



Textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „PV B30 - Anschlussstelle Wiblingen“

- Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art 3 Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25) m.W.v. 28.06.2025

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

Planzeichenverordnung (PlanZV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2024 (GBl. S. 98) m.W.v. 23.11.2024
- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)**

SO Sonstiges Sondergebiet im Sinne von § 11 BauNVO

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung als Freifläche für Photovoltaikanlagen festgesetzt.

Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaik-Module).

Im SO sind erforderliche Nebenanlagen für betriebliche Zwecke (Trafostationen, Gleich-/Wechselrichteranlagen, Speichersysteme, Kamerarasten, Einfriedungen, u. ä.) sowie erforderliche Nebengebäude (Geräteschuppen, Tierunterstand), zulässig. Es sind geschotterte und unbefestigte Wege für Montage- und Wartungsarbeiten zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)

max. 200 m² Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die überbaute Fläche aller Nebenanlagen und aller Nebengebäude darf maximal 200 m² Grundfläche betragen. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bleiben Photovoltaik-Module unberücksichtigt.

GH max. 4,00 m Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die festgesetzte Gebäudehöhe wird gemessen von dem mittleren angrenzenden geplanten Geländeneiveau bis zur Oberkante Dachabschlusses.

MH max. 5,50 m Höhe der Module (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die festgesetzte Modulhöhe wird gemessen von dem höchsten angrenzenden Rückbau der baulichen Anlagen.

Mit der unteren Kante der Module muss ein Mindestabstand von 0,50 m zum geplanten Gelände eingehalten werden.
 - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Siehe zeichnerischer Teil.

Module sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig. Nicht überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.
 - Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind gemäß Pflanzgebot 2 (pfg 2) anzupflanzen.
 - Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

25.1 **Versickerung Niederschlagswasser**
Das auf den Solarmodulen, den Nebengebäuden und Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
Für die Reinigung der Solarmodule und Aufständungen darf nur Wasser ohne zusätzliche Reinigungsmittel eingesetzt werden.
Abschwemmungen von Erdmaterial durch möglicherweise lokalen Ablauf sind zu verhindern.

25.2 **Artenschutz**
Das angrenzende befindliche Biotop * Baumhecken an der B30, Anschlussstelle Wiblingen* (Biotop Nr. 176254210313) ist zu erhalten.
Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.
Die Errichtung der geplanten Anlage sollte möglichst außerhalb der Hauptbrutzeit beginnen, also zwischen Juli und Ende März.

25.3 **Ausgleichsmaßnahmen für Inanspruchnahme von Grünlandflächen**
Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist folgender Ausgleich festgesetzt: Pflanzgebot pfg2
 - Bei der Errichtung von baulichen Anlagen erforderliche Maßnahmen für die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

26.1 Es sind nur reflexionsarme Module zulässig.

- Die geplanten Einachs-Tracking-Systeme sind entsprechend der Empfehlungen des Blendgutachters der PV-Lab Germany GmbH vom 05.05.2025 zu programmieren:**

Der Betreiber stellt sicher, dass die geplanten Einachs-Tracking-Systeme so programmiert werden, dass sie sich sowohl morgens zum Sonnenaufgang in maximaler südöstlicher Ausrichtung befinden, als auch, dass sie abends bis nach Sonnenuntergang in nordwestlicher Ausrichtung verharren. Sollte sich dennoch herausstellen, dass es Blendung gibt, so kann der Betreiber diese ohne bauliche Veränderungen durch eine Neuausrichtung des Trackers beseitigen.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - PFG 1: Pflanzgebot "Sondergebiet für Freiflächenphotovoltaik"
 - Landwirtschaftliche Grünlandnutzung, nach wie vor.
 - Die interne Erschließung und Plätze sind soweit erforderlich als Schotterrassen oder Schotterdecke herzustellen.
 - PFG 2: Pflanzgebot "Acker-Blühstreifen / Krautsaum"

Die Fläche ist als Acker-Blühstreifen / Krautsaum gemäß zeichnerischem Teil anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Blütmischung aus autochthonem Saatmaterial (Herkunft Schwäbische Alb) zu verwenden. Pflege: zweischürige Mahd (Mitte Juli bis Anfang September) mit Abtransport des Mähgutes. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Saatgutempfehlung: Fa. Rieger Hofmann, Nr. 24 Mischung Solarpark, artenreich mit mindestens 30 % Blütenanteil aus dem Ursprungsgebiet 13.
- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Im Plan gekennzeichneten Flächen sind von Bebauung freizuhalten.
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die im Plan mit Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft freizuhalten und müssen im Bedarfsfall zugänglich sein.

