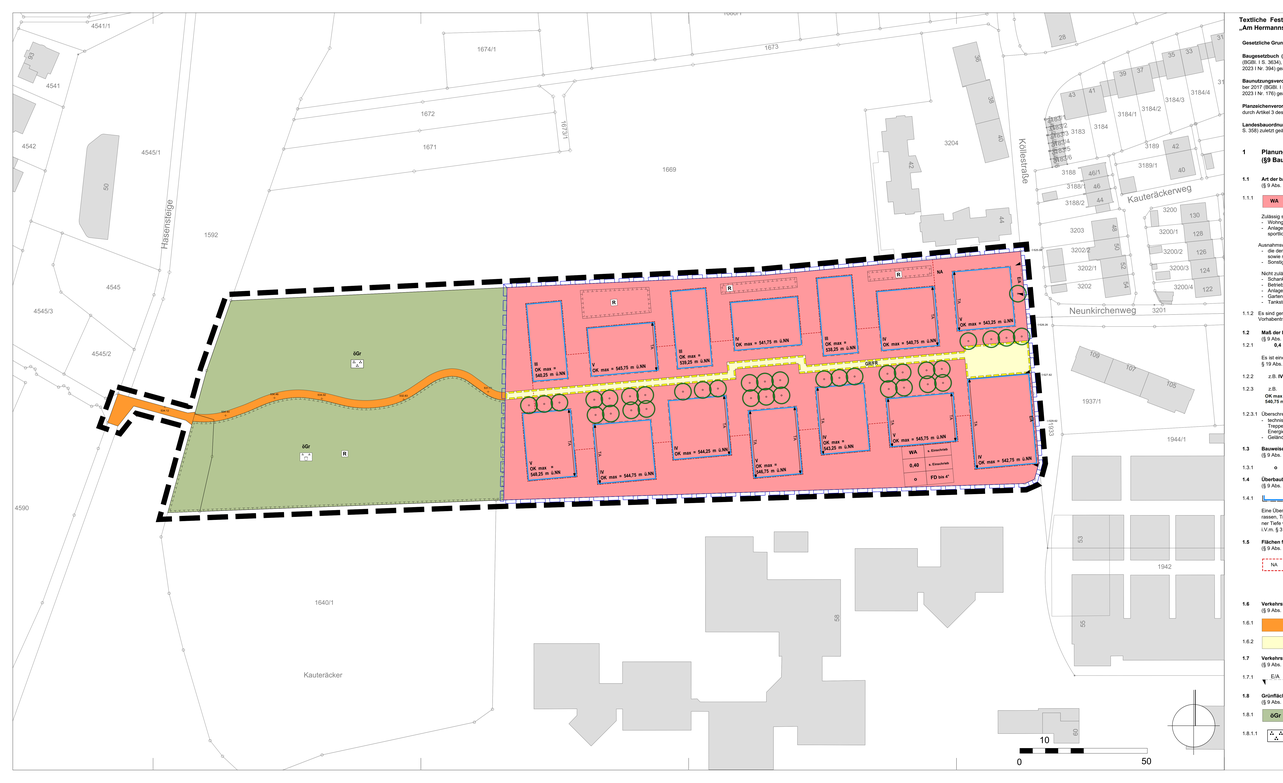


Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Hermannsgarten"

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch (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.

Baunutzungsverordnung (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.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 WA — WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 I. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.2 Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 0,4 — maximal zulässige Grundflächenzahl

Es ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

1.2.2 z.B. IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.

1.2.3 z.B. OK max = 540,75 m ü.NN — Maximale Oberkante der baulichen Anlagen in Meter über NN. Der oberste Bezugspunkt ist die obere Begrenzungskante der Dachfläche einschließlich Attika.

1.2.3.1 Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe sind zulässig durch:
- technisch bedingte Aufbauten (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen, Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten sowie Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien) um bis zu 2,50 m,
- Geländer entlang der Attika bis zu einer Höhe von 1,00 m.

1.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 BauNVO)

1.3.1 o — offene Bauweise

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 23 BauNVO)

1.4.1 Baugrenze

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist ausnahmsweise zulässig mit Balkonen, Terassen, Treppenhäusern, Vorbauten (Erker) und Eingangsüberdachungen bis zu an der Tiefe von 1,50 m und bis zu einer Breite von 6,00 m (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB).

1.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

NA — Tiefgaragen, offene und überdachte Fahrradstellplätze, gemeinschaftliche Müllaufstellflächen zum Zeitpunkt der Anhörung, Überdachungen und Einergangsvorgärten (Trafostationen) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der hierfür in der Planzeichnung mit NA ausgewiesenen Flächen zulässig.

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

1.6.1 öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung

1.6.2 private Verkehrsfläche

1.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.7.1 E/A — Bereiche für Ein- und Ausfahrt zu und von Tiefgaragen

1.8 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.8.1 öGr — Die öffentlichen Grünfläche sind als Grünfläche, entsprechend ihrer Zweckbestimmung, herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

1.8.1.1 A — Zweckbestimmung „Parkanlage"
Innerhalb der in der Planzeichnung als „Parkanlage" gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind Wege, Strauch- und Baumpflanzungen, solidarische Landwirtschaft, Bewässerungsanlagen sowie Plätze mit befestigten Sitzbereichen mit und ohne Überdachung in untergeordneter Form zulässig.

1.8.1.2 A — Zweckbestimmung „Kinderspielplatz"
Innerhalb der in der Planzeichnung als „Kinderspielplatz" gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind Kinderspielbereiche für unterschiedliche Altersgruppen und sind einzugrünen, der Ausstattung, Wege, Strauch und Baumpflanzungen, Belüftungsanlagen sowie Plätze mit befestigten Sitzbereichen mit und ohne Überdachung in untergeordneter Form zulässig.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Verwendung verrückungsaktiver Beläge
Mit Ausnahme der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt sind Zufahrten und Wege auf dem Baugrundstück mit versickerungsaktiven Belägen herzustellen. Der Unterbau muss versickerungsfähig sein.

1.9.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung
Das Niederschlags- und das Schmutzwasser ist getrennt abzuleiten. Das im Plangebiet anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück vorwiegend durch Verdunstung und Versickerung zu beseitigen.

Eine Ableitung von Niederschlagsabflüssen ist auf das notwendige MaS zu beschränken und nur mit einer max. Drosselabflussspende von qDrossel = 24 l/(s*ha) bezogen auf die Einzugsgebietsfläche AE zulässig.

Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwassersatzung der Stadt Ulm zu beachten. Danach sind z.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 Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm angefordert werden.

1.9.3 R — Retentionsfläche

Die in der Planzeichnung mit „R- farbgesetzten Flächen dienen der Rückhaltung von Oberflächenwasser. Die Flächen sind als Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der Fläche sind technische Anlagen zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser sowie Wege zulässig.

1.9.4 Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz innerhalb des Geltungsbereiche
Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

1.9.4.1 Vermeidungsmaßnahme – V1 Gehölzrodung, Baufeldfreimachung und Abbruch außerhalb der Vogelbrutzeit

Zum Schutz von Vögeln ist die Fällung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeiten zulässig (Brutzeit: 01.03. bis 30.09.). Ist dies nicht möglich, Gebäude gilt für die Berücksichtigungsartenliste der Rückwand und Bäuderflüsse.

Können Fällungen von Gehölzen bzw. Abbrucharbeiten an Gebäuden nicht in diesen Zeitraum durchgeführt werden, müssen die Gehölze bzw. die Gebäude unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch qualifizierte Fachgutachter auf ein aktuelles Brutvorkommen hin überprüft werden. Werden Brutvorkommen festgestellt sind die Maßnahmen unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

1.9.4.2 Vermeidungsmaßnahme – V2 Vermeidung von Vogelschlag an Scheiben

Glasflächen ab einer Größe von ca. 0 m², freistehende, an Gebäuden angebaute oder zwischen Gebäuden eingebrachte Glaswände, transparente Durchgänge, Überwachungsanlagen, spiegelnde Scheiben und solche mit stark reflektierender Beschichtung sind so zu gestalten, dass sie für Vogelschlag vermieden werden. Es sind geeignete Mittel nach Kollisionsrisiko für Vögel sind mit fachlich anerkannten und wirksamen Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen, dass das Tötungs- und Verletzungsrisiko für einzelne Vögel an diesen Glaselementen nicht signifikant erhöht wird.

1.9.4.3 Vermeidungsmaßnahme – V3 Anflugsperren an die Außenbeleuchtung

Neu errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten, soweit die Anforderungen an die Verkehrssicherheit eingehalten sind. Gründe der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen oder auf Grund von Rechtsvorschriften nichts Anderes vorgeschrieben ist.

Hinweis
Als „Insektenfreundlich" gelten z. E. R. Wellenlängen zwischen 500 und 630 nm, Lichtfarbe Bernstein oder Rot, RGB-Wert 255,191,0 Lichtstrahlen sollen nach unten gerichtet sein, aber dennoch Vorgärtenzugänglichkeit bei lichtempfindlichen Fledermausarten erzeugt werden. Dabei sind geschlossene Lampen zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.

1.9.4.4 Vermeidungsmaßnahme – V4 Abbruch von Bestandsgebäuden

Vor Abbruch des Gebäudes Kölleshalde 52 ist das Gebäude auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren bzw. -vorkommen zu prüfen. Werden Fledermausquartiere oder -vorkommen festgestellt, sind die Maßnahmen unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

1.10 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.10.1 GFR — Gefreizelt und Fahrrecht

Die in der Planzeichnung mit GRFR gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu belasten:

GR: Gefreizelt zugunsten der Allgemeinheit
FR: Fahrrecht für nicht motorisierten Individualverkehr zugunsten der Allgemeinheit.
Die Rechte dürfen auf Dritte übertragen werden.

1.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

1.11.1 Pflanzgebiet für Einzelbäume (PFG 1)

Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen sind Bäume aus heimischen bzw. klimageeigneten Arten gemäß der in den Hinweisen unter Nr. 3.8 aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
Die Standorte können in ihrer Lage um maximal 10,00 m verschoben werden, sofern der Anzahl beibehalten wird.

1.11.2 Pflanzgebiet zur Begrünung von Flachdächern (PFG 2)

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 4° Neigung von obersten Geschossen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Zur Begrünung ist eine artenreiche, buntblühende und raserbildende Mischung aus Gräsern, Kräutern und Sedum herauszusehen.

Ausgenommen hiervon sind Dachränder, haustechnische Anlagen, Aufzugsüberfahren und Treppenhäuser sowie Flächen unter Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie.

1.11.3 Pflanzgebiet zur Begrünung und Entäußerdeckung von Tiefgaragen (PFG 3)

Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Zufahrtsbereiche mit einer Erdüberdeckung von mindestens 40 cm zu versehen und zu begrünen. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung der Erdüberdeckung auf mindestens 80cm vorzusehen. Terassen, Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie Wege sind von der Begrünung ausgenommen.

1.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Luftschalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (passive Schallschutz) ist gemäß Abschnitt 7 DIN 4109-1:2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 1 in Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel und der Raumart auszuführen. Der (rechnerische) Nachweis zur hinreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des baurechtlichen Zulassungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauvorhs.

Bei Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) nachts sind bei schutzschlafbedürftigen Räumen geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu installieren, die den erforderlichen Mindestaustauschwert auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen, sofern der schutzbedürftige Raum nicht über eine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade mit nächtlichen Schallimmissionen ≤ 45 dB(A) verfügt.

1.13 Sonstige Festsetzungen

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

1.13.2 Bunkerpunkt — Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 20.10.2025

1.14 Nutzungsschablone
Fülschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse max.
Grundflächenzahl	Gebäudehöhen
Bauweise	Dachform

2 Satzung der Örtliche Bauvorschriften

(§74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW))

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 FD — Flachdach

Die Dächer der Hauptbaukörper sind als flach geneigte Dächer oder als Flachdächer mit einer Neigung bis 4° zulässig. Die Dächer der Hauptbaukörper sind zu begrünen.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Geschäft oder Einrichtung ist maximal eine Werbeanlage zulässig.
Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.
Werbeanlagen sind nur in Form von Einzelbuchstaben zulässig mit einer max. Höhe von 0,6 m.
Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
Automaten sind nur in Gebäudeeckspringen oder Wandnischen zulässig

2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Fußwege, Spielflächen und Terassenanlagen als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu gestalten, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

2.4 Einfriedungen, Böschungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Es gelten die Einfriedungen im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den dazugehörigen Freiraumgrünplan.

2.5 Tiefe der Abstandsflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)
Abweichend von den in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Maßen beträgt die Tiefe der Abstandsflächen entlang der mit TA gekennzeichneten Baugrenzen auf 0,3 der Wandhöhe.

3 Hinweise

3.1 Durchführungsvertrag
Weitere vertragliche Regelungen ergeben sich aus dem Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

3.2 Bodenschutz, Altlasten und Grundwasser
Bodenschutz
Zur Vermeidung von weiteren Bodenbeeinträchtigungen oder stofflichen Beeinträchtigungen des Grundwassers sind die nachfolgenden Regelungen zu beachten:
Bei dem Umgang mit Boden im Sinne der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenverändrungen (BBodSchG) sind die allgemeinen Grundsätze nach § 7 BBodSchG, die Prüfung der Werte auf Arsen im Sinne der BBodSchV sind die Anforderungen nach DIN 19639, DIN 19731 sowie DIN 18915 zu beachten. Aufgrund der staken anthropogenen Beeinflussung der Bodenschichten und unterschiedlichen Belastungen mit Schadstoffen am Standort, sind Erdarbeiten durch eine bodenkundliche Baubegleitung zu begleiten, um eine efficiente Verwertung des Bodens zu gewährleisten. Für verfahrensrelevante Schwad sie die mit der Überwachung betrauten Personen ß Wochen vor Beginn der Maßnahmen der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen, für andere Baumaßnahmen sind die informationen 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 (§ §, § 7 und § 8). Für den Einbau von Materialien unter technischen Bauwerken gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV).

Freiflächen:
Auf den künftigen Freiflächen sind im Oberboden die der Nutzung entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten, für den Wirkungspfad und landwirtschaftlicher Nutzung gelten die Vorsorgewerte der BBodSchV.

Erdmassenausgleich LKwAWG § 3 (3):
Bei der Planung ist darauf hinzuwirken, dass durch Festlegung der Straßen- und Gebäudeniveaus die anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Es ist ein Erdmassenausgleich nach § 3 (3) LKwAWG vorzuwehren. Für nicht vor Ort verwendbare Aushubmassen sind entsprechende Verwendungsmöglichkeiten im Landschaftsplan oder bei Renaturierungen vorzusehen.

Abfallverwertungskonzept LKwAWG § 3 (4):
Falls mehr als 500 cbm Bodenaushub an, ist ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Die geplanten Wiederverwertungsstellen, insbesondere Verwertungen in/unter technischen Bauwerken, sind genau anzugeben.

Altlasten
Soweit im Zuge von Baumaßnahmen usw. Untergrundbelastungen festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen. Der weitere Handlungsbedarf ist mit den Umweltbehörden und Dienststellen gleichrangig zu klären.

Grundwasser
Sollte im Zuge der Bauarbeiten unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen werden ist dem Amt Umweltschutz und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm unverzüglich mitzuteilen (§ 49 Abs. 2 WHG, § 43 Abs. 6 Satz 1 WG). Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Die unteren Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 Satz 2 und 3 WG). Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

3.3 Geotechnik
Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Tragfähigkeit geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwankungen (bei Ausnutzung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tongesteinshaltigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Am Standort folgt unter der kiesiehen Auffüllung die mehrere Zehnermeter mächtige Schichtenabfolge der Unteren Süßwassermolasse.
Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Doline) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser in den Untergrund geplant werden, empfehlen wir die Richtlinie DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter 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 Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Anfreffen verkarstungsbedingter Fahlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.4 Gewässerschutz
Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen relevanten Bereichen sensibler Grundwasserzuströmungen. Mahnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserbelastungen gerechnet werden muss, sind beim dem Amt Umweltschutz und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge der Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen, die untere Wasserbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen.

3.5 Denkmalschutz/ Bodenfunde
Bei Bodeneingriffen sind archäologischen Funde und Befunde – Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG – grundsätzlich nicht auszuschließen. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden nach § 20 DSchG sowie der Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen.

3.6 Starkregen
Auf die „Starkregenkarte zur Starkregensituation in Neubaugebiet „Am Hermannsgarten" der geomer GmbH aus Heidelberg vom 03. November 2021 sowie von Oktober 2021 wird verwiesen.

3.7 Einbruchschutz
Allen Bauherren wird eine kostenfreie Beratung zur Gebäudesicherheitstechnik von der kriminalpolizeilichen Beratungsstelle des Polizeipräsidium Ulm empfohlen.

3.8 Pflanzenlisten
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 durch die EBU erfolgen. In diesem Fall ist ein Wurzelschutz vorzusehen.

Folgende Pflanzqualitäten sind zu pflanzen:
Laubbäume: 4x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20 – 25 cm,
Sträucher: 2x verpflanzt, ohne Ballen, Strauchhöhe 60–100 cm.

Pflanzenliste 1: Standortheimische Laubbäume 1. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Ulmus glabra	Bergulme
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Obstbäume in Sorten	

Pflanzenliste 2: Standortheimische Laubbäume 2. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Obstbäume in Sorten	

Pflanzenliste 3: Standortheimische Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus	Weißdorne
	Gewöhnlicher
Euonymus europaea	Spindelstrauch
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Für die Verkehrsplanung:
Hauptabteilung
Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung

Öffentliche Bekanntmachung
des Aufstellungsbeschlusses in der
Südwest Presse (Ulmer Ausgabe)
Vom 14.12.2024
und im Internet (www.ulm.de)

Öffentliche Bekanntmachung
der Auslegungsbeschlusses in der
Südwest Presse (Ulmer Ausgabe)
Vom 10.07.2025
und im Internet (www.ulm.de)

Als Entwurf gem. § 3 (2)
Beschlß ausgelegt
vom 21.07.2025 bis 21.08.2025

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

Die bundes- und landesrechtlichen
Verfahrensvorschriften wurden beachtet

Für
Hauptabteilung
Verkehrsplanung
ARP
Architekten
Stadtplaner
Partnerschaft mbB
Prof. Dipl.-Ing. Architekten
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Hans-Multhaupt-Straße 7
D-89075 Ulm
T +49 731 9614-0
info@arp-ulm.de
www.arp-ulm.de

Stand 20.10.2025

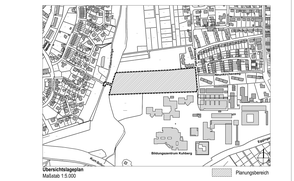
Anlage 18 - zu GD 356/25

Pflanzenliste 4: Obstbaumliste

Botanischer Name	Deutscher Name
Kirschbäume 1 Ordnung	
Tilia cordata „Erecta"	Dickkronige Winter-Linde
Tilia cordata „Rancho"	Kleinkronige Winter-Linde
Obstbäume in Sorten	
Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn
Acer campestre 'Huibers Elegant'	Feld-Ahorn
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Acer opalus	Schwedbaldrüttiger Ahorn
Sorbus latifolia 'Henk Vink'	Breitblättrige Mehlbeere
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Dornenlose Gleditsche
Gleditsia triacanthos	
'Sunburst'	Gold-Gleditsche
Sophora japonica	Schnurbaum

Quelle: Baumschule Rail 2022 (Pflanzliste) 2020, „Bäume für morgen" - Ersigen oder Achim

Die Pflanzenlisten sind abschließend.



Planungsstand	Plan Nr.
161	43

Stadt Ulm - Stadtteil Söflingen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Am Hermannsgarten

Maßstab 1 :500

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft:
Plan Nr. 161-13 gem. d. Erlass des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg vom 14.02.1953 Nr. IGHD-2206-62
Plan Nr. 161-27 genehmigt am 26.08.1983 Nr. 34
Plan Nr. 146-27 genehmigt am 26.07.1976 Nr. 13-21

Gefertigt:
Ulm, den
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Öffentliche Bekanntmachung
des Aufstellungsbeschlusses in der
Südwest Presse (Ulmer Ausgabe)
Vom 14.12.2024
und im Internet (www.ulm.de)

Öffentliche Bekanntmachung
der Auslegungsbeschlusses in der
Südwest Presse (Ulmer Ausgabe)
Vom 10.07.2025
und im Internet (www.ulm.de)

Als Entwurf gem. § 3 (2)
Beschlß ausgelegt
vom 21.07.2025 bis 21.08.2025

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

Veröffentlichung in der
Südwest Presse (Ulmer Ausgabe)
vom
und im Internet (www.ulm.de)

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

Die bundes- und landesrechtlichen
Verfahrensvorschriften wurden beachtet