

Große Kreisstadt  
Giengen an der Brenz



# B E B A U U N G S P L A N

mit örtlichen Bauvorschriften

## „Bernauer Straße“

Textteil - Entwurf

Plandatum: 16.01.2020

Aufgestellt  
Hermaringen, .....

-nach Satzungsbeschluss-

.....  
Dipl.-Ing (FH) Sandra Gansloser, M.Eng.  
Stadtplanerin (akbw)

Anerkannt und ausgefertigt  
Giengen a. d. Brenz, .....

-nach Satzungsbeschluss-

.....  
Dieter Henle, Oberbürgermeister



Ingenieurbüro Gansloser  
GmbH & Co. KG  
Robert-Bosch-Straße 1  
89568 Hermaringen  
Telefon: 07322 – 9622-0  
Telefax: 07322 – 9622-50

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416) zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313)
Stand Liegenschaftskataster:	Dezember 2017

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>4</b>
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	4
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	4
3.	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB) .....	4
4.	Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB) .....	5
5.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO).....	5
6.	Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....	5
7.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	5
8.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	6
9.	Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....	6
10.	Pflanzgebote und Pflanzeerhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB) .....	7
11.	Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke bei Straßenkörpern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) .....	7
12.	Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen und –maßnahmen .....	8
<b>B.</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>9</b>
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO) .....	9
2.	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO).....	9
3.	Anforderungen an unbebaute Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) .....	9
<b>C.</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE.....</b>	<b>10</b>
1.	Ausgleichsmaßnahmen .....	10
2.	Bodenfunde (§ 20 Denkmalschutzgesetz) .....	10
3.	Wasserschutzzone (§ 51 Wasserhaushaltsgesetz).....	12
4.	Altlasten .....	12
5.	Starkregenereignisse .....	12
6.	Bodenschutz .....	12
7.	Dachbegrünung .....	12
8.	Geotechnik.....	12
9.	Grundwasser.....	13

## **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**

Es wird ein Mischgebiet festgesetzt.

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO sowie § 6 Abs. 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese sind: Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Einzelhandelsnutzung ist nicht zulässig.

### **2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)**

Für die Grundflächenzahl (GRZ) des Mischgebietes wird die Obergrenze von 0,6 nach § 17 BauNVO festgesetzt.

#### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**

##### **2.2.1 Begriffsdefinition**

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen werden über der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gemäß § 18 Abs.1 BauNVO getroffen:

##### **Wandhöhe (WH)**

Senkrecht gemessen zwischen EFH und dem oberen Abschluss der Wand.

##### **Gebäudehöhe (GH)**

Senkrecht gemessen zwischen EFH und Oberkante Gebäude.

##### **2.2.2 Festsetzung nach Gebäudehöhe nach Dachformen**

Für Gebäude mit Flachdach oder Pultdach ist eine maximal zulässige Wand- und Gebäudehöhe von 6,5 m zulässig.

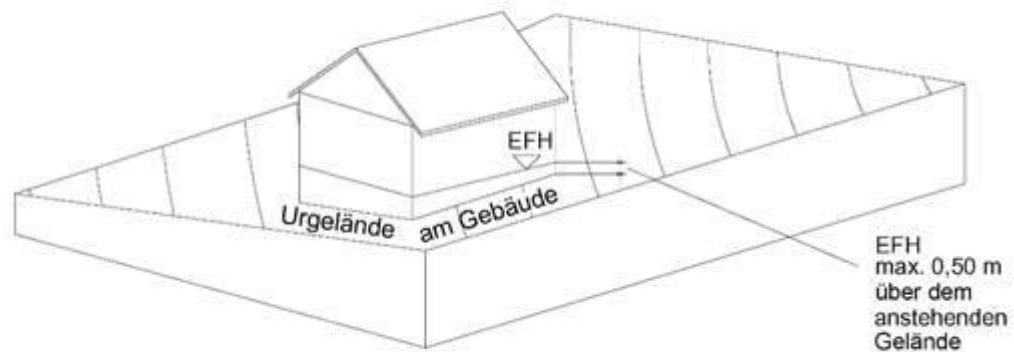
Für Gebäude mit Sattel- Walm-, Zeltdach und versetztem Pultdach ist eine maximale Wandhöhe von 6,0 m und eine maximale Gebäudehöhe von 8,0 m zulässig.

