



**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Mähringer Weg - Wilhelm-Geyer-Weg"**  
 GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:  
 BAUGESZETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist  
 VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist  
 LANDESAUFRORDNUNG FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2023 (GBl. S. 25)  
 VERORDNUNG ÜBER DIE AUSBAUTUNG VON DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PlanZv) 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist  
 GESZT DES LANDES BADEN-WÜRTTEMBERG ZUM SCHUTZ DER NATUR UND ZUR PFLEGE DER LANDSCHAFT (BNatSchG) gem. Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.V. 11.02.2023  
 GESZT ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist  
 GESZT ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNG, GERÄUSCHE, ERSCÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

**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)  
 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
 Zulässig sind:  
 • Wohngebäude,  
 • die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,  
 • Anlagen für ärztliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
 nicht zulässig sind (§ 1 Absätze 5 und 9 BauNVO)  
 • Schank- und Speisewirtschaften  
 • nicht störende Handwerksbetriebe  
 Die weiteren unter § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3-5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

**1.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 ZNr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 a BauNVO)  
 z.B. OK max. = zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen über NNH 517,00 m ü. NNH (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze  
 Für technische Aufbauten (z.B. Photovoltaikanlagen) darf die festgesetzte OK der baulichen Anlagen um max. 1,00 m überschritten werden.  
 z.B. 504,67 Geländeneiveau m. ü. NNH als Bezugshöhe (nachrichtlich)

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

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

**1.4.1.** Die Baugrenzen dürfen mit maximal 2,00 m tiefen und 5,00 m breiten Balkonen überschritten werden. Ausgenommen sind Überschreitungen der südlichen Baugrenze in den zurückgesetzten obersten Geschossen des WA 1.

**1.4.3.** Die Errichtung eines freistehenden Treppenhauseingangs inklusive Aufzugsturm als Anschluss an die Tiefgarage ist außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

**1.5. ABWEICHENDE MASSE DER TIEFE DER ABSTANDSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)  
 Innerhalb des Gebietes WA 1 und WA 2 können die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen zwischen den Gebäuden innerhalb des Baufeldes bis auf den Wert von 0,3 der Wandhöhe reduziert werden. Zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen ist der Wert von 0,4 einzuhalten.

**1.6. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND GARAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)  
 Flächen für Nebenanlagen

**1.6.1.** Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Weitere Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**1.6.2.** Flächen für Tiefgaragen (G1) und Untergeschosse

**1.6.3.** Stellplätze (Stellplatzschlüssel siehe Punkt 2.4 Örtliche Bauvorschriften) sind in einer Tiefgarage, einem Parkdeck oder in Garagengeschoßen unterzubringen. Offene oder überdachte, ebenerdige Stellplätze sind im Geltungsbereich unzulässig.

**1.7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)  
 Zweckbestimmung: Elektrizität, Zentrale Trafostation

**1.8. MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)  
 Nicht überbaute Flächen  
 Bei nicht überbauten Grundstücksfeldern mit Ausnahme der notwendigen Plätze, Wege und Zufahrten sind als Vegetationsfläche unter Verwendung von Stauden, Gräsern, Kräutern- und Landschaftsrasen sowie Gehölzen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Gehölze der Artenliste 1 - 3 zu verwenden. Bei Baumpflanzungen ist ein unverdichteter Wurzelraum von mind. 24 m<sup>2</sup> vorzusehen.

**1.8.2.** Begrenzung der Bodenversiegelung  
 Plätze, Terrassen sowie Erschließungswege und Hauszuzüge sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rassenpflasterstein, Pflaster in Splittbett, etc.) herzustellen.

**1.8.3.** Dachbegrenzung  
 Die Flachdächer der Haupt- und Nebengebäude sind extensiv zu begrünen. Die Höhe des Substrataufbaues beträgt mindestens 10 cm. In den Bereichen, die für untergeordnete technische Anlagen, für Fenster und Dachterrassen oder zur Gewinnung von Solarenergie genutzt werden kann, auf die extensive Dachbegrenzung verzichtet werden. In den genannten Bereichen, ausgenommen Dachterrassen, sind Retentionsdächer vorzusehen.  
 Die Tiefgaragendecke ist mit Ausnahme von befestigten Flächen mit durchwurzelbarem Substrat zu überdecken. Bei Baumpflanzungen der Artenliste 1 sind die vertikalen- und Fassadenbegrenzung sind u.a. Efeu (Hedera helix), Waldrebe (Clematis vitalba) und Gelblblatt (Loniceria perlyclerum) geeignet.

**1.8.4.** Fassadenbegrenzung  
 In Erscheinung tretenden Außenwänden von Tiefgaragen- sowie Untergeschossen sind mit Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Für die Vertikal- und Fassadenbegrenzung sind u.a. Efeu (Hedera helix), Waldrebe (Clematis vitalba) und Gelblblatt (Loniceria perlyclerum) geeignet.

**1.9. ANPFLANZEN VON BÄUMEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
 1.9.1. Erhalt von Bäumen  
 Der als zu erhaltend gekennzeichnete Baum ist während der Bauphase zu schützen, in die Freifläche zu integrieren und anschließend dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang des Baumes ist dieser durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.  
 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Artenliste 1 - 2 zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Mindestens 20 % der zu pflanzenden Bäume müssen Bäume der 1. Ordnung sein. Der festgesetzte Bestandsbaum kann in der Berechnung berücksichtigt werden.  
 Hinweis: Für Strauchpflanzungen sollten Gehölze gemäß Artenliste 3 verwendet werden.

**1.9.2.** Artenlisten  
 1.9.2.1. Artenliste 1 - Großbäume  
 • Acer platanoides - Spitzahorn  
 • Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
 • Tilia cordata - Winterlinde  
 • Tilia platyphyllos - Sommerlinde  
 1.9.2.2. Artenliste 2 - Mittel- und Kleinbäume  
 • Acer campestre - Feldahorn  
 • Carpinus betulus - Hainbuche  
 • Magnolia kobus - Kobus- Magnolie  
 • Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche  
 • Prunus avium - Vogelkirsche  
 • Prunus padus - Traubenkirsche  
 • Sorbus aria - Echte Mehlbeere  
 • Sorbus aucuparia - Eberesche  
 • Sorbus latifolia - Breitblättrige Mehlbeere  
 • Sorbus torminalis - Elsbeere  
 1.9.2.3. Artenliste 3 - Sträucher  
 • Cornus sanguinea - Gemeiner Hartriegel  
 • Cornus mas - Kornelkirsche  
 • Corylus avellana - Haselnuss  
 • Ligustrum vulgare - Liguster  
 • Loniceria xylosteum - Heckenkirsche  
 • Rhamnus frangula - Faulbaum  
 • Rhamnus cathartica - Kreuzdorn  
 • Rosa canina - Hundrose  
 • Salix caprea - Saalweide  
 • Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
 • Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
 • Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

**1.9.3.** Streuobst  
 Zusätzlich zu den aufgeführten Arten können auch Streuobstbäume gepflanzt werden.

**1.9.4.** Klimaresiliente Arten  
 Abweichend von den Artenlisten können mit Zustimmung der Abteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung - Bereich Grünflächen der Stadt Ulm, weitere, besonders klimaresiliente regionale Arten gepflanzt werden.

**1.10. VORKEHRUNG ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24, 5 9 Abs. 2 BauGB)  
 1.10.1. Lärmpegelbereiche (Nachrichtliche Darstellung)  
 1.10.2. Anforderungen an Außenwohnbereiche  
 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in den Bereichen WA 1 und WA 3 an den neu zu errichtenden Gebäuden bauliche verbindende Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, etc.) von Wohnungen, die nicht über zur verkehrslärmabgewandten Fassadenseite orientierte Außenwohnbereiche verfügen, nur in baulich geschlossener Ausführung (z.B. Wintergarten, verglaste Loggia, etc.) zulässig.  
 Hiervon kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn sichergestellt ist und im Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in 1,20 m Höhe über der Mitte der Bodenoberfläche des Außenwohnbereichs im Tagesraum (6:00 bis 22:00 Uhr) ein Beurteilungspegel von 64 dB(A), ermittelt nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RL9-19" für den Straßenverkehr bzw. der Anlage 2, 5 9 Abs. 2 BauGB "Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall30)" für den Schienenverkehr, nicht überschritten wird.

**1.10.3.** Anforderung an die Belüftung von Schlafräumen  
 Bei der Neuerichtung oder bei genehmigungs- bzw. kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden im Abstand von weniger als 50 m zum Mähringer Weg, an denen ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) in der Nacht überschritten wird, ist die Belüftung für die in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume, sicherzustellen. Hierbei kommen folgende Belüftungsmöglichkeiten in Betracht: Fensterunabhängige, schallgedämmt

Lüftungseinrichtungen, Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade, geeignete Eigenabschirmung der Fenster.  
 Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren.

**1.11. EIN- BZW. AUSFAHRTEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 sowie Abs. 6 BauGB)  
 1.11.1. Bereich für Garagenzufahrt

**1.12. Mit (Geh-, Fahr- und) Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 sowie Abs. 6 BauGB)  
 1.12.1. Gehrecht für die Allgemeinheit  
 1.12.2. Leitungsrecht (Trinkwasserleitung Kleingartenverein)

**1.13. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18aUGB)  
 1.13.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
 1.13.2. Abgrenzung unterschiedlicher Höchst- und Mindestgrenzen von Gebäudehöhen  
 1.13.3. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung

**2. SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**  
**2.1. DACHGESTALTUNG**  
 2.1.1. Dachform  
 Es sind ausschließlich Flachdächer (FD) zulässig.  
 2.1.2. Dachbegrenzung  
 Hinweis: siehe Festsetzung zur Dachbegrenzung unter Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Punkt 17.3)

**2.2. EINRIEDUNGEN**  
 2.2.1. Grundstückseneinfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.  
 2.2.2. Einfriedungen sind ausschließlich in Form von lebendigen Gehölzhecken mit dahinterliegenden Maschendraht- und Stabmattenzäunen zulässig.

**2.3. STELLPLÄTZE**  
 2.3.1. Im Plangebiet wird ein Stellplatzschlüssel von 0,8 festgesetzt.

**2.4. ORDNUNGSWIEDERKEITEN**  
 2.4.1. Ordnungswidrig handelt nach § 75 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt. Bei Zuwiderhandlung wird auf § 74 LBO verwiesen.

**3. HINWEISE**  
**3.1. NUTZUNGSCHABLONE**  
 Art der baulichen Nutzung Anzahl zulässiger Vollgeschosse  
 GRZ - Grundflächenzahl Bauweise Fullschema der Nutzungsschablone  
 Dachform

**3.2. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMAßNAHMEN**  
 Auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Untersuchung vom 08.08.2024 sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG folgende Auflagen umzusetzen:  
 • Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit  
 Individuenbezogene Beeinträchtigungen von streng geschützten Vogelarten können dadurch ausgeschlossen werden, dass Gehölzrodungen oder Gehölzschneiden außerhalb der Brut- und Auszuchtzeiten erfolgen, sodass Individuen ausweichen oder abwandern können sowie keine Eier geschädigt werden. Ähnliches gilt für die Hütten, an/ in denen Vögel brüten (u.a. Spatzen). In der Regel entspricht dieser Zeitraum dem in § 39 (5) 2 BNatSchG genannten Zeitraum Oktober bis Februar.  
 Die Fällung von Gehölzen sowie Freiräumen des Baufeldes müssen entsprechend außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.  
 • Kontrolle Kleingewässer  
 Die Verfüllung bzw. der Ausbau der beiden Gartenteiche bzw. -tümpel sollte im Winter erfolgen. Im Herbst zuvor ist durch eine fachlich qualifizierte Person zu prüfen, ob noch Tiere im Wasser sind, falls ja, sind sie einzufangen und an einen geeigneten Ort zu verbringen.  
 • Vogelschutz  
 Glasflächen ab einer Größe von ca. 6 m<sup>2</sup>, freistehende, an Gebäuden eingebundene Glaswände, transparente Durchgänge, Überdeckungsverläufe, spiegelnde Scheiben und solche mit stark reflektierender Beschichtung (> 30 % Außenreflexionsgrad) und Bauwerke oder Fassadenelemente mit ähnlich hohem Kollisionsrisiko für Vögel sind mit fachlich anerkannten und wirksamen Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen, dass das Tötungs- und Verletzungsrisiko für einzelne Vögel an diesen Glasteilen nicht signifikant erhöht wird.

**3.3. IMMISSIONSCHUTZ**  
 Bei der Neuerichtung oder bei genehmigungs- bzw. kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden, ist ab einem ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel von 61 dB(A) bzw. Lärmpegelbereich II ein erhöhter Schallschutz in Form des bewährten Erdschweissen Bau- Schalldämm- Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, entsprechend der jeweiligen Raumart, im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren nachzusehen.  
 Aus der schalltechnischen Untersuchung ACB-1124-24631/02rev1 vom 08.04.2025 sind genehmigte Auflagen zum passiven Schallschutz bzw. der erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109:2018 hervor.  
 Die Karte 3 (Außenlärmpegel Tag) und 4 (Außenlärmpegel Nacht) der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan zeigen die ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel als Grundlage für den passiven Schallschutz bzw. zur Bestimmung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile nach den Vorgaben der DIN 4109. In der Planzeichnung sind die maßgeblichen Lärmpegelbereiche (Nachtzeit) nachrichtlich dargestellt.

**3.4. NIEDERSCHLAGSWASSERWIRTSCHAFTUNG**  
 Um eine möglichst ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz für den Bereich des Bebauungsplanes zu erreichen, sind alle Möglichkeiten der nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung durch Versickerung, Verdunstung und oberflächliche Ableitung auszunutzen. In Gebieten mit schwierigen Versickerungsverhältnissen, können zur Kompensation erhöhter Direktabflüsse, Maßnahmen zur Erhöhung der Verdunstung gesetzt werden.

**3.5. FREIFLÄCHENGESTALTUNG**  
 Mit dem Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem mindestens dargestellt sein muss:  
 • Darstellung der vorgesehenen Vegetation  
 • bestehende und geplante Geländehöhen unter Einbezug der Nachbargrundstücke, die Höhenangaben sind auf NNH bezogen.  
 • befestigte Flächen nach Art der Befestigung (Materialangaben) einschließlich der Darstellung der Rettungswege für die Feuerwehr und der Entwässerung  
 • Darstellung von Einfriedungen und ggf. Nebenanlagen inkl. Höhen und Materialität  
 Eine starke Durchgrünung des Gebiets und eine starke Begrünung der Gebäude ist vorzusehen, um die Lebensraum- und Klimafunktion zu stärken.  
 Durch fassadenintegrierte Quartiere für Fledermaus, Mauersegler und Mehlschwalbe sollte ein Beitrag für Lebensräume für gebäudebewohnende Tierarten geleistet werden.

**3.6. MINDESTABSTAND VON BAUMPFLANZUNGEN ZU ÖFFENTLICHEN KANÄLEN**  
 Der Mindestabstand von neu zu pflanzenden Bäumen zu öffentlichen Kanälen muss gemäß dem Regelwerk DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) 2,50 m betragen (Außenkante Rohr zur Achse des Baumes). Eine Unterschreitung des Mindestabstandes bis auf 1,50 m darf nur in Ausnahmefällen nach Freigabe der EBU erfolgen. In diesem Fall ist ein Wurzelschutz vorzusehen.

**3.7. ABWASSERBESEITIGUNG**  
 Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwasseranlage der Stadt Ulm zu beachten. Danach sind u.a. Hausanschlussleitungen vom Gebäude bis zum öffentlichen Kanal in der Straße als private Leitungen zu planen, bauen und unterhalten.  
 Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungsbetrieben der Stadt Ulm angefordert werden.

**3.8. DENKMALPFLEGE**  
 Im Plangebiet selber sind nach aktuellem Wissensstand keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.  
 Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archaische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DStMG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (Landsamt für Denkmalpflege, Tel. 07071/757-2429) oder der Gemeinde anzuzeigen.  
 Archaische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verankerung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DStMG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archaischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.  
 Ausführliche Bauformen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

**3.9. BODENSCHUTZ**  
 Bei dem Umgang mit Boden im Sinne der BBodSchV sind zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen (BBodSchV § 3) die Vorsorgeanforderungen (BBodSchV § 4) zu beachten. Für alle Arbeiten am Boden im Sinne der BBodSchV sind die Anforderungen nach DIN 19639, DIN 19731 sowie DIN 18915 zu beachten.  
 Bei temporären oder dauerhaften Eingriffen in die durchwurzelbare Bodenschicht, den Ober- oder Unterboden auf einer Fläche von mehr als 0,3 ha, ist zum Erhalt des guten Zustands des Bodens eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 vorzusehen (§ 4 BBodSchV). Dies beinhaltet auch die Vorlage eines Bodenschutzkonzepts (BSK) nach DIN 19639. Für verfahrensfreie Vorhaben (z.B. Erschließung) sind die Unterlagen 6 Wochen vor Beginn der Maßnahme bei der unteren Bodenschutzbehörde einzureichen, für andere Baumaßnahmen sind die Unterlagen zusammen mit den Planunterlagen einzureichen.  
 Auf- oder Einbringen von Material:  
 Für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in eine Bodenschicht gelten die Anforderungen der aktuellen BBodSchV (§ 6, 7) und § 8). Für den Einbau von Materialien unter technischen Bauwerken gelten die Anforderungen der Ersatzstoffverordnung (EBV).  
 Freiflächen:  
 Auf den zukünftigen Freiflächen sind im Oberboden die der Nutzung entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden- Mensch einzuhalten.  
 Erdmassenausgleich LKreWiG § 3 (3):  
 Bei der Planung ist darauf hinzuwirken, dass durch Festlegung der Straßen- und Gebäudeebene die anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Es ist ein Erdmassenausgleich nach § 3 (3) LKreWiG vorzusehen. Für nicht vor Ort verwendete Aushubmassen sind entsprechende Verwendungsmöglichkeiten im Landschaftsbau oder bei Rekultivierungen vorzusehen.  
 Abfallverwertungskonzept LKreWiG § 3 (4):  
 Fallen mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenaushub an, ist ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Die geplanten Wiederverwertungsstellen, insbesondere Verwertungen in unter technischen Bauwerken sind genau anzugeben.

**3.10. GEOLOGIE**  
 Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Weißenburg-Hangschicht. Darunter stehen vermutlich die Gesteine der Mergelstein-Formation an. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwerissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.  
 Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausdehnung lehmefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.  
 Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrunderbau, zu Bodenkenntnissen, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Außenwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antrieben verkarstungsbedingter Festhalten wie z. B. offenen bzw. lehmefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrund-untersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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

**Übersichtsplan**

Planbereich: Plan Nr. **152 27**

**Stadt Ulm - Eselsberg Bebauungsplan Mähringer Weg - Wilhelm-Geyer-Weg**  
 Maßstab 1 : 500

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft:  
 Plan Nr. 151/2 durch Erlass des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg vom 21.12.1953  
 Plan Nr. 152/18 gen. durch Erlass des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg vom 18.01.1965

Gefertigt: Ulm, den 17.10.2025  
 Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht  
 Gez. Jung

Für die Verkehrsplanung: Hauptabteilung Stadtplanung, Grünflächen, Vermessung, Umwelt und Baurecht  
 Gez. Jung

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in der Südwest Presse (Ulmer Ausgabe) vom 11.03.2023 und im Internet (www.ulm.de)  
 Als Satzung ausgefertigt: Ulm, den 21.11.2025  
 Bürgermeisteramt  
 Gez. von Winning

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in der Südwest Presse (Ulmer Ausgabe) vom 07.06.2025 und im Internet (www.ulm.de)  
 Veröffentlichung in der Südwest Presse (Ulmer Ausgabe) vom 29.11.2025  
 Bürgermeisteramt  
 Gez. von Winning

Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB ausgefertigt vom 10.06.2025 bis 09.11.2025  
 In Kraft getreten am 29.11.2025  
 Ulm, den 01.12.2025  
 Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Als Entwurf gem. § 10 BauGB und als Satzung gem. § 74 LBO vom Gemeinderat beschlossen am 19.11.2025  
 Gez. Christ

Die bunds- und landesrechtlichen Verfahrens Vorschriften werden beachtet