



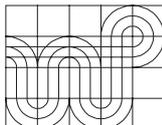
Alb-Donau-Kreis  
Gemeinde Allmendingen  
Ortsteil Grötzingen

**TEXTTEIL**  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN „Gewerbegebiet Winkeläcker“**

Planungsrechtliche Festsetzungen  
gemäß § 9 BauGB  
Örtliche Bauvorschriften  
gemäß § 74 LBO

– STAND 22.02.2021 –

Bearbeitung:



WICK + PARTNER  
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB  
Silberburgstraße 159A • Haus im Hof • 70178 Stuttgart  
[www.wick-partner.de](http://www.wick-partner.de)  
[info@wick-partner.de](mailto:info@wick-partner.de)

## **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.Juli 2019 (GBl. S. 313)

## **Allgemeine Angaben**

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO**

### **1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

#### **1.1 GE – Gewerbegebiet § 8 BauNVO**

##### **1.1.1 Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO**

- Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Nr. 2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

##### **1.1.2 Zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO**

- Elektrotankstellen

##### **1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO**

- Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

##### **1.1.4 Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO**

- Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke

##### **1.1.5 Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO**

- Nr. 1 Lagerplätze
- Nr. 3 Tankstellen, ausgenommen Elektrotankstellen

##### **1.1.6 Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO**

- Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Nr. 3 Vergnügungsstätten

##### **1.1.7 Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO**

- Einzelhandelsbetriebe
  - Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (Fremdwerbung)
- als eine bestimmte Art der Gewerbebetriebe aller Art.

### **2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

#### **2.1 GRZ Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO**

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

#### **2.2 GFZ Geschossflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 2, § 20 BauNVO**

– laut Planeintrag als Höchstmaß –

#### **2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 3 BauGB**

Die Höhenlage des Erdgeschosses wird über die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) durch Planeintrag festgesetzt. Die EFH ist die Rohfußbodenhöhe.

Von der festgesetzten EFH darf nach oben und unten um jeweils maximal 0,5 m abgewi-

chen werden.

#### **2.4 Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO**

– laut Planeintrag als Höchstmaß –

Die im Plan festgesetzte Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der baulichen Anlage, lotrecht gemessen auf die tatsächliche EFH als unterer Bezugspunkt.

Die tatsächliche EFH ist die unter Inanspruchnahme der Abweichung nach 2.3 festgesetzten EFH ausgeführte Erdgeschossfußbodenhöhe.

Ausnahmsweise können Überschreitungen für technische Gebäudeteile (Silo, Turm) zugelassen werden.

#### **3 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO**

– laut Planeintrag –

Die abweichende Bauweise ist eine offene. Die Abweichung zur offenen Bauweise besteht in der Zulässigkeit von Gebäudelängen > 50 m.

#### **4 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, unzulässig.

#### **5 Öffentliche Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

– laut Planeintrag –

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie der Ausführung.

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B innerhalb der Verkehrsfläche zugleich Straßenbegrenzungslinie.

##### **5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

– laut Planeintrag –

Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Weg

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie der Ausführung.

##### **5.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

– laut Planeintrag –

#### **6 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 6 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

– laut Planeintrag –

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Das Regenwasser der Dachflächen und das Oberflächenwasser (Straßen-, Hofflächen) sind in den Regenwasserkanal einzuleiten und dem Versickerungs- und Regenwasserrückhaltebecken zuzuführen.

Gegebenenfalls ist eine Vorbehandlung vor Versickerung über die belebte Bodenschicht entsprechend Anforderungen einer zur erwirkenden wasserrechtlichen Genehmigung einzurichten.

## 7 Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

– laut Planeintrag –

**A:** Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Randeingrünung

Die öffentliche Grünfläche (A) dient als Eingrünung des Gewerbegebiets zur freien Landschaft. Mit Pflanzungen sind Abstände nach NRG (Nachbarrechtsgesetz BW) gegenüber landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Nebenanlagen, Einfriedungen und versiegelte Flächen unzulässig. Bauliche Anlagen zur Versickerung/Verdunstung von Niederschlagswasser sind zulässig.

**B:** Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Trassenfreihaltung

Die öffentliche Grünfläche (B) dient der Trassenfreihaltung für eine eventuelle Gewerbegebietserweiterung nach Süden.

