

Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS - Systeme

Talhofstr. 12, 89518 Heidenheim

Kreis Heidenheim, Stadt Giengen und Herbrechtingen,
Gemarkung Giengen und Herbrechtingen

Zweckverband "Industriepark A 7 Giengen - Herbrechtingen"

Entwurf

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und zur Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

"Industriepark A 7 – 1. Änderung"

Vorentwurf gefertigt:
Heidenheim, den 16.05.2018

Bebauungsplan
ausgearbeitet: Heidenheim, den 09.07.2019

Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH
Talhofstr. 12
89518 Heidenheim an der Brenz
Telefon (07321) 9843-0
E-Mail: info@jung-part.de

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Landesbauordnung (LBO) Gesetz vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996 zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018

~~Dieser Textteil ist eine Mehrfertigung / das Original des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften die vom Zweckverband "Industriepark A 7 Giengen – Herbrechtingen in seiner Sitzung vom xx.xx.xxxx als Satzungen beschlossen wurden.~~

~~Ausfertigungsvermerk:
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind in der vorliegenden Fassung vom Zweckverband "Industriepark A 7 Giengen – Herbrechtingen in der Sitzung vom xx.xx.xxxx als Satzungen beschlossen worden. Hiermit wird die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in Verbindung mit § 74 (7) LBO angeordnet.~~

~~Giengen, den~~

~~Giengen, den~~

.....
(Oberbürgermeister Dieter Henle)
Verbandsvorsitzender

.....
(Oberbürgermeister Dieter Henle)
Verbandsvorsitzender

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Industriepark A7 – 1. Änderung“

Mit in Kraft treten dieses geänderten Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für die bisherigen Bebauungspläne.

I Festsetzungen zum Bebauungsplan „Industriepark A7 – 1. Änderung“
(§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan

1.1 Im „Gewerbegebiet“, Bereiche "GE(1)" bis "GE(4)", sind alle in § 8 (2) BauNVO genannten Arten von Nutzungen - ausgenommen gem. § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe zugelassen.

Im "Gewerbegebiet", Bereich "GE(5)" und „GE(6)“ sind alle in § 8 (2) BauNVO genannten Arten von Nutzungen einschl. Einzelhandelsbetrieben zugelassen. Gem. § 1 (9) BauNVO sind jedoch nur nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe zugelassen.

Zentrenrelevante Sortimente sind nicht zugelassen. Als zentrenrelevant einzustufen sind folgende Sortimente:

Lebensmittel / Getränke, Apotheken, Gesundheit- / Körperpflege / Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) / Parfümerie- und Kosmetikartikel, Genussmittel / Tabakwaren, Zeitschriften / Zeitungen, Blumen, Bücher, auch antiquarische Bücher, Papier, Bürobedarf, Schreibwaren, Spielwaren inkl. Modellbau, Bastelartikel, Bekleidung (Hinweis: z.B. gemischtes Sortiment, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinder-/Babybekleidung, Sportbekleidung, sonstige Oberbekleidung, Berufsbekleidung), Haus- und Heimtextilien / Kurzwaren (auch Wolle usw.) / Handarbeit / Nähzubehör / Stoffe, Kleinteilige Sport- und Campingartikel (Hinweis: z.B. kleinere Sportgeräte, Hanteln, Fußbälle, kleinere Campingausrüstung, Kocher), Kleinteilige Baby- und Kinderartikel (z.B. Bekleidung, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder), Schuhe (auch Sportschuhe), Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme, Kleinteilige Elektrowaren (Hinweis: z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen) sowie Unterhaltungselektronik (Hinweis: z.B. Rundfunk-, Fernseh-, fototechnische Geräte, Videokameras, Telekommunikationsendgeräte / Mobilfunkgeräte und Zubehör, Computer und Zubehör, Software und Zubehör, Haushaltswaren (Hinweis: z.B. Schneidwaren / Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas / Porzellan / Keramik, Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Dekorationsartikel,

