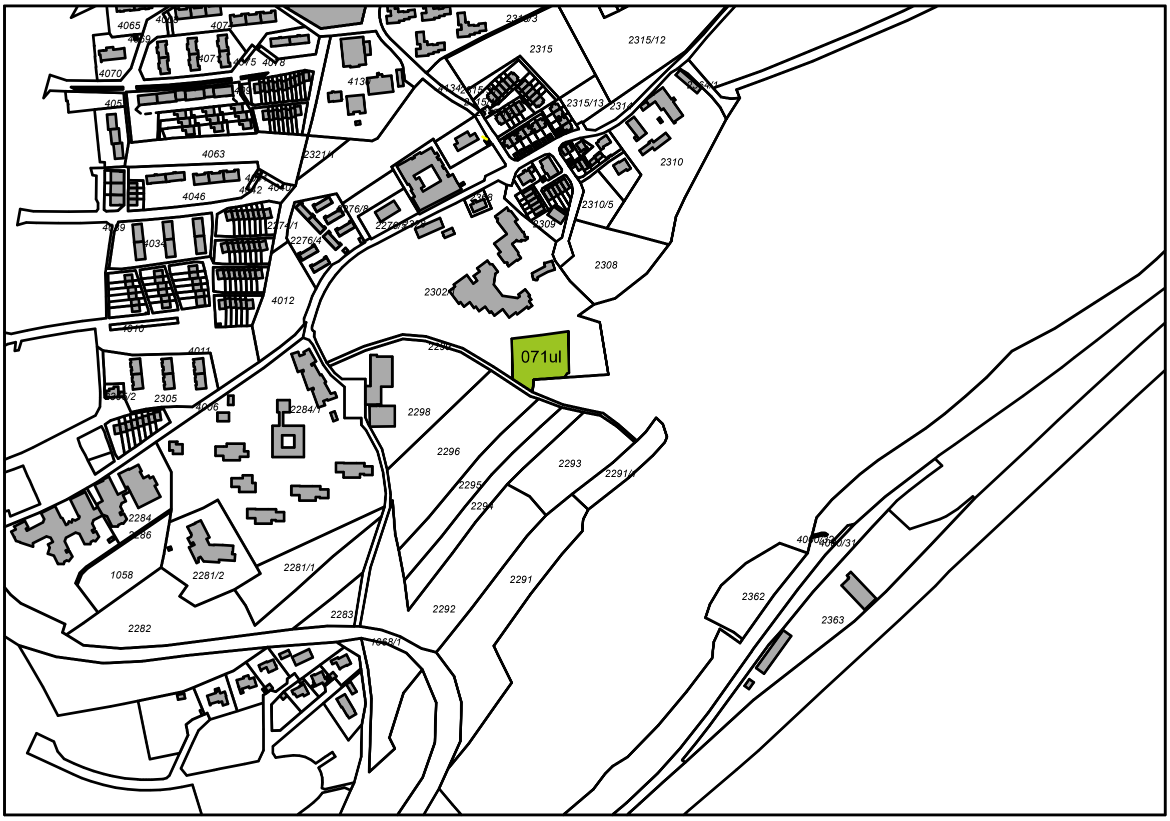
1.11.1.1. Die Ausgleichsfläche ist als extensive Grünlandfläche anzulegen. Über die Fläche verteilt sind 3 Einzelbäume der Artenlisten 1 und 2 zu pflanzen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Die gesamte Fläche ist zu extensiveren. In den ersten drei Jahren ist die Fläche 3x jährlich zu mähen, in den Folgejahren 1-2x pro Jahr. Auf Dünger und Biozideinsatz ist zu verzichten.

1.11.2. Externe Ausgleichsflächen

1.11.2.1. Ökokontofläche Flurstück Nr. 1170/8 (Teilfläche), Gemarkung Ulm, Loser
Vorbestand: Acker
Entwicklungsziel: Blühstreifen
Größe: 1.981 m²

Übersichtsplan Ausgleichsfläche (maßstabslos)

1.11.2.2. Ökokontofläche Flurstück Nr. 2302/1 (Teilfläche) Gemarkung Ulm, Böfingen
Vorbestand: Streuobstwiese abgängig
Entwicklungsziel: Streuobstwiese
Größe: 3.325 m²



Übersichtsplan Ausgleichsfläche (maßstabslos)

1.12. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

1.12.2. Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.12.3. <u>Vorhaben- und Erschließungsplan</u>

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) sowie der Durchführungsvertrag sind bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.13. NUTZUNGSSCHABLONE

GE	**-**
0,8	**a**

Art der baulichen Nutzung	-
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

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

2.1. DACHGESTALTUNG

2.1.1. Dachform, **FD** = Flachdach

2.2. Werbeanlagen und Automaten

2.2.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Geschäft oder Einrichtung ist maximal eine Werbeanlage zulässig.

2.2.2. Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.

2.2.3. Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben zulässig mit der max. Höhe von 0,6 m.

2.2.4. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

2.3. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

2.3.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

3. HINWEISE

3.1. bestehende Bebauung

3.2.

Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

3.3. z.B. 487.34 Bestandshöhen in Meter ü. NN

3.4. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE
Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auf-fällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.5. BODENSCHUTZ / GEOTECHNIK
Bodenschutz (§ 202 BauGB)
Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß § 202 BauGB, § 12 BBodSchV, Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV, § 2 LBodSchAG, DIN 19731, DIN 19639, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushubs bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen. Eine möglichst hochwertige Weiterverwertung des Bodens ist anzustreben.

Auf das LBodSchAG wird verwiesen.

Geotechnik
Es werden im Zuge von Planungen oder vor Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründunghorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro notwendig bzw. empfohlen.

Im Vorfeld von Arbeiten wird ein Beweissicherungsverfahren zum Schutz der umliegenden Bebauung und Grundstücke empfohlen.

3.6. ARTENSCHUTZRECHTLICHE EMPFEHLUNGEN
An den Neubauten sollte jeweils eine Nisthilfe für Fledermaus- und Vogelarten im Traufbereich angebracht werden.

3.7. Auf das am 21. Oktober 2021 in Kraft getretene Gesetz zur Änderung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg und die Rechtsverordnung zur PV-Pflicht PVPF-VO wird hingewiesen.

3.8. LANDES-KREISLAUFWIRTSCHAFTSGESETZ (LKreiWiG)
Auf das Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz wird hingewiesen.