



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

"Wohngebiet Beim Brückle, Teil 1"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:
DAS BAUSETZZUG (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 (LBO - BW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2019 (GBl. S. 368, bei S. 416)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanVZO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 04.09.2017 (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. WA-1.3 Allgemeines Wohngebiet 1-3 (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1.1. Zulässig sind:
- Wohngebäude
 - Nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 1.1.1.2. Nicht zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden
 - Schank- und Speisewirtschaften

1.1.2. GE(e) eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

- 1.1.2.1. Zulässig sind nur:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
 - Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Wohnungen für Aufsuchs- und Betriebschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber u. Betriebsleiter
 - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- 1.1.2.2. Nicht zulässig sind:
- Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Vergnügungsgelände

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

- 1.2.1. z.B. 0.4 max. zulässige Grundflächenzahl
- 1.2.1.1. Im Teilgebiet GE(e) ist durch eine Unterbauung mit Tiefgaragen, sowie durch Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten eine Übersetzung der GRZ bis zu einem Wert von 0,8 zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- 1.2.1.2. Im Teilgebiet WA(1) ist durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die das Baugrundstück lediglich unterbauen (Tiefgarage, Tiefgaragenzufahrt, Kellerdrain, Treppen, Rampen und sonstige Unterbauten) eine Übersetzung der GRZ bis zu einem Wert von 0,8 zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- 1.2.2. z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 1.2.2.1. Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe) darf bei ein- bis zweigeschossiger Bebauung mit Satteldachausbildung max. 6,50 m, bei dreigeschossiger Bebauung mit Satteldach max. 9,50 m betragen.
- 1.2.2.2. Die Firsthöhe (Höchstler Punkt des Dachschusses, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe) darf bei ein- bis zweigeschossiger Bebauung mit Satteldachausbildung max. 12,50 m, bei dreigeschossiger Bebauung mit Satteldachausbildung max. 14,00 betragen.
- 1.2.2.3. Die max. Oberkante Altkla bei Flachdachausbildung darf bei zwei Vollgeschossen max. 6,50 m, mit Staffeldach max. 9,50 m, bei drei Vollgeschossen max. 9,50 m mit Staffeldach max. 12,50 m gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe betragen.
- 1.2.4. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,20 m über dem bestehenden Gelände, gemessen von der öffentlichen Erschließungsanlagen in der Fassadenmitte betragen.

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

- 1.3.1. o offene Bauweise
- 1.3.2. a abweichende Bauweise, offen, jedoch auch als einseitige Grenzbebauung (Kettenhäuser) zulässig
- 1.3.3. E nur Einzelhäuser zulässig

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

- 1.4.1. Baugrenze
- 1.4.2. Tiefgaragen, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Einseitig öffentlicher Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens einem Meter einzuhalten.
- 1.4.3. Ein Vortreiben von Dachvorsprünge um bis zu 0,6 m über die Baugrenze ist zulässig.

1.5. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 1.5.1. öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 1.5.2. öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
- 1.5.3. öffentlicher Gehweg
- 1.5.4. öffentliche Parkfläche
- 1.5.5. Verkehrsgrün

- 1.5.5.1. Die Flächen für Verkehrsgrün sind als Vegetationsfläche anzulegen und vorzugsweise mit Stauden und Gräsern zu bepflanzen.
- 1.5.6. Die genaue Aufteilung der Verkehrsflächen (Gehwegbreite, Fahrbahnbreite, Stellplätze) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.6. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- 1.6.1. Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungssträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

1.7. GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 1.7.1. öffentliche Grünflächen
- 1.7.2. Retentionsfläche - Versickerung von Niederschlagswasser
- 1.7.3. öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Spielplatz (Bestand, Erweiterung)

1.8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

- 1.8.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
- Rodung der Gehölze zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.
 - direkt vor der Rodung sind die Bäume auf Vorkommen von Fledermäusen in Tagesverstecken zu prüfen.
 - Bei einem Beginn außerhalb des Zeitraums ist vorab zusätzlich im Rahmen einen ökologischen Baubegleitung zu prüfen, ob Brutpaare vorhanden sind.
 - Die Maßnahme ist von einer qualifizierten Fachperson durchzuführen.

1.9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.9.1. Garagenzufahrten, private und öffentliche Stellplätze sowie deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- 1.9.2. Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 8 cm.