Geschenkartikel und Souvenirs, Medizinisch-orthopädische Artikel, Augenoptik, Hörgeräte, Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel), Briefmarken / Münzen, Uhren, Schmuck, Musikalien / Musikinstrumente und Zubehör, Fahrräder und Fahrradzubehör

1.2 Im "Gewerbegebiet", Bereiche "GE(1)" bis "GE(6)", sind die in § 8 (3) Ziff. 1 BauNVO als Ausnahme genannten Arten von Nutzungen (Wohnungen) gem. § 1 (6) 2 BauNVO zugelassen, wenn durch entsprechende Gebäude- und Raumanordnung oder sonstige bauliche Maßnahmen sichergestellt wird, dass

- die maßgebenden Immissionsrichtwerte gem. "TA Lärm" vor dem Gebäude eingehalten werden (Gewerbelärm),
- durch passive Schutzeinrichtungen sichergestellt wird, daß die Innenpegel der schützenswerten Räume entsprechend der VDI-Richtlinie 2719, ("Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") eingehalten sind und der Nachweis entsprechend DIN 4109, ("Schallschutz im Hochbau") geführt wird.

1.3 Im "Gewerbegebiet", Bereiche "GE(1)" bis "GE(6)" sind die in § 8 (3) Ziff. 2 und 3 BauNVO als Ausnahmen genannten Arten von Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) gem. § 1 (6) 2 BauNVO allgemein zugelassen.

2. Grundflächen-, Geschoßflächen- und Baumassenzahl

(§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16, 17, 19, 20,21 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

	GRZ	GFZ	BMZ
"GE(1)" GE(2), GE(3a), GE(3b), GE(3c), GE(4), GE(5), GE(6)	0,8	-	10,0
"GE(3d)"	0,8	1,2	-

3. Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16 und 20 (1) BauNVO u. § 2 (6) LBO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Im "GE(3d)" max. Z = II.

4. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Im "GE(1)" bis "GE(6)" abweichende Bauweise "a", gem. § 22 (4) BauNVO. Die Gebäudelängen sind im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche in unbegrenzter Länge zulässig.

5. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

- 5.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Hinweis:
Bezüglich nicht überdachten Stellplätzen wird entlang der BAB 7, B 19, B 492 und L 1079 auf Ziff. III.6 verwiesen

6. Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO u. § 23 (5) BauNVO)

- 6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.2 Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.3 Hinweis:
Bezüglich Werbeanlagen entlang der BAB 7, B 19, B 492 und L 1079 wird auf Ziff. III.6 verwiesen.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder und Waldschutzstreifen)

(§ 9 (1) 10 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

- 7.1 Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benützung über 0,80 m, gemessen von den Verkehrsflächen, freizuhalten.
- 7.2 Der im Lageplan eingetragene Waldschutzstreifen ist gem. § 4 (3) LBO von Gebäuden freizuhalten.
- 7.3 Der im Lageplan eingetragene Anbauverbotszone ist gem. § 9 FStrG bzw. § 22 StrG von baulichen Anlagen freizuhalten.

8. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Gemäß der Einzeichnung im Lageplan sind entlang der L 1079, B 19 und B 492 keine Ein- und Ausfahrten zugelassen.

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§ 9 (1) 21 BauGB)

- 9.1 Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen sind, soweit erforderlich, mit einem Leitungsrecht zugunsten der Elektrizitätsversorgungsunternehmen für Versorgungsleitungen (Stromversorgung) zu belasten (Lr(E)).
- 9.2 Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen sind, soweit erforderlich, mit einem Leitungsrecht zugunsten der Betreiber der Versorgungsleitungen (Fernmeldeleitung) zu belasten (Lr(F)).
- 9.3 Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen sind, soweit erforderlich, mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Giengen, der Stadt Herbrechtingen und des "Zweckverbandes Industriepark A7" für Entsorgungsleitungen (Abwasserableitung, Oberflächenwasserverdolung) zu belasten (Lr(A)).
- 9.4 Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen sind, soweit erforderlich, mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Giengen, der Stadt Herbrechtingen, des „Zweckverbandes Industriepark A7“ sowie der Oberlieger zur Ableitung von Oberflächenwasser (Entwässerungsmulden) zu belasten (Lr(O)). Die Flächen sind so herzustellen und zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gesichert ist.

10. Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen
Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 (§ 9 (1) 24 BauGB)

- 10.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche folgende Emissionskontingente LEK in dB(A)/m² nach DIN 45691:2006-12 tags (6:00 - 22:00 Uhr) und nachts (22:00 - 6:00 Uhr) nicht überschreiten:

Teilfläche·Nr.α	<u>LEK.tags</u> α	<u>LEK.nachts</u> α
1α	55α	40α
2α	60α	45α
3α	60α	45α
4α	60α	50α
5α	60α	50α
6α	60α	55α
7α	60α	55α
8α	60α	50α
9α	60α	40α
10α	60α	50α
11α	60α	50α
12α	60α	53α
13α	60α	55α

In bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist für Vorhaben die Einhaltung der festgesetzten Geräuschkontingente nachzuweisen. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB und damit die Relevanzgrenze nach DIN 45691:2006-12 unterschreitet.

Grundlage für die Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom 19.Juni 2019 (A 6090).

- 10.2 Siehe Einzeichnung und Einschrieb im Lageplan.

Entlang der mit "A – A" bezeichneten Baugrenze ist zum Schallschutz eine Bebauung als durchgängiges Gebäude bzw. aus zusammenhängenden Gebäudeteilen mit einer Länge von mind. 105 m und der im Lageplan eingetragenen Traufhöhe (TH) am Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut bzw. Oberkante Attika bei Flachdächern zu erstellen.

11. Pflanzbindung und Erhaltung von Gewässern
(§ 9 (1) 25.a BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

- 11.1 - "pfb 1:": Die auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche vorhandene Streuobstwiese ist zu erhalten, gleichwertig zu ersetzen und zu ergänzen.
- 11.2 - "pfb 2": Die mit Pflanzbindung belegte Gehölzfläche ist zu erhalten, zu pflegen und zu ergänzen. Soweit eine Beeinträchtigung im Zuge der Erschließungsmaßnahmen erfolgen muss, ist nach Abschluss der Maßnahmen der vorherige Zustand wiederherzustellen.
- 11.3 - "pfb 3": Die mit Pflanzbindung belegte Waldfläche ist zu erhalten, zu pflegen und zu ergänzen. Soweit eine Beeinträchtigung im Zuge der Erschließungsmaßnahmen erfolgen muss, ist nach Abschluss der Maßnahmen der vorherige Zustand wiederherzustellen
- 11.4 - "pfb 4": Die mit Pflanzbindung belegte Gehölzfläche ist zu erhalten, zu pflegen und zu ergänzen. Der Gehölzzug darf nicht durch Erschließungsmaßnahmen beeinträchtigt werden.
- 11.5 - "pfb5": Die mit Pflanzbindung belegte Teich- und Gehölzfläche im Westen ist zu erhalten, zu pflegen und mit Pflanzen vergleichbarer Art zu ersetzen. Während der Bauphase ist der Gehölzrand zu schützen und ein ausreichender Wasserstand zu gewährleisten. Der Gehölzzug darf nicht durch Einfriedigungen unterbrochen werden.

12. Pflanzgebot
(§9 (1) 25.b BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

12.1 - "pfg 1": Hinweis: pfg 1 ist im Zuge der Änderung entfallen.

12.2 - "pfg 2": Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind als Schutzpflanzung anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Anzupflanzen ist eine Hecke aus zweimal verpflanzten Sträuchern, mindestens dreireihig versetzt, Reihenabstand 1,50 m, Abstand in der Reihe 1,50 m. Durchschnittlich alle 15 m ist ein Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen.

Als Sträucher sind folgende Arten anzupflanzen:

Corylus avellana (Haselnuß), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Rosa arvensis* (Feldrose), *Frangula alnus* (Faulbaum).

Als Heister sind folgende Arten, 2 - 3 mal verpflanzt, zu verwenden:

Acer platanoides (Spitz-Ahorn), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Juglans regia* (Walnuß), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Pyrus pyraeaster* (Gemeine Birne), *Tilia cordata* (Winterlinde), *Acer campestre* (Feldahorn), *Sorbus torminalis* (Elsbeere), *Ulmus minor* (Feldulme), *Populus tremula* (Zitterpappel), *Salix caprea* (Salweide), *Sorbus aucuparia* (Eberesche).

Die Pflanzgebotsfläche kann für Zufahrten unterbrochen werden.

12.3 - "pfg 3": Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind als Schutzpflanzung anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Anzupflanzen ist eine Hecke aus zweimal verpflanzten Sträuchern, mindestens zweireihig versetzt, Reihenabstand 1,50 m, Abstand in der Reihe 1,50 m. Anzupflanzen sind die unter "pfg 2" aufgeführten Arten.

12.4 - "pfg 4": Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume sind anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Anzupflanzen sind drei- bis viermal verpflanzte hochstämmige Laubbäume folgender Arten:

Großkronig:

Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Quercus robur (Eiche), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Tilia cordata (Winterlinde).

Kleinkronig:

Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Populus tremula (Zitterpappel).

Ebenfalls zulässig sind hochstämmige Obstbäume, wie Walnuss, Apfel, Sauerkirsche, Birne oder Zwetschge lokaler Sorten.

12.5 - "pfg 5": Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche ist als Schutzpflanzung anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Anzupflanzen ist eine Hecke aus zweimal verpflanzten Sträuchern, mindestens dreireihig, versetzt, Reihenabstand 1,50 m, Abstand in der Reihe 1,50 m.

Anzupflanzen sind die unter "pfg 2" aufgeführten Arten.

12.6 - "pfg 6": In den Bauflächen sind anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten: Pro angefangenen 1000 qm Grundstücksfläche ein Baum.

Andere Pflanzgebote sind nicht anzurechnen. Anzupflanzen sind die unter "pfg 4" aufgeführten Arten.

Ersatzweise können anstatt einem Baum 10 Sträucher der unter "pfg 2" aufgeführten Arten angepflanzt werden.

13. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

13.1 Die im Bebauungsplan festgesetzte und als „A7“, A10“ und „A12“ bezeichnete Fläche ist als Gras- und Krautsaum zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

Die mit A7 bzw. A10 bezeichneten Flächen sind alle 2 - 3 Jahre, Ende Oktober, abschnittsweise zu mähen.

Die mit A12 bezeichneten Flächen sind 2mal jährlich, jeweils frühestens am 15. Juni und am 01. September zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Eine Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

- 13.2 Im Plangebiet ist das unbelastete Oberflächenwasser von den befestigten Flächen (Dach-, Grundstücks-, und Verkehrsflächen) gesondert zu fassen und in offene Regenwasserrückhaltungen abzuleiten (vgl. Ziff. II.4). Ausgenommen hiervon sind die Gewerbegebiete GE(3c) und GE3(d) im westlichen Teil des Geltungsbereichs.
- Belastetes Oberflächenwasser von befestigten Flächen ist vor der Einleitung in die offenen Regenwasserrückhaltungen zu reinigen.
- 13.3 Zur Ableitung von unbelastetem Oberflächenwasser aus den Regenwasserrückhaltungen sind offene Entwässerungsmulden herzustellen. Diese sind naturnah zu gestalten. Die Einleitung von Abwasser in die Mulden ist untersagt. Teilweise Verdolungen an Grundstücksein- und -ausfahrten sowie aus sonstigen betrieblichen Gründen sind zugelassen.
- 13.4 Die im Lageplan eingetragenen Höhen der Muldensohlen (MS) sind zur Ableitung von Oberflächenwasser einzuhalten. Die angrenzenden Flächen müssen mind. 0,50 m über der Muldensohle liegen. Die Mulden sind entsprechend herzustellen, die angrenzenden Flächen soweit erforderlich aufzuschütten.
- 13.5 Bei der Herstellung von baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude und Verkehrsflächen) dürfen keine Baumaterialien verwendet werden, deren auswaschbaren Bestandteile eine Verunreinigung oder eine sonstige nachteilige Veränderung des Bodens und des Grundwassers verursachen. Die Verwendung von nicht beschichtetem Kupfer, Zink und Bleiblechen für die Dächer oder Dachteile ist unzulässig.

14. Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BauGB)

Hinweis:

Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 25 cm und einer Tiefe von 35 cm hergestellt. Böschungen und Stützbauwerke sind zu dulden, auf die Möglichkeit einer entsprechenden Regelung wird hingewiesen.

II. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Industriepark A7 – 1. Änderung“
(§ 74 LBO)

1. Freiflächen
(§ 74 (1) 3 LBO)

Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind gärtnerisch zu gestalten.

Die Bepflanzung ist mit einheimischen Sträuchern und Bäumen durchzuführen.

2. Einfriedigungen
(§ 74 (1) 3 LBO)

Zugelassen sind an den Grundstücken Einfriedigungen bis max. 2,00 m Gesamthöhe, ausgenommen in Sichtfeldern gem. Ziffer I.7.1.

3. Versorgungsleitungen
(§ 74 (1) 5 LBO)

Die Verkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen) ist zwingend, Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO)

- 4.1 Im Plangebiet sind mit Ausnahme der unter Ziff. I.13.2 genannten Gebietsteile Regenwasserrückhaltungen mit einem Fassungsvermögen von min. 3,1 m³ pro 100 m² befestigter Fläche (Dach-, Grundstücksflächen) und gedrosseltem Ablauf herzustellen.

Die Einleitung von Abwasser ist unzulässig. Ein Überlauf zur Ableitung von über den nachzuweisenden Speicherraum hinaus anfallenden Wassermengen, sowie ein Ablauf zur Entleerung der Regenwasserrückhaltung in die offenen Entwässerungsmulden ist einzubauen.

Hinweis:

Der Drosselabfluss aus der Regenwasserrückhaltung soll 10,0 l/s * ha undurchlässige Fläche nicht überschreiten.

- 4.2 Die Regenwasserrückhalteanlagen sind mit einer mind. 30 cm dicken Mutterbodenschicht auszukleiden, die dauerhaft extensiv zu begrünen ist (bewachsene Vegetationsnarbe).

Hinweis:

Zur Abflussverzögerung des Regenwassers können die Dachflächen begrünt werden.

- 4.3 Auf den Grundstücken sind grundwasserunschädliche PKW-Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Rasenlochpflaster, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen). Dränpflasterbeläge sind nicht zugelassen.

III Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan
„Industriepark A7 – 1. Änderung“
(§ 9 (6) BauGB)

1. Wasserschutzzone

(§ 19 (1 u. 2) WHG u. RVO des RP Stuttgart v. 14.12.77)

Das Baugebiet liegt in der "Gemeinsamen Schutzzone III für Grundwasserfassungen im Brenztal".

Die Auflagen nach den Schutzzonenbestimmungen für die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten sind zu beachten.

2. Nachweis der Höhenlage baulicher Anlagen

(§ 6 (2) 2 LBOVVO)

Den Bauvorlagen sind Geländeschnitte mit den geplanten baulichen Anlagen, dem vorhandenen und festgelegten Gelände und den Verkehrsflächen beizufügen.

3. Bodenschutz

(§ 4 BodSchG)

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten gemäß DIN 18915 abzuschleppen, zu sichern und den Anforderungen entsprechend zu lagern. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB). Humoser Oberboden und Unterboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen. Ausgehobenes Bodenmaterial ist vorzugsweise auf dem Baugrundstück in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen.

4. Bodenfunde und Kulturdenkmale (§ 2 und 20 DschG)

- 4.1 Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.
- 4.2 Südwestlich des Plangebietes befindet sich eine keltische Siedlung, die sich bis in den südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erstrecken kann (Archäologisches Fundstellenverzeichnis der Gemeinde Herbrechtingen, Nr. 11).
- 4.3 Unmittelbar nördlich der B 492, westlich der BAB 7, befindet sich eine mittelalterliche Wüstung.

5. Naturdenkmal und Biotopkartierung (§ 17 BNatSchG, § 24 u. 24a NatSchG)

- 5.1 Innerhalb des Geltungsbereiches liegt das eingetragene Naturdenkmal "Ziegeleisee".
- 5.2 Innerhalb des Geltungsbereichs liegen folgende Biotope:

Offenland-Biotope (§ 33 NatSchG BW):

- Gehölze und Röhricht bei der Ziegelei sö Herbrechtingen (Biotop-Nr. 173271353851)
- Hecken im Gewann Wanne südöstlich Herbrechtingen (Biotop-Nr. 173271353850)
- Feldgehölze beiderseits der A 7 westlich Giengen (Biotop-Nr. 173271352104)
- Hecken an der Autobahnbrücke westlich Giengen (Biotop-Nr. 173271352119)
- Hecken östlich Herbrechtingen I (Biotop-Nr. 173271353834)
- Hecke östlich Herbrechtingen II (Biotop-Nr. 173271353835)

Waldbiotope (§30a LWaldG):

- Wald in Birket O Herbrechtingen (Waldbiotop Nr. 273271350150)
- Feldgehölz beim Birket O Herbrechtingen (Waldbiotop Nr. 273271355502)

Hinweis: Die Biotope sind zwingend vor allem während der Bauphase vor möglichen Beeinträchtigungen (Befahrung, Ablagerung von Materialien etc.) zu schützen. Auch dürfen von den geplanten Bauvorhaben keinerlei Beeinträchtigungen für die Biotope ausgehen.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 FStrG und § 22 Str.G)

- 6.1 Die an der L 1079, B 19 und B 492 liegenden Flächen sind entsprechend der Einzeichnung im Lageplan im Abstand von 20 m (gemessen vom Fahrbahnrand) von der Bebauung, von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen freizuhalten.
- 6.2 Die an der BAB 7 liegenden Flächen sind entsprechend der Einzeichnung im Lageplan im Abstand von 40 m (gemessen vom Fahrbahnrand) von der Bebauung, von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen freizuhalten.
- 6.3 Sofern in den freizuhaltenden Bauverbotsstreifen private Verkehrsflächen (Fahrflächen, Stellplätze) angelegt werden, so kann diesen in stets widerruflicher Weise zugestimmt werden. Sie sind gegen die Straßen mit Blendschutzzäunen oder dichter Bepflanzung ausreichend gegen Blendwirkungen abzuschirmen.

7. Altablagerungen, Altstandorte

(LAbfG)

Im Plangebiet befinden sich die Altablagerungen "Ziegelei" und "Ziegeleisee" sowie der Altstandort "Dampfziegelei".

8. Überschwemmungsrisiko

Hinweis: Prinzipiell jede Bebauung, auch fernab von Gewässern, kann von einem Starkregenereignis betroffen sein. Starkregenereignisse sind lokal begrenzte Regenereignisse mit großer Niederschlagsmenge und hoher Intensität. Daher stellen sie ein nur schwer zu kalkulierendes Überschwemmungsrisiko dar. Bauherren wird empfohlen, sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

9. Werbeanlagen (§33 StVO)

Hinweis: Bei Werbeanlagen im Bebauungsplangebiet, deren Gestaltung und Ausführung sich auf die BAB A7, B 19, B 492 oder die L 1079 auswirken können, soll Folgendes eingehalten werden:

- 9.1 Helligkeit und Richtungen von Beleuchtungen der Werbeanlagen sind derart zu erstellen und zu unterhalten, dass eine Blendung und/oder Beeinträchtigung von Verkehrsteilnehmern und Verkehrszeichen auf den genannten Straßen ausgeschlossen ist.
- 9.2 Beleuchtungen von Werbeanlagen dürfen nicht blinken, sich bewegen oder die Farbe wechseln.
- 9.3 Insbesondere für freistehende Werbeanlagen, die höher als 40 m an Autobahnen und 20 m bei Bundes- und Landesstraßen sind, muss ein Standsicherheitsnachweis erbracht werden oder alternativ der Abstand zum Fahrbahnrand der Autobahn, Bundesstraßen und der Landesstraße auf die Gesamthöhe der Anlage vergrößert werden.

10. Geotechnik

Hinweis: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Mergelstetten-Formation, des Oberen Massenkalks (beide Oberjura) sowie im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen Süßwassermolasse. Diese Gesteine werden im Plangebiet größtenteils von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen, Lösslehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt. Im südwestlichsten Teil des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Rohstoffabbaufäche für Ziegeleirohstoffe (Abbaumächtigkeit: max. 7 m).

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Im Bereich der ehemaligen Rohstoffabbaufäche ist unter Umständen mit bis zu mehreren Metern mächtigen Auffüllungen 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 Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

11. Straßenverkehrsgeräusche

Vorliegend wirken im Geltungsbereich maßgeblich die Verkehrsgeräusche der BAB 7, B 19, B 492 und L 1079 ein, gegebenenfalls auch ergänzend von Straßen, welche sich innerhalb oder nahe des Industrieparks A 7 befinden. Der Industriepark A 7 ist daher grundsätzlich durch Verkehrsgeräusche öffentlicher Straßenverkehrsflächen vorbelastet.

Im Antragsverfahren eines Vorhabens oder einer Vorhabenänderung ist vom Antragsteller auf der Grundlage der sich erst zu jenem Zeitpunkt darstellenden Verkehrsentwicklung gegebenenfalls ein Nachweis über die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen der öffentlichen Verkehrsflächen zu erbringen und erforderlichenfalls sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz nach den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu treffen und nachzuweisen.

Ein solcher Nachweis über die Luftschalldämmung nach DIN 4109 ist zu führen für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräumen, die mindestens im Lärmpegelbereich III liegen, sowie für Büroräume und ähnliche Räume, die mindestens im Lärmpegelbereich IV liegen.

Für den Fall, dass Schallschutzmaßnahmen getroffen werden müssen, lassen sich in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, die Orientierungswerte der DIN 18005-1 oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte nach DIN 18005-1 möglichst ein Ausgleich durch alternative geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Das bedeutet, dass die Grundrisse vorzugsweise so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume, insbesondere Bettenräume, zu den dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Falls dies nicht realisierbar ist, ist der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen am Gebäude nach DIN 4109 zu dimensionieren. Im Genehmigungsverfahren ist dann der Nachweis für die vorgeschriebenen Lärmpegelbereiche zu führen.

Nach VDI 2719 ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels notwendig. In jeder Wohnung ist dann wenigstens ein zum Schlafen geeigneter Raum mit Lüftungseinrichtungen vorzusehen. An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Lagerräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

Für den Fall, dass der Nachweis über die Luftschalldämmung aufgrund einer Geringwertigkeit solcher Verkehrsgeräuscheinwirkungen nicht erforderlich sein sollte, ist dies durch einen Fachplaner entsprechend zu begründen.