



Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Aue, Brühl, Krautgärten – 2. Erweiterung“,
Gemeinde Ubstadt-Weiher, Ortsteil Stettfeld

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Die unter dem § 8 (3) BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. EFH-Höhe

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (OK fertiger Fußboden) darf das Maß von 111,50 m über NN nicht überschreiten.

2.2. Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Sparrenunterkante und der Oberkante des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens.

2.3. Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Oberkante des Dachfirstes/der Dachhaut bzw. der Attika (bei einem Flachdach) und der Oberkante des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens.

Für Silos, Aufzugschächte, Kamine, Filteranlagen u. ä. können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. abweichende Bauweise

Die „abweichende Bauweise“ ist definiert als die „offene Bauweise“ (§ 22 (2) BauNVO) mit der Abweichung, dass Gebäudelängen bis 100,00 m zulässig sind.

4. überbaubare Flächen (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die überbaubare Fläche ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.
Die festgesetzte Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO) darf durch Dachüberstände überschritten werden.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB)

Die Errichtung von Nebenanlagen ist außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen. Zur südlichen Plan-
gebietsgrenze ist ein Mindestabstand von 12,00 m einzuhalten.

Einschränkend wird auf die Ziffern 6. und 6.1. dieser Festsetzungen verwiesen.

6. Unterirdische Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13. BauGB)

Auf den mit einem Leitungsrecht belegten Flächen sind bauliche Anlagen in Form von Gebäuden unzulässig.
Die Nutzung der Fläche ist nur in eingeschränkter Weise und im Einvernehmen mit dem Träger der Leitung
zulässig.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

7.1. Beleuchtungsanlagen

Für die Ausleuchtung der Freiflächen bzw. für beleuchtete Werbeanlagen ist eine insekten- und fledermaus-
freundliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik (z. B. Natriumdampf-Niederdruck-Lampen, LED-
Leuchtmittel, Bewegungsmelder u. ä.) vorzusehen.

8. Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)

8.1. Flächen mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf der ausgewiesenen Fläche sind Versiegelungen und bauliche Anlagen jeglicher Art, ausgenommen der
in den „Örtliche Bauvorschriften“ genannten Einfriedigungen, unzulässig.

8.1.1 “Pfg1“ – Pflanzgebotsfläche 1

Anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist eine dichte, geschlossene, 2- bzw. 3-reihige Hecke aus heimi-
schen Sträuchern und Bäumen.

Pflanzdichte der Sträucher : mindestens 1 Strauch je 2,50 m² Pflanzgebotsfläche

Darüber hinaus ist je 80,00 m² Pflanzgebotsfläche 1 hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang
von mindestens 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zu verwenden sind die nachfolgend genannten Arten und Sorten :

Bäume

Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum poulus</i>

8.1.2 „Pfg2“ – Pflanzgebotsfläche 2

Auf der ausgewiesenen, den „Wellenbaumgraben“ begleitenden Fläche ist die Gehölzstruktur standortgerecht wie folgt zu ergänzen :

Pflanzdichte der Sträucher : mindestens 1 Strauch je 4,00 m² Pflanzgebotsfläche.

Zusätzlich sind 4 hochstämmige Laubbäume, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zu verwenden sind die nachfolgend genannten Arten und Sorten :

Bäume

Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Fragula alnus</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Mandelweide	<i>Salix trianda</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Auf der im Umweltbericht gekennzeichneten Fläche ist durch das Abräumen von abgelagerten organischem Material sowie durch eine Aufweitung des „Wellenbaumgrabens“ eine Feuchtvegetation (Schilf, Hochstaudenflur) zu entwickeln.

8.2. Pflanzbindung

Die in der Planvorlage mit einer „Pflanzbindung“ belegten vorhandenen Feldgehölze und Feuchtvegetation sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen.

8.2.1 „Pfb1“ – Pflanzbindungsfläche 1

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche „Feuchtvegetation Bockwiesengraben“ entlang der westlichen Plangebietsgrenze dient dem dauerhaften Erhalt der bestehenden, nach § 32 NatSchG besonders geschützten Feuchtvegetation entlang des „Bockwiesengraben“.

Auf die Aussagen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

Durch die Ausweisung eines befahrbaren Graskrautsaums (Maßnahmenfläche „M2.2“) zwischen dem Graben und der Gewerbefläche ist die Zugänglichkeit für die Grabenpflege dauerhaft zu sichern.

8.2.2 „Pfb2“ – Pflanzbindungsfläche 2

Die nach § 32 NatSchG „besonders“ geschützte Gehölzstruktur am „Wellenbaumgraben“ ist dauerhaft zu erhalten.

9. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (§ 9 (1) 1.a BauGB)

Folgende externe, im Umweltbericht genannten Ausgleichs-Maßnahmen sind den Eingriffen im Bebauungsplan „Aue, Brühl, Krautgärten“, 2. Erweiterung, zuzuordnen :

9.1. Entwicklung eines Magerrasens (CEF – Maßnahme)

Die etwa 2.160 m² große Fläche (Flurstück Nr. 12720, Gemarkung Zeutern) grenzt südlich an das durch Magerrasen charakterisierte Naturschutzgebiet „Am roten Kreuz“.

Auf der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche (Klee-Acker, teilweise mit Goldrute) ist ein Eidechsenhabitat mit insgesamt acht Eidechsenrefugien anzulegen und mittel bis langfristig ein Magerrasen mit Saumgesellschaften zu entwickeln. Entsprechende Hinweise zur Entwicklung und Pflege sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

9.2. Gewässerentwicklung am „Katzbach“

Zur Herstellung einer naturnahen Uferböschung und eines Gewässerrandstreifens am „Katzbach“ ist der hier vorhandene, geschotterte Lager- und Parkplatz auf einer Länge von 75,00 m und einer Breite von 4,00 m (teilweise Flurstücke Nr. 6490 und Nr. 5363) zurückzubauen.

Des Weiteren sollen zur Aufwertung der Gewässerstruktur Strömungsablenker in das Bachbett eingebracht werden.

9.3. Ergänzung einer Baumreihe

Im Gewann „Mühlberg“ (Ortsteil Stettfeld) ist eine wegbegleitende Baumreihe mit insgesamt 10 hochstämmigen Wildobstbäumen zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Gehölzarten sind gemäß folgender Liste zu wählen :

Holzapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Holzbirne	Pyrus pyraeaster
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis

9.4. Nistkästen für Vögel und Fledermäuse (CEF-Maßnahme)

Es sind insgesamt 14 Nisthilfen für Vögel (Nischen- und Höhlenbrüter) sowie zwei Nisthilfen für Fledermäuse an Bäumen des Bockwiesengrabens und des Wellenbaumgrabens nördlich des Planungsgebietes anzubringen.