1.10. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- 1.10.1. anzu-pflanzende Bäume
- 1.10.1.1. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenlisten 1 und 2 zu pflanzen. Es sind mindestens 30 % der Bäume der Artenliste 1 zu verwenden.
- 1.10.1.2. 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.
- 1.10.1.3. Auf den privaten Grundstückflächen ist je angelegten 400 m² Grundstückfläche ein Baum der Artenlisten 1 und 2 zu pflanzen.
- 1.10.2. dauerhaft zu erhaltende Bäume
- 1.10.3. Die Lärmschutzeinrichtung ist mit heimischen Laubgehölzen der Artenliste 4 zu begrünen.

1.11. ARTENLISTEN

- 1.11.1. Artenliste 1 - Großbäume
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, SU 18-20 cm.
- Artenliste 2 - Mittelgroße Bäume
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, SU 16-18 cm.
- Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
- Spitzahorn
- Bergahorn
- Mäuselsilber
- Winterlinde
- Sommerlinde
- Acer campestre
Carpinus betulus
Malus sylvestris
Prunus avium
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
- Feldahorn
- Hainbuche
- Haselnuss
- Holzahorn
- Vogelkirsche
- Wildbirne
- Eberesche

Artenliste 3 - Sträucher
Pflanzqualität: Höhe 100-150 cm

- Comus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
- Rhamnus cathartica
Rosa canina
Salix caprea
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus
- Kreuzdorn
- Hundrose
- Saalweide
- Schwarzer Holunder
- Wolliger Schneeball
- Gemeiner Schneeball

Artenliste 4 - Sträucher
Pflanzqualität: Höhe 70-90 cm, Pflanzabstand ca. 1,5 m

- Comus sanguinea
Corylus avellana
Rosa canina
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Salix purpurea
Viburnum lantana
- Hartriegel
- Haselnuss
- Hundrose
- Pfaffenröhren
- Liguster
- Schlehe
- Purpur-Weide
- Wolliger Schneeball

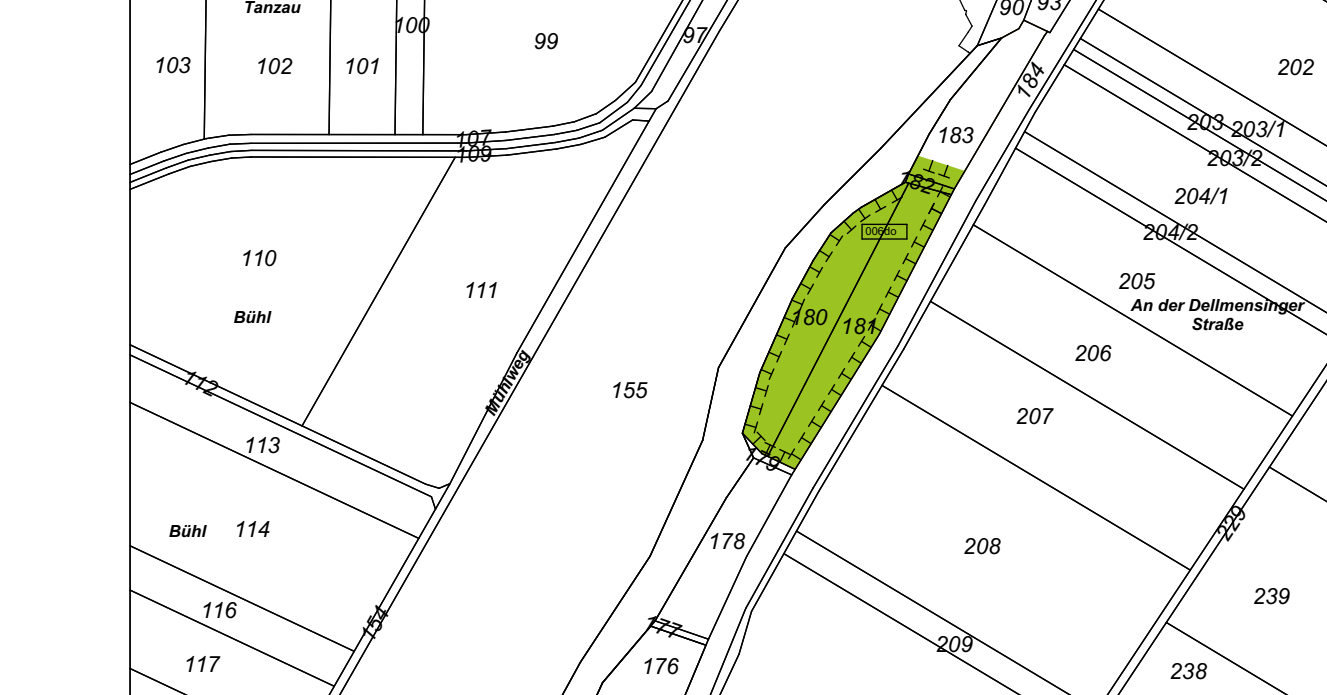
Artenliste 5 - Bäume
Pflanzqualität: SU 12-14

- Acer campestre
Alnus glutinosa
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Zitronenapfel, Espe
Prunus avium
Quercus robur
Salix alba
Salix repens
- Feldahorn
- Schwarzerle
- Hainbuche
- Eiche
- Zierapfel, Espe
- Vogelkirsche
- Stiel-Eiche
- Silber-Weide
- Fahlweide

1.12. FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHSMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

1.12.1. Externe Ausgleichsfläche auf den Flurstücken Nr. 180, 181, 182 sowie einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 183 der Gemarkung Donaustetten

Die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf den Flurstücken Nr. 180, 181, 182 sowie einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 183 der Gemarkung Donaustetten, Odenkronische 0100.



Fläche für externe Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Kompensationsbedarf beträgt 9,818 m² bei Aufwertung der Flächen um zwei Stufen. Den im Plangebiet ausgewiesenen Flächen wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB als Kompensationsfläche nachträglicher Kompensationsbedürfnisse zugerechnet und vom Ökonoto der Stadt Ulm abgedeckt.

- Aufwertung von Wiesenflächen auf den Flurstücken Nr. 180, 181, 182 sowie einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 183 der Gemarkung Donaustetten.

1.12.2. Umlegung der Kompensationskosten:
Für die Durchführung der zugerechneten Kompensationsmaßnahmen werden gemäß § 135 a Abs. 3 BauGB i.V.m. der Satzung der Stadt Ulm zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach § 135 a BauGB vom 20.05.1998 Kostenersatzungsbeträge erhoben.

100% der Kompensationskosten sind zu 50,0% den Wohngrundstück, zu 9,8% den eingeschränkten Gewerbegebietgrundstücken sowie zu 32,2% den Erschließungsanlagen zuzuordnen.

1.13. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- 1.13.1. Fläche für Versorgungsanlagen
- Fläche für Abfallentsorgung/ Recycling
- Fläche für Elektrizität/ Transformatorstation

1.14. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1.14.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.14.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

1.15. FLÄCHEN FÜR ANLAGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1.15.1. Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist eine Lärmschutzeinrichtung (Lärmschutzwand Kombination) mit einer Höhe von 0,0 m herzustellen. Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die angrenzende Bundesstraße 30.

- 1.15.2. Vor Bezug der Gebäude im Plangebiet ist der in der Planzeichnung eingetragene Schallschirm vollständig herzustellen. In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

1.16. NUTZUNGSSCHABLONE

- WA 1 II
0,4 -
a SD/ FD
2 WE
- Füllschema der Nutzungsschablone

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO - BW)

2.1. DACHGESTALTUNG

- 2.1.1. Innerhalb der allgemeinen Wohngebieten 1-3 sind folgende Dachformen gemäß Eintrag in der Planzeichnung zulässig:
SD = Satteldach, PD = Pultdach, FD = Flachdach, ZD = Zeltdach
- 2.1.2. In den Bereichen ohne Festsetzung der Dachform sind Flachdächer (FD), Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Zeltdächer (ZD) und Pultdächer (PD) zulässig. Bei geneigten Dächern ist die Firsthöhe über die längere Seite zu führen (ausgenommen Zeltdach). Bei Kettenhäusern besteht Anpassungspflicht hinsichtlich Dachform und Dachneigung.
- 2.1.3. Bei Sattel- und Walmdächern sind Dachneigungen von 30 - 48°, bei Zeltdächern bis 35°, bei Pultdächern bis 15° zulässig.
- 2.1.4. Für untergeordnete Nebengebäude, Garagen und Carports sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.
- 2.1.5. Die Dachneigung von zwei an einer Grundstücksgrenze nebeneinander gebauten Garagen ist anzupassen.
- 2.1.6. Satteldächer sind als gleichseitige und gleichwinklige Satteldächer auszubilden.
- 2.1.7. Der Anschluss der Dachaufbauten hat mindestens 1,0 m unter dem First zu liegen.
- 2.1.8. Unterschiedliche Formen von Dachaufbauten dürfen nicht gleichzeitig auf einem Gebäude errichtet werden. Die Dachaufbauten einschließlich Dachfenster müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zur Außenkante der Gebäuhaut aufweisen. Die Gesamthöhe der Dachaufbauten darf max. 1/2 der Gebäudelänge und max. 5 m betragen.
- 2.1.9. Auf Dächern sind Sonnenkollektoren zur Brauchwassererwärmung und Photovoltaikanlagen generell zulässig. Sie sind bei geneigten Dächern in der gleichen Neigung wie die Dachflächen auszubilden. Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen ist sicherzustellen, dass keine Reflexionen z.B. durch Spiegelung der Sonnenstrahlen in den Modulen auftreten, die die Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße erreichen. Die Elemente sind deshalb in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3,0 m über der Fahrbahn ausschließt. Alternativ kann die Reflexionswirkung auch durch eine entsprechende Bauart ausgeschlossen werden. Bei Flachdächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sowie Aufbauten zur Be- und Entlüftung mit einer max. Höhe von 2,5 m über OK Altkla zulässig. Diese müssen jedoch mindestens 2,0 m von der äußeren Dachkante nach innen versetzt sein oder mit der Oberkante der Altkla abschließen.

