Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
"Wohngebiet Beim Brückle, Teil 1"

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 (LBO - BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612)
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. **WA 1-3** Allgemeines Wohngebiet 1-3 (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, 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
- Geschäfts, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber u. Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.2.2. Nicht zulässig sind:
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

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 Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,8 zulässig.
(§ 19 Abs. 4 BauNVO).

1.2.1.2. Im Teilgebiet WA3 ist durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die das Baugrundstück lediglich unterbauen (Tiefgarage, Tiefgaragenzufahrt, Kellerräume, Treppen, Rampen und sonstige Unterbauten) eine Überschreitung 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

1.2.3.1. 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.

1.2.3.2. Die Firsthöhe (Höchster Punkt des Dachabschlusses, 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.

1.2.3.3. Die max. Oberkante Attika bei Flachdachausbildung darf bei zwei Vollgeschossen max. 6,50 m, mit Staffelgeschoss max. 9,50 m, bei drei Vollgeschossen max. 9,50 m mit Staffelgeschoss max. 12,50 m gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe betragen.

1.2.4. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,20 m über dem bestehendem 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. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens einem Meter einzuhalten.

1.4.3. Ein Vortreten von Dachvorsprüngen um bis zu 0,6 m über die Baugrenze ist zulässig.

1.5. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 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. **P** 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 Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

1.7. GRÜNFLÄCHEN
(§ 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 Brutvögel 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. Flachdächer 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. anzupflanzende 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 Grundstücksflächen ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche 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, StU 18-20 cm.

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

Artenliste 2 - Mittelgroße Bäume
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 16-18 cm.

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Pyrus pyraster	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Artenliste 3 - Sträucher
Pflanzqualität: Höhe 100-150 cm

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Saalweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

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

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

Artenliste 4 - Bäume
Pflanzqualität: StU 12-14

Acer campestre	- Feldahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Populus tremula	- Zitterpappel, Espe
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Salix alba	- Silber-Weide
Salix rubens	- 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, Ökokontofläche 0060o.

Der erforderliche Kompensationsbedarf beträgt 9.818 m² bei Aufwertung der Flächen um zwei Stufen. Den im Plangebiet ausgewiesenen Bauflächen wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB als Kompensationsfläche nachfolgender Kompensationsmaßnahme zugeordnet und vom Ökokonto der Stadt Ulm abgebucht.

- Aufforstung 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 zugeordneten Kompensationsmaßnahmen werden gemäß § 135 a Abs. 3 BauGB i.V.m. der Satzung der Stadt Ulm zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a-c BauGB vom 20.05.1998 Kostenerstattungsbeiträge erhoben.
100% der Kompensationskosten sind zu 58,0% den Wohnbaugrundstücken, zu 9,8% den eingeschränkten Gewerbegebietsgrundstücken 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.7BauGB)

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 Planzeichung gekennzeichneten Fläche ist eine Lärmschutzeinrichtung (Lärmschutzwall/wand Kombination) mit einer Höhe von 6,0 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 Energequelle ist durch den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

1.16. NUTZUNGSSCHABLONE

WA 1	II	Art der baul. Nutzung	Anzahl Vollgeschosse (Höchstmaß)
0,4	-	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
o / E	SD/ FD	Bauweise	Dachform
2 WE		Anzahl Wohneinheiten je Wohngebäude	

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 Firstrichtung über die längere Seite zu führen (ausgenommen Zeltdach). Bei Kettenhäuser 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 Dachgauben dürfen nicht gleichzeitig auf einem Gebäude errichtet werden. Die Dachaufbauten einschließlich Dachfenster müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zur Außenkante der Giebelmauer aufweisen.
Die Gesamtlänge 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, das 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 Attika zulässig. Diese müssen jedoch mindestens 2,0 m von der äußeren Dachkante nach Innen versetzt sein oder mit der Oberkante der Attika abschließen.

2.2. EINFRIEDUNGEN

2.2.1. Einfriedungen sind kleintiergängig 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 Vegetationsflächen 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 abzuschirmen.

2.4. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

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

2.5. WERBEANLAGEN

2.5.1. Werbeanlagen sind aufgrund der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO-BW ausserhalb der überbaubaren Grunstücksflächen nicht zugelassen.

2.5.2. Werbeanlagen dürfen lediglich im Wohngebiet 3 sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet und nur bis zur realisierten Gebäudehöhe 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 Fassadenseite nicht überschreiten.

2.5.4. Sich 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 DSchG.
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 Kleindenkmale im Rahmen der Arbeiten vorübergehend oder endgültig versetzt werden müssen, wird darum gebeten, dies ohne Zeiverzug mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzusprechen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eventuelle, durch mögliche Baumaßnahmen bedingte Schäden an bekannten und bisher unbekannten Kulturdenkmalen zu Lasten des Verursachers gehen.

3.1.1. **D1** Kleindenkmal 1 (D1)
Kreuz auf Steinsockel; gestiftet 1972 E. M. Bühnlen

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. 15.16 Maßangaben in Metern

4.4. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

4.5. Vorschlag Grundstücksgrenzen

4.6. Anbauverbotszone Bundesstraße 30:
Innerhalb der Anbauverbotszone 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 Plangebiets grenzenden Baugrundstücke ist über private Kanäle in die zur Versickerung vorgesehen Mulden zu leiten und dort zu versickern. Die Muldentiefe 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 wiederkehenden Behandlungsmaßnahmen vor der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist von unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei bei Dach- und Fassadenbekleidungen abzusehen.

4.8. 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 Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung des Oberbodens. Lagerung des Oberbodens in Mieten von 2 Metern. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

4.9. IMMISSIONSSCHUTZ
Das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile schutzbedürftiger 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-0618-5418/20 der ACCON GmbH vom 12.06.2018 in Anlage 6 eingetragenen maßgeblichen Außenlärmpegel zugrunde gelegt werden. Alternativ kann die Lärmsituation eines konkreten Bauvorhabens gezielt berechnet und das erforderliche Schalldämmmaß dadurch ermittelt werden. In diesem Fall ist ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten unaufgefordert mit dem Bauantrag vorzulegen.

4.10. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der First 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.
Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

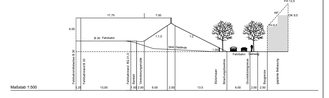
4.11. VORBELASTUNG DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT
Das Plangebiet schließt an den von landwirtschaftlichen Flächen geprägten Ortsrand an. Das zulässige Maß an Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen im Plangebiet ist zu dulden.

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

4.13. VERMEIDUNG VON SINGNALVERWECHSLUNG UND BLENDWIRKUNG ZUR BUNDESSTRAAE 30
Beleuchtungsanlagen von Gebäuden, Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zur klassifizierten 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 Blendschutzeinrichtungen 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



Planbereich	Plan Nr.
250	19

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 08.02.1979
Plan-Nr. 250/18 in Kraft getreten am 14.05.2010

Gefertigt:
Ulm, den 10.10.2018
Büro für Stadtplanung,
Zint & Häußler GmbH

Gez. Häußler

Für die Verkehrsplanung:
Hauptabteilung
Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung

Gez.: Jung

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

Als Satzung ausgefertigt:
Ulm, den 28.03.2019
Bürgermeisteramt

Gez.: von Winning

Öffentliche Bekanntmachung
des Auslegungsbeschlusses
in der Südwestpresse (Ulmer Ausgabe)
vom 21.07.2018 und im Internet (www.ulm.de)

Veröffentlichung in der
Südwestpresse (Ulmer Ausgabe)
vom 30.03.2019
und im Internet (www.ulm.de)

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

In Kraft getreten am 30.03.2019
Ulm, den 02.04.2019
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt,
Baurecht

Gez.: Rimmele

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

Die Bundes- und landesrechtlichen
Verfahrensvorschriften wurden beachtet