	Fernmeldeleitung
	Stromleitung
	Regenwasserkanal
	Lichtwellenleiter

Versorgungsleitung unterirdisch
- Begrenzung der baulichen und sonstigen Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Rückbau der baulichen Anlagen:

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freifläche für Photovoltaikanlagen ist unmittelbar nach Beendigung des geordneten Betriebes zur Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaik zurückzubauen. Es sind alle baulichen Anlagen einschließlich der Einfriedung, Zufahrtsflächen und Stellplätze zu entfernen. Die Fläche ist einer landwirtschaftlichen Nutzung (Grünland) zuzuführen.

Es wird empfohlen den Rückbau durch entsprechende Maßnahmen abzusichern (Durchführungsvertrag).
- Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Bereiche für Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Pflanzgebot	Füllschema der Nutzungsschablone
max. Grundflächenzahl	max. Gebäudehöhe	
	Max. Modulhöhe	
	Dachform	

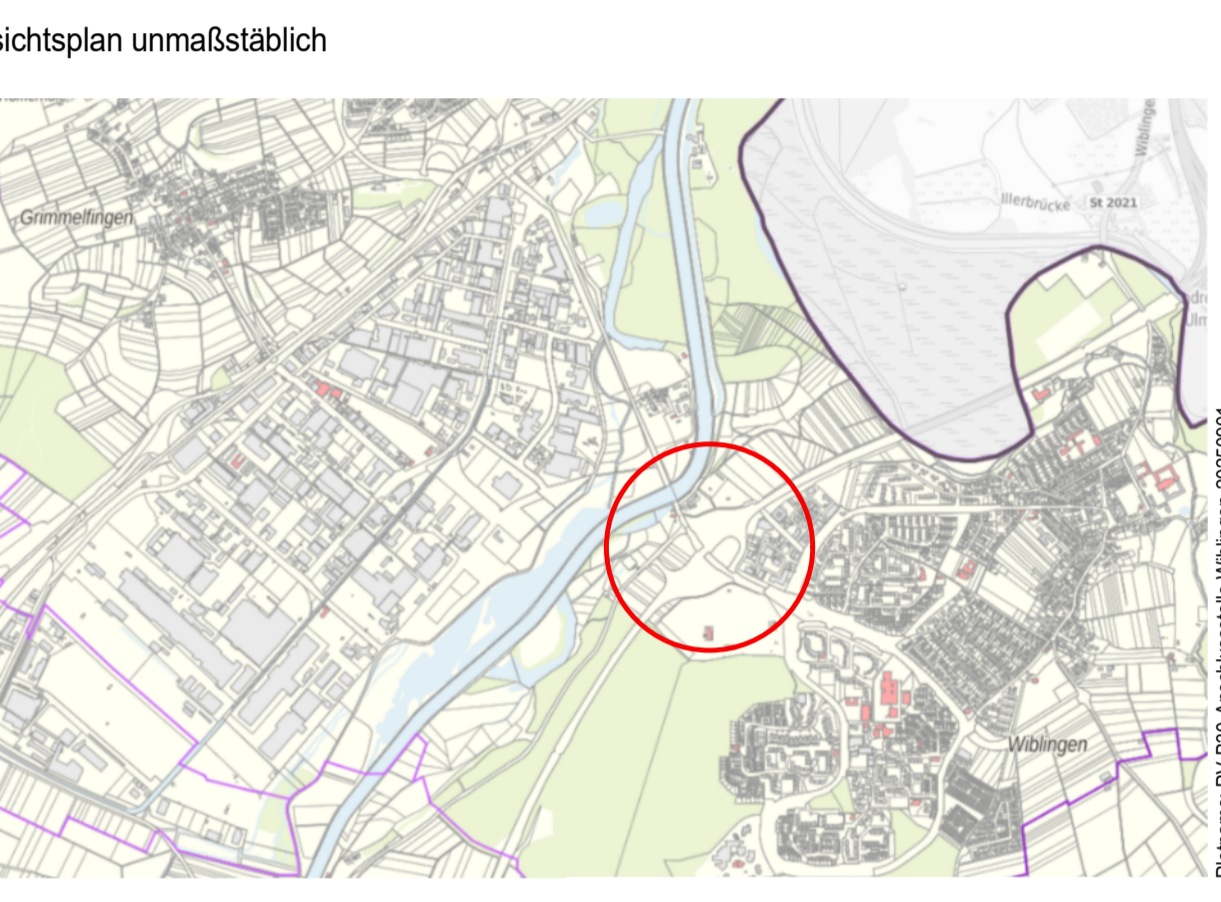
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
 - Immissionsschutz**
Nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz ist der Betreiber der PV-Freiflächenanlage grundsätzlich verpflichtet, die Anlage so zu errichten bzw. zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen (z. B. in Form von Lichtreflexionen mit Blendwirkung) nach dem Stand der Technik vermieden bzw. auf ein Minimum reduziert werden.
Bei der Errichtung von Niederfrequenzanlagen (hier Trafostation) sind die Anforderungen der Verordnung über elektromagnetische Felder – 26 BImSchV – zu beachten. Zum Zweck der Vorsorge sind die Möglichkeiten auszuschöpfen, die von der jeweiligen Anlage ausgehenden elektrischen, magnetischen und elektromagnetischen Felder nach dem Stand der Technik unter Berücksichtigung der Gegebenheiten im Einwirkungsbereich zu minimieren.
 - Modulbeschaffenheit**
Es sind reflexionsarme Module zu verwenden.
Reflexionsarme Module minimieren die Blendwirkung und das Risiko, dass Wasservogel die PV-Anlage für eine Wasseroberfläche halten.
Die verwendeten Profile dürfen keine wassergefährdenden, löslichen Beschichtungen aufweisen.
 - Boden- und Grundwasserschutz**
FFPV-Anlagen sind als Vorhaben im Sinne des § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBoDSchAG) und § 4 Abs. 5 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzusehen.
Bei Arbeiten zur Erstellung von Freiflächenanlagen auf durchwurzelbaren Bodenschichten verlangt die untere Bodenschutzbehörde der Stadt Ulm ein Bodenschutzkonzept (LBoDSchAG § 2 Abs. 3) und eine Bodenkundliche Baubegleitung (§ 4 BBodSchV). Alle Flächen des Bodens, auch temporär genutzte Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerplätze, sind bei der Betrachtung zu berücksichtigen.
Das Bodenschutzkonzept ist mit den Antragsunterlagen des Baugesuches einzureichen, die für die Bodenkundliche Baubegleitung verantwortliche Person ist der unteren Bodenschutzbehörde mind. 1 Woche vor Baubeginn mitzuteilen (Bodenschutz@ulm.de).
