



**Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Photovoltaikanlage Örlinger Feld"**

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:  
 DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.04.2022 (BGBl. I S. 614)  
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1902)  
 DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO - BW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Art. 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022, 1, 4)  
 DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV90) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

**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. **SO** sonstiges Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:  
 - Photovoltaik-Module (PV-Module) in aufgeständerter Form  
 - Betriebsgebäude für die erforderlichen Wechselrichter und die Trafostation  
 - Anlagen für die Umwandlung und Speicherung von Strom

1.1.2. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

**1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)**

- 1.2.1. **0,5** max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), für PV-Anlagen, Betriebsgebäude etc. im Bereich des SO
- 1.2.2. **UK PV-Module min. = 0,80 m** Unterkante der PV-Module (UK PV-Module)
- 1.2.3. **OK PV-Module max. = 3,50 m** maximal zulässige Oberkante der PV-Module (OK PV-Module)
- 1.2.4. **OK Gebäude = 3,00 m** Oberkante der Betriebsgebäude (OK Gebäude)
- 1.2.5. Die Ober- und Unterkanten der baulichen Anlagen (PV-Module, Betriebsgebäude) werden als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Als Bezugspunkt gilt das Maß der natürlich anstehenden Geländeoberfläche bis zum tiefsten Punkt (UK Unterkante) und bis zum höchsten Punkt (OK Oberkante) der jeweiligen baulichen Anlagen.

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

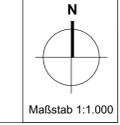
1.3.1. **Baugrenze**

**1.4. ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)**

- 1.4.1. **Pflg.** Fläche für Pflanzgebot (Pflg.)
- 1.4.1.1. Auf der Fläche für Pflanzgebote (Pflg.) ist eine freiwachsende, 2-3-reihige Strauchbepflanzung gemäß der Artenliste 1 zu pflanzen. Pflanzdichte: ein Strauch pro 2,5 m<sup>2</sup>.
- 1.4.2. **Artenliste 1: Sträucher**  
 Pflanzqualität: Sträucher, 2 x v.; Pflanzhöhe: 60/100  
 Cornus sanguinea - Hattriegel  
 Corylus avellana - Haselnuss  
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
 Ligustrum vulgare - Liguster  
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
 Malus sylvestris - Holzapfel  
 Rosa arvensis - Feld-Rose  
 Rosa canina - Hunds-Rose  
 Rosa glauca - Hecht-Rose  
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- 1.4.3. Die Sondergebietsfläche ist vor dem Aufstellen der Photovoltaik-Module als artenreiche Wiesenfläche mit gebietsheimischem Saatgut anzulegen.
- 1.4.4. Flachdächer der Betriebsgebäude sind intensiv mit einer Mindestsubstanzstärke von 10 cm zu Begrünen.
- 1.4.5. **EHG** Fläche für Erhaltungsgebot (EHG)
- 1.4.5.1. Das innerhalb der Fläche bestehende Feldgehölz ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch Arten der Artenliste 1 zu ersetzen.

**1.5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN**

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:  
**Baufeldfreimachung:**  
 Freiräumen des Baufeldes (Rodung von Gehölzen, Abräumen des Oberbodens) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb des oben genannten Zeitraums sind die Fläche durch einer fachkundigen Person auf Brutvögel zu überprüfen. Ggf. ist der Beginn der Baufeldfreimachung zu verschieben oder sind Teile des Grundstücks später freizuräumen.



**1.6. IMMISSIONSSCHUTZ (BLENDWIRKUNG)**

1.6.1. **Einfriedung mit Blendschutz**  
 Im Bereich der Einfriedung mit Blendschutz ist ein mindestens 2,0 m hoher Blendschutz anzubringen. Dieser kann in Form eines entsprechenden Gewebes bzw. eines bewachsen mit heimischen Sträuchern der Artenliste (siehe Ziffer 1.4.2) sichergestellt werden.

**1.7. BEGRENZUNG DER BAULICHEN UND SONSTIGEN NUTZUNGEN**

1.7.1. Die festgesetzten baulichen Nutzungen und Anlagen sind bis zur Beendigung der Nutzung zulässig. Nach Aufgabe und Beseitigung des Betriebes der PV-Anlage ist das Pflanzgebiet, mit Ausnahme der Pflanz- und Erhaltungsgebietsflächen, wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

**1.8. SONSTIGE PLANZEICHEN**

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

1.8.2. **Vorhaben- und Erschließungsplan**  
 Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Schnitte) sowie der Durchführungsvertrag sind im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bindende Bestandteile des Bebauungsplanes.

**1.9. NUTZUNGSSCHABLONE**

<b>SO</b> Photovoltaikanlage	<b>0,5</b>	Art der baul. Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Füllschema der Nutzungsschablone
UK PV-Module min. = 0,80 m OK PV-Module max. = 3,50 m OK Gebäude = 3,00 m				

**SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)**

- 2.1. **EINFRIEDUNGEN**
  - 2.1.1. **Einfriedungen**
    - 2.1.1.1. Die Grundstückseinfriedung ist bis zu einer Höhe von max. 2,20 m zulässig. Sie darf in Form von Metallzäunen (z.B. Maschendraht mit Stahlprofilen) oder vergleichbaren Materialien hergestellt werden. Mauern sind als Einfriedung nicht zulässig. Die Lage der Einfriedung ist in der Planzeichnung festgesetzt. Zur Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleintiere ist eine Bodenfreiheit von 0,20 m sicherzustellen.
- 2.2. **WERBEANLAGEN**
  - 2.2.1. Es ist eine Infotafel mit einer Gesamtfläche von maximal 2,0 m<sup>2</sup> zulässig. Weitere Werbeanlagen sind nicht zulässig.

**HINWEISE**

- 3.1. **geplante Belegung mit PV-Modulen**
- 3.2. **bestehende Flurstücksgrenzen**
- 3.3. **Maßangaben in Metern**
- 3.4. **200 m Korridor zur Bahnlinie Stuttgart-Ulm**
- 3.5. **Hinweis zur Denkmalpflege**  
 Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch die Vorhabenträgerin finanziert werden muss. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen archaische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörden oder die Stadt umgehend zu benachrichtigen. Archaische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2, Regionale Denkmalpflege, Schwerpunkt Inventarisierung) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archaischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

**3.6. Bodenschutz (§ 202 BauGB)**

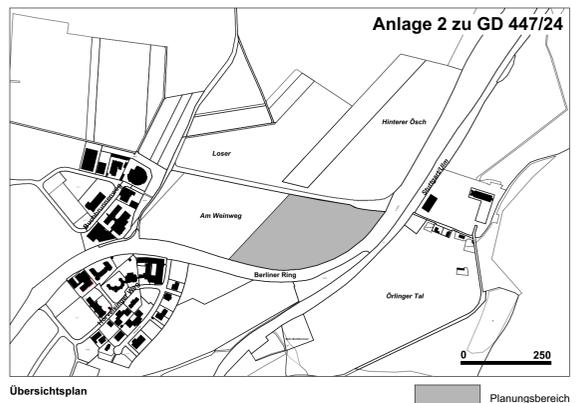
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung oder Vererdung zu schützen. Beim Ausbau, der Zwischenlagerung und beim Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift "Erhaltung fruchtbarer, kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme" der Stadt Ulm zu beachten.

**3.7. Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKRiWiG)**

Auf das Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz wird hingewiesen.

**3.8. Kampfmittelbeseitigung**

Im Geltungsbereich können Munitionsallasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen ist die zuständige Dienststelle für Kriegsmittelbeseitigung einzuschalten.



Planbereich	Plan Nr.
<b>116</b>	<b>10</b>

**Stadt Ulm Stadtteil Neustadt  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
 "Photovoltaikanlage Örlinger Feld"**

Maßstab 1 : 1000

Gefertigt:  
 Ulm, den 11.11.2024  
 Büro für Stadtplanung  
 Zint & Häußler GmbH

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in der Südwestpresse (Ulmer Ausgabe) vom und im Internet (www.ulm.de)

Als Vorentwurf gem. § 3 (1) BauGB ausgelegt vom bis

Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses in der Südwestpresse (Ulmer Ausgabe) vom und im Internet (www.ulm.de)

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

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

Für die Verkehrsplanung:  
 Hauptabteilung  
 Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung

Als Satzung ausgefertigt:  
 Ulm, den  
 Bürgermeisteramt

Veröffentlichung  
 in der Südwestpresse (Ulmer Ausgabe)  
 vom und im Internet (www.ulm.de)

In Kraft getreten am  
 Ulm, den  
 Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt,  
 Baurecht

Die bundes- und landesrechtlichen  
 Verfahrensvorschriften wurden beachtet