Innerhalb dieser öffentlichen Grünflächen sind Nebenanlagen, Einfriedungen und versiegelte Flächen unzulässig. Bäume und Sträucher sind ebenfalls unzulässig.

**C:** Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung

Die öffentliche Grünfläche (C) dient als Fläche für eine Regenrückhaltefläche.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Nebenanlagen, Einfriedungen und versiegelte Flächen unzulässig, soweit sie nicht zur technischen Ausstattung der Retentionsfläche notwendig sind.

## 8 Flächen für die Landwirtschaft § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

– laut Planeintrag –

Landwirtschaftliche Fläche mit der Zweckbestimmung Garten- und Weideland.

Dem landwirtschaftlichen Betrieb dienende bauliche Anlagen sind zulässig; der Gehölzbestand ist im Rahmen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erhalten.

## 9 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

### 9.1 Insektenschonende Beleuchtung

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

### 9.2 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 ° sind zu begrünen.

Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht auch unabhängig von auf dem Dach aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken.

### 9.3 Außenmaterial

Als Außenmaterial dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen erfolgt. Unbeschichtete Metalle aus Blei, Kupfer und Zink sind daher als Außenmaterial, insbesondere als Dachflächenmaterial, zu vermeiden, ansonsten ist das abfließende Wasser zu behandeln.

### 9.4 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Das Regenwasser der Dachflächen und das Oberflächenwasser (Straßen-, Hofflächen) sind in den Regenwasserkanal einzuleiten und dem Regenwasserversickerungs- und Rückhaltebecken zuzuführen.

Das auf den versiegelten Flächen des Baugrundstücks anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist, sofern es nicht der Brauchwassernutzung zugeführt wird, dem Regenwasserkanal oder den Retentionsflächen zuzuleiten. Oder das anfallende Oberflächenwasser kann über die belebte Bodenschicht im Geltungsbereich und in den angrenzend unversiegelten Grundstücksbereichen versickert werden. Belastetes Oberflächenwasser ist so zu behandeln, dass es ohne weitere Behandlungsmaßnahmen den Retentionsflächen zugeleitet werden kann.

### 9.5 Herstellung von privaten Stellplätzen und Zufahrten

Flächen für private Stellplätze, überdachte Stellplätze (offene Stütze-Dach-Konstruktion) sowie deren unmittelbare Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit mindestens 15% Fugenanteil, sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Rasengitterstein, Schotterrasen) auszubilden. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.

### 9.6 Maßnahmenfläche MF - Retentionsflächen

Auf der mit „MF“ gekennzeichneten Fläche ist eine Retentionsfläche für die Versickerung, Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers auszubilden. Die Fläche ist naturnah zu gestalten und zu entwickeln. Die Retentionsfläche ist entsprechend der wasserwirtschaftlichen Anforderungen anzulegen und naturnah auszubilden. Auf den verbleibenden Grünflächen sind extensiv gepflegte Wiesenflächen, Hochstaudenfluren und in den Randbereichen Gehölzgruppen zu entwickeln und zu pflegen.

Die Gehölzpflanzungen sind auf die Arten der Artenverwendungsliste (Ziffer E) begrenzt.

Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

Bäume: Hochstamm, Stammumfang > 16 cm in 1,0 m Höhe

Sträucher: Höhe 100-150 cm

Bei der Anlage von Wiesenflächen ist autochthones Saatgut aus dem Produktionsraum Nr. 7 Süddeutsches Berg- und Hügelland zu verwenden.

### 9.7 CEF-Maßnahme (Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich)

– Anlage von Buntbrachestreifen –

Als Ausgleich für den potenziellen Verlust der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Feldlerche (1 Brutpaar) ist auf dem Flurstück Nr. 177, Gemarkung Ennahofen im Eigentum der Gemeinde, ein Buntbrachestreifen von mindestens 1.200 m<sup>2</sup> anzulegen.

Der Buntbrachestreifen von mindestens 6-10 m Breite und mindestens 120 m Länge ist mit mehrjähriger blüten- und nektarreicher Ansaat anzulegen. Die Brache ist im mehrjährigen Turnus (ca. alle 5 Jahre) umzubrechen und neu einzusäen.