Durch Bau und Betrieb der Anlage dürfen keine nachteiligen Bodenbelastungen entstehen. Bei begründetem Verdacht auf das Entstehen nachteiliger Bodenveränderungen sind von den Betreibern der Anlage Bodenuntersuchungen in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen.
Während des Betriebs der Anlage sind defekte Module, bei denen es zu einer Freisetzung umweltschädlicher Stoffe kommen kann, zur Vorbeugung gegen Bodenkontaminationen zu entfernen.
Nach Ende der Nutzung der Anlage sind alle Anlagenteile, inklusive der Fundamente, komplett zurückzubauen. Bei den Rückbauarbeiten gelten die gleichen Forderungen des Bodenschutzes wie bei der Erstellung.
Wird eine Fläche nach Ende der Nutzung einer landwirtschaftlichen Folgenutzung zugeführt, ist nachzuweisen, dass die Vorsorge der BBodSchV eingehalten werden, bzw. dass keine Verschlechterung gegenüber dem Ausgangszustand vor Bau der Anlagen vorliegt, bzw. dass die nach BBodSchV relevanten Stoffe den Konzentrationen der lokal angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen entsprechen.
- Grundwasserschutz**
Das Niederschlagswasser ist über eine bewachsene Oberbodenschicht auf dem Standort der Freiflächenanlage zu versickern. Abschwemmungen von Erdmaterial durch möglicherweise lokalen Ablauf sind zu verhindern.
Durch Bau und Betrieb der Anlage dürfen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Grundwasserbeschaffenheit entstehen. Bei begründetem Verdacht auf nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserbeschaffenheit sind von den Betreibern der Anlage Untersuchungen in Absprache mit der unteren Wasserbehörde durchzuführen.
Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets „Fischerhausen“ der Stadt Ulm (LUBW-Nr.: 421 029).
Die zugehörige Verordnung vom 10.08.1973 ist entsprechend zu beachten.
Durch Bau und Betrieb der Anlage dürfen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Grundwasserbeschaffenheit entstehen. Bei begründetem Verdacht auf nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserbeschaffenheit sind von den Betreibern der Anlage Untersuchungen in Absprache mit der unteren Wasserbehörde durchzuführen.
Abschwemmungen von Erdmaterial durch möglicherweise lokalen Ablauf sind zu verhindern.
- Geotechnische Hinweise**
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGR vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich der Rheingletscher-Hochterrassenschotter mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Dieser überlagert vermutlich das in tieferen Untergrund anstehende Festgestein der tertiären Molasse.
Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.
Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dohnen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgut-achtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausfüllung 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 genaueren Baugrunderbau, zu Bodenkenntwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlerstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- Archäologische Funde**
Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ableitung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