2.2. EINFRIEDUNGEN

- 2.2.1. Einfriedungen sind kleintürrichtig bis max. 1,20 m Höhe als Holz-, Maschendraht- und Stahlgitterzäune oder in vergleichbaren Materialien ohne Sockel zulässig. Hecken sind von dieser Höhenbeschränkung ausgenommen.

2.3. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

- 2.3.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge als Vegetationsfläche unter Verwendung von Stauden, Gräsern und Gehölzen sowie als Rasenfläche zu gestalten.
- 2.3.2. Die Vorgärten sind mindestens zu 50% als Vegetationsfläche anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.3.3. Standplätze für Mülleimer sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Anlagen gegen die Einsicht von den öffentlichen Straßen und den Nachbargrundstücken abzusichern.

2.4. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

- 2.4.1. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 1,0 m zulässig. An den Grundstücksgrenzen sind niveaugleiche Geländeerhebungen herzustellen.

2.5. WERBEANLAGEN

- 2.5.1. Werbeanlagen sind aufgrund der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO-BW ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.
- 2.5.2. Werbeanlagen dürfen lediglich im Wohngebiet 3 sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet und nur bis zur realisierten Gebäuhöhe an der Fassade angebracht werden. Über die Traufe hinausgehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- 2.5.3. Werbeanlagen dürfen pro Einzelanlage 10 m² und bezogen auf alle Anlagen eine Gesamtfläche von 20 m² pro Fassadenmeter nicht überschreiten.
- 2.5.4. Sicht bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel-, und Blinklicht sind nicht zulässig.

2.6. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

- 2.6.1. Ordnungswidrig handelt nach § 75 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW), wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO-BW zuwiderhandelt.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 3.1. BAU- UND KULTURDENKMALPFLEGE
Innerhalb des Plangebietes befinden sich 2 Kleindenkmale, Kulturdenkmale gemäß § 2 DStG.
Sollten im Zuge der Planungen diese Kulturdenkmale berührt werden, wird um eine unverzügliche Benachrichtigung des Landesamts für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart gebeten. Ergibt sich die Notwendigkeit, dass Kulturdenkmale im Rahmen der Arbeiten vorübergehend oder endgültig versetzt werden müssen, wird darum gebeten, das ohne Zuhilfenahme mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzusprechen. Vorschlag wird darauf hingewiesen, dass eventuelle, durch mögliche Baumaßnahmen bedingte Schäden an bekannten und bisher unbekannten Kulturdenkmälern zu Lasten des Voruntersuchers gehen.

- 3.1.1. D1 Kleindenkmal 1 (D1)
Kreuz auf Steinsockel; gestiftet 1972 E. M. Bührnen
- 3.1.2. D2 Kleindenkmal 2 (D2)
Steinkreuz mit Bronzekorpus, auf Steinsockel; gestiftet von Witwe Graf 1909

4. HINWEISE

- 4.1. bestehende Bebauung
- 4.2. Bebauungsvorschlag
- 4.3. Maßangaben in Metern
- 4.4. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- 4.5. Vorschlag Grundstücksgrenzen
- 4.6. Anbauverbotzone Bundesstraße 30:
Innerhalb der Anbauverbotzone sind bauliche Anlagen mit Ausnahme einer Lärmschutzeinrichtung unzulässig.

4.7. NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude und das sonstige saubere Oberflächenwasser von den direkt an die öffentlichen Grünflächen im Westen des Plangebietes grenzenden Baugrundstücke ist über private Kanäle in die zur Versickerung vorgesehenen Mulden zu leiten und dort zu versickern. Die Muldenentiefe beträgt ca. 1 m.

