

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Gewerbepark Blaubeurer Straße"

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 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
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. 1802)
DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO - BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 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 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)

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.

GE

 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.1.2. Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber u. Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.1.3. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

- Lagerplätze

1.1.1.4. Abweichend von § 8 Abs. 1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Bordelle einschließlich bordellartiger oder sonstiger Gewerbebetriebe mit dem Zweck der Anbahnung, Vermittlung oder Erbringung von Dienstleistungen sexuellen Charakters und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

1.1.1.5. Die unter § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme (Vergnügungsstätten) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

- Vergnügungsstätten sowie sonstige Vergnügungsstätten im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung (Spielhallen, Spielcasinos sowie ähnliche Unternehmungen und Wettbüros)

1.1.1.6. Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel sowie Beschränkung von zentrenrelevanten Randsortimenten (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

- Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.
- Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sind zentrenrelevante Randsortimente nur zulässig, soweit sie einen direkten Bezug zum Hauptsortiment aufweisen (=branchentypisches Randsortiment) und soweit sie 10% der Verkaufsfläche, absolut jedoch maximal 800 qm, nicht überschreiten.

1.1.1.6.1. Sortimentslisten von zentrenrelevanten, nicht zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß kommunalem Märktekonzept der Stadt Ulm (Ulmer Sortimentsliste)

Zentrenrelevante Sortimente

- Antiquitäten
- Babyausstattung
- Bastel- und Geschenkartikel
- Bekleidung aller Art
- (Schnitt-)Blumen
- Briefmarken
- Bücher
- Computer, Kommunikationselektronik
- Elektrogroßgeräte
- Elektrokleingeräte
- Foto, Video
- Gardinen und Zubehör
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haus-, Heimtextilien, Stoffe
- Haushaltswaren/ Bestecke
- Hörgeräte
- Kosmetika und Parfümerieartikel
- Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Leder- und Kürschnerwaren
- Musikinstrumente und -zubehör
- Nähmaschinen
- Optik
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
- Reformwaren
- Sanitärwaren
- Schuhe und Zubehör
- Spielwaren
- Sportartikel, einschl. Sportgeräte
- Tonträger
- Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Waffen, Jagdbedarf
- Zeitungen/ Zeitschriften

Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
- Bauelemente, Baustoffe
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Beschläge, Eisenwaren
- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
- Boote, Bootszubehör
- Büromaschinen (ohne Computer)
- Campingartikel
- Fahrräder und Zubehör
- motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
- Farben, Lacke
- Fliesen
- Gartenhäuser,- geräte
- Holz
- Installationsmaterial
- Kamine und -öfen
- Kinderwagen, -sitze
- Küchen (inkl. Einbaugeräte)
- Maschinen und Werkzeuge
- Möbel (inkl. Büromöbel und Matratzen)
- Pflanzen und -gefäße
- Rollläden und Markisen
- Zooartikel/ lebende Tiere und Tiermöbel

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Arzneimittel
- Drogeriewaren
- Nahrungs- und Genussmittel
- Zooartikel/ Tiernahrung und -zubehör

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **0,8** max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.2. **z.B.** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN als
OK min. = 489,50 Mindestmaß in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3. **z.B.** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN als
OK max. = 500,50 Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3.1. Die maximal zulässige Höhe darf für Dachaufbauten / Absturzsicherungen auf einer Fläche von maximal 20% bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m überschritten werden. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 1,50 m zur Attika einhalten.

1.3. BAUWEISE

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

1.3.1. **a** abweichende Bauweise

1.3.2. Abweichend von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig.

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

1.4.1.  Baugrenze

1.4.2.  Baulinie

1.5. EBENERDIGE STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück sowie auf organisatorisch diesem zugeordneten Grundstücken oder Grundstücksteilen sind max. 20 baurechtlich notwendige Stellplätze ebenerdig zulässig. Alle weiteren baurechtlich notwendigen sowie nicht-notwendigen Stellplätze sind zu stapeln (z.B. Tiefgarage, Parkdecks, Parkhaus). Gleiches gilt für Stellplätze, die Ausstellungsplätze für Automobile darstellen.

