



Textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „PV süd. Berliner Ring“

- 1 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. 28.05.2025

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

Planzeichnungsverordnung (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
- 2 Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)**
 - 2.1.1 SO** Sonstiges Sondergebiet im Sinne von § 11 BauNVO
 - 2.1.1.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung als Freifläche für Photovoltaikanlagen festgesetzt.
 - 2.1.1.2 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, Kameramasten, Einfriedungen, u. ä.) sowie erforderliche Nebengebäude (Geräteschuppen, Tierunterstand), zulässig. Es sind geschotterte und unbefestigte Wege für Montage- und Wartungsarbeiten zulässig.
 - 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)**
 - 2.2.1 max. 200m² 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.
 - 2.2.2 GH max. 4,0m Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die festgesetzte Gebäudehöhe wird gemessen von dem mittleren angrenzenden geplanten Geländeniveau bis zur Oberkante Dachabschluss.
 - 2.2.3 MH max. 4,0m Höhe der Module (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die festgesetzte Modulhöhe wird gemessen von dem höchsten angrenzenden Geländeiveau bis zur Oberkante Modulabschluss.

Mit der unteren Kante der Module muss ein Mindestabstand von 0,80 m zum geplanten Gelände eingehalten werden.
 - 2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**
 - 2.3.1 Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Siehe zeichnerischer Teil.
 - 2.3.2 Module sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.
 - 2.3.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.
 - 2.4 Garagen und Stellplätze (§12 Abs. 6 BauNVO)**
 - 2.4.1 Überdachte Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig. Nicht überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.
 - 2.5 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

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

Das auf den Solarmodulen, den Nebengebäuden und Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
 - 2.6.2 Für die Reinigung der Solarmodule und Aufständerungen darf nur Wasser ohne synthetische Reinigungsmittel eingesetzt werden.
 - 2.6.3 Maßnahmen Artenschutz

Die beiden Bäume innerhalb des Plangebietes sowie die angrenzenden Biotope "Böschungshecken und Feldgehölz an der B10 östlich und südlich von Lehr" (Biotop-Nr. 1752542/19050), "Böschungshecke an der B10 am Eeselsberg" (Biotop-Nr. 1752542/19047) sind zu erhalten.
 - 2.6.4 Ausgleichsmaßnahmen für Inanspruchnahme von Ackerflächen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist folgender Ausgleich festgesetzt: Pflanzgebot pfg1 – pfg2.
 - 2.7 Bei der Errichtung von baulichen Anlagen erforderliche Maßnahmen für die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**
 - 2.7.1 Es sind nur reflexionsarme Module zulässig.
 - 2.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - 2.8.1 PFG 1: Pflanzgebot "Sondergebiet für Freiflächenphotovoltaik"

Die Fläche ist als kräuterreiches Grünland anzulegen und durch ein- bis zweireihige Mahd (Mitte Juli bis Anfang September) oder Beweidung zu pflegen. Jeweils etwa 20 % der Fläche sollen im Wechsel als überjährige Brache belassen werden. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Es ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zu verwenden (Ursprungsgebiet 13, Schwäbische Alb).

Saatgutempfehlung: Fa. Rieger Hofmann, Nr. 24 Mischung Solarpark, artenreich mit 30 % Blumenanteil aus dem Ursprungsgebiet 13.

Die interne Erschließung und Plätze sind soweit erforderlich als Schotterrasen oder Schotterdecke herzustellen.

- 2.8.2 PFG 2: Pflanzgebot "Feldhecke - Sträucher"

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

Saatgutempfehlung: Fa. Rieger Hofmann, Nr. 24 Mischung Solarpark, artenreich mit mindestens 30 % Blumenanteil aus dem Ursprungsgebiet 13.
- 2.8.3 PFG 3: Pflanzgebot "Acker-Blühstreifen / Krautsaum"

Die Fläche ist als Acker-Blühstreifen / Krautsaum gemäß zeichnerischem Teil anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Blühmischung aus autochthonem Saatmaterial (Herkunft Schwäbische Alb) zu verwenden. Pflege: zweischürige Mahd (Mitte Juli bis Anfang September) mit Abtransport des Märgutes, Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.
- 2.9 Flächen für das Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (pfb) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume (zwei Eschen) sind zu erhalten. Bei Abgang der Bäume sind diese atgleich nachzupflanzen.
- 2.10 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, Zufahrtflächen und Stellplätze zu entfernen. Die Fläche ist einer landwirtschaftlichen Nutzung (Grünland) zuzuführen.
- 2.11 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen**
 - 2.11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 2.11.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 2.11.3 Bereiche für Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 2.12 Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Pflanzgebot	Füllschema der Nutzungsschablone
max. Grundflächenzahl	max. Gebäudehöhe	Füllschema der Nutzungsschablone
	Max. Modulhöhe	
	Dachform	
- 3 Satzung der Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO**
 - 3.1 Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

SD	Satteldach
PD	Puttdach
FD	Flachdach
 - 3.2 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
 - 3.2.1 Die Grundstückseinfriedung der Freiflächenphotovoltaikanlage ist bis zu einer Höhe von max. 2,20 m zulässig. Sie darf in Form von Metallzäunen (z. B. transparenter Maschendraht mit Stahlprofilen, Stahlmitelzäunen, o. ä.) erfolgen. Mauern als Einfriedung sind nicht zulässig. Zur Wahrung der Durchlässigkeit für Kleintiere muss die Bodenfreiheit mindestens 15 cm betragen.
 - 3.2.2 Der Abstand von Einfriedungen zum Fahrbahnrand von angrenzenden Straßen und landwirtschaftlich genutzten Wegen muss mindestens 2,00 m betragen. Bei Pflanzung von Hecken ist der Zaun so zu errichten, dass die Sträucher außerhalb des Zaunes liegen.
 - 3.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- 4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Örtlichen Bauvorschriften Ziffer 3.1 bis 3.3 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.
- 5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
 - 5.1 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.

