

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum Beim Brückle"

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. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S.3018)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Art. 12 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252)
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 sind Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimentbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Ge- und Verbrauchsgüter des täglichen Bedarfs bis zu einer Verkaufsfläche von 1.500 m² für die Nahversorgung des Stadtteils Donaustetten.

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 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 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.  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 1.6.2.  öffentlicher Geh- und Radweg
- 1.6.3.  Fläche für öffentliche Park+Ride-Stellplätze
- 1.6.4.  Verkehrsgrün

1.6.4.1. Die Fläche für Verkehrsgrün ist als Vegetationsfläche mit Rasen zu bepflanzen. Zusätzlich sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen Bäume zu pflanzen. Baumart : Winterlinde - *Tilia cordata*

1.6.5.  Ein- und Ausfahrtsbereiche

1.6.5.1. Die Bereiche für Ein- und Ausfahrten können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden.

1.6.6.  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

1.7.1.  öffentliche Grünfläche

1.8 FLÄCHE FÜR AUSGLEICHSMASSNAHMEN
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

1.8.1.  Fläche für Ausgleichsmaßnahmen

1.8.1.1. Auf der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen 1 ist ein Lindenhain zu pflanzen. Pflanzdichte: 1 Baum pro 70 m² Ausgleichsfläche, Baumart: *Tilia Cordata* - Winterlinde

1.8.1.2. Auf der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen 2 ist ein geschlossener Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 bis 3 zu pflanzen. Pflanzdichte: 1 Baum je 150 m² Ausgleichsfläche, 1 Strauch je 2,5 m² Ausgleichsfläche

1.8.2. Fläche für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf dem Flurstücken Nr. 173 der Gemarkung Donaustetten



1.8.2.1.  Aufforstung von Ackerland und Grünland zu einem artenreichem Laubwald mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern.

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

1.9.1. Private und öffentliche Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

1.9.2. Grünbereiche zwischen den Stellplätzen sind mit Bäumen der Artenliste 2 und Rasen zu bepflanzen.

1.10. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)

1.10.1.  **Pfg. 1** Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten

1.10.1.1. **Pfg. 1** Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist eine 2-reihige Pflanzung mit Sträuchern der Artenliste 2 herzustellen. Pflanzraster 1,50m x 1,50m

1.10.1.1. **Pfg. 2** Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche ist als Vegetationsfläche mit Rasen und Sträuchern der Artenliste 3 zu bepflanzen.

1.10.2.  An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Bäume der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist dabei einzuhalten.

1.10.3.  zu erhaltende Bäume

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

1.10.5. Artenlisten

1.10.5.1. Artenliste 1 - Bäume
Pflanzgröße: Hochstamm oder Stammbusch, STU mind. 18/20 cm.

- Acer campestre - Feldahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Betula pendula - Birke (max. 10% Pflanzenanteil)
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Prunus avium - Wildkirsche
- Quercus petraea - Traubeneiche
- Quercus robur - Stieleiche
- Tilia cordata - Winterlinde

1.10.5.2. Artenliste 2 - Bäume
Pflanzgröße: Hochstamm, STU mind. 18/20 cm

- Acer platanoides - Spitzahorn
- Fraxinus excelsior - Esche
- Fraxinus excelsior Westhoff's Glorie - Stadtesche (nicht innerhalb der Ausgleichsfläche 2)
- Quercus robur - Stieleiche

1.10.5.3. Artenliste 3 - Sträucher

- Cornus sanguinea - Hartriegel
- Corylus avellana - Hasel
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehdorn (nur im Pfg. 3)
- Rosa canina - Hundsrose
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana - Wollige Schneeball

1.11. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

1.11.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

1.12. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Höhe der baulichen Anlagen
Grundflächenzahl	-
-	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

Dachform

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

2.1. Dachgestaltung

2.1.1. **FD** = Flachdächer, flach geneigte Dächer

2.1.1.1. Es sind nur Flächdächer 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, die der B 30 oder dem Auffahrst zur B 30 zugewandt sind, müssen einen Abstand von 40 m zum Fahrbahnrand einhalten. Entlang der Landesstraße L 240 müssen Werbeanlagen einen Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand einhalten.

2.2.3. Werbeanlagen dürfen nur bis zur realisierten Gebäudehöhe an der Fassade angebracht werden. Über die Traufe hinausgehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.2.4. Die Werbeanlagen dürfen pro Einzelanlage 10 m² und bezogen auf alle Anlagen eine Gesamtfläche von 20 m² pro Fassadenseite nicht überschreiten.

2.2.5. An der Grundstückseinfahrt zum Sondergebiet (SO) ist je Einzelhandelsbetrieb eine Werbestele bis zu einer Höhe von 8,0 m zulässig.

2.2.6. 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 oder als Standplätze mit Sträuchern und Hecken abzapflanzen.

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.

Wird bei Aushubarbeiten verunreinigtes Erdmaterial festgestellt oder werden sonstige Hinweise auf Untergrundverunreinigungen gefunden, ist die Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm zu informieren, damit die erforderlichen bodenschutzrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Maßnahmen unverzüglich festgelegt werden können.

3.2. Freiflächengestaltung

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Kenntnissgabe 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.