








Nachrichtliche Übernahmen

-  Baugrenze
-  WA
Allgemeines Wohngebiet
-  MI
Mischgebiet
-  Denkmalgeschützte Gebäude - Erhalt
-  Öffentliche Grünfläche Spielanlagen
-  öffentliche Erschließungsstraße
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich
-  öffentliche Stellplätze
-  öffentlicher Fußweg
-  Fahrradstreifen
-  Leitungsrecht unterirdische Leitung
-  Tiefgaragen



-  St
Stellplätze / Parkflächen
-  Flurstücksgrenze
Flurstücksnummern
-  neue Grundstücksgrenzen im Geltungsbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



-  öffentliche Grünflächen
-  private Grünflächen
-  Dachbegrünung außer Terrassenflächen
-  Begrünung Tiefgaragendecke

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

-  Anpflanzung Bäume/ Straßenbäume (aus jeweiliger Artenliste)
-  Erhaltung Bäume

Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Bestandsbäume

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünordnerische Festsetzungen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

1.1 Öffentliche Grünflächen
Öffentliche Grünflächen ohne spezielle Bindungen Geltungsbereich:
a) allgemeine Pflanzbindungen öffentliche Grünflächen ohne besondere Ausweisung für Bindungen für Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Entlang der inneren Haupterschließungsachse/ Parkflächen (verkehrsberuhigter Bereich) sind Alleebäume zu pflanzen. Der Standort der Bäume ist bindend, zur Anpassung an die örtliche Situation kann dieser geringfügig verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist dabei einzuhalten. Die Auswahl der Alleebäume beschränkt sich auf eine Art. Die Baumscheiben sind zu begrünen. Die Baumscheiben müssen nach den aktuellen Regeldetails für Baumstandorte der Stadt Ulm Abteilung VGV/GF ausgeführt werden.

Artenauswahl Alleebäume (Artenliste 1.1):
Bei der Auswahl wurde die 'Galkliste' von 2014 einbezogen und auf die jeweiligen Anforderungen geachtet.
Prunus padus 'Schloss Tiefurt' (Traubenkirsche 'Schloss Tiefurt')
Prunus x schmittii (Spiegelrindenkirsche)
Gleditsia triacanthos 'Skyline' (Dornenlose Gleditsie)
Carpinus betulus 'Frans Fontaine' (Säulen-Hainbuche)

Mindestgrößen: Hochstamm, 3xv, mB., StU: 18-20

Öffentliche Grundstücksflächen mit speziellen Bindungen Geltungsbereich:

Maßnahme V1
Baumpflanzung entlang Egginger Weg
Entlang des Egginger Weges sind Laubbäume (I. Ordnung) im Abstand von ca. 15 m zu pflanzen. Wichtige Sichtbeziehungen und städtebauliche Gegebenheiten sind in die Gestaltung miteinzubeziehen (Baumfreie Abschnitte). Der Standort der Bäume ist bindend, zur Anpassung an die örtliche Situation kann dieser geringfügig verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist dabei einzuhalten. Die Auswahl der Bäume beschränkt sich auf eine Art. Die Baumscheiben sind als Rasenfläche auszubilden. Die Baumscheiben müssen nach den aktuellen Regeldetails für Baumstandorte der Stadt Ulm Abteilung VGV/GF ausgeführt werden.

Artenauswahl Laubbäume (Artenliste 1.2):
Bei der Auswahl wurde die 'Galkliste' von 2014 einbezogen und auf die jeweiligen Anforderungen geachtet.
Tilia cordata 'Greenspire' (Stadtlinde),
Tilia x europaea 'Pallida' (Kaiserlinde),
Alnus x spaethii (Purpurerle),
Quercus petraea (Traubeneiche),

Mindestgrößen: Hochstamm, 3xv, mB., StU: 18-20

Maßnahme V2
Grünfläche mit Baumbestand (Maienwiese)
Die vorhandenen Bestandsbäume sind zu erhalten. Ist dies aus einem belegbaren Grund nicht möglich oder sind diese abgängig, sind hochstämmige Laubbäume nachzupflanzen (Artenliste 2.). Mindestgrößen: Hochstamm, 3xv, mB., StU: 18-20cm.

Die Grünfläche ist weiterhin als Wiesenfläche/ Rasenfläche zu belassen.

1.2 Private Grünflächen
Nicht überbaubare Grundstücksflächen pb
Je 250 m² nicht überbaubare Fläche ist 1 Laubbaum zu pflanzen. Pro Baugrundstück ist mindestens 1 Großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
Artenauswahl gem. Artenliste 2.1
Mindestgrößen:
Hochstamm, 3xv, mB., StU: 18-20/ Solitär, 3xv, mB., 3-4 Grundstämme, 200-250
Einsaat auf nicht bepflanzten Flächen aus möglichst autochthonem Saatgut.
Eingliederung von baumüberstandenen Wiesenflächen mit extensiver Pflege und Entwicklung.
Gestaltete Vegetationsflächen sind mit Strauchgruppen, bodendeckenden Gehölzen und Stauden auszubilden.
Sträucher aus Artenliste 2.2
Einfriedungen privater Flächen entlang öffentlicher Wege und öffentlicher Grünflächen sind nur als geschnittene Heckem gem. Artenliste 2.3 bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig.

