



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ristberg", Eggingen

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. 3019)
 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. 486)
 DIE LANDESBAUORDNUNG (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. **GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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. 530 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. **o** offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

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

1.4.1. **—** Baugrenze

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

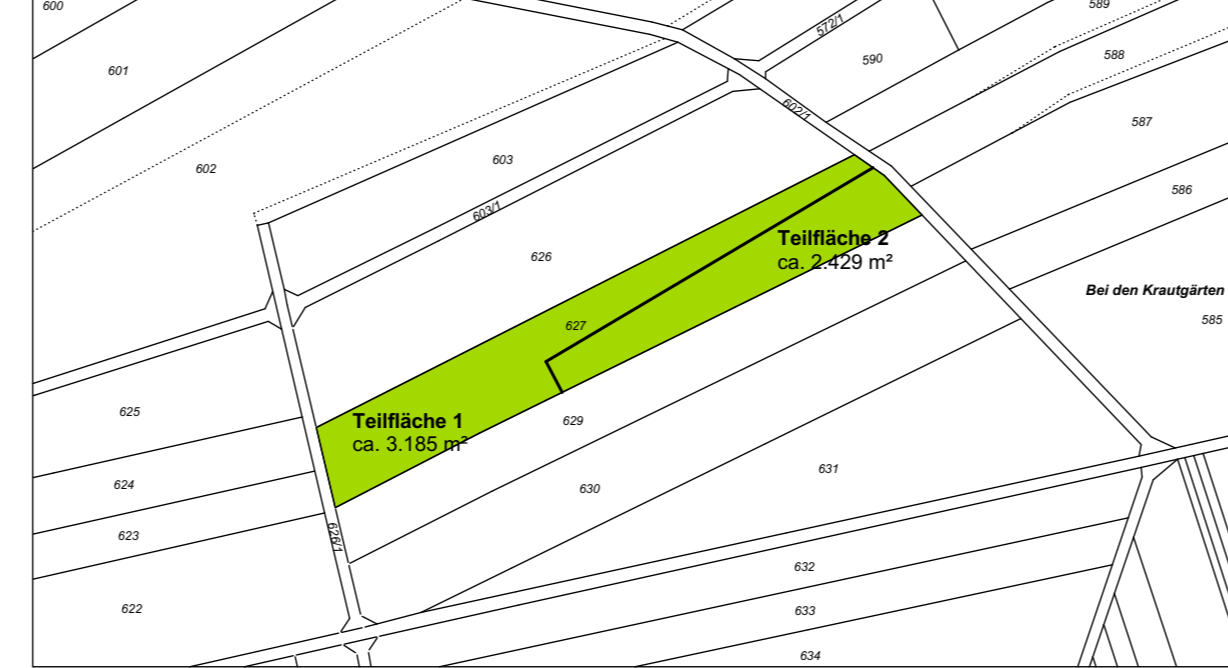
- 1.5.1. **—** öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 1.5.2. **G+R** öffentlicher Geh- und Radweg
- 1.5.3. **—** landwirtschaftlicher Verkehr
- 1.5.4. **VI u. 2** Flächen für Verkehrsgrün 1 und 2
- 1.5.4.1. Die Fläche für Verkehrsgrün 1 (V1) ist als Vegetationsfläche mit Magerrasen zu bepflanzen.
- 1.5.4.2. Auf der Fläche für Verkehrsgrün 2 (V2) sind je 2,5 m² ein Strauch der Artenliste 2 sowie zusätzlich 10 Bäume der Artenliste 1 zu pflanzen.
- 1.5.5. **•••** Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

1.6. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 1.6.1. **—** Sichtfelder
- 1.6.1.1. Die Sichtfelder müssen auf Dauer von allen Hindernissen über 0,80 m Höhe (bezogen auf die Fahrbahnoberkante) freigehalten werden.

1.7. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH IM SINNE DES § 1a BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

1.7.1. Fläche für Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 627 der Gemarkung Eggingen



- 1.7.1.1. **Teilfläche 1** Umwandlung einer Ackerfläche in eine Extensivwiese auf der Teilfläche 1 des Flurstücks Nr. 627 der Gemarkung Eggingen
- 1.7.1.2. **Teilfläche 2** Umwandlung einer Wirtschaftswiese mit Obstbäumen in eine Extensivwiese und Nachpflanzung von Obstbäumen auf der Teilfläche 2 des Flurstücks Nr. 627 der Gemarkung Eggingen

1.7.2. Fläche für Ausgleichsmaßnahmen auf einer Teilfläche des Flurstücks 664 der Gemarkung Eggingen



1.7.2.1. **—** Umwandlung einer Wirtschaftswiese in eine Extensivwiese und Pflanzung von Obstbäumen auf einer Teilfläche von 3.641 m² des Flurstücks 664 der Gemarkung Eggingen

1.7.3. Umlegung der Kompensationskosten

Für die Durchführung der zugeordneten Kompensationsmaßnahmen werden gemäß § 135 a Abs. 3 BauGB i. v. m. der Satzung der Stadt Ulm zur Erhebung von Kostenersatzungsbeiträgen nach §§ 135 a - c BauGB vom 20.05.1998 Kostenersatzungsbeiträge erhoben. 100 % Kompensationskosten sind zu 71,0 % den Gewerbebetrieblflächen und zu 29,0 % der öffentlichen Erschließung zuzuordnen. Eine Aufschlüsselung des Verteilungsmaßstabes enthält der Umweltbericht (Teil B der Begründung).

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

- 1.8.1. Begrenzung der Bodenversiegelung
Private Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.
- 1.8.2. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers
Das anfallende Regenwasser von Dachflächen und unverschmutztes Wasser von Wege und Hofflächen ist zurückzuhalten und breitflächig über die belagte Bodenschicht zu versickern. Das Regenwasser von stark verschmutzten Hofflächen muss vor der Versickerung einer Behandlung unterzogen werden.

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

- 1.9.1. **Fig. 1 u. 2** Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste
- 1.9.1.1. **Fig. 1** Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist je 2,5 m² ein Strauch der Artenliste 2 zu pflanzen.
- 1.9.1.2. **Fig. 2** Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist je 2,5 m² ein Strauch der Artenliste 2 sowie zusätzlich 25 Bäume der Artenliste 1 zu pflanzen.
- 1.9.2. Je 250 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum der Artenliste 1 zu pflanzen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten.
- 1.9.3. Flachdächer von Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratsstärke beträgt 8 cm.
- 1.9.4. Artenlisten
- 1.9.4.1. Artenliste 1 - Bäume, Pflanzgröße: STU mind. 18/20 cm
Acer campestre - Feldahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - gemeine Esche
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
- 1.9.4.2. Artenliste 2 - Sträucher
Cornus sanguinea - roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Elyonurus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hundrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Viburnum lantana - wolliger Schneeball

1.10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.10.1. **—** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.11. NUTZUNGSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Höhe der baulichen Anlagen	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Bauweise	
-	Dachform	

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

- 2.1. Dachgestaltung
- 2.1.1. **SD / PD** = Satteldächer / Pultdächer
- 2.1.1.1. Es sind nur Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 10° bis 30°, sowie Pultdächer (PD) bis zu einer Dachneigung von maximal 15° zulässig. Für untergeordnete Nebengebäude sind Flachdächer zulässig.

2.2. Werbeanlagen

- 2.2.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 2.2.2. Werbeanlagen dürfen nur an der Fassade angebracht werden. Über die Traufe hinausgehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- 2.2.3. Die Werbeanlagen dürfen eine Gesamtlänge von 10 m² nicht überschreiten.
- 2.2.4. Sich bewegendes Werbematerial und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel-, und Blinklicht sind unzulässig.

2.3. Einfriedungen

- 2.3.1. Grundstücksanfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Sie dürfen in Form von Metallzäunen (z.B. Maschendraht mit Stahlprofilen) oder vergleichbaren Materialien hergestellt werden.
- 2.3.2. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind als sockellose Metall- und Maschendrahtzäune mit einer durchgehenden Bepflanzung mit Sträuchern der Artenliste 1 sowie als geschnittene Laubgehölzhecken zulässig.

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 Informationschrift "Erhaltung fruchtbarer, kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme" der Stadt Ulm zu beachten.
- 3.2. **Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg zur Geotechnik**
Oberflächennah verwitterte Gesteine der Brackwassermolasse sowie bindige Deckschichten können stark setzungsfähig sein. Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen sollte geachtet werden.
- 3.3. **Freiflächengestaltung**
Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Kenntnisgabe ist ein Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Bauantrag einzureichen.
- 3.4. **Hinweis zur Denkmalpflege**
Sollten im Zuge von Erdbaumaßnahmen archaische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metalle, Knochen) ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 28 - Denkmalpflege, Fachbereich Archaische Denkmalfolge, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.
- 3.5. **Abwehrmaßnahmen gegen Deponiegase auf Flurstück Nr. 803**
Aufgrund der Nähe zur ehemaligen Deponie Eggingen sind bei einer Bebauung auf dem Flurstück Nr. 803 entsprechende Abwehrmaßnahmen gegen das Eindringen von Deponiegasen zu treffen.



Übersichtsplan Maßstab 1: 5000

Planbereich	Plan Nr.
230	25

Stadt Ulm Stadtteil Eggingen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ristberg"

Maßstab 1 : 1000

Gefertigt:
Ulm, den 30.07.2014
Büro für Stadtplanung, Zint
Gez.: Erwin Zint

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Ulm und den Alb-Donau-Kreis vom 28.05.2009 Nr. 22

Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Ulm und den Alb-Donau-Kreis vom 29.10.2009 Nr. 44

Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 06.11.2009 bis 07.12.2009

Als Satzung gem. § 10 BauGB und als Satzung gem. § 74 LBO vom Gemeinderat beschlossen am 15.10.2014

Für die Verkehrsplanung:
Hauptabteilung Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung
Gez.: Feig

Als Satzung ausgefertigt:
Ulm, den 21.10.2014
Bürgermeisteramt
Gez.: Wetzig

Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Ulm und den Alb-Donau-Kreis vom 23.10.2014 Nr. 43

In Kraft getreten am 23.10.2014
Ulm, den 23.10.2014
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Gez.: Jescheck

Die Bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet