### Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 435 A "Gügling Nord IV"

09.09.2020

Es liegen folgende Bestimmungen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.v. 03.11.2017, zuletzt geändert

durch Gesetz v. 08.08.2020

i.d.F.v. 21.11.2017

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Landesbauordnung (LBO)

i.d.F.v. 05.03.2010, zuletzt geändert

durch Gesetz v. 18.07.2019

Planzeichenverordnung (PlanZVO) i.d.F.v. 18.12.1990, zuletzt geändert

durch Gesetz v. 04.05.2017

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 435 A "Gügling Nord IV"

#### 1.1 Art der Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO i.V.m.

GI Industriegebiet

gemäß Einschrieb im Lageplan

§§ 1 (5), 1 (6) und 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe (Betriebe mit Verkauf an den Endverbraucher) sind unzulässig.

> In den Industriegebieten (GI 1, GI 2, GI 3 und GI 4) sind Einzelhandelsnutzungen bis 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebes, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlichfunktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen, ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Gewerbebetriebe die auf Darbietungen und Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind, sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Vergnügungsstätten in sämtlichen Fassungen sind nicht zulässig.

Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.

§§ 16 – 21a BauNVO

GRZ und BMZ gemäß Einschrieb im Lageplan.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GBH max.) entsprechend Planeinschrieb.

Die maximale Gebäudehöhe wird im Industriegebiet GI 1, GI 2, GI 3 und GI 4 mit 15,00 m festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage.

Die maximale Gebäudehöhe kann durch untergeordnete Dachaufbauten, Treppenhäuser, technisch Anlagen sowie durch Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien um bis zu 3,00 m überschritten werden, wenn ein Abstand zum Dachrand von mindestens 3,00 m eingehalten wird. Ferner sind Mehrhöhen, soweit sie aus produktionstechnischen Gründen erforderlich sind, ausnahmsweise zugelassen.

Im Industriegebiet GI 2 kann ausnahmsweise auf einer Fläche von bis zu 5.500 qm Grundfläche eine Mehrhöhe von bis zu 5 m und auf einer Fläche von bis zu 6.500 qm Grundfläche eine Mehrhöhe von bis zu 15 m zugelassen werden.

#### 1.3 Höhenlage § 9 (3) BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) wird entsprechend Planeinschrieb für die Industriegebiete 1, 2, 3 und 4 mit 427 m über Normalnull (üNN) festgesetzt.

Überschreitungen der festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe üNN sind bis zu 1,00 m zulässig. Unterschreitungen der festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe uNN sind bis zu 2,00 m zulässig.

# **1.4 Bauweise** § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Abweichende Bauweise; d.h. offene Bauweise ohne Längenbegrenzung.

1.5 Überbaubare
Grundstücksfläche
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m.
§23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

#### 1.6 Flächen für Nebenanlagen und Garagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 i.V.m. § 23 (5) BauNVO

1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Nur Stellplätze sowie Zu- und Umfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind mit Ausnahme von Werbeanlagen (siehe örtliche Bauvorschriften "Werbeanlagen") nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche zugunsten der terranets bw GmbH ist die Errichtung von jeglichen Gebäuden oder baulichen Anlagen nicht zulässig. Dachvorsprünge, Schachtbauwerke oder sonstige An- und Aufbauten dürfen nicht in den Schutzstreifen und dessen Lichtraum hineinragen. Dauerstellplätze, das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien, das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Schutzstreifenbereich sowie sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können sind nicht zulässig. Jegliche Inanspruchnahme des Schutzstreifens der Anlage des Versorgungsträgers bedarf im Vorfeld einer Regelung aus technischer und rechtlicher Sicht.

Das Befahren des Schutzstreifens mit schweren Bau- und Kettenfahrzeugen in unbefestigtem Gelände ist nur nach vorheriger Einweisung und unter Einhaltung besonderer Sicherheitsvorkehrungen, die mit der terranets bw GmbH abzustimmen sind, erlaubt.

## 1.8 Schutz, zur Pflege und und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Flächen oder Maßnahmen zum Maßnahme 1: "Entwicklung einer Magerwiese" Die Flächen sind als Magerwiese zu Entwicklung von Boden, Natur entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflege als Extensivgrünland ohne Einsatz von Spritz- und Düngemitteln, 2-malige Mahd Mitte Juni und Mitte September, Mähgut abräumen.

> In den ersten beiden Jahren sind Schröpfschnitte zulässig. Für die Wieseneinsaat ist gebietsheimisches und artenreiches Saatgut zu verwenden. Ein Teil der Wiese wird zu einer extensiven Streuobstwiese durch Pflanzung von

hochstämmigen Obstsorten, Stammumfang 10-12 cm, weiterentwickelt.

#### Pflanzliste Obstbaumsorten:

Apfel: Alkmene, Brettacher, Jakob Fischer, Prinz Albrecht, Bohnapfel, Boikenapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Gravensteiner, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Roter Boskoop Birne: Schweizer Wasserbirne, Grüne Jagdbirne, Gelbmöstler, Kirchensaller Mostbirne, Clapps Liebling, Herzogin Elsa, Conference Kirsche: Große Prinzessin, Hedelfinger, Schneiders späte Knorpel, Knauffs Schwarze Regina Zwetschgen: Ontariopflaume, Hanita, Stanley Wildobst: Wildapfel (Malus sylvestris), Wildbirne (Pyrus communis), Speierling (Sorbus domestica), Elsbeere (Sorbus tominalis)

## Maßnahme 2: "Entwicklung eines Saumstreifens" (CEF-Maßnahme)

Die Flächen sind als kräuterreicher Saumstreifen durch Einsaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung (geringe Anteile Rotklee) zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Extensive Pflege ohne Einsatz von Spritz- und Düngemitteln, Mahd alle zwei Jahre, abschnittsweise jährliche Mahd Mitte September, Mähgut abräumen.

Maßnahme 3: "Entwicklung eines Gebüschs" Die Flächen sind zu einem lockeren Gebüsch aus gebietsheimischen und standortgerechten Sträuchern gemäß der Pflanzliste zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die nicht bepflanzten Flächen sind der Sukzession zu überlassen. Die Strauchbestände sind abschnittsweise je Wuchskraft pfleglich auf den Stock zu setzen.

#### Pflanzliste Gebüsch:

Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata) Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna) Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) Liauster (Ligustrum vulgare) Hunds-Rose (Rosa canina) (Rosa rubiginosa) Wein-Rose Schlehe (Prunus spinosa)

#### Maßnahme 4: "Rodungszeitpunkt"

Zur Vermeidung einer erheblichen Störung von Vögeln während der Fortpflanzungs- und Brutzeit sowie einer unabsichtlichen Tötung von Nestlingen und der Zerstörung von Gelegen, sind die erforderlichen Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Maßnahme 5: "Vergrämung der Feldlerchen" Zur Vermeidung von unabsichtlichen Tötungen und Zerstörung von Gelegen sowie Störung des Brutgeschehens ist ein flächiger Baubeginn von Anfang August bis Ende Februar vorzusehen.

Eine Besiedlung des Baufeldes durch Feldlerchen während der Bauzeit muss durch entsprechende Vergrämungsmaßnahmen verhindert werden, z.B. durch das Abschieben des Oberbodens mit seitlicher Mietenlagerung oder das Aufstellen von Stangen mit Flatterbändern vor Beginn der Brutsaison. Nach Bekanntgabe des genauen Bauzeitpunktes und -umfangs ist ein entsprechender Vergrämungsplan in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erarbeitet. Die Vergrämung wird im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung betreut.

Maßnahme 6: "Ausgleichsflächen für Feldlerchen" (CEF-Maßnahme)
Ausgleichsflächen für vier Feldlerchenreviere werden im Laufe des
Genehmigungsverfahrens noch benannt.

Maßnahme 7: "Umsiedlung Zauneidechsen" Zur Vermeidung einer Tötung von Zauneidechsen und erheblichen Störung werden die Tiere nach gängigen tierschonenden Methoden abgefangen und in die hergestellten Ersatzlebensräume verbracht.

# Maßnahme 8: "Anlage von Zauneidechsenlebensräume" (CEF-Maßnahme)

Auf der externen Maßnahmenfläche Flurstück 788/27 der Gemarkung Bettringen Flur Bettringen wurden 25 Zauneidechsenburgen hergestellt. Dabei wird unter Zauneidechsenburg die enge Verzahnung von Boden, Totholz-, Sand- und Steinstrukturen in Kombination mit der Pflanzung von gebietsheimischen Sträuchern verstanden. Die bereits vorhandenen Grünflächen werden

längerfristig zu Altgrasbeständen entwickelt durch abschnittsweise Mahd im März in einbis zweijährigem Turnus mit Abraum des Mähguts und dem Verzicht auf Düngemittel und Pestiziden. Für die anfängliche Eingewöhnungsphase werden die Flächen mit einem Schutzzaun umgeben.

# Maßnahme 9: "Waldrefugien" (Ersatzmaßnahme)

Im Bereich der Flurstücke 1132/1, 1134 (Teilflächen) der Gemarkung Bargau Flur Bargau wird das ,Waldrefugium Nr. 8 Scheuelberg<sup>4</sup>, im Bereich des Flurstück 1142 (Teilfläche) der Gemarkung Bargau Flur Bargau wird das ,Waldrefugium Nr. 9 Scheuelberg', im Bereich des Flurstücks 306 (Teilfläche) der Gemarkung Degenfeld Flur Degenfeld wird das "Waldrefugium Nr. 14 Degenfelder Wald' und im Bereich des Flurstücks 306/3, 361 (Teilflächen) der Gemarkung Degenfeld Flur Degenfeld wird das "Waldrefugium Nr. 15 Degenfelder Wald" gemäß dem Alt- und Totholzkonzept des Landes Baden-Württemberg angelegt. Durch die Anlage der Refugien ergibt sich auf einer Fläche von ca. 215.273 m² eine Aufwertung der Biotope von ca. 791.749 Ökopunkten. Von den dort generierten Ökopunkten werden dem vorliegenden Bebauungsplan 681.984 Ökopunkte als schutzgutübergreifender Ausgleich zugeordnet. Weitere Ausgleichsflächen werden noch im Laufe des Genehmigungsverfahrens benannt.

Maßnahme 10: "Anbringung von Nistkästen"
Zur Verbesserung der örtlichen
Brutraumstrukturen für höhlenbrütende
Vogelarten sind zehn Nistkästen in den
umgebenden Gehölzbeständen oder an oder
in den Fassaden der Gebäude fachgerecht
ausgerichtet und befestigt anzubringen. Die
Nistkästen sind regelmäßig (ca. alle 2 Jahre)
zu reinigen und gegebenenfalls instand zu
setzen.

Maßnahme 11: Anbringung von Fledermauskästen"
Zur Verbesserung der örtlichen

Entwurf

Quartierstruktur für Fledermäuse sind zehn Fledermauskästen mit nach unten geöffnetem Einflugspalt in den umgebenden Gehölzbeständen oder an oder in den Fassaden der Gebäude fachgerecht ausgerichtet und befestigt anzubringen.

### 1.9 Pflanzgebote

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

# <u>Pflanzgebot 1: "Einzelbäume auf den</u> Baugrundstücken"

Je angefangener 1.500 qm Grundstücksfläche ist die Pflanzung von einem hochstämmigen Laubgehölz Stammumfang 16 cm vorzusehen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die eingetragene Lage ist nicht bindend. Artenvorschläge siehe Pflanzliste 1.

#### Pflanzliste 1:

Feld-Ahorn (Acer campestre)
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
Winter-Linde (Tilia cordata)

#### <u>Pflanzgebot 2: "Einzelbäume zur</u> Ortsrandeingrünung"

Zur Ortsrandeingrünung sind auf den öffentlichen und privaten Grünflächen hochstämmige, gebietsheimische und standortgerechte Laubgehölze Stammumfang 16 cm anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Artenauswahl siehe Pflanzliste 2. Die eingetragene Lage ist bindend.

#### Pflanzliste 2:

Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
Winter-Linde (Tilia cordata)
Vogel- Kirsche (Prunus avium)

#### Pflanzgebot 3: "Ortsrandeingrünung Hecke"

Zur Ortsrandeingrünung ist eine vier- bis sechsreihige Hecke aus gebietsheimischen und standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind an den Gebäuden zugewandten Seiten vermehrt Bäume zu pflanzen. Die eingetragene Lage ist bindend. Artenauswahl siehe Pflanzliste 3.

#### Pflanzliste 3:

Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

Haselnuss (Corylus avellana) Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata) Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna) Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) Liguster (Ligustrum vulgare) Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Hunds-Rose (Rosa canina) (Rosa rubiginosa) Wein-Rose Schlehe (Prunus spinosa) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) Weißer Schneeball (Viburnum opulus) Vogelkirsche (Prunus avium) Hainbuche (Carpinus betulus)

(Acer platanoides)

(Acer campestre)

### <u>Pflanzgebot 4: "Verkehrsgrün und</u> Regenrückhaltebecken"

Spitz-Ahorn

Feld-Ahorn

Die Grünflächen werden mit einer arten- und blütenreichen Saatgutmischung begrünt. Die Bestände werden durch eine jährliche Mahd gepflegt.

# <u>Pflanzgebot 5: "Dach- und Fassaden-begrünung"</u>

Dachflächen über 100 qm sind mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu mindestens 75 % extensiv mit einer Sedum-Moosmischung zu begrünen. Dies gilt auch, wenn Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie auf den Dächern errichtet werden. Eine Verringerung des prozentualen Anteils bei der Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie auf den Dächern ist nicht zu lässig. Artenvorschläge siehe Pflanzliste Dachbegrünung.

#### Pflanzliste Dachbegrünung:

Kartäusernelke (Dianthus carthusianorum)

Rotes Habichtskraut (Hieracium aurantiacum)
Felsennelke (Pterorhagia saxifraga)
Rotmoossedum (Sedum album)
Felsen-Fetthenne (Sedum reflexum)
Milder Mauerpfeffer (Sedum sexangulare)

Scharfer Mauerpfeffer (Sedum acre)
Kaukasus-Sedum (Sedum spurium)
Spinnwebdachwurz (Sempervivum

arachnoideum) (Sempervivum

Bergdachwurz (Sempervivum montanum)
Kartäusernelke (Dianthus

carthusianorum)

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 10

m keine Fenster, Türen oder Tore enthalten, sind je angefangene 10 m Länge mit Kletterpflanzen an Rankhilfen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Befreiung zur Nutzung regenerativer Energie an den Fassaden ist zulässig. Artenvorschläge siehe Pflanzliste Fassadenbegrünung.

#### Pflanzliste Fassadenbegrünung:

Gemeiner Efeu
Kletterhortensie
Wilder Wein
Waldrebe
Hopfen
Geißblatt
Kriechspindel
Kletterhortensie
(Hydrangea petiolaris)
(Parthenocissus spec.)
(Parthenocissus spec.)
(Humulus lupulus)
(Lonicera spec.)
(Euonymus fortune)

#### Pflanzgebot 6: "Stellplatzbegrünung"

Je angefangener 5 Stellplätze ist zur Eingrünung der Parkplatzfläche die Pflanzung von einem hochstämmigen Laubgehölz Stammumfang 16 cm vorzusehen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Artenvorschläge siehe Pflanzliste 1. Die Anzahl der Bäume die zur Stellplatzbegrünung zu pflanzen sind, können für das Pflanzgebot 1 "Einzelbäume auf den Baugrundstücken" zur Anrechnung gebracht werden.

### 1.10 Pflanzbindung

§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

#### Pflanzbindung 1: "Fettwiese"

Die gekennzeichnete Wiese ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

#### Pflanzbindung 2: "Feldgehölz"

Die gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang mit standortheimischen Gehölzen zu ersetzen.

#### Pflanzbindung 3: "Gebüsch"

Das gekennzeichnete Gebüsch ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang mit standortheimischen Büschen zu ersetzen.

#### Pflanzbindung 4: "Einzelbäume"

Die gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang mit standortheimischen Bäumen entsprechend Pflanzliste 2 zu ersetzen

#### 1.11 Emissionskontingentierung

§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Die Kontingentierung bezieht sich ausschließlich auf die Immissionsorte der angrenzenden Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet und Dorf-/Mischgebiet. Zum

**Entwurf** 

Schutz der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete werden keine Festsetzungen getroffen. Hier gelten die einschlägigen Anforderungen wie sie in der TA Lärm formuliert sind.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente Lek nach Din 45691 weder tags (6:00 bis 22:00) noch nachts (22:00 bis 6:00) überschreiten.

Teilflächen	Bezugsgröße	Emission	skontingente
		L <sub>EK</sub>	
	m²	dB(A)/m²	
		tags	nachts
Fläche 1	20.700	70	54
Fläche 2	72.000	66	50
Fläche 3	6.860	67	58
Fläche 4	29.600	68	52

Die Koordinaten (Angabe in UTM-Koordinaten) der Teilflächen können dem Hinweis Nr. 9 entnommen werden.

Innerhalb der Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L<sub>EK</sub> um folgende Zusatzkontingente:

Referenzpunkt (Angabe in UTM-Koordinaten): Rechtswert: 564000,00; Hochwert: 5406000,00

Sektor	Winkel**)		EK,zus,T*)	EK,zus,N*)
	Anfang °	Ende °	dB(A)	dB(A)
Α	> 215	245	0	0
В	> 245	0	1	1
С	> 0	60	5	5
D	> 60	75	10	11

EK,zus,T: Zusatzemissionskontingent tags; EK,zus,N: Zusatzemissionskontingent nachts

Die Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt in Bau- und Genehmigungsverfahren nach Din 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k Lek,i durch Lek,i + Lek,zus.k zu ersetzen ist. Einem Vorhaben können auch mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sein. Die Summation erfolgt über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen (Summation).

<sup>\*\*)</sup> ausgehend von folgendem Winkelsystem: 0° - senkrecht; 90° - waagerecht

Einzelne Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel Li, den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.
Für die Entwicklungsorte und schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie für die angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiete gelten die Anforderungen der TA Lärm

entsprechend der festgelegten

Gebietsausweisung.

### 2. Örtliche Bauvorschriften Nr. 435 A "Gügling Nord IV"

# 2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

# **2.1.1 Farbgebung** § 74 (1) Nr. 1 LBO

Gebäude müssen in gedeckter Farbgebung gehalten werden und dürfen den Hellbezugswert 80 nicht überschreiten.

### 2.1.2 Dachneigung § 74 (1) Nr. 1 LBO

Dachneigung entsprechend Planeinschrieb.

# 2.1.3 Dachform, Ausbildung und Farbe der Deckung § 74 (1) Nr. 1 LBO

Dachform entsprechend Planeinschrieb. Bei den Hauptgebäuden sind als Dachform Flach-, Sattel- und Pultdächer vorgeschrieben. Sonderformen sind als Ausnahme zulässig.

75% der Dachflächen über 100 qm sind extensiv zu begrünen. Die gilt auch, wenn Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie auf den Dächern errichtet werden. Eine Verringerung des prozentualen Anteils bei der Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie auf den Dächern ist nicht zu lässig.

Darüber hinaus sind für die Dacheindeckung nicht glänzende bzw. nicht reflektierende Materialien in gedecktem Farbton zu verwenden, mit Ausnahmen für Passivenergienutzung und solare Energienutzung.

### 2.1.4 Dachaufbauten § 74 (1) Nr. 1 LBO

Untergeordnete Dachaufbauten wie Antennen, Anlagen der Gebäudetechnik und Anlagen zur Nutzung solarer Energie, sowie Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten sind zulässig, wenn mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten ein Abstand von mindestens 3,0 m zur Dachkante eingehalten wird.

#### 2.1.5 Fassadengestaltung § 74 (1) Nr. 1 LBO

Reflektierende und glänzende Oberflächen sind, mit Ausnahme für Verglasungen und für solare/ regenerative Energienutzung, nicht zulässig.

Fassadenbegrünung siehe Festsetzung Nr. 1.9 Pflanzgebiet 5 "Dach- und Fassadenbegründung".

#### 2.1.6 Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht, sowie sich ändernden Farbverläufen sind generell nicht zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht auf oder über der Dachfläche angebracht werden. Freistehende Werbeanlagen und Fahnenmasten sind zulässig. Sie dürfen nur in den überbaubaren Flächen aufgestellt werden. Werbeanlagen sind nur bis zu einer Fläche von 6 gm und einer Gesamthöhe von 3,0 m (gemessen vom tiefsten Punkt der Geländeoberfläche) zulässig. Fahnenmasten sind nur bis zur jeweils zulässigen Höhe der baulichen Anlagen/ max. Gebäudehöhen zulässig.

#### 2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke und Einfriedungen

### 2.2.1 § 74 (1) Nr. 3 LBO

Aufschüttungen, Abgrabungen Auffüllungen und Abgrabungen zu öffentlichen Grünflächen und landwirtschaftlichen Flächen sind als Böschungen ohne Stützmauern (Böschungsneigung h:t max. 1:1,5) auszuführen.

> Die Übergänge zwischen aufgefüllten bzw. abgegrabenen Bereich und der angrenzenden Fläche sind fließend auszubilden, naturnah zu gestalten und einzugrünen.

> Bei den Grundstücksgrenzen, die entlang des Rad- und Fußweges verlaufen, kann hiervon abgewichen werden.

#### 2.2.2 Einfriedungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen,

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

öffentlicher Grünflächen und im Übergang in die freie Landschaft dürfen Einfriedigungen max. 1,80 m hoch sein. Sie sind als Draht-/ Gitterzäune an Holz- und Metallpfosten mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm herzustellen und einzugrünen. Dabei ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und den Grundstücksgrenzen zu landwirtschaftlichen Flächen ein Abstand von 60 cm einzuhalten.

#### **2.2.3 Stützmauern** § 74 (1) Nr. 3 LBO

Stützmauern an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Bei Stützmauern ist ein Abstand von mindestens 50 cm zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Nicht zugelassen sind Stützmauern entlang der Grenzen zu landwirtschaftlichen Flächen und zu öffentlichen Grünflächen. Das Gelände ist der Topographie entsprechend harmonisch zu modellieren und anzugleichen.

Bei den Grundstücksgrenzen, die entlang des Rad- und Fußweges verlaufen, kann hiervon abgewichen werden. Hier sind Stützmauern bis zu maximal 5,00 m zulässig.

# **2.2.4 Stellplätze** § 74 (1) Nr. 3 LBO

PKW-Stellplätze sowie deren Zufahrten und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen (z.B. Rasenschutzwabenplatten, Rasenpflaster ab 3 cm Fugenbreite, Rasengittersteinen, Schotterrasen sowie sonstigen wasserdurchlässigen Beläge).

### 2.3 Unzulässigkeit von Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO

Oberirdische Leitungen (z.B. für Telekommunikationsmedien und Stromversorgung) sind nicht zulässig.

# 2.4 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser § 74 (3) Nr. 2 LBO

Innerhalb der festgesetzten Industrieflächen ist anfallendes Dachwasser sowie Oberflächenwasser befestigter Hofflächen in den Regenwasserkanal des Trennsystems abzuleiten.

Die anfallenden Oberflächenwasser von befestigten Flächen wie Dächer, Stellplätze und Zufahrten usw. sind zur Regenrückhaltung, zur langsamen Abwirtschaftung und für die Gieß- und Brauchwassernutzung in Zisternen aufzufangen und in den Regenwasserkanal abzuleiten. Als Bemessungswert für das Volumen sind 3 m³ je 100 m² befestigter Fläche anzusetzen, davon sind 2/3 des Volumens des Speichervolumens permanent langsam in das Kanalnetz abzuwirtschaften, 1/3 des Volumens kann für Gieß- und Brauchwasser gespeichert werden. Die langsame Abwirtschaftung muss über einen permanenten offenen Abfluss von 0,1 l/s je 100 m² befestigter Fläche (Hof- und Dachfläche) erfolgen.

Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von mindestens 10 cm braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

#### Hinweise:

1. Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen. Des Weiteren gilt § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens. Der anfallende humose Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der Humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung, möglichst vor Ort, zuzuführen.

Uberschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten.

Vor Beginn von Aushubarbeiten kann sich der Bauherr bei der GOA (Gesellschaft des Ostalbkreises für Abfallbewirtschaftung mbH) über Verwertungsmöglichkeiten des Bodenaushubs erkundigen.

- 2. Über das Vorkommen von Altablagerungen innerhalb des Plangebietes ist nichts bekannt. Sollten dennoch bei der Ausführung von Erdarbeiten Bodenkontaminationen auftreten, so ist das Landratsamt Ostalbkreis zu informieren.
- 3. In einem gekennzeichneten Bereich ist ein Archäologisches Kulturdenkmal mit dem Status § 2 DSchG "Mittelpaläolithischer Fund. Neolithische Siedlung" (Listen-Nr. 3) kartiert. Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten im o.g. Planungsbereich frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf.
- 4. Für die übrigen Bereiche des Bebauungsplans wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. 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 84.2) 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.

- 5. Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsluftbildern durchgeführt. Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.
- Nach § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung sind Zisternen dem Geschäftsbereich Gesundheit beim Landratsamt Ostalbkreis anzuzeigen. Eine unterbliebene, unrichtige oder unvollständige Anzeige kann die Einleitung eines Bußgeldverfahrens nach sich ziehen.
- 7. Rodungen von Gehölzen und Bäumen sind nur im Zeitraum nach dem 30. September und vor dem 1. März zur Vermeidung einer Störung von Brutvögeln und einer unabsichtlichen Tötung von Nestlingen durchzuführen.
- 8. Die bei der Herstellung von Straßen, Wegen und Entwässerungseinrichtungen entstehenden Böschungen sowie der Stützbeton für Einfassungen öffentlicher Verkehrsflächen, sind auf den jeweiligen Grundstücken zu dulden. Der Eingriff des Stützbetons in die Grundstücke beträgt max. 20 cm in der Breite und max. 50 cm in der Tiefe (vertikale Ausdehnung). Der Unterbau der Verkehrsflächen sowie notwendige Untergrundverbesserungen z.B. durch grobes Haufwerk sind ebenfalls in einer Breite bis zu 1,00 m zu dulden.
- 9. Die Koordinaten (Angaben in UTM-Koordinaten) der Teilflächen sind:

	Referenzpunkte			
	(UTM-Koordinaten			
	Rechtswert	Hochwert		
Fläche 1	563981,16	5406119,86		
	563964,72	5406116,24		
	563902,33	5406033,78		
	563948,69	5405869,39		
	564045,08	5405894,78		
Fläche 2	564157,06	5406278,98		
	564162,39	5406254,87		
	564166,73	5406239,39		
	564175,31	5406208,71		
	564179,42	5406194,06		
	564185,3	5406173,07		
	564191,99	5406153,73		
	564191,3	5406139,25		
	564197,73	5406134,44		
	564204,17	5406099,91		

	564205,43	5406092,28
	564206,38	5406081,98
	564207,88	5406072,85
	564210,15	5406063,7
	564214,08	5406049,23
	564225,57	5406040,17
	564251,83	5405945,58
	564045,08	5405894,78
	563981,16	5406119,86
	563958,96	5406200,26
	563971,21	5406225,63
Fläche 3	563941,01	5405848,61
	563966,10	5405757,38
	563828,19	5405727,42
	563937,23	5405847,98
Fläche 4	564199,17	5405735,64
	563981,14	5405755,55
	563952,92	5405852,26
	564169,10	5405906,92

- 10. Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin erhältlich. Sie können während der allgemeinen Sprechzeiten im Amt für Stadtentwicklung, Marktplatz 1, 73525 Schwäbisch Gmünd eingesehen werden.
- 11.Im Hinblick auf § 5 Abs. 2 WHG Allgemeine Sorgfaltspflichten stellt die Stadt Schwäbisch Gmünd als Planungsgrundlage für eventuell nötige Schutzmaßnahmen Informationsmaterial und Starkregengefahrenkarten zur Verfügung. Diese sind abrufbar unter: https://www.schwaebisch-gmuend.de/starkregengefahrenkarten.html
- 12. In Bezug auf die in der Planzeichnung dargestellte Ferngasleitung wird darauf hingewiesen, dass die an der Geländeoberfläche befindlichen Leitungseinrichtungen nicht unbedingt den exakten Leitungsverlauf wiedergeben.

Bei Maßnahmen bei denen Erschütterungseinwirkungen auf die Gashochdruckanlagen nicht ausgeschlossen werden können (z.B. Spundungen, Rammungen, dynamisch wirkende Verdichtungsmaschinen), darf die maximal zulässige Schwinggeschwindigkeit an der Gasfernleitung von 30 mm/sec. nicht überschritten werden. Gegebenenfalls ist die Unbedenklichkeit solcher Maßnahmen durch einen Gutachter schriftlich zu bestätigen.

Bei einem nicht abgestimmten Eingriff in den Schutzstreifen der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitungsanlagen kann eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und der vor Ort beschäftigten Personen nicht ausgeschlossen werden. Bei zukünftigen Baumaßnahmen im Schutzstreifen ist die terranets bw GmbH frühzeitig zu informieren.

13. Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Obtususton-, Numismalismergel-, Psilonotenton-

und Angulatenton- sowie der Arietenkalk-Formation (Unterjura bis Mitteljura). Im südöstlichen Randbereich des Plangebietes befinden sich Anthropogene Ablagerungen (Aufschüttungen, Auffüllungen) mit unbekannter Mächtigkeit.

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.

In den Gesteinen der Arietenkalk-Formation ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

- 14. Um Störungen von Tieren (z.B. Fledermäuse, Vögel und Insekten, ...) zu vermeiden sollten folgende Punkte beachtet werden:
  - Künstliches Licht darf nur dort eingesetzt werden, wo es begründet notwendig ist, z.B. zur Absicherung des Arbeitsplatzes oder zur Vorbeugung von Gefahren etwa an Treppen.
  - Es darf nur die Nutzfläche beleuchtet werden. Um Außenwirkungen zu begrenzen, sind Lichtpunkthöhen niedrig zu halten.
  - Die Lichtmenge sollte auf das minimal nötige beschränkt werden (s. ASR A3.4, DIN-EN 13201).
  - Es sind nur voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen.
  - Es sind nur Leichtmittel mit geringem UV- und Blauanteil zu verwenden mit Farbtemperaturen von 1700 bis maximal 3000 Kelvin.
  - "PC amber"-LED ersetzen mit ihrem bernsteinfarbenen Licht die bekannten insektenfreundlichen Natriumhochdrucklampen.
- 15. Zum Vogelschutz ist auf große Fensterflächen zu verzichten oder folgende Glasarten zu nutzen:
  - geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (z.B. Punktraster, Bedeckung mindestens 25 %)
  - Gussglas, Drahtglas, Milchglas, Glasbausteine, Stegplatten
  - andere undurchsichtige Materialien
  - Oberlichter statt seitliche Fenster
  - Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen

Handelsübliches, getöntes Glas ist nicht empfehlenswert, da dieses normalerweise die Umgebung stark reflektiert.