Dachbegrünung
Flachdächer sind intensiv oder extensiv zu begrünen.
Ausgenommen sind Dachflächen, die als Dachterrassen genutzt werden. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke muss mindestens 10cm betragen.
Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen der Gebäude ist zu sammeln und zurückzuhalten bzw. auf dem Grundstück zu versickern. Eine Ableitung des sauberen Niederschlagswassers in die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig.

Tiefgaragen
Tiefgaragendecken sind mit Ausnahme der erforderlichen Wege und Platzflächen zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mind. 30cm betragen. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung (Gesamtaufbau mind. 80cm) des Pflanzsubstrates vorzusehen.
Vegetationsflächen sind mit Strauchgruppen, bodendeckenden Gehölzen und Stauden auszubilden.
Wohnhöfe mit einer Fläche bis 650m² sind mind. mit einem Laubbaum und Höfe mit einer Fläche bis 1300m² sind mind. mit 2 Laubbäumen (gem. Artenliste 2.1) zu bepflanzen.
Mindestgrößen:
Hochstamm, 3xv, mB., StU: 18-20/ Solitär, 3xv, mB., 3-4 Grundstämme, 200-250
Das anfallende Niederschlagswasser von den Flächen der Tiefgarage ist zu sammeln und zurückzuhalten bzw. auf dem Grundstück zu versickern. Eine Ableitung des sauberen Niederschlagswassers in die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig.

2. Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotsbeständen nach §44 BNatSchG

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Eingriffe in vorhandene Obstbaum- und andere Gehölz- oder Vegetationsbestände sind außerhalb der Brutzeit in einem Zeitraum ab 01. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen. Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln entfernt werden.
Dies wird auch für den Abriss von altem Gebäudebestand empfohlen.

Vor der Rodung potentieller Höhlenbäume ist von einer qualifizierten Fachperson (ökologische Baubegleitung) zu prüfen, ob sie von Fledermäusen besetzt sind, so dass ggf. eine Evakuierung erfolgen kann.

Auf das Vogelschlag-Risiko wird hingewiesen. Daher sollten wenn großflächige Fassadenabschnitte als Glasflächen ausgebildet werden diese mit UV-reflektierendem Glas (Vogelschutzglas) versehen werden.
Eine Reduzierung des Risikos kann auch durch großflächige und dichte Markierungen von Glasflächen (außenseitiges Anbringen z.B. von Punktrastern mit mind. 25% Deckungsgrad) erfolgen.

Maßnahmen als vorgezogener Funktionsausgleich (CEF-Maßnahmen)

Diese Maßnahme müssen rechtzeitig vor dem Beginn des Eingriffes erfolgen.

1. Anbringen von Nistkästen für Fledermäuse
Anbringung von 15 artgerechten Fledermauskästen, vorzugsweise in den verbleibenden Grünanlagen westlich und östlich des Plangebietes. Es hat eine Schließung der verlassen Quartiere zu erfolgen. Ein Monitoring der Ersatzmaßnahmen ist vorzunehmen

2. Anbringen von Nistkästen für Vögel
Anbringung von 15 Nistkästen in geeigneter, artspezifischer Art für Brutvögel. Die Nistkästen sind mit unterschiedlichen Einflugöffnungen zu versehen, um auf die jeweilig Art angepasst zu sein. Ein Monitoring der Ersatzmaßnahmen ist vorzunehmen

3. Pflanzung von Obstbäumen
Pflanzung von 15 Obstbaumhochstämmen als Erweiterung einer bestehenden, städtischen Obstbaumwiese im Bereich zwischen Fort Unterer Kuhberg und Westtangente.

4. Ökologische Baubegleitung
Es wird empfohlen, eine qualifizierte ökologische Baubegleitung vorzusehen. Deren Aufgabe sollte die fachliche Begleitung und Überwachung der Artenschutzbelange sein.

Artenhilfsmaßnahmen

Es wird empfohlen, für Vögel Nisthilfen an geeigneten Flächen der Gebäude anzubringen (z.B. Dach- und Balkonunterstände vorzugsweise in fensterlosen Fassadenbereichen). Fledermäuse können ebenfalls durch spezielle Fledermauskästen oder einfache Blendbretter an der Fassade gefördert werden.
Das Anbringen von speziellen Fledermauskästen als Höhleneratz und das Anbringen von Nisthöhlen als Bruthöhleneratz für Vögel ist vor Beginn der Bauphase (Baufeldberäumung) vorzunehmen.

3. Weitere Empfehlungen und Hinweise

Archäologische Bodenfunde:
Eine archäologische Begleitung der Erschließungsmaßnahmen (Oberbodenabtrag) ist erforderlich. Bei Bauarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht.

Versickerung:
Da eine Versickerung des Oberflächenwassers vorgesehen ist, wird die Erstellung eines Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bodengrundgutachten:
Aufgrund des Vorh. Untergrundes werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durch ein privates Ingenieurbüro und im Vorfeld der Arbeiten ein Beweissicherungsverfahren empfohlen.