- Altlasten**
Sollten bei Erdarbeiten Verunreinigungen oder Altablagerungen, wie Müllrückstände, Verfarbungen oder auffällige Gerüche, festgestellt werden ist die Stadt Ulm sofort zu benachrichtigen.
Auf dem Flst. 719 ist die Altablagerung AA Wiblinger Knoten, Bauschuttablagerung (Flächen-Nr. 03583-000) im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Laut den vorliegenden Unterlagen wird von einer durchschnittlich 2 m mächtigen Ablagerung von Bauschuttmaterial im Rahmen des Baus der Kreuzung 1968/1969 ausgegangen. Der Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist auf Beweisebene 1 mit "B-Einstürgungsrelevanz" bewertet. Es ist darauf zu achten, dass auch nach Errichtung der PV-Anlage auf diesem Flurstück eine ausreichende Abdeckung der Altablagerung gewährleistet ist.
- Landwirtschaftliche Immissionen**
Es wird darauf hingewiesen, dass die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auftretende Geruchs-, Staub-, Lärm und Erschütterungs-Immissionen sowie die Ausbringung von Flüssigmist, Dünger und Spritzmittel, die sich negativ auf die Solarstromerzeugung auswirken, zu dulden sind.
- Schutz bei Starkregen**
Bei Starkregeneignissen kann wird abfließendes Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Das Niederschlagswasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund ist unzulässig.
- Beleuchtungsanlagen**
Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich sind zu vermeiden. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.
Auf die Einhaltung der Bestimmungen in § 21 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg wird verwiesen.
- Brandschutz**
Die Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche zum Gelände und die Wege innerhalb der Anlage müssen gem. VwV Feuerwehrlinien von Fahrzeugen mit einer Gesamtmasse von 16 Tonnen befahren werden können.
Für das Gelände ist, falls von der zuständigen Feuerwehrwache gefordert, ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 zu erstellen. In dem Plan muss die Leitungsführung bis zum / zu Wechselrichter-n und von dort bis zum Übergabepunkt des Energieversorgungsunternehmens erkennbar sein.
Bei der Feuerwehr sowie in der Leitstelle muss eine Telefonnummer mit der dauerhaften Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage sowie Adresse und Erreichbarkeit des zuständigen Energieversorgungsunternehmens hinterlegt werden.
- Sichtfelder**
Die Sichtfelder befinden sich außerhalb des Bebauungsplanes und wurden als Hinweis dargestellt. Die Sichtfelder sind in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sich behinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignale und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich, sie dürfen wartepflichtig fahren, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.
- Artenschutz**
Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden.
Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sind alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchzuführen.
Um Störungen durch die Bauphasen für innerhalb der Biotope brütende Vögel zu vermeiden, ist eine Bauzeitregelung empfehlenswert. Die Errichtung der geplanten Anlage sollte möglichst außerhalb der Hauptbrutzeit beginnen, also zwischen Juli und Ende März.
- Hinweise Bauausführung der Stadt Ulm Verkehrsplanung, Grünflächen und Vermessung**
Bei Inanspruchnahme von öffentlicher Verkehrsfläche (z.B. wegen Materiallagerung, Autokran, Baukrane, Aufgrabung Absperrung aus Sicherheitsgründen, Containern, Gehwegabsenkung etc.) ist bei VP/4 eine verkehrsschildliche Änderung bzw. Sondernutzungs Erlaubnis einzuholen. Der entsprechende Antrag ist 6 Wochen vor dem geplanten Nutzungsbeginn bei VP/4 zu stellen. Dem Antrags-formular ist ein Lageplan bzw. eine Lageskizze mit genauer Bemaßung beizufügen.
- Kataster**
Kataster Stand: 16.01.2024

best. Schutzplanke

Vor der Bebauung freizuhaltende Fläche
Hier: Anbauverbotszone / Sichtfeld

vorhandene Bäume



Anlage 2 zu GD 289/25

Blattbereich	Plan Nr.
183	5

Maßstab 1:1000

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich bisherige Vorschriften der Bebauungspläne außer Kraft.

Fertigt: Ulm, den 01.09.2025
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht

Für die Verkehrsplanung: Hauptabteilung Stadtplanung, Grünflächen, Vermessung

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

Als Satzung ausgefertigt: Ulm, den Bürgermeisteramt

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

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

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

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

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

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet