



Alb-Donau-Kreis
Gemeinde Allmendingen

**TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN „Schwenksweiler, Änderung 2017“**

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

– STAND 06. Dezember 2024 –

ENTWURF ZUM SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitung:

Studio Stadtlandschaften
Stadtplanung Architektur GmbH
(vormals Wick + Partner)

Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
T 0711. 255 09 55 0 • info@studiodstadtlandschaften.de

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 S. 357,358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

Allgemeine Angaben

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

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

Gutachten zum Bebauungsplan

- Faunistische Relevanzprüfung, Stauss & Turni, 25.04.2018
- Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange, Stauss & Turni, 14.01.2019
- Ermittlung der Stickstoffdeposition im FFH-Gebiet "Tiefental und Schmiechtal" (Nr. 7623-341) als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Schwenksweiler, Änderung 2017" in Allmendingen, iMA Richter & Röckle GmbH & Co.KG, 19.06.2024
- Lärmschutz Schwenksweiler, Änderung 2017, Allmendingen, ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Dipl.-Ing (FH) Manfred Spinner, November 2024

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
- Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke

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

- Elektrotankstellen

1.1.3 Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO

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

1.1.4 Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Nutzungen nach § 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
- Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Nr. 3 Vergnügungsstätten

1.1.5 Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe
- Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz i.V.m. der 4. BImSchV (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen)
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (Fremdwerbung)

1.2 Emissionskontingente (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO) zur Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen gegenüber anderen Gewerbegebieten

1.2.1 Luftschadstoffe

Die Emission von Stickstoffoxiden (NO_x) der Betriebe dürfen folgenden, auf die Grundstücksfläche der Betriebe bezogenen Massenstrom pro Jahr nicht überschreiten:

maximale flächenbezogene NO_x-Emission von 0,219 kg NO_x/(m² · a),

dies entspricht einer Daueremission von 0,025 g NO_x/(m² · h).

Teilkontingente der zulässigen Emissionen sind auf die anteilige Grundstücksfläche des Gewerbebetriebs zu beziehen.

Ausnahmen bzw. abweichende Emissionskontingente können zugelassen werden, wenn durch einen entsprechenden Einzelnachweis i.S. einer Ausbreitungsberechnung nachgewiesen wird, dass die projektbezogene Zusatzbelastung im nächstgelegenen FFH-Gebietsteil das Abschneidekriterium als Irrelevanzschwelle von 0,3 kg N/(ha · a) – anteilig entsprechend der jeweiligen projektbezogenen Grundstücksgröße in Bezug zur gesamten gewerblichen

Baufläche von 59.300 m² innerhalb des Geltungsbereichs – nicht überschreitet.

Im Einzelfall können die tatsächlichen projektbezogenen Ableitbedingungen des ansiedlungswilligen Betriebs angesetzt werden, die bei der Erstellung des Gutachtens im Aufstellungsverfahren zum Angebotsbebauungsplan noch nicht vorliegen; dies gilt in gleicher Weise für die Änderung von bestehenden Betrieben.

Zur Vermeidung beeinträchtigender Stickstoff- und Ammoniakemissionen sind folgende Betriebe nur mit einer Einzelfallbetrachtung bzw. Einzelfallprüfung zulässig:

- Betriebe, die relevante Ammoniak (NH₃) emittieren, dies betrifft z.B. Tierhaltungen oder Kompostierungsanlagen,
- Betriebe mit sehr hohem Lkw-Aufkommen (z.B. Speditionen),
- Betriebe mit einer hohen Anzahl an Gabelstaplern mit Verbrennungsmotoren,
- Betriebe, die einen hohen Energiebedarf z.B. aufgrund von Trocknungsprozessen haben.

2. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen flüssige, feste oder gasförmige Brennstoffe zur Raumheizung und Warmwasserbereitung nicht verbrannt werden.

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

3.1 GRZ Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

3.2 GFZ Geschossflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 2, § 20 BauNVO

– laut Planeintrag als Höchstmaß –

3.3 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 3 BauGB

– laut Planeintrag –

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung in m ü. NN festgesetzt. Die durch Planeinschrieb festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf um bis zu maximal 0,5 m unter- oder überschritten werden.

