

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Himmelreich"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO-BW)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. Nr. 23, S. 612)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)**1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1  Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1.1 Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Betriebstankstellen

1.1.1.2 Nicht zulässig sind

- Tankstellen. Davon ausgenommen sind Betriebstankstellen (§ 1 Abs. 5 BauNVO),
- Anlagen für Sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe.

1.1.1.3 Die unter § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 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 (§19 BauNVO)1.2.2 **OK max.** Absolute Höhe der baulichen Anlagen über N.N. (Höhen im neuen System)
623 m ü. N.N. als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO).**1.3 BAUWEISE**

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

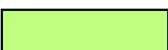
1.3.1 **a** Es wird abweichende Bauweise (a) festgesetzt; offen, jedoch sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.**1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

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

1.4.1  Baugrenze

1.4.1.1 Die Baugrenzen gelten auch für unterirdische bauliche Anlagen und Bauteile.

1.4.1.2 Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO) sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- 1.5 **VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 1.5.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 1.5.1.1  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkplätze
- 1.5.2  Öffentlicher Gehweg
- 1.5.3  Verkehrsgrün
- 1.5.3.1  Die Fläche für Verkehrsgrün ist als Magerwiese herzustellen. Abstimmung mit VGV-GF/ SUB V erforderlich.
- 1.5.4  Sichtfelder (Abstimmung VGV-VP erforderlich)
- 1.5.4.1 Die Sichtfelder müssen auf Dauer von allen Hindernissen über 0,80 m Höhe (bezogen auf die Fahrbahnoberkante) frei gehalten werden (Abstimmung mit VGV-VP erforderlich)
- 1.6 **FLÄCHE FÜR LEITUNGSRECHTE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 1.6.1 wird noch ermittelt
- 1.7 **GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 1.7.1  Öffentliche und private Grünflächen
- 1.7.1.1 Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen nicht zulässig.
- 1.8 **FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHSMAßNAHMEN**
(§ 9 Abs. 1a BauGB)
- 1.8.1 Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden noch ermittelt
- 1.9 **FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGEUND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1.9.1 wird noch ermittelt
- 1.10 **ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 1.10.1  Anpflanzen von Bäumen
- 1.10.2 An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenlisten 1 zu pflanzen.
- 1.10.3 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.
- 1.10.4 Innerhalb der Gewerbebebietsflächen sind je 5 Stellplätze ein Baum der Artenliste 1 zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Mindestens 50% der zu pflanzenden Bäume müssen Bäume der 1. Ordnung sein.
Bäume sind in offene Baumscheiben von mindestens 12 m² zu pflanzen. Das durchwurzelbare Substrat muss mindestens 16 m³ betragen. Alternativ sind technische Baumquartiere mit 16 m³ durchwurzelbaren Substrat zulässig.

1.10.5 Artenlisten

Artenliste 1 - Bäume

Stammumfang in 1m Höhe mindestens
12-14 cm, fachgerechte Pflanzung
Mindestabstand zu Gebäuden: 5 m

- Esche (Fraxinus excelsior)
- Fahlweide (Salix rubens)*
- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Schwarzerle (Alnus glutinosa)*
- Silber-Weide (Salix alba)*
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Zitterpappel, Espe (Populus tremula)

*nur bei feuchten bis nassem Boden

Zu verwenden ist grundsätzlich gebietsheimisches (autochtones) Pflanzgut!

1.11 **ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMAßNAHMEN**

1.11.1 wird noch ermittelt

1.12 **SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

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

1.12.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.13 **FLÄCHEN DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

1.13.1  Flächen, die dauerhaft von der Be- und Unterbauung freizuhalten sind.

1.13.1.1 Entlang von Bundesautobahnen (hier A8) dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen in einem Abstand von 100 m zur Fahrbahnkante nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung (Regierungspräsidium Tübingen) errichtet werden.

1.13.2  Innerhalb der planfestgestellten Bauflächen sind bis zum Abschluss der Straßenbaumaßnahmen Veränderungen jeglicher Art am Bestand unzulässig. In diesem Bereich dürfen bis zur Fertigstellung des 6-streifigen Ausbaus der A8 mit Doppelanschlussstelle keine Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erfolgen, keine Stellplätze und Fahrwege angelegt und keine Bäume gepflanzt werden. Bei Beginn der Baulanderschließung bzw. Bebauung des Plangebiets vor Abschluss des 6-streifigen Ausbaus der A8 sind Tätigkeiten mit Schnittstellen mit dem Regierungspräsidium - Referat 42 - abzustimmen.

1.14 **NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	Anzahl zulässiger Vollgeschosse	Füllschema der Nutzungsschablone
GRZ - Grundflächenzahl	GFZ - Geschossflächenzahl	
Bauweise z.B. abweichend	max. zulässige Firsthöhe über NN	

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

2.1 **Fassadengestaltung**

2.1.1 Grelle und fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne sind nicht zulässig.

2.2 **Außengestaltung**

- 2.2.1 Die nicht überbauten Flächen, die nicht für Stellplätze, Zufahrten, Bewegungs- und Lagerflächen benötigt werden, dürfen nicht befestigt werden.
- 2.2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Größere Niveauunterschiede sind zu terrassieren.
- 2.2.3 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.

2.3 **Dachgestaltung**

- 2.3.1 Es sind nur Flachdächer (FD) zulässig. Sonderdachformen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie betriebsorganisatorisch notwendig sind und städtebauliche Bedenken nicht entgegenstehen.
- 2.3.2 Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Diese müssen mindestens 1,5 m von der äußeren Dachkante nach innen versetzt sein oder mit der OK Attika abschließen.
- 2.3.3 Die Flachdächer der Haupt- und Nebengebäude sind extensiv zu begrünen. Die Höhe des reinen Substrataufbaues beträgt mindestens 8 cm.

2.4 **Werbeanlagen**

- 2.4.1 Mit Werbeanlagen die von der Autobahn (BAB A 8) aus einsehbar sind, ist ein Abstand von 100 m zum Fahrbahnrand der A 8 einzuhalten.
- 2.4.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur an den Fassadenflächen angebracht werden, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind.
- 2.4.3 Die Werbeanlagen dürfen die Traufkanten der Gebäude nicht überschreiten. Sie dürfen eine Höhe von max. 200 cm und eine Länge von max. $\frac{1}{3}$ der Gebäudewand nicht überschreiten. Die von Werbeanlagen bedeckte Fassadenfläche darf pro Fassadenseite max. 10% betragen.
- 2.4.4 Bewegliche Werbeanlagen und Lichtzeichen, in Form von Lauf-, Blitz- und Wechsellicht, sind nicht zulässig.
- 2.4.5 Selbständige Werbetürme können auf den Grundstücken bis zu einer max. Höhe von 8 m zugelassen werden.

2.5 **Ordnungswidrigkeiten**

- 2.5.1 Ordnungswidrig handelt nach § 75 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt. Bei Zuwiderhandlung wird auf § 74 LBO verwiesen.

3. **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

- 3.1 Unterirdische Leitungen - werden noch ermittelt

4. **HINWEISE**

4.1 **Denkmalschutz**

- 4.1.1 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.

4.2 **Wasserschutz**

- 4.2.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Wasserschutzgebiet "Donauried-Hürbe" der Zone III. Der Ver- und Gebotskatalog der Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Einschränkungen können sich insbesondere für eine unterirdische bauliche Nutzung und für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Flüssigkeiten ergeben.
- Eine Geothermienutzung durch Erdwärmesonden- oder Grundwasserwärmepumpenanlagen ist nicht zulässig.

4.3 **Bodenschutz**

- 4.3.1 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.
- Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung des Oberbodens. Lagerung des Oberbodens in Mieten von 2 m. Bei Lagerung von länger als sechs Monaten ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.
- Vor Beginn einer Baumaßnahme ist der Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht ein detailliertes Entsorgungs- und Verwertungskonzept vorzulegen.

4.4 **Altlasten**

- 4.4.1 Es sind keine Altlasten im Vorhabengebiet bekannt.

4.5 **Vermeidung von Signalverwechslung und Blendwirkung zur Autobahn A 8**

- 4.5.1 Beleuchtungsanlagen von Gebäuden, Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zur klassifizierten Straße hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Blendschutzeinrichtungen anzubringen.

4.6 **Niederschlagswasser**

- 4.6.1 Das Plangebiet wird im modifizierten Mischsystem entwässert. Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen wird in den Regenwasserkanal eingeleitet.

Die Hof- und Straßenflächen werden am Mischwasserkanal angeschlossen.

Das auf den Hofflächen anfallende belastete Niederschlagswasser ist über eine Rückhaltung in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Entsprechende Rückhalteräume (z.B. Becken, Stauraumkanäle, etc.) und Drosselorgane sind auf den entsprechenden Betriebsflächen vorzuhalten.

Bei der Einleitung von belasteten Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal beträgt die maximale Drosselabflussspende $q_{drmax} = 70 \text{ l/(s*ha)}$ bezogen auf die Einzugsgebietsfläche AE.

Für die Bemessung der Regenrückhalteräume sind die Regenspenden gem. KOSTRA-DWD 2010R zu verwenden. Die Bemessung muss nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 "Bemessung von Rückhalteräumen" mit einer Überschreitungshäufigkeit von $n = 0,1 \text{ 1/a}$ erfolgen.

Diese Regenwasserrückhaltung dient bei einem Unfall oder in einem Brandfall auch als Löschwasserrückhaltung.

Die gewerblich genutzten Hofflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen.

4.7 **Freiflächengestaltung**

- 4.7.1 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 privaten Grünflächen mit Angaben zur Art und Pflanzgröße der Bepflanzung