



GEMEINDE ALLMENDINGEN
ALB-DONAU-KREIS

**TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„Am Sportplatzweg“**

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

**ENTWURF ZUM SATZUNGSBESCHLUSS
– STAND 17.07.2026 –**

Bearbeitung:

Studio Stadtlandschaften
Stadtplanung Architektur GmbH

Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
T 0711. 255 09 55 0 • info@studiostadtlandschaften.de
(vormals Wick+Partner Architekten Stadtplaner)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 15)

Geltungsbereich

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

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehende planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

Gutachten zum Bebauungsplan

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Sportplatzweg“ an der B492 in Allmendingen, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS, März 2026
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des Vorhabens, Büro für Landschaftsökologie Grom, Stand vom 08.10.2025

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Urbane Gebiete – MU (§ 6a BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO

Nr. 1 Wohngebäude,

Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,

Nr. 3 Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe der Beherbergungsgewerbes,

Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe,

Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 6a Abs. 2

Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe,

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO

Nr. 1 Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,

Nr. 2 Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

2.1 GRZ Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2, § 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 zulässige GRZ kann durch Anlagen nach § 19 Abs. 4

Satz 1 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden, wenn die baulichen Anlagen mindestens 0,5 m erdüberdeckt werden.

2.2 GFZ Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

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

Von der festgesetzten EFH darf im

– MU1 um maximal 0,5 m nach oben und 0,5 m nach unten

– MU2 um maximal 0,5 m nach oben und 1,0 m nach unten

abgewichen werden.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 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 und technische Anlagen zugelassen werden.

2.5 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 20 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

- laut Planeintrag –

es gilt: offene Bauweise

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenzen laut Planeintrag –

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im nördlichen MU2-Gebietsteil, laut Planeintrag, ist die Längsrichtung der Gebäude parallel zum festgesetzten Richtungspfeil auszurichten.

6. Öffentliche Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

6.1 Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- laut Planeintrag -

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist Richtlinie für die Ausführung.

6.2 Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung (VBZ)

- laut Planeintrag -

6.3 Parkplätze (P)

- laut Planeintrag -

6.4 Fußwege (F)

- laut Planeintrag –

6.5 Fuß- und Radwege (F+R)

- laut Planeintrag -

6.6 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

– laut Planeintrag –

7. Offene Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr.22 BauGB, § 12 BauNVO)

Offene Stellplätze sind allgemein zulässig.

Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze / Carports und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

8. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Fahrradabstellanlagen und Mülleinhausungen sind mindestens 1 m von angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen abzurücken.

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO mindestens 2,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen abzurücken.

9. Von Bebauung freizuhaltende Flächen - Anbauverbotsstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

- laut Planeintrag (hier: Anbaufreie Fläche zur Bundesstraße) -

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, d.h. Hochbauten sowie sonstige bauliche Anlagen unzulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO). Offene Stellplätze können zugelassen werden.

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, können innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der B492 können aus Gründen der Verkehrssicherheit Werbeanlagen nicht zugelassen werden.

Mit Flächen für die Abwasserbeseitigung wie zum Beispiel einer Sickermulde ist ein Abstand von mind. 10 m zum befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße einzuhalten.

10. 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)

10.1 Überdeckung Tiefgaragen/Garagen

Die Flächen nicht überbauter Decken/oberer Abschluss von Tiefgaragen und Kellergeschossen unterhalb der Erdoberfläche sind mit mind. 50 cm Erdüberdeckung auszuführen.

10.2 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.

10.3 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 unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

10.4 Ableitung von Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Das auf den Dachflächen sowie auf befestigten Flächen anfallende

Oberflächenwasser ist getrennt vom Schmutzwasser zu sammeln (Trennsystem).

Das anfallende Oberflächenwasser kann über die belebte Bodenschicht, in den unversiegelten Grundstücksbereichen versickert oder über ein Retentions- und Versickerungsbecken abgeleitet werden. Gegebenenfalls ist für belastetes Oberflächenwasser eine Vorbehandlung vor Versickerung über die belebte Bodenschicht entsprechend Anforderungen einer zur erwirkenden wasserrechtlichen Genehmigung einzurichten.

Nicht der Versickerung zuzuführendes Regenwasser ist zu puffern und gedrosselt abzuleiten. Es kann hierzu mithilfe von Retentionszisternen zurückgehalten werden.

Die an die öffentliche Kanalisation abzugebende Regenwassermenge aus dem Baugrundstück darf 64 l/(s*ha) nicht überschreiten. Diese Wassermenge entspricht einem 2-jährigen Regen mit 15-minütiger Dauer und 45 % Versiegelungsgrad.