Die Ansaatstärken sind so zu wählen, dass möglichst lockere und lichtdurchlässige Bestände entstehen. Auf Düngung oder Pestizideinsatz ist zu verzichten. Die Anlage kann sowohl am Rand einer Ackerfläche als auch im Acker selbst erfolgen (Merkblatt der höheren Naturschutzbehörde zur Anlage von Feldlerchen-Ausgleichsflächen).

Einsaat als Buntbrache; die Saatgutmischung sollte dabei u.a. Margerite (*Leucanthemum vulgare*), Weißer und Gelber Steinklee (*Melilotus albus*, *Melilotus officinalis*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Karde (*Dipsacus fullonum*) und des weiteren Sonnenblume (*Helianthus annuus*), Lein (*Linum usitatissimum*), Buchweizen (*Fagopyrum esculentum*), Erbse (*Pisum sativum*), Fenchel (*Foeniculum officinale*), Schwarzkümmel (*Nigella sativa*) enthalten.

Im Rahmen der Unterhaltungspflege hat ein später Pflegeschnitt (voraussichtlich ab dem zweiten Jahr) im Herbst mit Abtransport des Schnittguts zu erfolgen.

Die CEF-Maßnahme ist mindestens im Jahr vor Baubeginn durchzuführen.

#### Hinweis zum Monitoring

Als maßnahmenbezogenes Monitoring ist die Erfassung und Dokumentation der Entwicklung der Buntbrache in den ersten drei Jahren nach Erstellung, ggf. mit Empfehlungen zur weiteren Pflege bzw. zu Ergänzungs- oder Korrekturmaßnahmen festzulegen.

## **10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Allgemein gilt:

Die Pflanzgebote sind mit standortgerechten, heimischen Arten nach der Artenverwendungsliste (Ziffer E) umzusetzen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen, mit Ausnahme von Eiben (*Taxus baccata*), ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

Für die Baumpflanzungen gilt eine Mindestgröße von: Hochstamm, StU > 16 cm in 1 m Höhe

Für Strauchpflanzungen gilt eine Mindestgröße von: Höhe 100-150 cm

### **10.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

– laut Planeintrag –

Die festgesetzten Flächen sind zu mindestens 75% mit frei wachsenden, standortgerechten Sträuchern und Laubgehölzen aus der Artenverwendungsliste Ziffer E zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine durchgängige lockere Bepflanzung mit Gehölzen am Siedlungsrand ist zu gewährleisten. Die Einsaat der restlichen Fläche hat mit autochthonem Saatgut zu erfolgen.

Die Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Mit Pflanzungen sind Abstände nach NRG (Nachbarrechtsgesetz BW) gegenüber landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

### **10.2 Einzelpflanzgebote - Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken**

– laut Planeintrag –

Bei Neubauvorhaben ist pro angefangene 500 qm überbaute Grundstücksfläche mindestens ein Laub-/Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind mit einer Grünfläche/Baumscheibe von mindestens 5 qm auszustatten. Es ist ein ausreichend durchwurzelbarer Raum sicherzustellen (Baumgrubenvolumen mindestens 12 m<sup>3</sup>). Die Artenverwendungsliste unter Ziffer E ist zu beachten. Bestehende bzw. zu erhaltende Bäume oder Bäume aus Einzelpflanzgeboten nach Ziffer 10.3 können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

### 10.3 Einzelpflanzgebote - Anpflanzen von Einzelbäumen

– laut Planeintrag –

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Laub-/Obstbäume gemäß Artenverwendungsliste Ziffer E zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzstandorte können von der Plandarstellung um bis zu 5 m abweichen. Die Baumstandorte sind mit einer Grünfläche/Baumscheibe von mindestens 5 qm auszustatten. Es ist ein ausreichend durchwurzelbarer Raum sicherzustellen (Baumgrubenvolumen mindestens 12 m<sup>3</sup>).

### 11 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern

– laut Planeintrag –

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind auf Dauer zu erhalten; hierfür sind die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege durchzuführen.

Bei Abgang von Bäumen mit Erhaltungsbindung ist an gleicher Stelle ein gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

### 12 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und § 135 a-c BauGB)

#### 12.1 Ökokonto Gemeinde Allmendingen

Den verbleibenden Eingriffen werden Maßnahmen im Umfang von 63.524 ÖP aus der Sammelausgleichsmaßnahme Ökokonto Gemeinde Allmendingen zugeordnet. Die Maßnahme umfasst folgende Flächen:

Ausgleichsfläche	Flurstücke
1.1-1.4 Renaturierung Schmiech Abschnitte S1-S4	2130, 2129, 2115, 2114, 2109, 2109/1, 2110
2.1 Heckenlandschaft Troghalde	310
3.1 Heckenlandschaft NSG „Hausener Berg“	3394, 3085/1, 1437, 1438, 1436, 1421, 1418, 1405, 1406
4.1 Renaturierung Schmiech Flst. 720	720/27, 628 teilweise

## **B Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB**

### **1 Wasserschutzgebiet Zone III / III A**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Allmendinger Weiher“ der „Gemeinde Allmendingen und des ZV Hochsträßgruppe I“, Zone III / IIIA, WSG-Nr. 425.005, Datum der Rechtsverordnung 24.01.1997.

### **2 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Anbauverbot zur K 7335 und K 7341)**

– laut Planeintrag –

Gemäß § 22 StrG dürfen Hochbauten und bauliche Anlagen jeglicher Art in einer Entfernung längs der Kreisstraße bis zu 15 m vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

## **C Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO**

### **1 Äußere Gestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

#### **1.1 Material der Dacheindeckung**

Glänzende und lichtreflektierende Materialien sind nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

#### **1.2 Dachform**

– laut Planeintrag –

FD – Flachdach                    0° bis 3° Dachneigung

PD – Pultdach                    < 15 ° Dachneigung

SD – Satteldach                 < 15 ° Dachneigung

### **2 Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 LBO**

Werbeanlagen sind generell nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen dürfen nur an der Fassade der Gebäude angebracht werden und nicht auf dem Dach. Sie dürfen nicht über den oberen Wandabschluss überstehen.

Bei Grundstücken entlang der K 7335 und K 7341 sind beleuchtete Werbeanlagen so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden.

Dynamische Werbeanlagen sind unzulässig.

### **3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**

#### **3.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

Die unbebauten und von Betriebsnutzung freien Grundstücksflächen sind von Versiegelung frei zu halten, gärtnerisch bzw. gemäß den Vorgaben der textlichen Festsetzungen (Pflanzgebote) zu gestalten.

Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten) sind im Bereich der unbebauten Grundstücksflächen nicht zulässig. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn mit der Bepflanzung ein Deckungsgrad von weniger als 70% erreicht wird.

#### **3.2 Einfriedungen**

Zur Einfriedung der Grundstücke sind Zäune und Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

Die Zäune entlang von Außengrenzen sind in eine Pflanzung einheimischer Bäume und Sträucher zu integrieren.

Zur Durchlässigkeit für Kleintiere müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,10 m aufweisen.

#### **3.3 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Veränderungen des natürlichen Geländes sind für die Einbindung der baulichen Anlagen nach oben und unten jeweils um 2,0 m zulässig.

### **4 Ordnungswidrigkeiten § 75 Abs. 2, 3 und 4 LBO**

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen der erlassenen Örtlichen Bauvorschriften nach Nr. 1 Äußere Gestaltung, Nr. 2 Werbeanlagen und Nr. 3 Gestaltung der unbebauten

Flächen zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

## **D Hinweise**

### **1 Fäll-, Schnitt- und Rodungsarbeiten**

Notwendige Fäll-, Rodungs-, und Schnitarbeiten sind nur außerhalb der Vogelbrut- und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zulässig. Die Vogelbrut- und die Aktivitätszeit von Fledermäusen reicht vom 1. März bis 31. Oktober.

Sind obige Arbeiten außerhalb der zugelassenen Frist unvermeidbar, sind eine Erhebung am Eingriffsort sowie eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

### **2 Denkmalschutz / Bodenfunde**

Laut älteren Aufzeichnungen soll sich südlich des Plangebietes ein römischer Gutshof befinden. Es sind jedoch weder die genaue Lage noch die Ausmaße dieser Siedlung bekannt. Ein Ausgreifen auf die jetzt überplante Fläche ist nicht auszuschließen.

Der vorgesehene Beginn von Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege wenigstens 3 Wochen vor geplantem Termin anzuzeigen. Die Erdarbeiten erfolgen im Beisein eines Mitarbeiters der Archäologischen Denkmalpflege, der den Oberbodenabtrag begleitet. Gegebenenfalls ist ausreichend Zeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

Im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD (Landesamt für Denkmalpflege) kann die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale mehrere Wochen /ggf. Monate in Anspruch nehmen. Dies muss durch den Vorhabenträger finanziert werden.

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 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 Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### **3 Emissionen / Immissionen**

Das Plangebiet liegt teilweise im Immissionsbereich der K 7335 und K 7341. Eventuell notwendig werdende Schutzmaßnahmen sind von dem jeweiligen Grundstückseigentümer selbst zu tragen.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Es ist mit Staub und Geruch zu rechnen, der als ortstypisch anzusehen ist.

### **4 Bodenschutz**

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen.

Bodenschutzbelange im Bereich der Flächeninanspruchnahme und des schonenden Umgangs mit Boden regelt insbesondere auch das Baugesetzbuch. Auf die dort festgeschriebenen Grundsätze der §§1 und 1a wird verwiesen. Insbesondere ist auch §202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) zu beachten.

Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung baulicher Anlagen und Erschließung notwendig ist.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenkultur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, sind nicht zu verwenden.

## **5 Bodenbelastungen**

Innerhalb des Plangebiets sind keine altlastenverdächtigen Flächen bekannt.

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

## **6 Ökologische Empfehlungen**

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Bei der Baustoffauswahl ist auf die Verwendung von umweltverträglichen und recyclingfähigen Baustoffen zu achten.

Als Außenmaterial dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen erfolgt.

## **7 Umwelt- und Arbeitsschutz Boden- und Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Allmendinger Weiher“ der „Gemeinde Allmendingen und des ZV Hochsträßgruppe I“, Zone III / IIIA, WSG-Nr. 425.005, Datum der Rechtsverordnung 24.01.1997. Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass in Wasserschutzgebieten Zone III durch die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) Mengenbegrenzungen für wassergefährdende Stoffe bestehen.

Geo-Daten können durch die LGRB-Informationssysteme (<http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/>) bereitgestellt werden.

Die Versorgung des vorgesehenen Gebietes mit Trink- oder Betriebswasser ist gemäß der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB WasserV) vom 20. Juni 1980 zu gewährleisten. Bei der Dimensionierung der Versorgungsleitungen ist zu berücksichtigen, dass Wasser unter dem Druck zu liefern ist, der für eine einwandfreie Deckung des üblichen Bedarfs in dem betreffenden Versorgungsgebiet erforderlich ist. Im Zusammenhang „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ wird auf das DVGW- Arbeitsblatt W 405 verwiesen.

#### Errichtung von Erdwärmekollektorenanlagen

Innerhalb des Wasserschutzgebietes sind Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser anzeigepflichtig und erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

#### Abwasser

Es erfolgt eine geordnete Abwasserbeseitigung im Trennsystem. Umschlagsplätze und die unmittelbaren Bereiche vor Toren an gewerblichen Hallen sind zum Schutz des Grundwassers bei evtl. Havariefällen wasserundurchlässig (Asphalt, Beton) zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht ohne eine entsprechende Behandlung mit Rückhaltungsmöglichkeit für wassergefährdende Stoffe zur Versickerung gebracht oder in ein Gewässer eingeleitet werden.

Nach § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser dezentral durch Versickerung oder Einleitung in ein Gewässer ortsnah beseitigt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser entsorgt werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Das im Trennsystem abgeleitete Oberflächenwasser wird dem Retentionsbereich zugeleitet.

#### Erschließen von Grundwasser

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 WG der Unteren Wasserschutzbehörde beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

## 8 Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Lage im ländlichen Raum, Emissionen wie Staub, Geruch und Lärm von landwirtschaftlichen Betrieben oder von der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen ausgehen können, die als ortsüblich einzustufen sind und zu dulden sind.

## 9 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse. Im tieferen Untergrund stehen die Gesteine des Oberen Juras an.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) 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 Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Die anstehenden Gesteine der Unteren Süßwassermolasse neigen bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen.

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 Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 10 Geo-Daten

Das Planungsgebiet liegt in der Schutzzzone III des Wasserschutz-gebiets "Allmendinger Weiher" (LUBW-Nr. 425-005). Die Herkunft der Übersichtskarte zu hydrogeologischen Einheiten im Bebauungsplan ist nicht bekannt. Auf die Bereitstellung von Geo-Daten durch die LGRB-Informationendienste (<http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/>) wird hingewiesen.

## 11 Geologische Karte

Nach geologischer Karte liegt das Planungsvorhaben im Verbreitungsgebiet der Gesteine der „Oberen Massenkalk-Formation“ (joMKo) und der "Mergelstetten-Formation" (joME) des Oberjuras. Aus den Gesteinen des Oberjuras wird Grundwasser zur Trinkwasserversorgung entnommen. Die Gesteine des Oberjuras sind überdeckt von Gesteinen der tertiären Unteren Süßwassermolasse (tUS), deren Restmächtigkeit im Planungsgebiet nicht bekannt ist. Entsprechend kann die Schutzfunktion der tertiären Grundwasserüberdeckung gering sein. Auf die Verkarstung der Oberjuragesteine, die einen raschen Eintrag von Oberflächenwasser und gegebenenfalls von Schadstoffen in das Karstgrundwasser ermöglicht, und mögliche hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten wird ausdrücklich hingewiesen.

## 12 Geologische Untergrundverhältnisse

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

## 13 Brandschutz

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Menge von 96 m<sup>3</sup> pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzusehen. Die Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 Metern Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Entnahmestellen mit verminderter Leistung sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 Metern aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt ist. Diese Regel gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. langgestreckte Gebäudekomplexe die die tatsächliche Laufstrecke zu den Wasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen welche auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 Meter nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Bei der oben genannten Löschwasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

Der Punkt 3.7 aus der VwV Feuerwehrflächen ist zu beachten.

## E Artenverwendungsliste

### Gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet Allmendingen

Allgemein gilt:

Die Pflanzgebote sind mit standortgerechten, heimischen Arten nach der Artenverwendungsliste umzusetzen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen, mit Ausnahme von Eiben (*Taxus baccata*), ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

Für die Baumpflanzungen gilt eine Mindestgröße von: Hochstamm, StU >16 cm in 1 m Höhe.

Für Strauchpflanzungen gilt eine Mindestgröße von: Höhe 100-150 cm

Im Straßenraum sind die Arten der GALK-Liste (deutsche Gartenamtsleiterkonferenz-Liste) bevorzugt zu verwenden. Auf eventuelle Konflikte zwischen fruchtetragenden Gehölzen und dem ruhenden Verkehr wird hingewiesen.

Bei sonstigen Anpflanzungen sind nur gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet Allmendingen aus der folgenden Liste auszuwählen. Die Pflanzen sollten aus dem Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ stammen.<sup>1</sup>

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse
Großbäume, 20 bis 30 m		
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	I. Ordnung
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	I. Ordnung
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	I. Ordnung
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>	I. Ordnung
Birke	<i>Betula pendula</i>	I. Ordnung
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	I. Ordnung
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	I. Ordnung
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>	I. Ordnung
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	I. Ordnung
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	I. Ordnung
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	I. Ordnung

Kleinbäume und mittelhohe Bäume, 7 bis 20 m		
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	II. Ordnung
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	II. Ordnung
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	II. Ordnung
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	II. Ordnung
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	II. Ordnung
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	II. Ordnung
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	II. Ordnung
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	II. Ordnung
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>	II. Ordnung
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>	II. Ordnung
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>	II. Ordnung

<sup>1</sup> Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. – 1. Auflage 2002

Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	II. Ordnung
Europäische Eibe	<i>Taxus baccata</i>	II. Ordnung
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>	II. Ordnung

sowie heimische Obstbäume

Sträucher		
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	
Europäische Eibe	<i>Taxus baccata</i>	
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	
Rankgewächse		
Efeu	<i>Hedera helix</i>	
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>	
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	

Zur Sicherung des Wuchserfolges sind notwendige Rank- oder Kletterhilfen zur Verfügung zu stellen.