- 5.2 Modulbeschaffenheit**

Es wird empfohlen reflexionsarme Module zu verwenden.

Reflexionsarme Module minimieren die Blendwirkung und das Risiko, dass Wasservogel die PV-Anlage für eine Wasserfläche halten.

Die verwendeten Profile dürfen keine wassergefährdenden, löslichen Beschichtungen aufweisen.
- 5.3 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 durchwurzelbaren Bodens, auch temporär genutzte Baustellen-einrichtungsfächen und Lagerplätze, sind bei der Betrachtung zu berücksichtigen.

Das Bodenschutzkonzept ist in Anlehnung an die DIN 19639 zu erstellen, es hat die Mindestanforderungen der Hinweise der Höheren Bodenschutzbehörden Baden-Württembergs vom 06.02.2023 zu erfüllen (siehe Anhang). Für alle Arbeiten am Boden im Sinne der BBodSchV, gelten die Anforderungen nach DIN 19639, DIN 19731 sowie DIN 18915.

Das Bodenschutzkonzept ist mit den Antragsunterlagen des Baugesuchs 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 Bodenveränderungen sind von den Betreibern der Anlage Bodenuntersuchungen in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen.

Während des Betriebes 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 BImSchV, ist nachzuweisen, dass die Vorsorgewerte 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.
- 5.4 Bodenschutzkonzept**

Bei Bauvorhaben auf einer Fläche von über 0,3 ha ist eine bodenkundliche Baubegleitung vorzusehen. Dies beinhaltet auch die Vorlage eines Bodenschutzkonzepts (§ 4 BBodSchV). Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Konversionsfläche, welche für den Alabstiegtunnel der Neubaustrecke Ulm-Wendlingen als Zwischenangriffsfäche genutzt wurde. Nach Abschluss der Tunnelbaumaßnahme wurde die Fläche zwischenzeitlich rekultiviert. Der Oberboden ist jedoch durch die massiven Erdarbeiten immer noch stark beeinträchtigt. Die Kapillarwirkung ist noch stark gestört. Aufgrund dieser Situation gilt es zu prüfen ob ein Bodenschutzkonzept und eine bodenkundliche Baubegleitung erforderlich ist.
- 5.5 Geotechnische Hinweise**

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Lössführende FileGerde" und "Holozäne Abschwemmassen" vor. Darüber hinaus sind die Festgesteinseinheiten "Untere Süßwassermolasse" und "Mergelsteten-Formation" im Untergrund zu erwarten.
- 5.6 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, Brand-schichten, auffällige Erdverfärbungen, 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 Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Baublauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.
- 5.7 Altlasten**

Sollten bei Erdarbeiten Verunreinigungen oder Altablagerungen, wie Müllrückstände, Verfärbungen oder auffällige Gerüche, festgestellt werden ist die Stadt Ulm sofort zu benachrichtigen.
- 5.8 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.
- 5.9 Schutz bei Starkregen**

Bei Starkregenereignissen kann wild 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.
- 5.10 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.
- 5.11 Brandschutz**

Die Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche zum Gelände und die Wege innerhalb der Anlage müssen gem. 1xV1 Feuerwehrlinien von Fahrzeugen mit einer Gesamtmasse von 16 Tonnen befahren werden können.

Für das Gelände ist falls von der zuständigen Feuerwehrwache gefordert, ein Feuerwehrlin 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.

5.12 Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Wadens vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.

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 Bauzeitenregelung empfehlenswert. Die Errichtung der geplanten Anlage sollte möglichst außerhalb der Hauptbrutzeit beginnen, also zwischen Juli und Ende März.

Sitzstangen für Ansitzjäger wie Mäusebussard werden empfohlen.

5.13 Hinweise Bauausführung der Stadt Ulm Verkehrsplanung, Grünflächen und Vermessung

Bei Inanspruchnahme von öffentlicher Verkehrsfläche (z.B. wegen Materiallagerung, Autokran, Baukran, Aufgrabung ASP) aus Sicherheitsgründen, Containern, Gehwegabsenkung etc.) ist bei VP/4 eine verkehrsrechtliche Anordnung bzw. Sonderumsetzungserlaubnis einzuholen. Der entsprechende Antrag ist 6 Wochen vor dem geplanten Nutzungsbeginn bei VP/4 zu stellen. Dem Antragsformular ist ein Lageplan bzw. eine Lageskizze mit genauer Bemaßung beizufügen.

5.14 Kataster

Kataster Stand: 16.01.2024

Übersichtsplan unmaßstäblich

Maßstab 1:1000

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

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

Für die Verkehrsplanung: Hauptabteilung Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung

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

Als Sitzung ausgefertigt: Ulm, den Bürgermeisteramt

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

Vertiefung in der Südwest Presse (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 Sitzung gem. § 10 BauGB und als Sitzung gem. § 74 LBO vom Gemeinderat beschlossen am

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet

Anlage 2 zu GD 291/25

Flächenbez.	Plan-Nr.
280	54