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

1.6.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

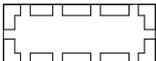
1.6.2.  öffentliche Straßenverkehrsfläche bes. Zweckbestimmung - Parkplätze

1.6.3.  öffentlicher Gehweg

1.6.4.  Verkehrsgrün

1.6.4.1. Die Flächen sind mit einer Wiesengräser- und Kräutermischung anzulegen oder mit Stauden bzw. Bodendeckern zu bepflanzen.

1.6.5. Die genaue Aufteilung der Verkehrsflächen ist lediglich nachrichtlich dargestellt und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.6.6.  Geh-, Fahr- und Leitungsrecht - Begünstigter siehe Planeinschrieb

1.6.6.1. Innerhalb der Flächen für Leitungsrechte sind bauliche Anlagen aller Art sowie Bäume und tiefwurzelnde Sträucher unzulässig.

1.6.7.  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.7. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

1.7.1.  Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität (Trafostation)

1.8. PFLANZGEBOTSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.8.1.  Pflanzgebotsfläche

1.8.1.1 Die Pflanzgebotsflächen sind als Ruderalflora /-vegetation unter Verwendung von nährstoffarmen, mineralischen Substraten anzulegen. Die Ruderalflächen sind nach ca. zwei bis drei Jahren lediglich auf Teilflächen (1/3 oder 1/2) einer ein- bis zweischürigen Mahd mit Abtransport des Mahdguts zu unterziehen.

1.8.2.



Anpflanzen von Bäumen gemäß Artenliste
(Hochstamm StU mindestens 18-20 cm)

1.8.2.1 Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen) verschoben werden.

1.8.3.



Erhalt von Bäumen

1.8.3.1. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, pflegen und bei Abgang gemäß Artenliste zu ersetzen.

1.8.4. Auf den privaten Grundstücken sind zur Durchgrünung der privaten Parkplätze Bepflanzungstreifen und Bäume vorzusehen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzdichte: 1 Baum der Artenliste je 5 Stellplätze.

1.8.5. Alle Neuanpflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind nach Bahn-Richtlinie 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu planen und herzustellen.

1.9. ARTENLISTE

Artenliste - Bäume

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 18-20 cm, 3xv.

Großbäume 20 - 40m

Ginko biloba 'Fastigiata'	- Ginko
Tilia tomentosa 'Brabant'	- Silberlinde
Tilia x europaea 'Pallida'	- Kaiserlinde

Mittelgroße Bäume 12/15 - 20m

Acer campestre 'Elsrijk'	- Feldahorn
Acer platanoides 'Cleveland', 'Columnare', 'Allershäusen'	- Spitzahorn in Sorten
Alnus x spaethii	- Purpurerle
Carpinus betulus 'Franz Fontaine'	- Pyramiden Hainbuche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	- Stadtbirne
Robinia pseudoacacia 'Sandraudiga'	- Robinie
Sorbus intermedia 'Brouwers'	- Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata 'Greenspire'	- Amerikanische Stadtlinde
Ostrya carpinifolia	- gemeine Hopfenbuche

1.10. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

1.10.1. Begrenzung der Bodenversiegelung:

Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze der Privatgrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Splittbett etc.) zu versehen, sofern aus bodenschutzrechtlicher Sicht nichts entgegensteht.

1.10.2. Begrünung von Dächern:

Flachdächer der Haupt- und Nebengebäude, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

1.10.3. Begrünung von Fassaden:

Mindestens 1/3 der Fassadenflächen ist mit Schling-, Kletterpflanzen oder technologischen Begrünungssystemen zu begrünen.

Begründete Ausnahmen vom zu begrünenden Flächenanteil können für Büro- und Verwaltungsgebäuden aufgrund von höheren Belichtungsanforderungen zugelassen werden.

1.11. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

1.11.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

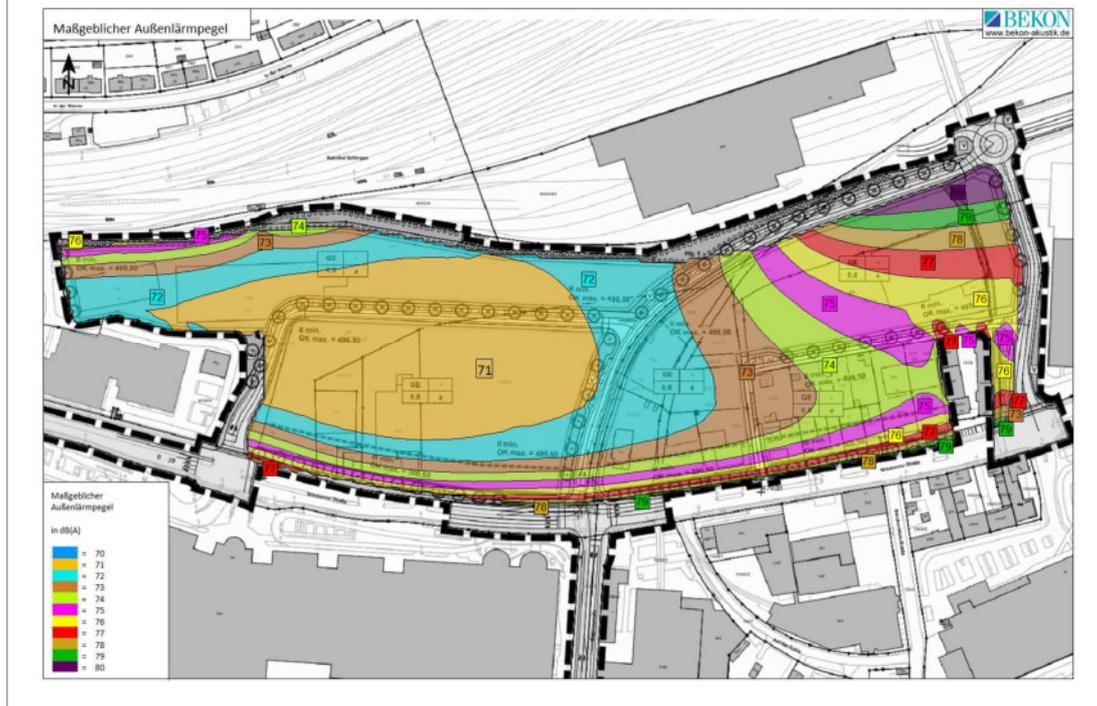
Der Abriss der Gebäude und die Rodung der Gehölze sind im Zeitraum von 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Vor Abriss der Gebäude und Rodung der Gehölze sind Nischen und Spalten auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb des oben angegebenen Zeitraums muss eine ökologische Baubegleitung bezüglich potentieller Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln erfolgen. Die ökologische Baubegleitung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen.

1.12. BAULICHER SCHALLSCHUTZ ZUM SCHUTZ VOR VERKEHRSLÄRMEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Büroräume, Betriebsleiterwohnungen, Beherbergungsstätten, Ruheräume für Bereitschaftspersonal) gelten nachfolgende Festsetzungen.

1.)

Im folgenden Plan sind die Bereiche mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt.



2.)

Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.

3.)

Es sind alle Schlafräume mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten.

4.)

Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlafräume mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallscheiben oder sonstigen pegelmindernden Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Minderung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 25 dB(A) bzw. wenn das erforderliche Schalldämmmaß der Fassade bei anderen Lüftungskonzepten sichergestellt ist. Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlafräume nicht geeignet sind.

5.)

Die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster von Schlafräumen nachts zum Lüften geeignet sind, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und / oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens ermittelt werden. Ein Fenster ist zum Lüften geeignet, wenn der für Verkehrslärmeinwirkungen und Gewerbelärmeinwirkungen ermittelte Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet.

Hinweis: Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

Alle im Zuge der schalltechnischen Untersuchung aufgeführte Normen und Richtlinien können bei der Stadt Ulm zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

1.13. SCHUTZ VOR ERSCHÜTTERUNGSEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb eines Abstandes von 80 m zur nächstgelegenen Gleisanlage ist die Einhaltung der in der DIN 4150 "Erschütterung im Bauwesen" Teil 2 "Einwirkung auf Menschen im Gebäude" vom Juni 1999 vorgegebenen Anhaltswerte sicherzustellen.

