Alb-Donau-Kreis
Gemeinde Allmendingen

TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„Gesamtgewerbegebiet Riedäcker, 1. Änderung“

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

ÄNDERUNGSENTWURF
– STAND 09.11.2026 –

Bearbeitung:

Studio Stadtlandschaften
Stadtplanung Architektur GmbH

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

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)

- 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 16. März 2026 (GBl. 2026, Nr. 44)

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

- Schalltechnische Untersuchung “Lärmschutz, Gesamtgewerbegebiet Riedäcker, Allmendingen“, Bericht Stand Februar 2025

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

Für alle Gewerbegebiete im Geltungsbereich gilt:

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die ausnahmsweise Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Für die Gewerbegebiete GE3 und GE4 gilt:

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen nicht zugelassen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die 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

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Emissionskontingente (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO)

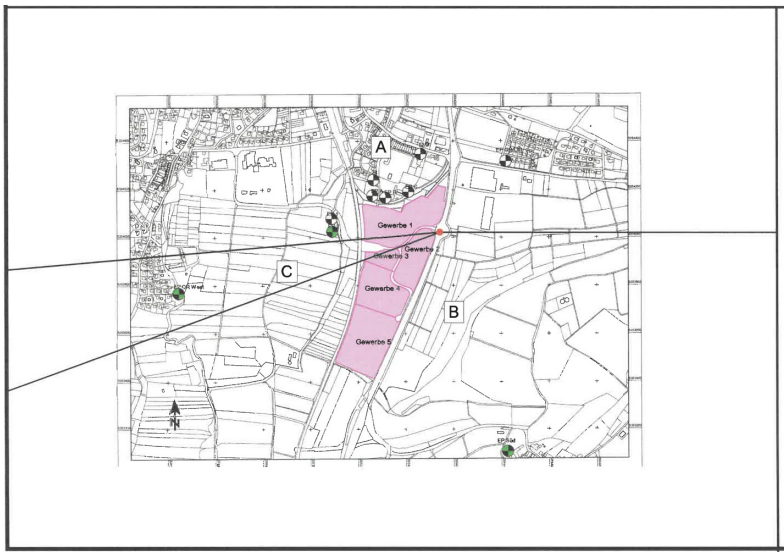
Lärmschutz

Zur Vermeidung unzulässiger Lärmimmissionen durch Gewerbelärm in der Nachbarschaft wird nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Februar 2025 festgesetzt:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche an der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung, die aus den in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingenten nach DIN 45691 – Geräuschkontingentierung – resultierenden Teilpegel weder tags (6.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-06.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche i	Emissionskontingent $L_{EK,i}$ in dB(A)/m² (zulässiger L_{WA})	
	tags	nachts
Gewerbe TF 1	60	45
Gewerbe TF 2	63	48
Gewerbe TF 3	68	53
Gewerbe TF 4	63	48
Gewerbe TF 5	66	51

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent $L_{EK,i}$ der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK,i} + L_{EK,i\ zus}$ zu ersetzen ist:



Referenzpunkt

X	Y
32554120,00	5351880,00

Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	265,0	90,0	0	0
B	90,0	250,0	13	13
C	250,0	265,0	8	8

Der Nachweis ist nach TA-Lärm zu führen.

In Genehmigungsverfahren zu geplanten Bauvorhaben ist ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten zur Nachweisführung vorzulegen.

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

– laut Planeintrag –

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung in m ü. NN festgesetzt. Bei großen Baugebietsflächen sind Höhenspannen festgesetzt.

Soweit die durch Planeinschrieb festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) durch eine Höhenangabe festgesetzt ist, darf diese um bis zu maximal 1,0 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 1,0 m unter- oder überschritten werden.

Ist eine Höhenspanne festgesetzt, ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) innerhalb dieser Höhe festzulegen. Aus funktionalen Gründen können ausnahmsweise Abweichungen außerhalb der Höhenspanne um bis zu maximal 0,5 m zugelassen werden.

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

2.4 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 2.3.

Für technische Gebäudeteile (z.B. Silos) mit einer Grundfläche < 75 m^2 kann eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe bis 18 m ausnahmsweise zugelassen werden.

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

– laut Planeintrag –

a1 abweichende Bauweise, wie offene Bauweise, Begrenzung auf eine Gebäudelänge bis maximal 100m.

a2 abweichende Bauweise, wie offene Bauweise, Gebäudelängen > 50 m sind zulässig.

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

– laut Planeintrag –

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

– laut Planeintrag –

Zur B492 besteht ein Anbauverbot von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand. Auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksstreifen dürfen gemäß § 9 FStrG keine Hochbauten und baulichen Anlagen errichtet werden.

Auf diesen nicht überbaubaren Flächen sind Garagen und Stellplätze i.S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, d.h. Hochbauten, Stellplätze und Garagen und sonstige Nebenanlagen unzulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO).

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.

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

– laut Planeintrag –

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich und Richtlinie der Ausführung.

6.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

W – Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg

6.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Zufahrten von der Bundesstraße sind unzulässig.

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

– laut Planeintrag –

Grünfläche mit der Zweckbestimmung Begleitgrün Weg. Sie ist von Bebauung freizuhalten.

8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Baugebietsflächen und Verkehrsflächen Carl-Benz-Straße (vormals Planstraße A) sind Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung ebener Grundstücksflächen im Umfang zwischen einer Mindesthöhenlage von 516 m.ü.N.N. und einer Maximalhöhenlage von 525 m.ü.N.N. zulässig.

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

– laut Planeintrag –

Lr Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Allmendingen und des Versorgungsträgers zur Sicherung der Gebietsver- und Entsorgung

10. 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

10.1 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 Ultraviolettspektrum als diese (z.B. LED).

Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

10.2 Schnitt-, Fäll- und Rodungsarbeiten

Im gesamten Geltungsbereich ist das Schneiden, Fällen und Roden von Gehölzen zur Baufeldräumung nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

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

10.3 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen neu errichteter Gebäude sowie das auf befestigten Flächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können, anfallende Regenwasser ist getrennt zu sammeln und innerhalb des Baugrundstücke zurückzuhalten, zu verdunsten und/oder über die belebte Bodenschicht (z.B. angrenzende Grünflächen) soweit möglich zu versickern. Nicht zurückzuhaltendes

Oberflächenwasser ist getrennt von Schmutzwasser abzuleiten.

Flächen die durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können, sind wasserundurchlässig herzustellen. Das dort anfallende Oberflächenwasser ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben vorzubehandeln und dann einer Versickerung oder einem Regenwasserkanal zuzuführen.

Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

10.4 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.

11. Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Passiver Schallschutz:

Aufgrund der zu erwartenden Lärmimmissionen in den Baugebieten des Geltungsbereichs sind beim Bau von Gebäuden die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- zu erfüllen.

Grundlage zur Festlegung bildet die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS), Riedlingen, vom Februar 2025.

Bei Räumen, die nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, und die ausschließlich im Zeitbereich tags genutzt werden (Büroräume) leiten sich die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß aus dem Plan 2404-09 (Nutzungen tags) ab. Den überbaubaren Grundstücksflächen ist im Randbereich ein maximaler Lärmpegelbereich V zuzuordnen.

Der Plan 2404-10 zeigt die Maßgeblichen Außenlärmpegel auf der Grundlage der Lärmsituation nachts. Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen ist jeweils die höchste Anforderung, die sich aus den Plänen 2404-09 und -10 für die Zeitbereiche tags und nachts ergibt, zu erfüllen. Den überbaubaren Grundstücksflächen ist im Randbereich ein maximaler Lärmpegelbereich VI zuzuordnen.

In Anbetracht der Lärmeinwirkungen im Zeitbereich nachts ist für schutzbedürftige Räume der Einbau von schalldämmenden, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder der Einsatz von kontrollierten Belüftungen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

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

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

***Hinweis**: Auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Februar 2025 wird verwiesen. In dieser ist die Darstellung der Maßgeblichen Außenlärmpegel und der Lärmpegelbereiche als Grundlage für die Ermittlung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm in den Plandarstellungen 2404-09 und -10 für die Zeitbereiche tags und nachts enthalten.*

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

12.1 Einzelpflanzgebot

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige, standortgerechte Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen. Die Artenauswahl soll sich an den Standorteigenschaften orientieren und die besonderen standortörtlichen Bedingungen berücksichtigen. Die Pflanzenauswahl ist auf die Arten der Artenverwendungsliste unter Ziffer D begrenzt.

Vom dargestellten Standort kann aus technischen Gründen um bis zu 5 m abgewichen werden.

Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 16-18

12.2 Flächiges Pflanzgebot

Gewässerrandstreifen (Pfg)

An der im Plan gekennzeichneten Stelle ist entlang des Wassergrabens im südwestlichen Planbereich ein Gewässerrandstreifen von 5 m Breite gem. § 29 WG zu entwickeln und dauerhaft zu sichern. Er ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Hierzu ist durch die Ansaat mit einer Gräser-/Kräutermischung eine extensiv gepflegte Wiesenfläche zu entwickeln und mit mindestens 5 Bäumen oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Die Pflanzenauswahl ist auf die Artenverwendungsliste unter Ziffer D begrenzt (gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet Allmendingen). Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 16-18

12.3 Flächige Pflanzbindung

Erhalt der Gehölzpflanzungen mit Tümpel (Pfb)

Der im Plan gekennzeichnete Gehölzbestand und der Tümpel innerhalb der Fläche sind dauerhaft zu erhalten.

Alle Neupflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entsprechen. Nachpflanzungen sind daher nach der Bahnrichtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.

13. Herstellen von Verkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 26 i.V.m. § 126 BauGB

Hinterbeton, Betonsockel und Unterbau infolge Herstellung der Verkehrsanlagen sind bis 0,25 m sowie Straßenbeleuchtungsmasten, Beleuchtungskörper, deren Fundamente und das Verlegen der Straßenbeleuchtungs-Anschlusskabel sind bis 0,6 m von der Grenze der Verkehrsflächen vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

Zur Herstellung der Straßenbaukörper können Böschungen zum Ausgleich von Niveauunterschieden zwischen dem öffentlichen Straßenraum festgesetzter Verkehrsflächen und dem bestehenden Geländeniveau zukünftiger Baugrundstücke notwendig werden. Sie können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden.

Im Rahmen der Herstellung der Höhenlage der Baugrundstücke durch Abgrabungen und Aufschüttungen können diese Böschungen entfallen. Aus diesem Grund ist auf eine Darstellung im Planteil verzichtet. Die Stützwirkung der Böschungen ist im Zuge der Baumaßnahmen auf privaten Grundstücken dauerhaft zu erhalten.

B1 Kennzeichnung § 9 Abs. 5 BauGB

1. Altlasten

Im Bereich der Flurstücke 222/2 und 543/21 sowie Teile der Flurstücke 543/30, 229/2, 543/17 und 543/18 liegt gemäß Planeintrag die Altablagerung „AA Schacht, Allmendingen“ (Flächen-Nr. 01270-000).

Im Bereich der Altablagerung „AA Schacht, Allmendingen“ sind Baumaßnahmen aller Art im Vorfeld mit dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz, Fachbereich Altlasten abzustimmen.

B2 Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

1. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen, § 9 Abs. 1a BauGB

Aus der Bebauungsplanaufstellung “1. Erweiterung Gewerbegebiet Riedäcker-Süd, 1. Änderung“ sind folgende Kompensationsmaßnahmen umgesetzt.

1.1 Externe Maßnahme E1 – Entsiegelung Weg und Gebietseingrünung

Als externe Ersatzmaßnahme wurde die Entsiegelung und Begrünung des landwirtschaftlichen Wegs (FlstNr. 256/1), welcher direkt östlich an das Plangebiet angrenzt, festgesetzt. Die Begrünung erfolgt durch die Ansaat einer Gräser-/Kräutermischung mit einem Mindestanteil von 30% Wildkräutern, aus Saatgut heimischer Wiesenkräuter (autochthonem Saatgut), zur Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche. Geländeanpassungen gegenüber den angrenzenden Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind zulässig. Die Pflanzung von Gehölzen ist unter Beachtung der Vorgaben zum Mindestabstand zur B492 zulässig.

1.2 Ökokonto Gemeinde Allmendingen

Den verbleibenden Eingriffen zum Bebauungsplan “1. Erweiterung Gewerbegebiet Riedäcker-Süd, 1. Änderung“ wurden Maßnahmen im Umfang von 494.021 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

2. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebiets „Umenlauh“, Zone III und IIIA.

C Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

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

1.1 Fassadengestaltung

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

2. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

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

Ordnungswidrig nach § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer entgegen den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig

- als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Fassadengestaltung und zur Freiflächengestaltung (Nr.1-3) nicht einhält.

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

D Hinweise

1. Denkmalschutz / Bodenfunde

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Denkmale bekannt.

Es wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 86 – Denkmalpflege) 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.

Hinweis zur archäologischen Denkmalpflege:

Vom nahen Umgebungsbereich des Planungsgebiets sind vom Gewann „Witzensteige“, Bereich Flst.Nr. 515, vorgeschichtliche Siedlungsreste der Bronzezeit bekannt. Sie weisen auf ein prähistorisches Siedlungsareal hin, dessen Ausdehnung noch unbekannt ist. Ein Ausgreifen auf das Planungsgebiet ist zu vermuten, zumal dieses eine topografische Lage einnimmt, die in vorgeschichtlicher Zeit gerne zur Ansiedlung und Bewirtschaftung genutzt wurde. Es ist damit zu rechnen, dass bei Erdbaumaßnahmen bislang unerkannte und im Boden verborgene archäologische Funde und Befunde - Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG - angetroffen werden.

An der Erhaltung von Kulturdenkmalen besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Um einer unkontrollierten Zerstörung archäologischer Zeugnisse vorzubeugen, sind eine archäologische Baugrunduntersuchung sowie eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten erforderlich.

2. Bodenschutz

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998; BGBl, Teil I, S.502, das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 30 vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) 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 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.

3. Bodenbelastungen

Es wird auf die bekannte und gekennzeichnete Altlastenfläche verwiesen.

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster beim LRA sind zudem folgende Altlastenverdachtsflächen verzeichnet:
– Altstandort „AS Zeppelinstraße 4, Metallverarbeitung, Allmendingen“
– Altstandort „AS Zeppelinstraße 1, Stahlbau, Allmendingen“.

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.

Soweit im Rahmen der Baumaßnahme Niveauausgleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einsatz kommen. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einsatz kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) einhalten. Auf technische Detailvorgaben der VwV Boden wird hingewiesen.

Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingbaustoffe mit Produktstatus) dürfen nach der Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums Baden-Württemberg über „vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004 dort verwertet werden, wo dies bautechnisch notwendig und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen.

Andere Materialien, z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder Bodenaushub über Z 0 nach VwV Boden dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der zuständigen Fachbehörde beim Landratsamt zur Auffüllung verwendet werden.

4. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Umenlauh“. Die Bestimmungen der Schutzverordnung vom 01.10.2007 sind einzuhalten.

Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig.

5. Erschließen von Grundwasser

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 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.

6. Abwasserbeseitigung

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird ein Konzept zur geordneten Abwasserbeseitigung unter Berücksichtigung der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung für geringbelastetes Niederschlagswasser und den erhöhten Anforderungen für belastetes Niederschlagswasser der Hofflächen erarbeitet und mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt.

7. Werbeanlagen

Es gilt die Ortssatzung der Gemeinde Allmendingen.

8. Baugrunduntersuchung

Für Bauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen.

Aussagen zum Baugrund enthält das Geotechnische Gutachten vom 21.11.2014, Dr.-Ing. Georg Ulrich – Geotechnik GmbH, Leutkirch.

9. Bahnanlagen

Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechts eingehalten sind. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

Die Sicht auf Eisenbahn-Signale darf nicht beeinträchtigt werden.

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten der Bauherren zu erfolgen.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls durch Vorhabenträger auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in Ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherren entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann seitens der DB nicht zugestimmt werden.

Bei Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG als Angrenzer rechtzeitig zu beteiligen. Bei der Bauausführung sind ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bahnbetriebs zu beachten. Da Kabel und Leitungen auch außerhalb von DB eigenem Gelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn von Maßnahmen eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

10. 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.

11. Versorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebiets können sich unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen befinden. Vor Erschließungs- oder sonstigen Maßnahmen besteht Erkundungspflicht bei den Versorgungsträgern.

Innerhalb der externen Maßnahmenfläche E1 (landwirtschaftlicher Weg FlstNr. 256/1) besteht eine Telekommunikationsanlage der Telekom Deutschland GmbH. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten besteht Erkundigungspflicht beim Versorgungsträger (Deutsche Telekom Technik GmbH, Adolph-Kolping-Straße 2-4, 78166 78166 Donaueschingen).

12. Vorbeugender Brandschutz

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Menge von 96 m^3 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 zu beachten.