10.5 Maßnahmenfläche MF – Randeingrünung, Retentionsflächen

Auf der mit „MF“ gekennzeichneten Fläche sind extensiv gepflegte Wiesenflächen, mind. 5 Bäume, Hochstaudenfluren und in den Randbereichen Gehölzgruppen zu entwickeln und zu pflegen.

Die Pflanzungen 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.

Bestehende Gehölze und Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Baumanpflanzungen dürfen einen Abstand von 8,0 m zum befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße nicht unterschreiten. Die Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) muss beachtet werden.

Eine Zuleitung von Oberflächenwasser zur Ableitung, Rückhaltung und Versickerung in die Fläche ist zulässig; der Bundesstraße sowie ihren Entwässerungseinrichtungen darf kein Oberflächenwasser aus dem Geltungsbereich zugeführt werden. Die Fläche ist naturnah zu gestalten und gegebenenfalls entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen zu entwickeln.

Innerhalb der festgesetzten Fläche MF sind Lärmschutzanlagen durch Geländeanschüttung (Wall) oder als bauliche Anlage (Lärmschutzwand) zulässig. Eine dauerhafte Begrünung der Zweckbestimmung Randeingrünung muss gewährleistet werden.

11. Pflanzgebote und -bindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b 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

11.1 Allgemeines Pflanzgebot für Baugrundstücke

Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein bestehender Baum zu erhalten oder ein Baum entsprechend der Artenverwendungsliste oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumstandorte sind mit einer Grünfläche/Baumscheibe von mindestens 5 m² auszustatten. Bei Neupflanzungen ist ein ausreichend durchwurzelbarer Raum sicherzustellen (Baumgrubenvolumen mindestens 12 m³).

11.2 Flächiges Pflanzgebot

Die Fläche mit der Festsetzung -Pfg- 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 ist zu gewährleisten. Die Einsaat der restlichen Fläche hat mit autochthonem Saatgut zu erfolgen.

Die Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

11.3 Flächige Pflanzbindung

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind vorhandene Gehölze zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Einsaat der restlichen Fläche zum Baugebiet hat mit autochthonem Saatgut zu erfolgen.

Die Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

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

12.1 Lärmpegelbereiche

Wegen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz ISIS, Riedlingen vom März 2026, Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenlärm durchzuführen.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Lärmpegelbereiche III und IV gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – zeichnerisch festgelegt.

Das entsprechende Planzeichen bildet dabei den Verlauf der Isophone der maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. der entsprechenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ab. In den hierdurch gebildeten Teilflächen der Baugebiete gelten für alle Gebäudeseiten die Lärmpegelbereiche entsprechend der jeweiligen römischen Ziffer. Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 (2016) „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Die Darstellung der Lärmpegelbereiche im Planteil ist für den ungünstigsten Fall einer freien Schallausbreitung ohne abschirmende Gebäude festgelegt. Wird der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile reduziert werden.

Für Aufenthaltsräume sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ in der Fassung 2018 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

B Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

13. Wasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt in Zone III des Wasserschutzgebiets Umenlauh (LUBW-Nr. 425-006).

14. Anbauverbot zur B 492, § Abs. 1 und 2 FStrG (Bundesfernstraßengesetz)

Zur B 492 besteht ein Anbauverbot von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand. Siehe hierzu Festsetzung unter Ziffer 8 „Von Bebauung freizuhaltende Flächen – Anbauverbotsstreifen.“

14.1 Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme

Bei der Gestaltung der Maßnahmenfläche -MF- sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS, Ausgabe 2009) zu beachten.

Gemäß der RPS 2009 sind Bäume der Gefährdungsstufe 3 –nicht verformbare Einzelhindernisse– zuzuordnen. Der betroffene Bereich der Maßnahmenfläche befindet sich im 60 km/h Bereich der Bundesstraße B 492.

Gemäß Richtlinie liegt der kritische Abstand von Einzelhindernissen bei einer zul. Höchstgeschwindigkeit von 60 km/h und bei ebenem Gelände bei 4,50 m Abstand des Baumstammes zum nächstgelegenen und befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße. Bei einer abfallenden Böschung mit 1 m Höhenunterschied vergrößert sich der Baumabstand gemäß RPS auf 5 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße. Bei 2 m Höhenunterschied zur Bundesstraße müsste der Baumabstand 7,50 m betragen.

Bei ausreichendem Abstand von Hindernissen bei Beachtung der Flächengestaltung sind zum Fahrbahnrand der Bundesstraße keine Schutzplanken erforderlich.

C Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung

- laut Planeintrag –

FD (Flachdach) – zulässig ist das Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis 3°

PD, SD (Pult-/Satteldach) – zulässig ist das Pult- oder Satteldach mit einer Dachneigung ≤ 20°

1.2 Dachgestaltung

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.

1.3 Fassadengestaltung

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

1.4 Gestaltung von Nebenanlagen

Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern:

Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte Plätze und Einrichtungen für bewegliche, private Abfallbehälter sind auf dem Grundstück durch Bepflanzung oder Verkleidung gegen den öffentlichen Raum abzuschirmen.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Dynamische Werbeanlagen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

Auf Ziffer A9. und die Anforderungen nach FStrG wird verwiesen; Werbeanlagen jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 40 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen werden dürfen. Entsprechend ist die Straßenbauverwaltung im Baugenehmigungsverfahren seitens der unteren Verwaltungsbehörden zu beteiligen. Dies gilt ebenso für nach der Landesbauordnung (LBO) verfahrensfreie Vorhaben.

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

Die nicht überbauten und nicht Erschließungszwecken dienenden Flächen sind gärtnerisch als Ansaat und Pflanzflächen anzulegen, zu gestalten, dauerhaft zu unterhalten und von Versiegelungen freizuhalten. Lose Stein-/ Materialschüttungen sind nicht zulässig.

3.1 Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Zufahrten, Fußwegen und befestigten Freiflächen

Zufahrten, Stauraum vor Garagen, Fußwege und befestigte Freiflächen sind in einer wasser-durchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit mindestens 15% Fugenanteil, sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Rasengitterstein, Schotterrasen) herzustellen. Soweit die Freiflächen unterbaut sind oder aus funktionalen Gründen ein versickerungsfähiger Oberflächenaufbau möglich ist, ist das anfallende Oberflächenwasser zu sammeln und versickerungsfähigen Grundstücksflächen zuzuführen.

4. Freileitungen

Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen unzulässig.

5. Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der aufgrund § 37 Abs. 1 LBO herzustellenden Stellplätze wird

- Für Wohneinheiten WE < 60 m² Wohnfläche auf 1,0 Stellplätze je Wohneinheit
- Für Wohneinheiten WE > 60 m² Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit

festgesetzt.

D Hinweise

1. Artenschutz und Umweltbelange

Anforderungen an die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zu beachten.

1.1 Schnitt-, Fäll- und Rodungsarbeiten sowie Abbrucharbeiten

Im gesamten Geltungsbereich ist das Schneiden, Fällen und Roden von Gehölzen sowie die wesentliche Änderung und der Abbruch von Gebäuden nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der geeignete Zeitraum für Gehölzrodungen und Gebäudeabrisse zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung oder Störung von Brutvögeln ist Anfang Oktober bis Ende Februar.

1.2 Bestandsgehölze

Bestandsgehölze sind durch Festsetzungen zum Erhalt geschützt; während der Bauphase sind sie mit Bauzäunen o.Ä. vor Schädigung zu schützen.

2. Denkmalschutz / Bodenfunde

Archäologische Denkmalpflege:

Im Plangebiet sind nach aktuellem Wissensstand keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs sind denkmalrelevante Objekte bekannt, die allesamt als Prüffälle erfasst sind. Prüffälle bezeichnen Objekte, deren Kulturdenkmaleigenschaft noch nicht abschließend geprüft ist.

Um Planungssicherheit herzustellen und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, können frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen. 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. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Weitere Informationen und Terminabsprachen sind über das Landesamt für Denkmalpflege zu erfragen.

3. Bodenschutz

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) -in der aktuellen Fassung- 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.

Bei Umsetzung und Erschließung der Maßnahme ist nach Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ein Bodenschutzkonzept nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG erforderlich.

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.

4. Bodenbelastungen

Werden bei Arbeiten im Untergrund Bodenverunreinigungen (auffälliger Geruch, Verfärbungen oder Ähnliches) festgestellt, ist unverzüglich das Landratsamt Alb-Donau-Kreis zu benachrichtigen.

5. 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.

6. Grundwasser

Auf die Lage innerhalb der Schutzzone III des rechtskräftig abgegrenzten Wasserschutzgebietes Umenlauh (LUBW-Nr. 425 006) wird hingewiesen. Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebiets wird verwiesen.

Bei dem hier genutzten Grundwasserleiter handelt es sich um einen Karst-/Kluftgrundwasserleiter. Bei der Abwesenheit von Deckschichten kann infiltrierendes Wasser in kurzer Zeit die ungesättigte Zone zum Grundwasser passieren. In Abhängigkeit von der Klüftung und der Verkarstung des Gesteins können hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten auftreten. Für solche Grundwasserleiter werden/wurden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung, aber auch zu einem verminderten Schutz des genutzten Grundwassers führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karst- und Kluftgrundwasserleiter auch in Bereichen der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers deutlich weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.

7. Umwelt- und Arbeitsschutz Boden- und Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiet Umenlauh, Zone III der Stadt Ehingen. Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig.

Errichtung von Erdwärmekollektoranlagen

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

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.

Versorgung mit Trinkwasser

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.

Abwasser

Für das zur Bebauung vorgesehene Gebiet ist der Nachweis einer geordneten Abwasserbeseitigung unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserbeseitigung nach § 46 des Wassergesetzes (WG) und § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu erbringen. Die Entwässerungsplanung ist der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn zur Herstellung des Benehmens nach § 48 Abs. 1 WG bzw. zur Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG vorzulegen.

Um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt abschätzen zu können ist eine Wasserbilanz gemäß dem Regelwerk DWA-M 102-4 zu erstellen. Die Ergebnisse der Wasserbilanzierung sind in der entwässerungstechnischen Erschließungsplanung des Baugebietes zu berücksichtigen.

8. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Schwemmschutt. Im tieferen Untergrund stehen die Gesteine der Mergelstetten-Formation an. 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 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.

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

9. Geologische Untergrundverhältnisse

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

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

10. 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.

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte sind entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche geeignete Maßnahmen vorzusehen sowie die festgesetzten baulichen Schallschutzmaßnahmen umzusetzen.

Dabei sind die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Lärmpegelbereiche der Grafiken des Plans 2244-02 beziehungsweise die im Plan 2244-03 dargestellte Gebäudelärmkarte der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom März 2026 zugrunde zu legen.

Von der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als der in der Planzeichnung festgesetzte Lärmpegelbereich unter Berücksichtigung der höchsten Pegel an den Fassaden (z.B. durch Abschirmwirkung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 in der Fassung 2018 reduziert werden.

Bei Schlafräumen (einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten) und Kinderzimmern, denen ein Maßgeblicher Außenlärmpegel über 60 dB(A) zuzuordnen ist, sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Beim Einsatz von Klima- und Lüftungsanlagen sowie Wärmepumpen ist nachzuweisen, dass der Lärmanteil der Anlagen je Gebäude den jeweils einzuhaltenden Richtwert der TA-Lärm an den beeinträchtigten schutzbedürftigen Einrichtungen um mindestens 10 dB(A) unterschreitet.

Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Lärmschutz Am Sportplatzweg“ der Gemeinde Allmendingen des Ingenieurbüros ISIS Manfred Spinner, Riedlingen, vom März 2026 wird verwiesen.

11. Ergänzender Hinweis zur Anbaubeschränkung an der Bundesstraße

11.1 Werbeanlagen

Auf den nicht überbaubaren Flächen durch Anbaubeschränkung nach StrG und innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen werden können.

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

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden.

11.2 Blendwirkung von PV-Anlage

Durch PV-Anlagen dürfen sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße ergeben. Aus Gründen des Blendschutzes sollen im Genehmigungsverfahren geeignete Gutachten oder Nachweise aufzeigen, dass eine Blendwirkung der Verkehrsteilnehmenden in jeder Form ausgeschlossen werden kann (vgl. Eckpunktepapier Photovoltaik: Blendwirkungen und Blendgutachten, abrufbar auf der Webseite des Fernstraßen-Bundesamtes). Der Straßenbaulastträger ist im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

11.3 Entwässerung

Der Bundesstraße sowie ihren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

11.4 Kosten für Immissionsschutz

Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der Bundesstraße, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene Bundesstraße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

12. Vorbeugender 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 Feuerwehrflächen ist ebenfalls zu beachten.

13. Bestandsleitungen

Im Geltungsbereich befinden sich Leitungen unterschiedlicher Versorgungsträger. Vor Bau- und Erschließungsbeginn sind Leitungstrassen aktuell zu erheben und über die Gebietserschließung mit den Leitungsträgern abzustimmen.

Bekannt sind derzeit an den Geltungsbereich angrenzend:

- 0,4- und 20-kV-Kabel der Netze BW GmbH, Biberach
- im Bereich der bestehenden Straßen und Wege (Kindergartenweg) sind Erdgasleitungen vorhanden, Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Munderkingen

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.¹

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
Silber-Weide	<i>Salix alba</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

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

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
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>	
Zweiggriffeliger 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.