

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Himmelreich II"

Fassung vom 06.09.2024

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. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I 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 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) 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; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) 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.



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
- Betriebstankstellen
- 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 neuen 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)

- 1.4.1.  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 Bedenken nicht entgegenstehen.

1.5. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 1.5.1.  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

- 1.5.2. Die Verkehrsflächenaufteilung mit ihren Teileinrichtungen ist nachrichtlich

1.6. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.6.1.  Öffentliche Grünfläche 1

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

1.6.2.

öffentliche Grünfläche 2

Öffentliche Grünfläche 2

Die öffentliche Grünfläche dient der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung / Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser sowie der Eingrünung zur Landschaft.

Die Pflanz- und Pflegemaßnahmen für die Versickerungsbecken (Abwasseranlage) werden von den Entsorgungsbetrieben der Stadt Ulm festgelegt.

Die Lage und Ausformung der Becken kann innerhalb der Fläche verschoben werden. Das Anlegen von Kanal- und Leitungstrassen einschließlich deren Wartung und Unterhalt sowie das Befahren des Feldwegs (Fl.-Nr. 522) zur Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen sind zulässig.

1.6.3.

öffentliche Grünfläche 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 Asphaltbelag 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 blumenreichen Wiesenmischung z.B. Rieger-Hofmann 02 Fettwiese mit 30% Blumen und 70% Gräser. Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz. Jährlich 1-2-maliges Mähen der Flächen mit Abräumen des Mähguts.

1.7.

WASSERWIRTSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

1.7.1.



Versickerungsbecken

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

1.7.2.

Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird im modifizierten 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 wasserundurchlässig zu befestigen und an den Mischwasserkanal anzuschließen.

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 versehen. Von diesen Flächen 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 Stauden, Gräsern und Gehölzen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Gehölze der Artenlisten 1 - 4 zu verwenden.

1.8.2. Dachbegrünung

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

1.8.3.  Interne Ausgleichsfläche

Blühbrache - Flurstück 529 (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. 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 Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a-c BauGB vom 20.05.1998 Kostenerstattungsbeiträge 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, Zugänge, Leitungen) verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf dabei nicht unterschritten werden.

1.9.2. Pflanzgebot auf den Baugrundstücken

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Artenlisten 1 - 3 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.

Hinweis: Insbesondere zur Nordseite (Richtung Beimerstetten) 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
- Salix 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 'Sandraudiga', '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* - Hundsröse
- *Salix caprea* - Saalweide
- *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 3xv 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 Artenlisten 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, §9 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

1.10.1. Die schalltechnische Untersuchung ACB-0324-8793/08/rev3 vom 30.08.2024 wird als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.10.1.1. Lärmeinwirkung 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 vom Dezember 2006 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche (TF)	Fläche (m ²)	Emissionskontingent	
		L _{EK, T} dB(A)	L _{EK, N} dB(A)
TF 1	44.682	59	49
TF 2	16.627	62	50
TF 3	33.937	61	50
TF 4	37.992	60	48

Der Referenzpunkt für die Ausweisung der Zusatzkontingente liegt bei X-Wert: 32572536,90 und Y-Wert: 5367821,20 im Koordinatensystem UTM WGS84. Um den definierten Referenzpunkt sind 3 Richtungssektoren aufgespannt, für welche sich die Emissionskontingente L_{EK} nach nachfolgender Tabelle um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,ZUS}$ erhöhen.

Sektor	Sektorengrenzen		Zusatzkontingent	
	Anfang ° (Grad)	Ende ° (Grad)	$L_{EK,ZUS;T}$ dB	$L_{EK,ZUS.N}$ dB
A	350	125	4	5
B	125	280	4	0
C	280	350	0	1

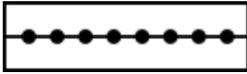
- 1.10.1.2. Die Emissionskontingente L_{EK} geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Die Emissionskontingente L_{EK} beziehen sich auf die gesamte Grundstücksfläche. Ausgenommen sind hierbei Flächen, für die eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist (öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen). Die Flächen sind in der schalltechnischen Untersuchung in ACB-0324-8793/08/rev3 Anlage 1 dargestellt.
- 1.10.1.3. Die Ermittlung der sich aus den maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel ergebenden Immissionskontingente L_{IK} hat gemäß DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5, auf Basis der L_{EK} und des Abstandsmaßes unter Ansatz einer Vollkugelausbreitung zu erfolgen.
- 1.10.1.4. Der Nachweis der Einhaltung der Immissionskontingente L_{IK} durch konkrete Vorhaben innerhalb der kontingentierte Teilflächen ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Plangebiets liegenden 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} (und damit auch der L_{EK}) 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. Sofern schutzbedürftige Aufenthaltsräume innerhalb der Gewerbebebietsflächen umgesetzt 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 Prüfung des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm durchzuführen.

- 1.10.1.8. Bei Geräuschübertragungen 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 zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich sind. Die untere Verwaltungsbehörde kann im Benehmen mit dem Regierungspräsidium Tübingen 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.
- 1.12.2. Entlang 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, LEITUNGEN UND KANÄLE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 sowie Abs. 6 BauGB)

1.14.1.



Schutzstreifen mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht für den jeweiligen Versorgungsträger (siehe Planeintrag)

1.14.2.



unterirdischer Mischwasserkanal (EBU)

1.14.3.



unterirdischer Regenwasserkanal (EBU)

1.14.4.



unterirdische Leitungen / Kabel für Strom, Trinkwasser und Gas (SWU)

1.14.5.



unterirdische Trinkwasserleitung (SWU)

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

1.14.6.1. Die Errichtung 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 höheren oder tieferen Ebenen gestapelt unterzubringen (z.B. in Parkdecks oder Tiefgaragen).

2. SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§74 LBO)

2.1. EINFRIEDUNGEN

- 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 Stahlprofilen) hergestellt werden.

2.2. DACHGESTALTUNG

2.2.1. Dachform

Es sind ausschließlich Flachdächer (FD) zulässig. Sonderdachformen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie betriebsorganisatorisch 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. Bewegliche Werbeanlagen und Lichtzeichen, in Form von Lauf-, Blitz- und Wechsellicht, 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 jeglicher 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 Erschließungsstraßen zugewandt sind. Nach Norden, zur Trasse der zukünftigen Erschließungsachse hin sind keine Werbeanlagen zulässig.
- 2.3.2.1. Die Werbeanlagen dürfen die Traufkanten der Gebäude nicht überschreiten. Sie dürfen eine Höhe von max. 2,00 m und eine Länge von max. 1/3 der Gebäudewand nicht überschreiten. Die von Werbeanlagen bedeckte Fassadenfläche 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. Die amtlichen Signalfarben 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 auf § 74 LBO verwiesen.

3. **HINWEISE**

3.1. **NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	Anzahl zulässiger Vollgeschosse
GRZ - Grundflächenzahl	GFZ - Geschossflächenzahl
Bauweise z.B. abweichend	max. zulässige Gesamthöhe über NHN

Teilfläche (TF) für Emissionskontingente

Füllschema der Nutzungsschablone

3.2. **TRASSE DER ZUKÜNFTIGEN ERSCHLIEßUNGSACHSE**



beispielhafter Straßenraum mit Straßenbaum, Anpassungen im Rahmen der Ausführungsplanung sind möglich

3.3. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMABNAHMEN

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen: V1: Die Fällung von Gehölzen sowie das 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 Flächenregelmäßig auf das Vorhandensein von Vögeln zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei festgestellten Vogelbruten ist je nach Lage des Nestes der Beginn der Arbeiten anzupassen, der Brutplatz auszusparen oder der geplante 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 standorttypischen Segetalvegetation (vgl. <https://www.bfn.de/gebietseigene-herkuenfte>)
- reduzierte 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 sei denn 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: Flurstücke von 2002/1, 2004, 2004/1 und 2019 (jeweils Teilflächen), Gemarkung Jungingen

3.4. AUßENBELEUCHTUNG WÄHREND DER NACHTSTUNDEN

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

3.5. VOGELSCHUTZ

Verspiegelte Glasflächen und Glasflächen, die eine Durchsicht durch das Gebäude ermöglichen sowie Eckfenster bzw. Glasflächen, die über Eck verlaufen, sollten möglichst mit Vogelschutzglas ausgeführt werden.

3.6. VERMEIDUNG VON BARRIEREWIRKUNGEN

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

3.7. GEHÖLZRODUNGEN

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

3.8. MINDESTABSTAND VON BAUMPFLANZUNGEN ZU ÖFFENTLICHEN KANÄLEN

Der Mindestabstand von neu zu pflanzenden Bäumen zu öffentlichen Kanälen muss gemäß dem Regelwerk DWA-M 162 (Bäume, 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.

3.9. FASSADENBEGRÜNUNG

Die Fassaden von Gebäuden sollten als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume 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.

3.10. 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 Rettungswege für die Feuerwehr
- Darstellung der privaten Grünflächen mit Angaben zur Art und Pflanzgröße der Bepflanzung

3.11. DENKMALSCHUTZ

Im Plangebiet selber sind nach aktuellem Wissensstand keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

Jedoch liegt direkt östlich eine vorgeschichtliche Siedlung, ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG (ADAB-ID 96605790, Listennr. 8), die voraussichtlich erst im Zuge des nächsten Bauabschnittes und der nördlichen Erschließungstrasse überplant sein wird. Im Zuge dessen wird dieses tangiert und zumindest in Teilen durch geplante

Erdbauarbeiten zerstört. An der Erhaltung der ausgewiesenen, archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches 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 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 07071/757-2429) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages 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 zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.12. WASSERSCHUTZ

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Wasserschutzgebiet "Donauried-Hürbe" der Zone III ("WSG 1 ZV Landeswasserversorgung Stuttgart" (LUBW-Nr. 425-001)). 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.

3.13. ABWASSERBESEITIGUNG

Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwassersatzung der Stadt Ulm zu beachten. Danach sind u.a. Hausanschlussleitungen 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.

3.14. NATURSCHUTZ

In unmittelbar angrenzender Nähe zum Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich das flächenhafte Naturdenkmal „Halbtrockenrasen im Gewann Hagener Tal“. Der Schutz dieses Gebietes ist zu gewährleisten (auch vor möglichen bau- und anlagenbedingten Auswirkungen).

3.15. BODENSCHUTZ

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 19639, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung von fruchtbarem und kulturfähigem Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

Vor Beginn einer Baumaßnahme ist der Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht ein detailliertes Entsorgungs- und Verwertungskonzept vorzulegen.

3.16. VERMEIDUNG VON SIGNALVERWECHSLUNG UND BLENDWIRKUNG ZUR AUTOBAHN A 8 UND ZUR LANDESSTRAßE L1165 / ULMER STRAßE

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.

3.17. SCHALLDÄMMUNG

Auf die schalltechnische Untersuchung ACB-0324-8793/08/rev3 vom 30.08.2024 wird verwiesen.

Die Schalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume ist entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau zu bemessen. Maßgebend ist hierbei die zum Zeitpunkt der Genehmigung, in den Technischen Baubestimmungen des Landes Baden-Württemberg baurechtlich eingeführte Version der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

3.18. GEOLOGIE

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich der Unteren Süßwassermolasse, die meist von quartären Lockergesteinen (Lösslehm, Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind aufgrund der im tieferen Untergrund anstehenden Gesteine des Oberjuras nicht auszuschließen. Nach Auswertung des digitalen Geländemodells befinden sich Verkarstungsstrukturen in der näheren Umgebung. Die anstehenden Gesteine neigen in Hanglage und bei Anlage tiefer Baugruben zu Rutschungen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im

Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.19. ALTLASTEN

Der Bebauungsplan tangiert im Nordosten das Flurstück 488, Gemarkung Jungingen. Dieses Flurstück ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster als Altablagerung AA Hagener Tal (Flächen-Nr. 00999-000) erfasst. Es handelt sich um mit Erdaushub verfüllte ehemalige kleine Mergelgruben von 1m Tiefe. Bei der Orientierenden Untersuchung 2003 wurden keine erhöhten Schadstoffparameter in den untersuchten Bodenproben festgestellt. Die Altablagerung ist mit A = Ausscheiden, Archivieren gekennzeichnet.

3.20. BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR

Der Bauort „Himmelreich“ befindet sich ca. 2 km von der Bundeswehrliegenschaft Rommel-Kaserne, dem Standortübungsplatz Ulm und der Sammelstandortschießanlage Ulm entfernt. Für das Bauvorhaben und die damit einhergehende Nutzung ist von militärischen Liegenschaften ausgehende Lärmemissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht gänzlich auszuschließen.

Von den Liegenschaften gehen durch rechtmäßigen militärischen Betrieb am Tag und zur Nachtzeit Lärmemissionen aus. Vom Standortübungsplatz und Standortschießanlage gehen zudem Lärmemissionen in Form von Schieß- und Fluglärm (hochenergetische impulshaltige Einzelgeräusche und direkter Überflug durch Hubschrauber mit geringer Flughöhe) aus.

Der geplante Standort des Bauvorhabens liegt ca. 27,03 km nordöstlich des Flugplatzbezugspunktes, außerhalb des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG des Flugplatzes Laupheim. Da sich das Baugebiet direkt am Start bzw. Endpunkt einer Hubschraubertiefflugstrecke befindet ist jedoch eine Tag- / Nachtkennzeichnung der geplanten Gebäude erforderlich. Sollte es bei zukünftigen Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat I d, Flughafenstraße 1, 51127 Köln-Wahn einzureichen.