

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Mergelgrube Teil I - Änderung"


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 22.07.2011 (BGBl. I 1509)
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 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung vom 18.12.1990 (geändert durch G zur Förd. des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.07.2011, BGBl I S. 1509)

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. **OK max**
623 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

1.4.2. Innerhalb der Gewerbegebietsfläche ist die Herstellung eines unterirdischen Sprinklertanks einschließlich der dazugehörigen Erschließungsanlagen außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1.5.1.  Flächen für Stellplätze


1.6. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

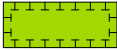
1.6.1.  öffentliche Grünflächen

1.7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE PFLANZGEBOTE

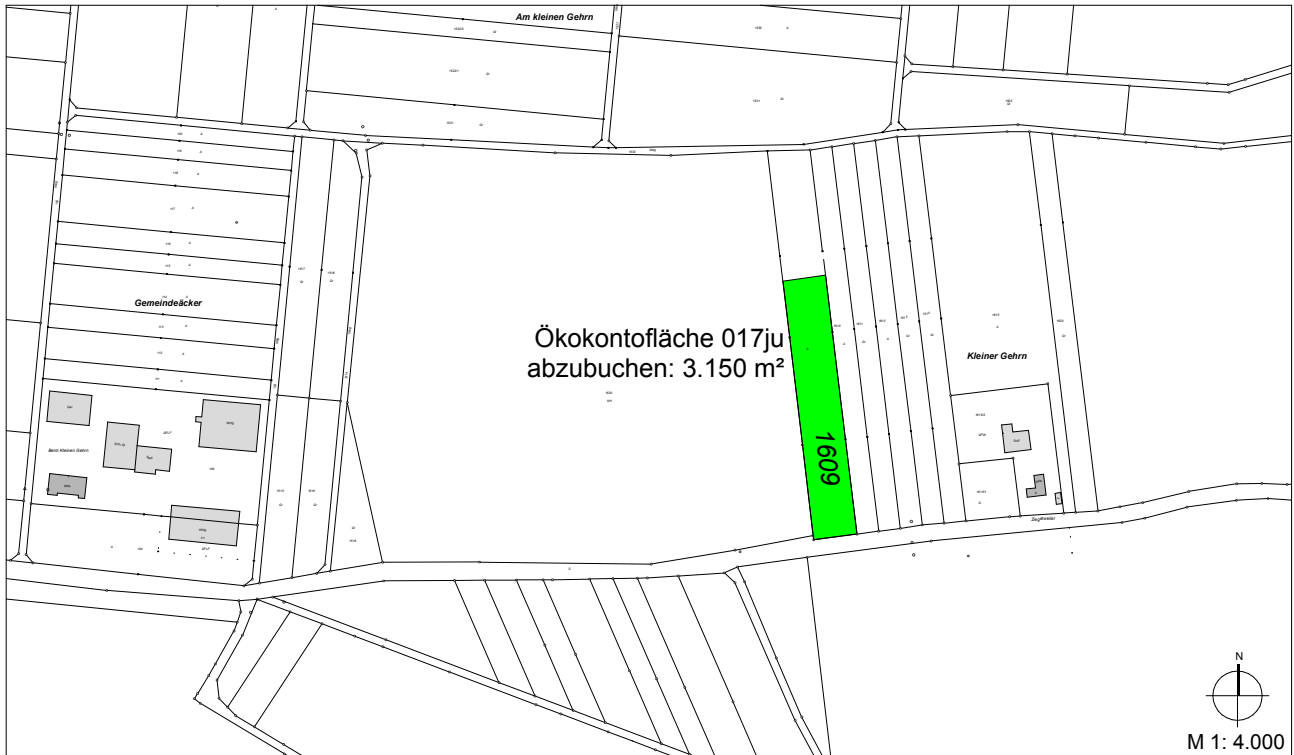
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)


1.7.1.  Öffentliche Flächen für Bepflanzungen mit Bäumen und zur Entwicklung von extensivem Grünland. Innerhalb der Flächen sind Anlagen zum Rückhalt und zur Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

