

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Wohnquartier Egginger Weg"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
DIE LANDESBAUORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO-BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 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 Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 **MU 1 - 5** Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

1.1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

- Vergnügungstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- großflächige Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen.

1.1.1.3 Im MU 2 ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss zum Quartiersplatz gerichtet nicht zulässig.

1.1.1.4 Im MU 3 ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss zum Egginger Weg und zur Maienwiese nicht zulässig.

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

1.2.1 z.B. 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl kann durch die Grundfläche für Tiefgaragenanlagen mit ihren Zu- und Abfahrten sowie Nebenanlagen inkl. Kellerräumen unterhalb der Geländeoberfläche bis zum einem Wert von 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO).

1.2.2 z.B. IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.3 z.B. V+S Zahl der Vollgeschosse plus Staffelgeschoss als Höchstmaß

1.2.3.1 Die Staffelgeschosse dürfen maximal 3/4 der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses haben.

1.2.4 Zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenzen in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Geschosse	Gebäudoberkante max. (OK)
I	6,50 m
III	11,00 m
IV	15,00 m
IV + S	18,00 m
V	18,00 m

- 1.2.4.1 Bezugspunkt für die Gebäudeoberkante (OK) ist die Oberkante der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche. Gemessen wird in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.
- 1.2.5 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- 1.2.5.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird durch die Höhe der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche bestimmt. Bezugspunkt ist die Oberkante der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche zuzüglich 1,00 m, gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite. Der Versatz zwischen Straßenoberkante und EFH darf auf der gesamten straßenzugewandten Gebäudeseite eine Höhe von 0,50 m nicht unter- und eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Geringfügige Ausnahmen können aufgrund schwieriger topographischer Verhältnisse zugelassen werden.
- 1.2.5.2 Bei einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss ist die EFH, gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite, auf der Höhe der Oberkante der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Geringfügige Ausnahmen können aufgrund schwieriger topographischer Verhältnisse zugelassen werden.

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

- 1.3.1 g Geschlossene Bauweise
- 1.3.2 o Offene Bauweise
- 1.3.3 a Abweichende Bauweise
Zulässig ist eine Grenzbebauung.

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1  Baulinie

Die festgesetzten Baulinien beziehen sich ausschließlich auf Vollgeschosse.

- 1.4.1.1 Baulinien dürfen im Bereich der Vollgeschosse auf privaten Grundstücken durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten (Balkone, Loggien, Erker etc) ab dem 1. Obergeschoss auf max. 50 % der grundstücksbezogenen Gebäudelänge um max. 1,50 m überschritten werden. Die untergeordneten Bauteile und Vorbauten dürfen jeweils max. 5,00 m lang sein und müssen einen seitlichen Abstand zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen von mind. 2,00 m einhalten.
- 1.4.1.2 Im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Überschreitung der Baulinien für Balkone, Loggien und Erker ab dem 1. Obergeschoss um max. 0,75 m auf maximal 50 % der grundstücksbezogenen Gebäudelänge zulässig. Staffelgeschosse sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen. Die Balkone, Loggien und Erker dürfen max. 5,00 m lang sein und müssen eine lichte Höhe von 4,50 m über der Oberkante der darunterliegenden Verkehrsfläche sowie einen seitlichen Abstand zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen von mind. 2,50 m haben.

1.4.2  Baugrenze

- 1.4.2.1 Baugrenzen dürfen im MU 1 - MU 3 in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, d.h. auf den Flächen hinter der straßenabgewandten Gebäudeflucht, durch Balkone, Loggien und Erker auf max. 30% der grundstücksbezogenen Gebäudelänge und bis zum obersten Vollgeschoss um max. 2,50 m überschritten werden. Die Balkone, Loggien und Erker dürfen jeweil maximal 5,00 m lang sein und müssen einen seitlichen Abstand zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen von mind. 2,50 m einhalten.

1.5 NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 und 22 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder Tiefgaragenflächen und ausschließlich im rückwärtigen Grundstücksbereich, d.h. auf der Fläche hinter der straßenabgewandten Gebäudeflucht, zulässig. Pro Grundstück ist 1 Nebenanlage mit einer Grundfläche von maximal 10 m² und einer Höhe von maximal 2,30 m zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern die spätere Parzellierung dies erfordert.

1.6 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 und 22 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.6.1  öffentliche Stellplätze

1.6.1.1 Anzahl und Lage der öffentlichen Stellplätze werden im Rahmen der Straßenplanung fixiert und können von den Plandarstellungen des Bebauungsplans abweichen.

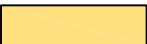
1.6.2  Fläche für Tiefgarage

1.6.2.1 Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich in den hierfür im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig. Die Oberkante der Tiefgaragendecke darf einschließlich Aufbau (siehe 1.11.4) maximal auf Höhe der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) liegen (siehe 1.2.5.1).


1.6.2.2 Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und in die Baukörper integriert zulässig.

1.6.3 Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze auf den Grundstücken nicht zulässig. Ausnahmsweise können oberirdische Stellplätze im MU 5 zugelassen werden.

1.7 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 11 BauGB)

1.7.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.7.2  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich

1.7.3  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Quartiersplatz

1.7.4  Öffentlicher Gehweg

1.7.5  Verkehrsgrün

1.7.6 Die Aufteilung der Verkehrsflächen mit ihren Teileinrichtungen ist nachrichtlich.

1.8 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs.1 Ziffer 12 BauGB)

1.8.1  Zweckbestimmung: Elektrizität, Trafostation

1.9 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB)

1.9.1  Öffentliche Grünfläche

1.9.1.1 Die öffentlichen Grünflächen sind als Vegetationsfläche anzulegen und zu erhalten. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen können Fußwege, Aufenthaltsplätze und Kinderspielangebote errichtet werden.

1.9.2.  Spielfläche / Spielpunkte

1.10 MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Ziffer 21 BauGB)

1.10.1  Leitungsrecht siehe Planeinschrieb

1.11 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB)


Auf die schalltechnische Untersuchung der Firma ACCON, Bericht Nr. ACB 0519-8661/02 zum Bebauungsplan vom 15.05.2019 wird verwiesen. Für die nördlichen der Straße zugewandten Fassaden der Gebäude entlang dem Egginger Weg gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich IV (resultierendes Schalldämm-Maß R'_{w} , res für die Außenbauteile von ≥ 40 dB) gem. Tabelle 8, DIN 4109 (11/1989) "Schallschutz im Hochbau". Für alle anderen Fassaden bzw. Gebäude im Planbereich gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich III (resultierendes Schalldämm-Maß R'_{w} , res für die Außenbauteile von ≥ 35 dB) gem. Tabelle 8, DIN 1409 (11/1989) "Schallschutz im Hochbau". Bei Wohngebäuden ab dem Lärmpegelbereich III gem. Tabelle 8 der DIN 4109 ist ein Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich. Eine genaue Dimensionierung der Außenbauteile hat nach DIN 4109 bzw. VDI-Richtlinie 2719 zu erfolgen. Schlafräume sind möglichst zur lärmabgewandten Seite auszurichten. Nächtliche Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) mit Außenlärmpegeln > 45 dB(A) sind mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung oder mit einer in der Wirkung vergleichbaren Einrichtung (zentrale Be- und Entlüftung) auszustatten, sofern die Lüftung nicht zur leisen, lärmabgewandten Gebäudeseite hin erfolgen kann.


1.12 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB)

1.12.1 Begrenzung der Bodenversiegelung / Bodenschutz
Hauszugänge und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. offenporige Beläge, Pflaster mit Fugen, Drainpflaster etc.) zu versehen.

1.12.2 Sammeln von Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude und das sonstige saubere Oberflächenwasser der Baugrundstücke ist im Bereich des modifizierten Mischsystems in den Regenwasserkanal, im restlichen Plangebiet in den Mischwasserkanal, einzuleiten.

1.13 ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 25a und b BauGB)

1.13.1  An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume gemäß Artenliste 1 (siehe unter Hinweise) zu pflanzen. Die Baumstandorte können zur Anpassung an die örtliche Situation von der dargestellten Lage abweichen.

1.13.2  Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.
Bei Abgang eines zu erhaltenden Baumes ist dieser durch eine entsprechende Neupflanzung gemäß Artenliste 1 (siehe unter Hinweise) zu ersetzen.

1.13.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken MU

Die Freiflächen der Grundstücke sind mit Ausnahme von Flächen für Erschließung, Terrassen und Nebenanlagen zu begrünen und gärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern der Artenlisten 1 und 2 (siehe unter Hinweise) anzulegen. Je angefangene 400 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein Laubbaum gem. Artenliste 1 zu pflanzen. Je Baugrundstück ist mind. ein großkroniger Baum zu pflanzen.

1.13.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen samt Vorgärten sind mit Ausnahme von Flächen für Erschließung, Terrassen und Nebenanlagen zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.
Der Anteil der befestigten Flächen darf maximal 50% der nicht überbaubaren Flächen betragen.


1.13.5 Tiefgaragendecken sind mit Ausnahme von befestigten Flächen mit durchwurzelbarem Substrat zu überdecken. Die Überdeckung muss mindestens 50 cm betragen. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrates vorzusehen.

1.13.6 Flachdächer sind mit Ausnahme von Dachterrassen intensiv oder extensiv zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Substrat muss mindestens 10 cm betragen.

1.14 DENKMALSCHUTZ
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1.14.1  Denkmalgeschütztes Gebäude gem. § 2 i.V.m. § 8 DSchG BW

1.15 SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.15.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

1.15.2  Abgrenzung unterschiedlicher Höchst- und Mindestgrenzen von Gebäudehöhen

1.15.3  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

1.15.4 z.B. N 492,00 Höhen über NN (Höhen im Neuen System)

1.16 SONSTIGE DARSTELLUNGEN

1.16.1  Bestandsgebäude innerhalb des Plangebietes

1.17 NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl	-
Bauweise	Dachform

Füllschema der Nutzungsschablone

2 SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
(§ 74 LBO-BW)

2.1 ABSTANDSFLÄCHEN (§ 6 Abs. 3 und § 74 Abs. 1 Ziffer 7 LBO)

Die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen können zu den umliegenden Flurstücken bei Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen reduziert werden, sofern Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

2.2 DACHGESTALTUNG

2.2.1 FD Flachdach

2.2.2 SD Satteldach

2.3 GLIEDERUNG DER STAFFELGESCHOSSE

Die Staffelgeschosse sind gemäß Nr. 1.2.3.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen alle 25 m Gebäudelänge durch eine in der Tiefe durchbindende Lücke mit einer Mindestbreite von 3,00 m zu gliedern. Abweichungen sind zulässig, sofern eine spätere Parzellierung dies erfordert.

2.4 GESTALTUNG VON IN ERSCHEINUNG TRETENDEN TIEFGARAGENGESCHOSSEN

Die Gestaltung der in Erscheinung tretenden Außenwände von Tiefgaragengeschossen mit der Stadt Ulm abzustimmen.

2.5 MÜLLBEHÄLTER

Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind ins Gebäude zu integrieren.

2.6 WERBEANLAGEN UND AUTOMATEN

2.6.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur im Bereich des EG oder im Brüstungsbereich des 1. OG angebracht werden, eine Höhe von maximal 0,60 m nicht überschreiten. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

2.6.2 Automaten sind nur in Gebäuderücksprüngen oder Wandnischen zulässig.

2.7 FREIFLÄCHEN / EINFRIEDIGUNGEN

2.7.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

2.7.2 An den Grundstücksgrenzen sind niveaugleiche Geländeübergänge herzustellen. Ausnahmen können aufgrund schwieriger topographischer Verhältnisse zugelassen werden.

2.7.3 Einfriedigungen zwischen den Grundstücksgrenzen und gegenüber öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen der sind ausschließlich in Form von lebendigen Gehölzhecken mit dahinterliegenden Maschendraht- und Stahlmattenzäunen zulässig; die Zäune sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsflächen zulässig.

2.8 NUTZUNG VON REGENERATIVEN ENERGIEN

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, Wärmerückgewinnung, etc. sind auf den Flachdächern bis zu 1,00 m über Oberkante der baulichen Anlagen zulässig. Sie müssen von den Dachrändern (Außenkante Attika) jeweils einen Mindestabstand von 2,00 m einhalten.

3 HINWEISE

3.1 DENKMALPFLEGE

3.1.1 Aus dem nördlichen Nahbereich des Planungsgebietes sind vorgeschichtliche und römische Siedlungsreste bekannt. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass das archäologisch relevante Areal in das Plangebiet ausgreift, ist eine archäologische Begleitung der Erschließungsmaßnahmen (Oberbodenabtrag) erforderlich.