Wird ein Gebäude innerhalb zwei durch Planeinschrieb festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen (EFHs) errichtet, gilt als festgesetzte EFH dieses Gebäudes das arithmetische Mittel zwischen den beiden betreffenden im Plan festgesetzten EFHs. Die so ermittelte EFH darf um bis zu maximal 0,5 m unter- oder überschritten werden.

Die maßgebliche Höhe der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist die Oberkante des Rohfußbodens.

3.4 Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 6, § 18 BauNVO

– laut Planeintrag als Höchstmaß –

Die im Plan festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der baulichen Anlage, lotrecht gemessen auf die tatsächliche EFH als unterer Bezugspunkt, ggf. unter Anwendung der zulässigen Abweichungen durch Unter- oder Überschreitung nach Ziffer 3.3.

Für technische Gebäudeteile (z.B. Silos) mit einer Grundfläche < 75 m² kann eine

Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe bis 18 m ausnahmsweise zugelassen werden.

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

– laut Planeintrag –

abweichende Bauweise, wie offene Bauweise, Gebäudelängen > 50 m sind zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

– laut Planeintrag –

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.

6. Von Bebauung freizuhalten Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

– laut Planeintrag –

Die im Plan eingetragenen Flächen sind von Bebauung freizuhalten (hier: anbaufreie Flächen zur Bundesstraße).

7. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

– laut Planeintrag –

Die Aufteilung der Verkehrsfläche im Planteil ist Richtlinie der Ausführung.

7.1 Öffentliche und private Verkehrsflächen

Es sind öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt.

7.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

W – Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg

F – Fuß- und Radweg

LW – landwirtschaftlicher Anliegerverkehr frei

7.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Zufahrten von der Bundesstraße sind unzulässig.

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

Gemäß Entwässerungskonzept und Festsetzung nach Ziffer 11.4 ist das Oberflächenwasser des Gebietsteils GE1 der südlich angrenzenden privaten Grünfläche zuzuleiten, in einem ausreichend dimensionierten Retentionsraum zurückzuhalten und großflächig dort zu versickern.

Das Oberflächenwasser der Gebietsteile GE2 wird über Regenwasserkanäle abgeleitet und einer planexternen Retentionsfläche nördlich des Geltungsbereichs zugeleitet.

9. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

9.1 Öffentliche Grünflächen

– laut Planeintrag –

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Randeingrünung.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Nebenanlagen, Einfriedungen und versiegelte Flächen unzulässig. Die Anlage von Wegen innerhalb der Grünfläche ist zulässig.

9.2 Private Grünflächen

– laut Planeintrag –

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Randeingrünung und Retention.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen, Einfriedungen und versiegelte Flächen unzulässig. Anlagen zur Retention von Niederschlagswasser sind zulässig.

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

10.1 Immissionsschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung unzulässiger Lärmimmissionen durch Gewerbelärm in der Nachbarschaft durch potenzielle störende Betriebe ist nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom November 2024 der Nachweis zu erbringen, dass an der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Zeitbereich nachts um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden.

10.2 Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm

Aufgrund der zulässigen Lärmimmissionen in Gewerbegebieten sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – vorzusehen. Beim Bau und der Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß mindestens entsprechend einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 6 dB(A) (Lärmpegelbereich IV) zu erfüllen. Höhere Anforderungen sind im Nahbereich der B 492 zu beachten (maximal maßgebliche Außenlärmpegel von 75 dB(A) (Lärmpegelbereich V)).

Im Einzelfall darf bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes ein geringerer als der in den Plänen der schalltechnischen Untersuchung gekennzeichneten Lärmpegelbereich zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

Zum Schutz schutzbedürftiger Räume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Gewerbelärm und den Straßenverkehr sind die technischen Baubestimmungen (VwVTB) nach der DIN 4109-1:2028 sowie die DIN 4109-2:2018 zu beachten (vgl. A5 der VwVTB).

11. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

– laut Planeintrag –

Lr1 Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Allmendingen und des Zweckverbands Hochsträß- Wasserversorgungsgruppe

Lr2 Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers Erdgas Südwest GmbH / Netze Südwest GmbH

zur Sicherung der bestehenden Erdgas-Hochdruckleitung, DN 200 ST, DP 16. Der Schutzstreifen dieser Leitung beträgt 1,50 m links u. rechts der Leitungssachse.