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude und das sonstige saubere Oberflächenwasser der Baugrundstücke im restlichen Plangebiet ist in den Mischwasserkanal einzuleiten.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen von der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist von unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei bei Dach- und Fassadenbelägen abzuweichen.

4.8. BODENSCHUTZ (§ 302 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 Verwitterung oder Vergeugung zu schützen. Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung des Oberbodens. Lagerung des Oberbodens in Meten von 2 Metern. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung vorzusehen. Die DIN 19271 ist anzuwenden.

4.9. IMMISSIONSSCHUTZ
Das resultierende Schallbildmaß der Außenbereiche schutzbedingter Aufenthaltsräume ist nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Januar 2018) zu bemessen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Dazu können die in der schalltechnischen Untersuchung ACB-0618-54/18/20 der ACCON GmbH vom 12.06.2018 in Anlage 6 eingetragenen maßgeblichen Außenlärmpegel zugrunde gelegt werden. Alternativ kann die Lärmexposition eines konkreten Bauvorhabens gezielt berechnet und das erforderliche Schallbildmaß dadurch ermittelt werden. In diesem Fall ist ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten unteraufgefordert mit dem Bauantrag vorzulegen.

4.10. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archaische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 (DStG Denkmalbehörden) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archaische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erderverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Abmung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DStG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archaischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DStG hingewiesen.

4.11. VORBELASTUNG DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT

Das Plangebiet schließt an den von landwirtschaftlichen Flächen geprägten Ortsrand an. Das zulässige Maß an Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen im Plangebiet ist zu dulden.

4.12. AUSBAUBEREITEN

Werden bei Ausbaurbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt wie z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches, ist die Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht umgehend zu benachrichtigen.

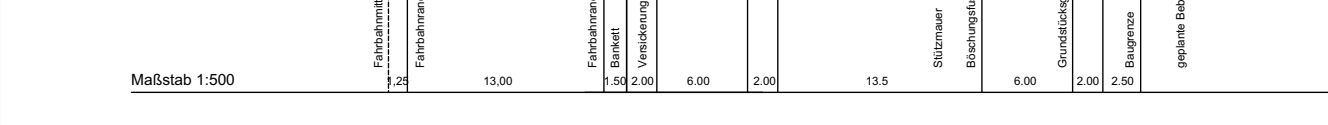
4.13. VERMEIDUNG VON SIGNALVERWIRLUNG UND BLENDWIRKUNG ZUR BUNDESSTRAßE 30

Beleuchtungsanlagen von Gebäuden, Parkplätzen, Wegen, Werbung und Darstellung sind blendfrei für klassifizierte 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 Blendenschutzmaßnahmen anzubringen.

4.14. ARTENSCHUTZRECHTLICHE EMPFEHLUNGEN

Die Anbringung von 10 Fledermauskästen im Bereich der zu erhaltenden Großbäume im Spielplatzbereich wird empfohlen.

4.15. SCHEMASCHNITT LÄRMSCHUTZWALL-/WAND KOMBINATION



Maßstab 1:500

Stadt Ulm Stadtteil Donaustetten
Bebauungsplan

"Wohngebiet Beim Brückle, Teil 1"

Maßstab 1 : 1.000

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft:

Plan-Nr. 250/12 in Kraft getreten am 08.02.2019
Plan-Nr. 250/18 in Kraft getreten am 14.05.2019

Gefertigt:
Ulm, den 10.12.2018
Büro für Stadtplanung,
Zint & Häußler GmbH

Für die Verkehrsplanung:
Hauptabteilung
Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung

Ges. Häußler

Als Satzung aufgefertigt:
Ulm, den 28.03.2019
Bürgermeisteramt

Ges. von Wörning

Örtliche Bekanntmachung
des Aufstellungsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 29 für die Stadt Ulm und den Alb-Donau-Kreis
vom 21.07.2016

Veröffentlichung in der
Süddeutsche (Ulmer Ausgabe)
am 02.04.2019
und im Internet (www.ulm.de)

Als Entwurf gem. § 3 (2)
BauGB ausgestellt
vom 30.07.2018 bis 31.08.2018

In Kraft getreten am 30.03.2019
BauGB ausgestellt
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt,
Baurecht

Als Satzung gem. § 10 BauGB und als
Satzung gem. § 74 LBO vom Gemeinderat
beschlossen am 27.03.2019

Ges. Rimmel

Die Bundes- und landesrechtlichen
Verfahrensvorschriften wurden beachtet