### **3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)**

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) des geplanten Gebäudes darf an der bergseitigen höchsten Stelle maximal 0,5 m über dem natürlich anstehenden Gelände liegen.

-Die Höhenlinien werden im Laufe des Verfahrens im Plan ergänzt.-



#### 4. **BAUWEISE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

#### 5. **ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

#### 6. **FLÄCHEN FÜR ERFORDERLICHE NEBENANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

##### 6.1 **Stellplätze und Garagen** (§ 12 BauNVO)

Garagen, überdachte und nicht überdachte PKW-Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Zufahrtsbereich von Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Grenzabstand von mindestens 5,00 m zu öffentlichen Erschließungsstraßen einzuhalten.

Mit den seitlichen Garagenwänden und PKW- Stellplätzen darf ein Mindestabstand von 1,00 m zu öffentlichen Erschließungsstraßen nicht unterschritten werden.

##### 6.2 **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die nach § 14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

#### 7. **GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind private Grünflächen festgesetzt.

## **8. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **8.1 Entwässerung**

Das Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern. Kann das Niederschlagswasser nicht vollständig versickert werden ist eine ausreichend dimensionierte Retentionszisterne oder Sickermulde zu erstellen oder falls möglich ein Anschluss an den Mischwasserkanal herzustellen. Zisternen müssen sich selbst entleeren, damit das Rückhaltevolumen wieder für den nächsten Regen bereitsteht. Bei Zisternen kann zusätzlich ein Brauchwasseranteil vorgesehen werden.

Die detaillierte Entwässerungsplanung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Schmutzwasser ist dem Mischwasserkanal zuzuführen.

### **8.2 Anforderung an Oberflächen, Versickerung**

Flächen für das Parken von Fahrzeugen, sowie sonstige befestigte Flächen auf dem Baugrundstück (Garagenzufahrten etc.), sind vorzugsweise und mindestens zu 80 % mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z. B. Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit 3 cm Fuge). Der nicht versickerbare Rest des Oberflächenwassers ist in die angrenzenden Pflanz- und Rasenflächen oder in Sickermulden abzuleiten.

### **8.3 Erdaushub**

Der Erdaushub der jeweiligen Grundstücke ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden sind zu trennen. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder Material, welches sich für den Massenausgleich nicht eignet, ist vor Deponierung eine Wiederverwertung auf anderen Flächen zu prüfen.

### **8.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

V1: Die Rodung der Gehölze ist im Zeitraum von 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Vor Rodung der Gehölze sind Nischen und Spalten auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb des oben angegebenen Zeitraums muss eine ökologische Baubegleitung bezüglich potentieller Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln erfolgen. Die ökologische Baubegleitung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen.

V2: Vor Beginn der Baumaßnahme sind drei Nistkästen mit Einfluglochdurchmesser von 32 mm an Gehölzen oder Gebäuden im räumlichen Zusammenhang zu installieren, bis die im Zuge der Eingrünung des Vorhabengebietes gepflanzten Gehölze wieder eine ausreichende Struktur und Eignung als Bruthabitat entwickelt haben. Die Nistkästen sollten katzen- bzw. mardersicher sein, jedes Jahr außerhalb der Brutzeit gewartet und bei Abgang gleichartig ersetzt werden.

## **9. LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Zonen eingetragen, für die ein Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert werden muss. Diese Flächen müssen von Bebauung und leitungsschädigenden Bepflanzungen freigehalten werden und zum Zwecke der Wartung der jeweiligen Medien zugänglich gemacht werden.

## 10. PFLANZGEBOTE UND PFLANZERHALTUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

### 10.1 Pflanzgebot (pfg 1)

Im Planbereich sind die als Pflanzgebot dargestellten Neupflanzungen vorwiegend mit einheimischen, standortgerechten Arten nach Pflanzenliste pfg 1 vorzunehmen. Die Gehölze sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Für die Abstände gelten das Straßen- und Nachbarrecht.

Pflanzstreifen aus heimischen Bäumen und Sträuchern (Vogelnähr- und Nistgehölze).  
Qualität: Bäume, Stammumfang 12-14 cm.