1.7.2. Innerhalb der Flächen sind Anlagen zum Rückhalt und zur Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

1.7.3.  Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist eine Ansaat mit Regio-Saatgut "Frischwiesen" oder vergleichbarem Saatgut (z.B. RSM 8.1) vorzunehmen. Die Flächen sind mittels 2-maligen Schnitt/ Jahr (1. Schnitt frühestens Mitte Juni, 2. Schnitt frühestens 6 Wochen später) mit Abfuhr des Mähgutes und Verzicht auf Düngung dauerhaft zu pflegen. Sofern bereits ein entsprechender Bewuchs hergestellt wurde, ist dieser gemäß den o.g. Vorgaben dauerhaft zu pflegen.


1.7.4. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen



 Fläche für Ausgleichsmaßnahme

1.7.4.1. Der erforderliche externe Kompensationsbedarf von 3.150 m² wird auf die Ökokontofläche 017 ju (Flurstück 1609, Gmk. Jungingen) angerechnet. Als Ökokontomaßnahme wurde dort im Herbst 2011 ein ehemaliger Acker aufgefurstet. Die Gesamtfläche der Ökokontofläche 017 ju beträgt ca. 4.695 m².

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

1.8.1.  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. Bereits gepflanzte Bäume, die erhalten werden, können angerechnet werden. Abgehende Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

1.8.2. Artenlisten

1.8.2.1. Artenliste 1, Bäume für Pflanzgebote in öffentlichen Grünflächen und auf den nicht überbauten Flächen der gewerblichen Grundstücke, Pflanzgröße: STU mind. 18/20 cm

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Quercus petraea	- Trauben-Eiche
Tilia cordata	- Winter-Linde
Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle

1.9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

1.10. 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. Werbeanlagen dürfen nur an den Fassadenflächen angebracht werden, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind.
- 2.1.2. 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.
- 2.1.3. Selbstständige Werbetürme können auf den Grundstücken bis zu einer max. Höhe von 8,0 m zugelassen werden.
- 2.1.4. 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. Hinweise zum Bodenschutz

Bei allen Planungs- und Baumaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen Bodenumgangs zu berücksichtigen. Der anfallende Bodenaushub muss getrennt nach Ober- und Unterboden im Bebauungsplangebiet verbleiben und ist bei Geländegestaltungen, Rekultivierungsmaßnahmen oder landschaftsgestalterischen Maßnahmen fachgerecht wieder zu verwerten. Ist eine Wiederverwertung des anfallenden Bodenabtrags im Bebauungsplangebiet nicht möglich, dann muss dieses unbelastete und kulturfähige Material im Landschaftsbau, bei Rekultivierungsmaßnahmen oder landwirtschaftlichen Bodenverbesserungen verwendet werden. Die DIN 19731 ist zu beachten. Der Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht ist die Vorgehensweise, die Lagerungsfläche sowie die spätere Verwertung mitzuteilen. Verunreinigtes Bodenmaterial ist entsprechend seiner Belastung ordnungsgemäß auf dafür zugelassenen Anlagen zu verwerten und zu entsorgen.

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 und Hürbetal"

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebiets "Donauried und Hürbetal" der Landeswasserversorgung. Die Bestimmungen der Schutzverordnung sind einzuhalten. Bei der Herstellung von Straßen, Stellplätzen und sonstigen Verkehrsflächen sind die Anforderungen der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) in der jeweils geltenden Fassung 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

3.6. Hinweis zur Freistellung von Schadensersatzansprüchen

Das Regierungspräsidium Tübingen, Abt. Straßenwesen und Verkehr ist gegenüber Schadensersatzansprüchen auf Dauer freigestellt, die aus dem geringeren als in § 22 Straßengesetz vorgesehenen Abstand der Stellplätze zum Fahrbahnrand entstehen können.

3.7. Hinweis zum Schutz vorhandener Leitungen

Die im östlichen Teilbereich der Stellplätze vorhandenen Strom-, Erdgas- und Trinkwasserhausanschlussleitungen sind gem. der DIN 1998 - Anweisungen zum Schutz unterirdischer Leitungen - zu schützen.

3.8.



Entwurfsplanung

3.9.



Gebäudebestand gem. Liegenschaftskataster