

Stadt Ulm, Grimmelfingen Donautal

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Illerstraße - Erbacher Straße"

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. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO - BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 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.  Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:
- Lagerhäuser, Lagerplätze und Büros sowie Dienstleistungseinrichtungen

1.1.1.2. Büros und Dienstleistungseinrichtungen müssen in die Gewerbegebäude integriert werden.

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

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. **z.B. H max. = 8,00 m** absolute Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3. Die Höhe der baulichen Anlagen (H max.) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die Oberkante der zulässigen Bodenauffüllung (max. 478,70 m ü.NN).

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

1.3.1. **o** offene Bauweise

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1.  Baugrenze

1.4.2.  Baugrenze - Gebäudeüberstand im Dach

1.4.3. Die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5. BEREICH FÜR EIN- UND AUSFAHRTEN

1.5.1.  Ein- und Ausfahrtsbereich

1.6. FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE

1.6.1.  Fläche für Stellplätze/ Carports

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

1.7.1.  Flächen für Pflanzgebote 1 und 2 (Pfg.1 und Pfg. 2)

1.7.1.1. **Pfg. 1** Innerhalb der Fläche des Pflanzgebots 1 (Pfg. 1) sind Bäume und Sträucher der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen. Pflanzdichte je 2,5 m² ein Strauch, Baumanteil 5-8%.

1.7.1.2. **Pfg. 2** Die Fläche des Pflanzgebots 2 (Pfg. 2) ist mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen für trockene Lagen (RSM 7-1-1) unter Verwendung gebietsheimischen Saatguts der Gebiete "Schwäbische Alb" oder "Alpenvorland" einzusäen

1.7.2. Artenlisten

Artenliste 1 - Bäume

Qualität Hochstamm, StammU 16-18 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus petraea	Steineiche
Tilia cordata	Winterlinde
Stammumfang	

Artenliste 2 - Sträucher

Qualität Str, 1xv

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Zaunrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

1.7.2.1. Es ist ausschließlich gebietsheimisches Pflanzgut der Gebiete "Schwäbische Alb" oder "Alpenvorland" zu verwenden.

1.8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

1.8.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Rodung der Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. zur Winterruhe der Fledermäuse (1. Oktober bis 28. Februar).

1.9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

1.9.2. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) ist bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.10. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baul. Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Dachform

Füllschema der Nutzungsschablone

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO - BW)

2.1. DACHGESTALTUNG

2.1.1. Es sind Sattel- (SD) und Pultdächer (vPD) entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

2.1.2. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig.

2.2. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

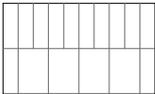
2.2.1. Private Wege und Platzflächen außerhalb der Böschungen sind dauerhaft wasserundurchlässig herzustellen.

2.3. EINFRIEDUNGEN

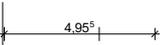
2.3.1. Einfriedungen sind kleintiergänglich und ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

3. HINWEISE

3.1.  bestehende Bebauung

3.2.  mögliche Bebauung

3.3.  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

3.4.  Maßangaben in Metern

3.5. NIEDERSCHLAGSWASSER

Im Bereich der Auffüllungen ist eine Versickerung bzw. Retention von Niederschlagswasser unzulässig.

3.7. 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.