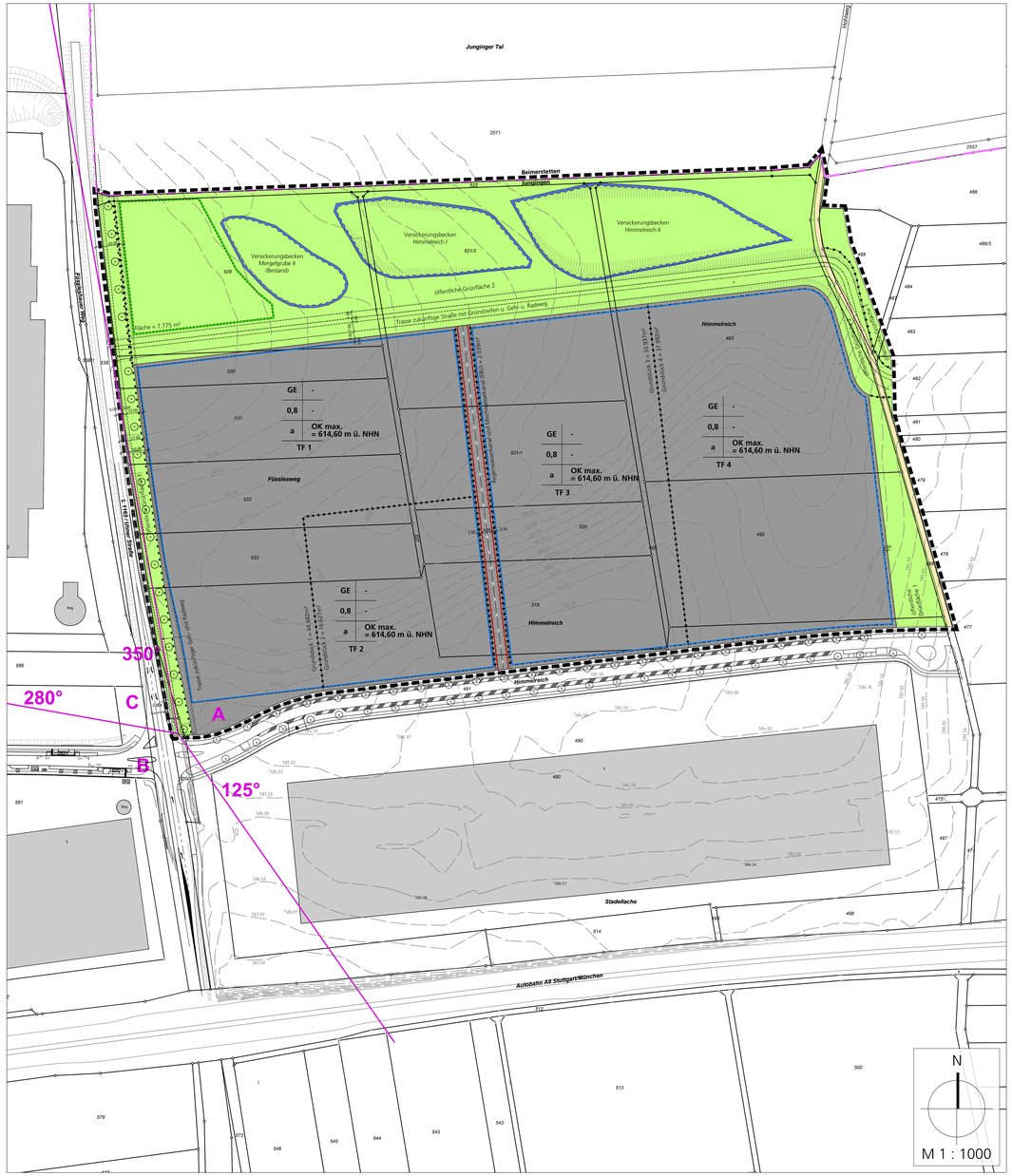

Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 294) geändert worden ist
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)	in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV)	vom 18. Februar 1990 (BGBl. I Nr. 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (NatSchG)	gem. Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG)	vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 3754; S. 123), das zuletzt durch Artikel 17 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist

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. **GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind
- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Betriebssportanlagen
- elektrische Ladesäulen

1.1.1.2. Nicht zulässig sind (§ 1 Absätze 5 und 9 BauNVO),
- Tankstellen. Davon ausgenommen sind Betriebstankstellen und elektrische Ladesäulen
- 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

1.2.2. **OK max.** => m ü. **NHN** zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen über NHN (Höhen im Haupt-System) als Höchstgrenze

1.2.2.1. Ausgenommen sind flächenmäßig deutlich untergeordnete technische Aufbauten wie Antennen, Aufzugsüberfahrten etc.

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

1.3.1. **a** abweichende Bauweise: 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)

Baufeldbreite

1.4.1. **b** Baugrenze

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

1.4.1.2. Die Nebenanlagen nach § 14 Absätze 1a und 2 BauNVO können auch außerhalb der Baugrenze ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies aus technischen Gründen erforderlich ist und städtebauliche Belenken nicht entgegenstehen.

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

1.5.1. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.5.2. Die Verkehrsflächenaufteilung mit ihren Teilerschließungen ist nachrichtlich

1.6. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Fläche c (siehe 1.6.1) Öffentliche Grünfläche 1

Grünflächen an Eingrünung zur Landschaft. Die Flächen sind mit Gehölzen gemäß den Anweisen 1 - 4 zu bepflanzen. Einzelne Sitzgelegenheiten oder Aufenthaltsflächen sowie das Anlegen von Kanal- und Leitungstrassen einschließlich deren Wartung und Unterhalt sind zulässig.

Fläche d (siehe 1.6.2) Öffentliche Grünfläche 2

Die öffentliche Grünfläche dient der Versickerung von Anlagen zur Rückhaltung / Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser sowie der Eingrünung zur Landschaft.
Die Anlagen zur Versickerung (Mulden, Versickerungsbecken (Abwasseranlage) werden von den Entsorgungsbetrieben der Stadt Ulm besorgt.
Die Lage und Ausformung der Becken kann innerhalb der Fläche verschoben werden. Das Anlegen von Kanal- und Leitungstrassen einschließlich deren Wartung und Unterhalt ist zulässig.

Fläche e (siehe 1.6.3) Öffentliche Grünfläche 3

Grünflächen mit Geh- und Radweg als straßenbegleitende Eingrünung. Die Flächen sind als artenreiche fettwiese herzustellen. Das Anlegen eines Geh- und Radweges mit Asphaltdeckung ist zulässig. Die Lage und Ausformung des Weges kann innerhalb der Fläche verschoben werden. Das Anlegen von Kanal- und Leitungstrassen einschließlich deren Wartung und Unterhalt ist zulässig.

1.6.4. Die artenreiche Fettwiese (klassische Glatthaferwiese der Schwäbischen Alb) ist zu erreichen durch Ansaat einer Blumenwiesen Wiesenmischung (z.B. Regio-Heilmann-32 Fettwiese mit 30% Blumen und 70% Gräser. Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz. Jährlich 1-2-malige Mähen der Flächen mit Abräumen des Mähgutes.

1.7. WASSERWIRTSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

Versickerungsbecken Versickerungsbecken

1.7.1. Versickerungsbecken für unbelastetes Niederschlagswasser – Lage ungenau: Die Lage und Ausformung kann innerhalb der Grünfläche an die Ausführungsplanung angepasst werden.

1.7.2. Niederschlagswasser
Das Plangebiet wird im modifiziertem Mischsystem entwässert. Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen wird über den Regenwasserkanal in die Versickerungsbecken eingeleitet.
Die Hof- und Straßenflächen sowie Verladeplätze / Umschlagplätze, ausgenommen ebenerdige Stellplätze sowie untergeordnete Wege, die nicht durch Schwerlastverkehr befahren werden, sind wasserdurchlässig zu befestigen oder über eine Fläche zur Versickerung zu führen.
Hinweis: Werden wassergefährdende Stoffe verladen, sind zusätzliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Havarieschieber, Havariebecken).

1.7.3. Wasserdurchlässige Beläge
Ebenerdige Stellplätze sowie untergeordnete Wege, die nicht durch Schwerlastverkehr befahren werden, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Splittbett etc.) zu befestigen. Es ist sicherzustellen abfließendes Wasser ist in die privaten Grünflächen abzuleiten und breitflächig zu versickern.

1.7.4. Löschwasserrückhaltung
Für einen Brand- oder Leckagefall ist eine Löschwasserrückhaltung auf dem Betriebsgelände erforderlich.

1.8. MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1.8.1. Nicht überbaute Flächen
Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der betrieblich notwendigen Hofflächen, Wege und Zufahrten sind als Vegetationsfläche unter Verwendung von Bäuden, Gräsern und Bodendeckern zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Gehölze der Artenliste 1 – 4 zu verwenden.

1.8.2. Dachbegrünung
Die Flachdächer der Haupt- und Nebengebäude sind extensiv zu begrünen. Die Höhe des Aufbaues beträgt beträgt mindestens 10 cm.
In den Bereichen, die für untergeordnete technische Anlagen, für Fenster und Dachterassen oder zur Gewinnung von Solarenergie genutzt werden, kann auf die extensive Dachbegrünung verzichtet werden.

Fläche e (siehe 1.8.3) Interne Ausgleichfläche

1.8.3. Blühbrache - Furoloch 52/9 (Teilfläche), Gemarkung Jungingen
Maßnahme: Umwandlung einer Ackerfläche in eine Blühbrache mit 7.775 m² Fläche - 2 Wertstufen

1.8.4. Externe Ausgleichsfläche
Hinweis: Der Ausgleich kann vollständig innerhalb des Plangebietes erbracht werden. Der Eingriff durch das Bauvorhaben ist somit ausgeglichen / kompensiert, es sind keine externen Ausgleichsflächen erforderlich.
Details - siehe Umweltbericht.

1.8.5. Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen
Für die Durchführung der zugeordneten Kompensationsmaßnahmen werden gemäß 135 a Abs. 3 BauGB i. V. m. der Satzung der Stadt Ulm zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a-c BauGB vom 20.05.1998 Kostenerstattungsbeträge erhoben. 100 % der Kompensationskosten sind zu den Gewerbebaugrundstücken (13,53 ha) zuzuordnen.

1.9. ANPFLANZEN VON BÄUMEN
(§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.9.1. Anpflanzen von Straßenbäumen

1.9.1.1. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenliste 3 zu pflanzen.

1.9.1.2. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Leitungen, Leitungen) verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf dabei nicht unterschritten werden.

1.9.2. Pflanzgebiet auf den Baugrundstücken
Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Artenliste 1 - 3 zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind mindestens 16 m² Fläche für jeden Baum bereit zu stellen. Die Bäume sind in offene Baumscheiben von mindestens 12 m² zu pflanzen. Das durchwurzelbare Substrat muss mindestens 16 m² betragen. Alternativ sind technische Baumsysteme mit 16 m² durchwurzelbarem Substrat zulässig.
Hinweis: Insbesondere zur Nordseite (Richtung Bemerstetten) sollte auf eine ausreichende Eingrünung der baulichen Anlagen geachtet werden.

1.9.2.1. Strauchpflanzungen sind ausschließlich gemäß Artenliste 4 zulässig.

1.9.3. Artenlisten

1.9.3.1. Artenliste 1 - Großbäume
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Fagus sylvatica - Rotbuche
- Tilia alba - Silberweide
- Tilia cordata - Winterlinde
- Tilia platyphyllos - Sommerlinde

1.9.3.2. Artenliste 2 - Mittel- und Kleinbäume
- Acer campestre - Feldahorn
- Alnus glutinosa - Schwarzerle
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Betula pendula - Hängebirke
- Malus sylvestris - Holzapfel
- Populus tremula - Zitterpappel, Espe
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Prunus padus - Traubenkirsche
- Pyrus pyraster - Wildbirne
- Sorbus aucuparia - Eberesche

1.9.3.3. Artenliste 3 - Bäume Straßenraum

Großbäume
- Tilia tomentosa 'Brabant' - Silberlinde
- Tilia x europaea 'Pallida' - Kaiserlinde

Mittelgroße Bäume
- Acer campestre 'Elsrijk' - Feldahorn
- Acer platanoides 'Cleveland', - Spitzahorn in Sorten 'Columnare', 'Allershausen'
- Alnus x spaethii - Purpurerle
- Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden Hainbuche
- Gleditsia triacanthos - Dornenlose Gleditschie 'Shademaster', 'Skyline'
- Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Stadtbirne
- Robinia pseudoacacia - Robinie 'Sandraudiger, 'Umbraculifera'
- Sorbus intermedia 'Brouwers' - Schwedische Mehlbeere
- Tilia cordata 'Greenspire' – Amerikanische Stadtlinde

1.9.3.4. Artenliste 4 - Sträucher
- Cornus sanguinea - Gemeiner Hartriegel
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Corylus avellana - Haselnuss
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rhamnus frangula - Faulbaum
- Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
- Rosa canina - Hundsrose
- Salix caprea - Salweide
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

1.9.4. Pflanzqualität

1.9.4.1. Pflanzqualität für Bäume
Die Bäume sind als Hochstamm, Stammumfang min. 18-20 cm, Qualität 3x zu pflanzen

1.9.4.2. Pflanzqualität für Sträucher
Die Sträucher sind mit einer Höhe von min. 100-150 cm, Qualität 2xv zu pflanzen

1.9.5. Klimaresiliente Arten
Abweichend von den Anweisen können mit Zustimmung der Abteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung – Bereich Grünflächen der Stadt Ulm, weitere, besonders klimaresiliente regionale Arten gepflanzt werden.

1.10. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(§9 Abs. 1 Nr. 24 sowie Abs. 2 BauGB)

1.10.1. Die schalltechnische Untersuchung ACB-0324-8799(08)Rev2 vom 05.04.2024 wird als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.10.1.1. Lärmerwirkung durch das Plangebiet auf die Umgebung
Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind nur zulässig, wenn deren von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die nachfolgend genannten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 von Dezember 2006 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche (TF)	Fläche (m²)	Emissionskontingent L_{EK} in dB(A) tags	nachts
TF 1	44.682	59	49
TF 2	19.427	60	50
TF 3	33.937	61	50
TF 4	27.382	62	52

Der Referenzpunkt für die Ausweisung der Zusatzkontingente liegt bei X-Wert: 3375753,96 und Y-Wert: 5367921,30 im Koordinatensystem UTM WGS84. Um den definierten Referenzpunkt sind 8 Richtungssektoren aufgespannt, für welche sich die Emissionskontingente L_{EK} nach nachfolgender Tabelle um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ erhöhen.

Sektor	winkelmaßgeblicher Anfang (°rund)	Ende (°rund)	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB tags	in dB nachts
A	292	125	4	5
B	125	180	0	0
C	180	292	0	1

1.10.1.2. Die Emissionskontingente L_{EK} gelten der zulässige, immissionswirksame Schallleistungspegel eines Schallquellenbereiches. Die Gesamtheit der Schallquellenbereiche umfasst auf der gesamte Grundstücksfläche. Ausgenommen sind leichte Flächen, für die eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist (öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen). Die Flächen sind in der schalltechnischen Untersuchung in ACB-0324-8799(08)Rev2 Anlage 1 dargestellt.

1.10.1.3. Die Ermittlung der sich aus den maximal zulässigen Flächenbezogenen Schallleistungspegel ergebenden Immissionskontingente L_{IK} hat gemäß DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5, auf Basis der L_{EK} und des Abstandsmaßes unter Ansatz einer Volkugelausbreitung zu erfolgen.

1.10.1.4. Der Nachweis der Einhaltung der Immissionskontingente L_{IK} durch konkrete Vorhaben innerhalb der kontingentierten Teilflächen ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den Nutzungen, in denen sich Fenster von schutzbedürftigen Räumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

1.10.1.5. Die Berechnung der Einwirkungen des konkreten Vorhabens hat nach den Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu erfolgen. Die Einhaltung der L_{IK} sind damit auch der Lui ist gegeben, wenn der Beurteilungspegel L_r des konkreten Vorhabens an jedem zu betrachtenden Immissionsort kleiner oder gleich dem L_{IK} ist. $L_r \leq L_{IK}$

1.10.1.6. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5).

1.10.1.7. Soweit schutzbedürftige Aufenthaltsräume innerhalb der Gewerbegebietsflächen ungestellt werden, muss nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert nach TA Lärm für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) am Tage und 50 dB(A) nachts in Summe mit den weiteren Betrieben eingehalten wird bzw. dass der Betrieb irrelevant im Sinne der TA Lärm ist. Des Weiteren ist eine Einzelfallprüfung bei Einhaltung nach TA Lärm durchzuführen.

1.10.1.8. Bei Geruchsbelästigungen innerhalb von Gebäuden sind die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel nach TA Lärm für betriebsfremde, schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 vom Januar 2018 unabhängig von der Lage des Gebäudes, von tags 35 dB(A) und nachts 25 dB(A) einzuhalten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diese Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 10 dB überschreiten.

1.11. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.11.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

1.11.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.12. FLÄCHEN DIE VON BEBAUUNG FREI ZU HALTEN SIND
(§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

1.12.1. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

1.12.1.1. In den Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von öffentlich nachgefragten Telekommunikationsdienstleistungen erforderlich sind. Ausnahmsweise kann im Benehmen mit der Straßenbaubehörde des Trägers der Straßenbaulast, im Falle von Landesstraßen, in der Straßenbaulast des Landes, mit dem Regierungspräsidium, im Einzelfall Ausnahmen von diesem Verbot zulassen, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern.

1.12.1.2. Eintrag der Landesstraße L1165 / Ulmer Straße dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen in einem Abstand von 40 m zur Fahrbahnkante nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung (Regierungspräsidium Tübingen, Referat 42) errichtet werden.

1.13. EIN- BZW. AUSFAHRTEN
(§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

1.13.1. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.14. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

1.14.1. unterirdische Leitungen / Kabel mit Schutzstreifen (Leitungsrechte siehe Planeintrag)

1.14.1.1. Im Schutzstreifen der Leitungen dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, sowie Bäume gepflanzt werden. Auch Dachüberspringe und ähnliche Gebäudeteile dürfen nicht in den Schutzstreifenbereich hineragen.

1.14.1.2. Die Einrichtung von Dauerstellplätzen (z.B. für Container, Wohnwagen usw.) sowie das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien im Schutzstreifenbereich ist unzulässig. Alle baulichen Maßnahmen in Schutzstreifen der Leitungen sind mit den Leitungsträgern abzustimmen.

1.15. STELLPLÄTZE
(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

1.15.1. Je Baugrundstück sind maximal 35 ebenerdige Stellplätze zulässig. Darüber hinausgehende Stellplätze sind auf Flächen oder neben tiefen Garagen geplagt unterzubringen (z.B. in Parkdecks oder Tiefgaragen).

2. SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§74 LBO)

2.1. EINFREIUNGEN

2.1.1. Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,50 m zulässig. Sie dürfen ausschließlich in Form von Metallzäunen (z.B. Maschendraht oder Stabmatte mit Stahlgerüsten) hergestellt werden.

2.2. DACHGESTALTUNG

2.2.1. Dachform
Es sind ausschließlich Flachdächer (FD) zulässig. Sonderdachformen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie betriebsorganisatisch notwendig sind und städtebauliche Bedenken nicht entgegenstehen.

2.2.2. Dachbegrünung
Hinweis: siehe Festsetzung zur Dachbegrünung unter Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

2.3. WERBEANLAGEN

2.3.1.1. Zulässig sind Werbeanlagen und Listzeichen, in Form von Lauf-, Blitz- und Wechselicht, sind nicht zulässig. Ebenfalls unzulässig sind Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone.

2.3.1.2. In einer Entfernung von 40 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße L1165 / Ulmer Straße sind Werbeanlagen jegicher Art ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung (Regierungspräsidium Tübingen, Referat 42) nicht zugelassen.

2.3.2. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur an den Fassadenflächen angebracht werden, die den Erichtelbungsstellen zugewandt sind.

2.3.2.1. Die Werbeanlagen dürfen die Traufkanten des Gebäude nicht überschreiten. Sie dürfen eine Höhe von 0,80 m und eine Breite von 3,0 m nicht überschreiten. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen, Die Werbeanlagen bedecken Fassadenflächen darf pro Fassadenseite max. 10 % der jeweiligen Fassade betragen.

2.3.2.2. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden können. Die Verwendung von Reflektoren Rot, Gelb und Grün dürfen für beleuchtete Werbeanlagen nicht verwendet werden.

2.3.2.3. Werbepylone an der Stätte der Leistung können auf den Baugrundstücken bis zu einer max. Höhe von 8,00 m über dem bestehenden Gelände (gemäß Planzeichnung) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken nicht entgegenstehen und eine Zustimmung der Straßenbauverwaltung (Regierungspräsidium Tübingen, Referat 42) vorliegt.

2.4. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

3. HINWEISE

3.1. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Ansatz / zulässiger Nutzungsmöglichkeiten
GRZ / GFZ	
Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl	
Bauweise	max. zulässige
z.B. abweichende Höhe über NHN	
Teilfläche (TF) für Emissionskontingente	

Fülschema der Nutzungsschablone

3.2. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

Um Verbotstatbestände zu vermeiden sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
1.V. Die Fällung von Gehölzen sowie die Freiräumen des Baufelds müssen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind ggf. im Vorgriff Vergrämungsmaßnahmen einzuleiten und die Fläche/eingriffsfläche auf das Vorhandensein von Vögeln zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei fortgeschrittenen Vogelbruten ist je nach Lage des Nestes der Beginn der Arbeiten anzupassen, der Bruplatz auszugrenzen oder der gesamte Arbeitsbereich zu modifizieren.

Darüber hinaus sind folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig:

CEF1: Anlage einer Blühbrache mit 30.000 m² Fläche. Der Mindestabstand zu Wald- und Siedlungsrändern muss 100 m betragen, der Abstand zu Leitungstrassen 50 m.

Für die Blühbrache gilt folgende Bewirtschaftung:
- Einsaat einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standortspezifischen Saatgutlegetaxon (vgl. https://www.bfn.de/geobestellungen-herkuenftige)
- ressourcen Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands, Fehlstellen im Bestand belassen
- kein Dünger- und PSM-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung
- Keine Mahd, keine Bodenbearbeitung, es ist dann der Aufwuchs ist nach dem ersten Jahr dicht und hoch und dadurch kein geeignetes Feldlerchenhabitat mehr

Als externe Ausgleichsmaßnahme CEF1 wird eine Blühbrache im Umfang von 30.090 m² (5.000 m² je Feldlerchen-Brutpaar) angelegt: Furoloch von 2002/1, 2004, 2006/1 und 2019 (jeweils Teilflächen), Gemarkung Jungingen

3.3. AUßENBELEUCHTUNG WÄHREND DER NACHTSTUNDEN

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden, soweit aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich, abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder geteuert werden. Um die ansteigende Wirkung der Beleuchtung auf nachtaktive Insekten zu minimieren, ist insbesondere eine großflächige Beleuchtung von Fassaden oder Werbeanschriftungen zu unterlassen.

3.4. VOGELSCHUTZ

Verspiegelte Glasflächen und Glasfächen, die eine Durchsicht durch das Gebäude ermöglichen sowie Eckfenster bzw. Gläserfächen, die über Eck verlaufen, sind nur zulässig, wenn sie mit Vogelschutzglas ausgeführt werden.

3.5. VERMEIDUNG VON BARRIEREWIRKUNGEN

Zum Durchschlüpfen von Kleinsttiefwesen sollten Einfriedungen mit einem Mindestabstand von 0,20 m zum Gelände ausgeführt werden.

3.6. GEHÖLZRODUNGEN

Die Fällung von Gehölzen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.

3.7. MINDESTABSTAND VON BAUMPFLANZUNGEN ZU ÖFFENTLICHEN KANÄLEN

Der Mindestabstand von neu zu pflanzenden Bäumen zu öffentlichen Kanälen muss gemäß dem Regelwerk DWA-M 162 Blume, unterirdische Leitungen und Kanäle) 2,50 m betragen (Außenkante Rohr zur Achse des Baumes). Eine Unterschreitung des Mindestabstandes bis auf 1,50 m darf nur in Ausnahmefällen erfolgen. In diesem Fall ist ein Wurzelschutz vorzusehen.

3.8. FASSADENBEGRÜNUNG

Die Fassaden von Gebäuden sollen als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensraum für Flora und Fauna möglichst mit Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen begrünt werden.
Für die Vertikal- und Fassadenbegrünung sind u.a. Efeu (Hedera helix) Waldrebe (Clematis vitalba) und Geißblatt (Lonicera periclymenum) geeignet.

3.9. 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 NHN bezogen darzustellen.
- befestigte Flächen nach Art der Befestigung (Materialangaben) einschließlich der Darstellung der Fahrgassen für die Feuerwehr
- Darstellung der privaten Grünflächen mit Angaben zur Art und Pflanzgröße der Bepflanzung

3.10. DENKMALSCHUTZ

Im Plangebiet selber sind nach aktuellem Wissensstand keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.
Jedoch liegt direkt östlich eine vorgeschichtliche Siedlung, ein Kulturdenkmal gem. § 27(5/6) (ADAB-ID 9660579B), Lizenznr. 8), die voraussichtlich erst im Zuge des nächsten Bauabschnittes und der nördlichen Erschließungsstrasse überplant sein wird. Im Zuge dessen wird dieses Gebiet und zunimdest in Teilen durch geplante Erdbauarbeiten zerstört. An der Erhaltung der ausgewiesenen, vorgeschichtlichen Siedlung besteht aufgrund ihrer wissenschaftlichen Interesse, eine undokumentierte Zerstörung ist gem. § 8 DSchG unzulässig.
Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 (5)/(6) unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 07071/757-2429) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Artefakte, Tierknochen, Menschenknochen, Münzen, Schmuck, Waffen, Keramik, Glas, Metall, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Abkauf des vorter Verkäufers nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zunimdest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
Ausführende Baufirmen sollten sich hierfür im Kenntnis gesetzt werden.

3.11. WASSERSCHUTZ

Der oberirdische Gefrugsbereich des Bebauungsplans liegt im Wasserschutzgebiet "Donautal-Süd" der Zone III / WSG 1 ZV (anderswasserversorgung Stuttgart" (LUBW-Nr. 425-001). Der Ver- und Gebrauchsabrag 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 Gesterbermeutzung durch Erdwärmesonden- oder Grundwasser-wärmepumpenanlagen ist nicht zulässig.

3.12. ABWASSERBESEITIGUNG

Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwassersatzung der Stadt Ulm zu beachten. Danach sind u.a. die Grundstücksentwässerungen vom Gebäude bis zum öffentlichen Kanal in der Straße als private Leitungen zu planen, bauen und unterhalten.
Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungsbetrieben der Stadt Ulm angefordert werden.

3.13. NATURSCHUTZ

In unmittelbar angrenzender Nähe zum Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich das fächenhafte Naturdenkmal „Hüttbrockenwiesen im Gewann Hagener Tal". Der Schutz dieses Gebietes ist zu gewährleisten (auch vor mögllichen bau- und anlagenbedingten Auswirkungen).

3.14. BODENSCHUTZ

Mit dem natürlichen Bodenaustausch ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 19639, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Bauvorhaben und Bodenbewegungen, DIN 18300 und DIN 18915 zu verfahren. Die Vorgaben Bodenaushub bei Flächenumgestaltung scharend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.
Vor Beginn einer Baumaßnahme ist der Stadt Ulm, Abteilung Umweltschutz und Gewerbea