12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 1a BauGB

12.1 MF1 – Anlage und Entwicklung von Feldhecken

Auf den im Plan mit MF1 gekennzeichneten Flächen sind Gehölzpflanzungen zur Entwicklung einer Feldheckenstruktur anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzungen sind mindestens dreireihig auszuführen. Dabei sollte ein Heckenriegel nicht länger als 80 m sein. Zwischen zwei Riegeln sollte ein Abstand von ca. 10 m eingehalten werden.

Je 10 lfm Heckenlänge sind mindestens 8 Sträucher pro Reihe zu pflanzen. Das Pflanzen von Laubbäumen II. Ordnung und/oder Obstbäumen ist zulässig, wenn die Anzahl von maximal 10 Stück innerhalb der gesamten Fläche MF1 nicht überschritten wird. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze der Artenverwendungsliste unter Ziffer E zu verwenden.

Außerhalb der Heckenanpflanzungen ist ein ca. 2-3 m breiter Krautsaum zu entwickeln. Die übrigen Flächen sind als magere Glatthaferwiesen anzulegen. Mahd zweischürig, Abräumen des Mähguts, keine Düngung.

Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestgrößen:

Sträucher: Höhe 125-150 cm

Bäume: Hochstamm, STU > 16 cm in 1 m Höhe

Extensive Wiesenflächen: Heudrusch aus der Umgebung oder autochthones Saatgut mit mind. 30% Kräuteranteil aus dem Produktionsraum Nr. 7 „Süddeutsches Berg- und Hügel-land“.

12.2 Umweltschonende Beleuchtung

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist bei der Dimensionierung der Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für die Tier- und Pflanzenwelt sowie des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird.

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, abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen. Geeignet sind hierzu Natriumdampflampen oder Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolettpektrum als diese (z.B. LED).

Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Lichtimmissionen Richtung Südost in das NSG sind zu vermeiden.

12.3 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung 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.

Wenn aus technischen Gründen eine Dachbegrünung nur erschwert möglich ist, kann auf die Pflicht der Dachbegrünung ausnahmsweise verzichtet werden, wenn

- zum naturschutzrechtlichen Ausgleich je 300 qm nicht erstellte Dachbegrünung ein Baum mindestens II. Ordnung aus der Artenverwendungsliste E auf dem Eingriffsgrundstück oder im näheren Umfeld gepflanzt wird und
- zur Kompensation der Regenrückhaltung je 1 qm nicht erstellte Dachbegrünung 20l Retentionsvolumen (als Mulde, Rigole oder Zisterne) für diese Dachfläche hergestellt werden.

12.4 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen von Gebäuden sowie das auf befestigten Flächen anfallende unbelastete Oberflächenwasser (Straßen-, Hofflächen) ist getrennt zu sammeln und innerhalb der Baugrundstücke oder der Grünflächen zurückzuhalten und Versickerungs- und Retentionsflächen zuzuführen.

Das anfallende Oberflächenwasser kann über die belebte Bodenschicht in angrenzend unversiegelten Grundstücksbereichen breitflächig versickert werden. Belastetes Oberflächenwasser ist so zu behandeln, dass es ohne weitere Behandlungsmaßnahmen den Retentionsflächen zugeleitet werden kann.

Das Oberflächenwasser des Gebietsteils GE1 ist der südlich angrenzenden privaten Grünfläche zuzuleiten, in einem ausreichend dimensionierten Retentionsraum zurückzuhalten und großflächig dort zu versickern.

Das Oberflächenwasser der Gebietsteile GE2 wird über Regenwasserkanäle abgeleitet und einer planexternen Retentionsfläche nördlich des Geltungsbereichs zugeleitet.

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

Flächen, die durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können, sind wasserundurchlässig herzustellen. Das dort anfallende Oberflächenwasser ist dem Schmutzwasserkanal zuzuleiten.

Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

12.5 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.

12.6 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.

13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB

Allgemein gilt:

Bei Anpflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind gebietsheimische Gehölze zu verwenden (vgl. Artenverwendungsliste, Ziffer E).

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

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

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig.

Mit Pflanzungen ist gegenüber angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten. Im Übrigen wird auf die Einhaltung der gültigen Fassung des Nachbarrechtsgesetzes BW verwiesen. Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen haben in der nach der Bauerstellung bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

13.1 Einzelpflanzgebot – Anpflanzen von Bäumen entlang der Erschließung

An dem im Plan gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige, standortgerechte Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind mit einer Grünfläche/Baumscheibe von mindestens 5 qm auszustatten und vor Überfahren zu schützen. Es ist ein ausreichend durchwurzelbarer Raum sicherzustellen. Die Pflanzstandorte können von der Plandarstellung um bis zu 5 m abweichen.

13.2 Einzelpflanzgebot – Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken

Innerhalb der einzelnen Baugrundstücke sind hochstämmige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind mit einer Grünfläche/Baumscheibe von mindestens 5 qm auszustatten und vor Überfahren zu schützen. Es ist ein ausreichend durchwurzelbarer Raum sicherzustellen. Bei Grundstücken bis max. 3.000 qm Grundstücksgröße sind 3 Bäume, bei Grundstücken > 3.000 qm 5 Bäume zu pflanzen. Einzelpflanzgebote der Ziffer 9.1 können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

13.3 PFG 1 – Retentionsfläche mit Gehölzen und extensive Wiesenflächen

Innerhalb der Fläche PFG 1 sind mindestens 10 hochstämmige, standortgerechte Bäume zu pflanzen. Die Freiflächen, welche nicht der Retention dienen, sind als extensiv genutzte Wiesenflächen (Mahd 2x/Jahr, Abräumen des Mahdguts, keine Düngung) anzulegen und zu pflegen. Die Retentionsflächen sind naturnah zu gestalten.

Extensive Wiesenflächen: Heudrusch aus der Umgebung oder autochthones Saatgut mit mind. 30% Kräuteranteil aus dem Produktionsraum Nr. 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“

13.4 PFG 2 – Randeingrünung

Innerhalb der Fläche PFG 2 sind freiwachsende Hecken aus standortgerechten Sträuchern anzulegen. Die Pflanzungen sind mindestens dreireihig auszuführen.

13.5 PFB – Erhalt Feldhecke

Die innerhalb der Fläche PFB befindliche, nach § 33 NatSchG geschützte Feldhecke, ist dauerhaft zu erhalten. Nach den gesetzlichen Vorgaben zulässige Pflegemaßnahmen sind zulässig.

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

14.1 Ökokonto Gemeinde Allmendingen

Den verbleibenden Eingriffen werden bereits durchgeführte Maßnahmen im Umfang von 214.197 ÖP aus der Sammelausgleichsmaßnahme Ökokonto Gemeinde Allmendingen zugeordnet.

B Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

1. Wasserschutzgebiet Zone III / III A

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Umenlauh, Zone III / IIIA, WSG-Nr. 425.006, Datum der Rechtsverordnung 01.10.2007.

2. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Anbauverbot zur B 492)

– laut Planeintrag –

Gemäß § 9 FStrG dürfen Hochbauten und bauliche Anlagen jeglicher Art (auch Fahrwege, Stellplätze, Lagerflächen, usw.) in einer Entfernung bis zu 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße nicht errichtet werden.

3. Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG

– laut Planeintrag –

Im Zuge der Erweiterung des Gewerbegebietes Riedäcker Süd sind neben Lesefunden auch eisenzeitliche Siedlungsgruben bekannt geworden. Dabei handelt es sich um ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG. Von einer Ausdehnung über die B 492 hinaus ist auszugehen.

4. Prüffallfläche bronzezeitliche Siedlung

– laut Planeintrag –

Aus dem Areal der Firma Rampf wurden vorgeschichtliche Lesefunde bekannt, die auf eine Siedlung der Bronzezeit hinweisen. Die Ausmaße und die genaue Lokalisierung dieses Prüffallgebietes sind noch unbekannt.

5. Geschütztes Biotop „Bereiche des Naturschutzgebiets Hausener Berg / Büchelesberg, NW Hausen“ nach § 33 NatSchG

– laut Planeintrag – (teilweise im Geltungsbereich)

außerhalb des Geltungsbereichs:

6. FFH-Gebiet „Tiefental und Schmiechtal“

– laut nachrichtlicher Darstellung –

7. NSG-Gebiet „Hausener Berg und Büchelesberg“

– laut nachrichtlicher Darstellung –

C Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

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

1.1 Außenmaterial und Dacheindeckung

Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

1.2 Dachform

– laut Planeintrag –

DN < 10°, Flachdach, flach geneigtes Dach von 0 – 10°.

2. Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 LBO

Werbeanlagen sind 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.

Dynamische Werbeanlagen sind unzulässig.

Bei Grundstücken entlang der B 492 sind beleuchtete Werbeanlagen so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden.

Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen entfernt werden, wenn im Rahmen einer Verkehrsschau festgestellt wird, dass die Verkehrssicherheit hierdurch beeinträchtigt wird.

Werbeanlagen jeglicher Art dürfen in einer Entfernung bis zu 40 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen werden.

Auf den als von Bebauung freizuhaltenen Flächen festgesetzten Flächen können Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen werden.

Unter Voraussetzung obiger Anforderungen bezüglich der Sicherheit zu Verkehrswegen/Bundesstraße ist neben den Werbeanlagen an der Stätte der Leistung für das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereichs eine freistehende Werbeanlage (als gemeinsame Anzeige am Gebietseingang) zulässig.

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.

3.2 Einfriedungen

Tote Einfriedungen und Zäune der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Tote Einfriedungen und Zäune an Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft sind in eine Pflanzung einheimischer Bäume und Sträucher zu integrieren. Zum Boden ist ein Abstand von mindestens 10 cm offen zu belassen.

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. Ausnahmsweise können höhere Abgrabungen und Aufschüttungen zugelassen werden, wenn die Höhendifferenzen im Gelände durch begrünte Böschungen ausgeführt werden.

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 Vogelbrutzeit zulässig. Die Vogelbrutzeit reicht vom 1. März bis 30. September.

Besonderer Artenschutz

Vor Baubeginn beziehungsweise Beginn von Erschließungsmaßnahmen im Gebiet ist zur Bestätigung der Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (2019, Stauss & Turni) eine erneute Relevanzbegehung durchzuführen.

2. Denkmalschutz / Bodenfunde

Aus dem Areal der Firma Rampf wurden vorgeschichtliche Lesefunde bekannt, die auf eine Siedlung der Bronzezeit hinweisen. Die Ausmaße und die genaue Lokalisierung dieses Prüffallgebietes sind noch unbekannt.

Im Zuge der Erweiterung des Gewerbegebietes Riedäcker Süd sind neben Lesefunden auch eisenzeitliche Siedlungsgruben bekannt geworden. Dabei handelt es sich um ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG. Von einer Ausdehnung über die B 492 hinaus ist auszugehen.

Da derzeit weder die genauen Ausmaße noch die Dichte der Streuung der prähistorischen Befunde bekannt sind, regen wir an, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) das betroffene Gelände zu sondieren.

Zweck dieser Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Nähere Informationen finden sie unter (<http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>).

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Falle von notwendigen Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden müssen.

Es wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen. Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

3. Emissionen / Immissionen

Das Plangebiet liegt teilweise im Immissionsbereich der B 492. Eventuell notwendig werdende Schutzmaßnahmen hat der jeweilige Grundstückseigentümer selbst zu tragen. Die Straßenbauverwaltung wird sich an diesen Kosten nicht beteiligen.

4. Bodenschutz

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998; BGBl, Teil I, S.502, das zuletzt durch Artikel 101 des Gesetzes vom 31.01.2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, 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 fruchtbarer 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.

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen.

Es wird zudem auf § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) hingewiesen, nach dem bei verfahrenspflichtigen Bauvorhaben bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen ist. Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden.

5. Mineralische Rohstoffe

Das Plangebiet liegt am Rande eines nachgewiesenen Zementrohstoffvorkommens (Vorkommensnummer L 7724/L 7726-23, Bearbeitungsstand: Januar 2001). Es ist in der vom LGRB landesweit digital erstellten Karte der mineralischen Rohstoffe von Baden-Württemberg 1: 50 000 (KMR 50) dargestellt.