1.14. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

1.14.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Höchst- und Mindestgrenzen von Gebäudehöhen/ Geschoßigkeiten

1.15. NUTZUNGSSCHABLONE

GE	-
0,8	a

Art der baulichen Nutzung	-
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

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

2.1. DACHGESTALTUNG

2.1.1. Dachform: Flachdach

2.1.2. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Diese müssen mindestens 1,5m von der äußeren Dachkante nach innen versetzt sein oder mit der OK Attika abschließen. Die Festsetzung der Dachbegrünung unter Ziffer 1.10.2 bleibt davon unberührt.

2.2. FASSADENGESTALTUNG

2.2.1. Die Fassaden der Gebäude sind in Heller Farb-/ Materialgestaltung mit einer hohen Oberflächenalbedo auszubilden. Die Festsetzung zur Fassadenbegrünung unter Ziffer 1.10.3. bleibt davon unberührt.

2.3. MÜLLBEHÄLTER

2.3.1. Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind in die Gebäude zu integrieren oder einzuhausen.

2.3.2. Lagerplätze, welche unselbständige Anlagen darstellen und sich nach der Zulässigkeit der Hauptnutzung richten, sind ab 50 m² Fläche einzuhausen oder einzugrünen.

2.4. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

2.4.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen.

2.4.2. Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit der Stadt Ulm abzustimmen.

Dabei sind folgende Inhalte darzustellen:

- Darstellung der vorgesehenen Vegetation
- Darstellung der befestigten Flächen mit Höhen, Oberflächenbeschaffenheit und Entwässerung
- Darstellung von Einfriedungen und Nebenanlagen inkl. Höhen und Materialität

2.4.3. Im Bereich zukünftiger Freiflächen muss der Oberboden die Prüfwerte der BBodSchV für die jeweilige Nutzung einhalten. Für PAK und BaP gelten die vom Landesgesundheitsamt Baden-Württemberg 2019 empfohlenen FoBiG-Prüfvorschläge. Arbeiten im Untergrund müssen fachgutachterlich begleitet werden.

2.5. EINFRIEDUNGEN

2.5.1. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m als hinterpflanzte Holz- oder Metallzäune zulässig.

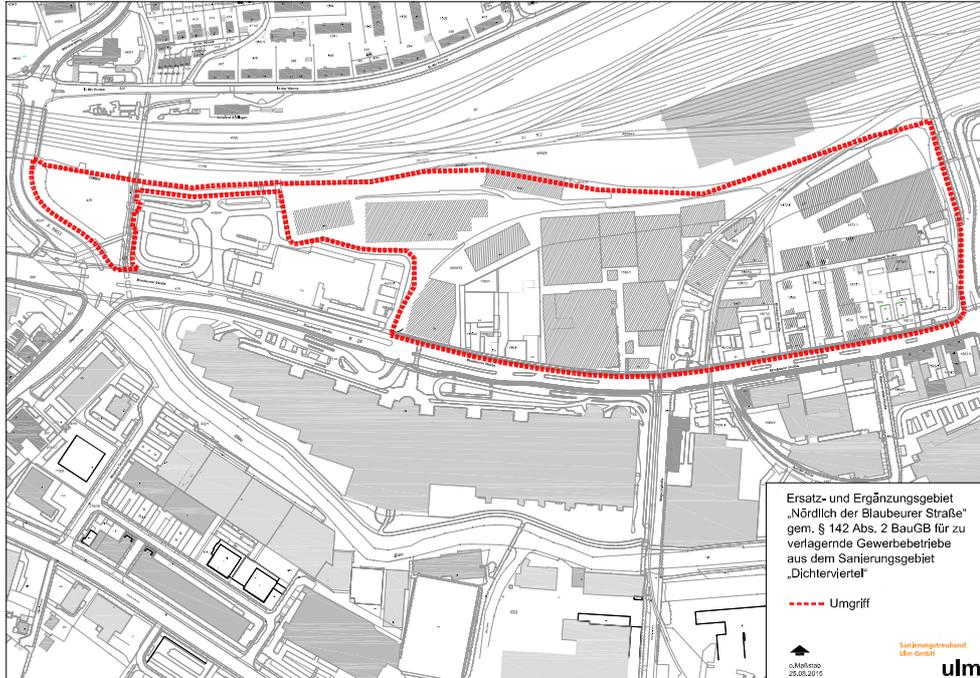
2.5.2. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Blaubeurer Straße (Bereich der Baulinie) sind nicht zulässig.

2.5.3. Einfriedungen sind kleintiergängig ohne Sockel auszubilden.

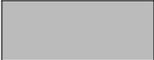
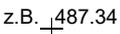
3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1. SANIERUNGSGEBIET

Das Bebauungsplangebiet liegt mit Ausnahme des Flurstücks Nr. 1579 sowie der Teilflächen der Flurstücke Nr. 1601 (Blaubeurer Straße) und 1629/4 (Magirusstraße) im förmlich festgelegten Ersatz- und Ergänzungsgebiet "Nördlich der Blaubeurer Straße".



4. HINWEISE

- 4.1.  bestehende Bebauung
- 4.2.  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- 4.3.  Gebäudeabriss geplant
- 4.4.  z.B. 487.34 Bestandshöhen in Meter ü. NN

4.5. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienstszitz Hemmenhofen, s. oben) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

4.6. BODENSCHUTZ / GEOTECHNIK

Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß § 202 BauGB, § 12 BBodSchV, Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV, § 2 LBodSchAG, DIN 19731, DIN 19639, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushubs bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen. Eine möglichst hochwertige Weiterverwertung des Bodens ist anzustreben.

Auf das LBodSchAG wird verwiesen.

Geotechnik

Es werden im Zuge von Planungen oder vor Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro notwendig bzw. empfohlen.

Im Vorfeld von Arbeiten wird ein Beweissicherungsverfahren zum Schutz der umliegenden Bebauung und Grundstücke empfohlen.

4.7. ARTENSCHUTZRECHTLICHE EMPFEHLUNGEN

An den Neubauten sollte jeweils eine Nisthilfe für Fledermaus- und Vogelarten im Traufbereich angebracht werden.

4.8. KAMPFMITTELBESEITIGUNG

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

4.9. ALTLASTEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund der vorangegangenen gewerblichen Nutzungen davon auszugehen, dass die Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Im Bereich der Flurstücke Nr. 1572/2, Nr. 1572/3 und Nr. 1572/5 sowie der Teilflächen Nr. 1572 (kleine Blaubeurer Straße) und Nr. 4000/20 (Beringer Straße) sind Sanierungsmaßnahmen notwendig.

Im gesamten Planungsgebiet muss bereichsweise/flächig mit Bodenverunreinigungen und damit einhergehenden erhöhten Entsorgungskosten gerechnet werden.

4.10. HINWEISE AUF WECHSELWIRKUNGEN BEIM ANBAU AN DIE BLAUBEURER STRASSE UND DIE BAHNANLAGEN

Beleuchtungsanlagen von Gebäuden, Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zur Blaubeurer Straße und den Bahnanlagen 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 Bauherren entsprechende Blendschutzeinrichtungen anzubringen.

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an der geplanten Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

4.11. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund bestehender Altlastenstandorte / -verdachtsflächen nicht zulässig.

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Mischwasserkanal beträgt die maximale Drosselabflussspende $G_{dmax} = 100 \text{ l/(s*ha)}$ bezogen auf die Einzugsgebietsfläche A_E . Entsprechende Rückhalteräume (z.B. Becken, Stauraumkanäle, etc.) und Drosselorgane sind auf dem privaten Grundstück vorzuhalten.

Für die Bemessung der Regenrückhaltung sind die Regenspenden gern. KOSTRA-DWD 2010R zu verwenden. Die Bemessung muss nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 „Bemessung von Rückhalteräumen“ mit einer Überschreitungshäufigkeit von $n = 0,1 \text{ 1/a}$ erfolgen.

4.12. WERBEANLAGEN

Es gilt die Satzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen in der Blaubeurer Straße, Bebauungsplan Nr. 141.1 - 33.

4.13. PHOTOVOLTAIKANLAGEN

Auf das am 21. Oktober 2021 in Kraft getretene Gesetz zur Änderung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg und die Rechtsverordnung zur PV-Pflicht PVPF-VO wird hingewiesen.

4.14. LANDES-KREISLAUFWIRTSCHAFTSGESETZ (LKreiWiG)

Auf das Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz wird hingewiesen.

4.15. ZUGÄNGLICHKEIT DER NORMEN, RICHTLINIEN UND VORSCHRIFTEN

Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Ulm zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).