13. Abstände zur Bundesstraße

Werbeanlagen:

In Ergänzung zu Ziffer A5 wird darauf hingewiesen, dass außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen nach § 9 Abs. 6 FStrG straßenrechtlich zu beurteilen sind. Dies gilt grundsätzlich für Werbeanlagen bis zu einer Entfernung von 40 m an die Bundesstraße, unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Werbeanlagen jeglicher Art dürfen daher in einer Entfernung bis zu 40 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen werden. Das Regierungspräsidium als Straßenbaubehörde ist im Baugenehmigungsverfahren seitens der unteren Verwaltungsbehörden zu beteiligen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Stellungnahme der Straßenbauverwaltung auf den vorgenannten nicht überbaubaren Flächen 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.

Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen entfernt werden, 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.

Straßenbegleitgrün:

Bäume in unmittelbarerer Nähe zur B 492 stellen Hindernisse mit besonderer Gefährdung von Fahrzeuginsassen dar. Das Gefahrenpotenzial dieser Gefahrenstellen ist gemäß RPS 2009 (Richtlinie für passiven Schutz an Straßen) der Gefährdungsstufe 3 zuzuordnen. Demnach sind bei der Planung von Baumpflanzungen an klassifizierten Straßen, ohne dass passive Schutzeinrichtungen notwendig werden, Mindestabstände von Fahrbahnen einzuhalten (Kritischer Abstand A).

E Artenverwendungsliste

1. Gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet Allmendingen

Bei Anpflanzungen sind nur gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet Allmendingen aus der folgenden Liste auszuwählen.
Die Pflanzen sollen aus dem Herkunftsgebiet Nr. 8 (Schwäbische und Fränkische Alb) stammen. Die fett gedruckten Arten sind bevorzugt zu verwenden.1

Auf Stellplatzanlagen und an Verkehrsflächen sind bevorzugt die Arten der GALK-Liste (deutsche Gartenamtsleiterkonferenz-Liste) zu verwenden. Eventuelle Konflikte zwischen früchtetragenden Gehölzen und dem ruhenden Verkehr sind zu beachten.

Bäume		
Deutscher Name	**Botanischer Name**	**Wuchsklasse**
Feldahorn	***Acer campestre***	**II. Ordnung**
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*	I. Ordnung
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*	I. Ordnung
Schwarz-Erle	***Alnus glutinosa***	**I. Ordnung**
Grau-Erle	*Alnus incana*	I. Ordnung
Hänge-Birke	***Betula pendula***	**I. Ordnung**
Hainbuche	***Carpinus betulus***	**II. Ordnung**
Zweigriffeliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*	II. Ordnung
Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*	II. Ordnung
Rotbuche	*Fagus sylvatica*	I. Ordnung
Gewöhnliche Esche	***Fraxinus excelsior***	**I. Ordnung**
Zitterpappel	***Populus tremula***	**II. Ordnung**
Vogel-Kirsche	***Prunus avium***	**II. Ordnung**
Gewöhnliche Traubenkirsche	*Prunus padus*	II. Ordnung
Stiel-Eiche	***Quercus robur***	**I. Ordnung**
Silber-Weide	***Salix alba***	**I. 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	*Salix caprea*	II. Ordnung
Purpur-Weide	***Salix purpurea***	**II. Ordnung**
Fahl-Weide	***Salix rubens***	**II. Ordnung**
Korb-Weide	*Salix viminalis*	II. Ordnung
Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*	II. Ordnung
Sommer-Linde	*Tilia platyphyllos*	I. Ordnung
Berg-Ulme	*Ulmus glabra*	I. Ordnung

Sträucher		
Deutscher Name	**Botanischer Name**	**Wuchsklasse**
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*	Strauch
Gewöhnliche Hasel	*Corylus avellana*	Strauch
Gewöhnl. Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*	Strauch
Faulbaum	*Frangula alnus*	Strauch
Gewöhnlicher Liguster	*Ligustrum vulgare*	Strauch
Schlehe	*Prunus spinosa*	Strauch
Kreuzdorn	*Rhammus cathartica*	Strauch
Echte Hunds-Rose	*Rosa canina*	Strauch
Wein-Rose	*Rosa rubiginosa*	Strauch
Grau-Weide	*Salix cinerea*	Strauch
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*	Strauch
Trauben-Holunder	*Sambucus racemosa*	Strauch
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*	Strauch
Gewöhnlicher Schneeball	*Viburnum opulus*	Strauch