3.1.2 Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals "Pulver- und Geschossmazine der Reichsfestung Ulm , Abschnitt Kuhberg" (Listennr. 95, § 2 DSchG) sowie der archäologischen Verdachtsfläche "Abgegangene Pulvermagazine und zugehörige Bauten der Reichsfestung Ulm" (Listennr. 96). Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden (Kulturdenkmale § 2 DSchG) zu rechnen.

3.1.3 Denkmalpflege (§ 20 DSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LDA die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der § 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalbehörden 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.

3.2 SCHUTZ DES MUTTERBODENS (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushubs bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Oberboden soll fachgerecht in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung geschützt werden, was durch eine bodenkundliche Baubegleitung zu sichern ist. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen. Auf Freiflächen sind bis 35 cm Tiefe die Prüfwerte für Kinderspielflächen der BodSchV einzuhalten.

3.3 BAUGRUND

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Die anstehenden Gesteine der Unteren Süßwassermolasse neigen bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben sowie in Hanglage zu Rutschungen. Daher werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ing.-Büro gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist auf den Grundstücken Grimmelfinger Weg 12, 12/1, 12/2, 12/3, 14 und 15 (Flurstücke 1987/1, 1987/2, 1987/3, 1987/4, 1988/5 und teilweise 1951) der Altstandorte 0990 im Altlastenkataster erfasst. Der Standort ist für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser auf B=Entsorgungsrelevanz bewertet. Bei Erdarbeiten ist ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

3.4 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Baugesuch bzw. Antrag auf Kenntnisnahme einzureichen.

Dabei sind folgende Inhalte darzustellen:

- Darstellung der vorgesehenen Vegetation
- Darstellung der befestigten Flächen mit Höhen, deren Nutzung, Oberfläche und Entwässerung
- Darstellung von Einfriedigungen und Nebenanlagen inkl. Höhen und Materialität.

3.5 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON VERBOTSTATBESTÄNDEN (§ 44 BNatSchG)

3.5.1 Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar entfernt werden. 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.

3.5.2 Artenhilfsmaßnahmen

Es wird empfohlen, für Vögel Nisthilfen an geeigneten Flächen der Gebäude anzubringen (z.B. Dach- und Balkonunterstände, vorzugsweise in fensterlosen Fassadenbereichen). Das Vorkommen von Fledermäusen kann ebenfalls durch spezielle Fledermauskästen oder einfachen Blindbrettern an der Fassade gefördert werden. Auf das Vogelschlag-Risiko wird hingewiesen. Eine Reduzierung des Risikos kann z.B. durch großflächige und dichte Markierungen von Glasflächen (außenseitiges Anbringen z.B. von Punktrastern mit mind. 25% Deckungsgrad) erfolgen.

3.6 ARTENLISTEN

Vorschläge für Privatgrundstücke:

ARTENLISTE 1 - Bäume

Großkronige Baumarten, Mindestpflanzgröße H. 3xv StU 18/20 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia x europaea 'Pallida'	Kaiserlinde
Tilia cordata	Winterlinde

Mittelkronige Baumarten, Mindestpflanzgröße H. 3xv StU 18/20 cm

Acer campestre	Feldahorn
Alnus x spaethii	Purpurerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Dornenlose Gleditsie
Juglans regia	Walnuss
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche
Prunus x schmittii	Spiegelrinden-Kirsch
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Tilia cordata Greenspire	Stadtlinde

Kleinkronige Baumarten, Mindestpflanzgröße H. 3xv StU 16/18 cm
(Ausnahme Obstbäume 2-jährige Krone)

Crataegus carrierii	Apfeldorn
Malus spec.	Zieräpfel
Mespilus germanica	Mispel
Prunus spec.	Zierkirschen
Pyrus calleryana	Stadtbirne

Kern- und Kleinobstbäume als Hochstamm

ARTENLISTE 2 - Standortgerechte Sträucher in der Qualität Str.100/150 cm

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Craetaegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Craetaegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne
<i>Deutzia spec.</i>	Deutzie in Sorten
<i>Philadelphus spec.</i>	Pfeifenstrauch in Sorten

ARTENLISTE 3 - Standortgerechte Heckenpflanzen in der Qualität 100/125 cm

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche

3.7 ZUGÄNLICHKEIT DER NORMEN

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt gesichert hinterlegt.
Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Stadt Ulm, Abteilung Städtebau und Baurecht I während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.