Das Rohstoffvorkommen und die dazugehörige Vorkommensbeschreibung können über den LGRB-Geodatendienst (LGRB-Kartenviewer, http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_kmr) visualisiert werden.

6. Bodenbelastungen

Innerhalb des Plangebiets sind keine altlastenverdächtigen Flächen bekannt.

Bekanntes, 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.

7. 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.

8. Umwelt- und Arbeitsschutz Boden- und Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets Umenlauh Zone III. Auf die Verordnung wird verwiesen.

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

Erdsondenanlagen

Innerhalb des Plangebiets sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig. Erdwärmesonden für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind der Bau von Erdsondenanlagen an diesem Standort aus wasserwirtschaftlicher Sicht sowie die Errichtung von Grundwasserwärmepumpenanlagen nicht erlaubt. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

Errichtung von Erdwärmekollektorenanlagen

Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und innerhalb eines Wasserschutzgebietes sind anzeigepflichtig. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

Abwasser

Für das zur Bebauung vorgesehene Gebiet ist vom Träger der Bauleitplanung ein Konzept zur geordneten Abwasserbeseitigung unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserbeseitigung nach § 46 des Wassergesetzes zu entwickeln. Die Entwässerungsplanung ist der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn zur wasserrechtlichen Genehmigung/Erlaubnis vorzulegen.

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, in die Regenwasserkanalisation abgegeben oder in ein Gewässer eingeleitet werden.

Nach § 46 des Wassergesetzes Baden-Württemberg soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

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.

9. Außenbereichswasser

Aufgrund der Topografie kann es bei Starkregenereignissen zu Überflutungen der Baugrundstücke durch wild abfließendes Wasser kommen. Nach § 5 WHG sind die Eigentümer verpflichtet, beim Bau geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasser-/Starkregenfolgen zu treffen. Die Gebäudeöffnungen sollten über OK Gelände liegen. Das Niederschlagswasser darf nicht zum Nachteil Dritter aufgestaut, ab- oder umgeleitet werden (§ 37 WHG).

10. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Juras, welche teilweise mit Schwemmschutt überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmefüllte 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 lehmefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

11. 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.

12. Bestandsleitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können (unterirdische) Bestandsleitungen- und Infrastrukturanlagen vorhanden sein. Vor Erschließungs- oder Baumaßnahmen besteht Ermittlungspflicht.

13. Hinweise zum Leitungsrecht Lr1 zugunsten der Gemeinde Allmendingen und des Zweckverbands Hochsträßgruppe

Durch das Plangebiet führen mehrere Wasserversorgungsleitungen. Der Schutzstreifen dieser Leitungen muss aus sicherheitstechnischen Gründen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit hochstämmigem Bewuchs freigehalten werden. Die jederzeitige Zugänglichkeit muss hergestellt werden.

14. Hinweise zum Leitungsrecht Lr2 zugunsten des Versorgungsträgers Erdgas Südwest GmbH

Entlang der B492 verläuft die Erdgashochdruckleitung DN200ST, PN16 des Versorgungsträgers Erdgas Südwest GmbH.

Der Schutzstreifen dieser Leitungen (1,50m links und rechts der Leitungsachse) muss aus sicherheitstechnischen Gründen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit hochstämmigem Bewuchs freigehalten werden. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen Arbeiten nur nach vorheriger Absprache und nur unter Aufsicht von Erdgas Südwest durchgeführt werden. Arbeiten mit schwerem Gerät sind innerhalb dieses Schutzstreifens, ohne besondere Schutzmaßnahmen, nicht erlaubt.

Das Anlegen von Straßen, Gehwegen oder Parkierungsflächen ist gestattet.

Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen betreffen, ist die Erdgas Südwest GmbH, Technischer Service KSON, Brunnenbergstr. 27, 89597 Munderkingen rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden. Dasselbe gilt für auch evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistung.

Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umlegungen der Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegenüber Dritten oder leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§ 1023 BGB).

Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M).

Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu den Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

15. Bundesstraße 492

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich östlich angrenzend an die Bundesstraße B 492. Die straßenbaulichen und verkehrstechnischen Belange werden deshalb vom Regierungspräsidium Tübingen vertreten.

Evtl. Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der Bundesstraße, insbesondere für die Verlegung von Anschlussleitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung dürfen erst nach Abschluss eines Gestattungsvertrages mit dem Landkreis Alb-Donau vorgenommen werden.

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundesstraßen besteht in einem Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen (gemäß Festsetzung in der Planzeichnung). Bis 40 m bei Bundesstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Entsprechende Zustimmung ist bei betroffenen Vorhaben einzuholen.

16. Brandschutz

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Menge von 96 m³ 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. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie 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 Feuerwehrlflächen ist zu beachten.

E Artenverwendungsliste

Bei Anpflanzungen sollten bevorzugt **gebietsheimische** Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ aus der nachfolgenden Liste verwendet werden. Diese sind **fett** markiert.¹

Mit * gekennzeichnete Arten sind der Auswahl aus der GALK-Straßenbaumliste „Zukunftsbäume für die Stadt“² entnommen. Spezielle Sorten werden hier nicht gesondert aufgeführt. Die Nadelgehölze (Koniferen), wie z. B. Lebensbaum (Thuja), Wacholder, Lärche, Kiefer, Tanne, Fichte sind nicht typisch für den Naturraum und daher zur Umsetzung von Pflanzgeboten nicht zulässig. Das Anpflanzen von Eiben ist dagegen zulässig.

Die einzelnen Gehölzarten sind vor Anpflanzung auf ihre Standorteignung und Verwendung zu prüfen. Bei der Pflanzung von Großbäumen ist der hohe Platzbedarf zu berücksichtigen, den der Baum benötigt, wenn er langfristig gesund und prägend Bestand haben soll. Bei engen Pflanzverhältnissen empfiehlt sich eher die Pflanzung von Bäumen II. Ordnung, einschließlich der Obstbäume. Auf eventuelle Konflikte zwischen fruchttragenden Gehölzen und dem ruhenden Verkehr wird hingewiesen.

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
Roskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	I. Ordnung
Ginkgo*	<i>Ginkgo bilboa</i>	I. Ordnung
Trauben-Eiche*	<i>Quercus petraea</i>	I. Ordnung
Stiel-Eiche*	<i>Quercus robur</i>	I. Ordnung
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	I. Ordnung
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	I. Ordnung
Kleinbäume und mittelhohe Bäume, 7 bis 20 m		
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	II. Ordnung
Birke	<i>Betula pendula</i>	II. Ordnung
Felsenbirne*	<i>Amelanchier laevis</i>	II. Ordnung
Hainbuche*	<i>Carpinus betulus</i>	II. Ordnung
Kornelkirsche*	<i>Cornus mas</i>	II. Ordnung

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

² Bund deutscher Baumschulen (BdB) e.V., Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) e.V. (Hrsg.): Zukunftsbäume für die Stadt – Auswahl aus der GALK-Straßenbaumliste

Baumhasel*	<i>Corylus colurna</i>	II. Ordnung
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	II. Ordnung
Apfeldorn*	<i>Crataegus lavalleyi</i>	II. Ordnung
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	II. Ordnung
Pflaumenblättriger Weißdorn*	<i>Crataegus x prunifolia</i>	II. Ordnung
Blasenesche*	<i>Koelreuteria paniculata</i>	II. Ordnung
Amberbaum*	<i>Liquidambar styraciflua</i>	II. Ordnung
Baummagnolie*	<i>Magnolia kobus</i>	II. Ordnung
Hopfenbuche*	<i>Ostrya carpinifolia</i>	II. Ordnung
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	II. Ordnung
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	II. Ordnung
Schnurbaum*	<i>Sophora japonica</i>	II. Ordnung
Mehlbeere*	<i>Sorbus aria</i>	II. Ordnung
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	II. Ordnung
Schwedische Mehlbeere*	<i>Sorbus intermedia</i>	II. Ordnung
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	II. Ordnung
Europäische Eibe	<i>Taxus baccata</i>	II. Ordnung
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>	II. Ordnung
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>	II. Ordnung

Obstbäume (Hochstämme ab 1,6 m Kronenansatz)
Apfel-, Birnen-, Kirsche-, Pflaumen-, Quitten- Bäume

Sträucher		
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</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>	
Weiden Arten	<i>Salix div. spec.</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>	