Qualität: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60-100 cm, Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m

#### Pflanzenliste pfg 1:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

#### **Alle heimischen Obstbäume**

### 10.2 Pflanzbindungen (pfb1)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit einer Pflanzbindung festgesetzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und zu entwickeln. Für Bäume und Sträucher, die aufgrund der Sicherheit oder anderer Gründe entfernt werden müssen, ist ein Ersatz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## 11. AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN, STÜTZBAUWERKE BEI STRAßENKÖRPERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schaltschränke für die Strom- und Telefonversorgung sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der

Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAST 06 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.

## **12. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG DER ÖKOLOGISCHEN AUSGLEICHSFLÄCHEN UND –MAßNAHMEN**

(§ 9 Abs.1a BauGB)

Den Grundstücken, auf denen ausgleichsbedürftige Eingriffe zu erwarten sind, werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Die Eingriffsflächen sind im Bebauungsplan dargestellt. Die zugeordnete Maßnahme wird im Umweltbericht näher beschrieben. Zugeordnet wird als Ausgleichsfläche folgender Bereich:

Maßnahme „Feldhecke und Blumenwiese“ auf einer Teilfläche des Flurstücks Flur-Nr. 1263. Der Ausgleich ist spätestens zum Zeitpunkt des tatsächlichen Eingriffs fällig.



## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(gemäß § 74 LBO)

### **1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)

#### **1.1 Dachformen**

Die Dächer der Gebäude sind mit Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Versetztem Pultdach, Pultdach oder Flachdach auszuführen.

#### **1.2 Dachdeckung**

Die Dachdeckung darf nur in den Farben Rot, Braun, Grau und Anthrazit erfolgen.

#### **1.3 Außenwände**

Grelle und leuchtende Außenfarben für die Gebäude sind nicht zulässig.

### **2. WERBEANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen mit wechselndem und/ oder bewegtem Licht, sowie sich ändernden Farbverläufen sind generell nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nicht auf oder über der Dachfläche angebracht werden.

### **3. ANFORDERUNGEN AN UNBEBAUTE FLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

#### **Einfriedungen und Stützmauern**

Zugelassen sind Einfriedungen bis max. 1,80 m Gesamthöhe. Stützmauern sind bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Mauern und Sockelmauern sind auf max. 1/3 der Grundstücksgrenzlänge zugelassen, ansonsten sind Zäune mit mind. 15 cm Bodenabstand zu verwenden. Bezüglich der erforderlichen Grenzabstände gelten das Straßengesetz und das Nachbarrecht.

## C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

### 1. AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Der Ausgleich ist auf dem Flurstück 1263 im Ortsteil Staufen der Gemeinde Syrgenstein zu erbringen. Es ist eine 700 m<sup>2</sup> große Feldhecke und eine 900 m<sup>2</sup> große extensive Blühwiese auf dem Grundstück anzulegen. Die Pflanzungen und Ansaaten sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es ist autochthones Pflanz- und Saatgut aus der Region 13 Schwäbische Alb, Produktionsraum 7 Süddeutsches Berg- und Hügelland zu verwenden. Die Feldhecke ist mindestens als dreireihige Hecke anzulegen. Der Abstand zwischen den Reihen und den Pflanzen ist jeweils mit 1.50 m vorzusehen. Für die Abstände gelten das Straßen- und Nachbarrecht.

Pflanzenliste Feldhecke

Qualität: Bäume, Stammumfang 12-14 cm.

Qualität: Sträucher, 2 x verpflanzt, 80-100 cm,

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose

Der Ausgleich ist spätestens zum Zeitpunkt des tatsächlichen Eingriffs fällig. Die Ausgleichsmaßnahmen sind rechtlich zu sichern. Baubeginn und Baufertigstellung des Vorhabens sowie die Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen sind der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamt Heidenheims schriftlich anzuzeigen.

### 2. BODENFUNDE (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Im Geltungsbereich und dem unmittelbaren Umfeld werden folgende Belange der Archäologie der Vorgeschichte berührt: **Siedlungsstellen und Friedhöfe von der Bronzezeit bis zur Merowingerzeit - Kulturdenkmal § 2 DSchG (ListenNr. 006)**. Für die Abgrenzung maßgeblich ist die nachfolgend dargestellte Kartierung. Bei Baumaßnahmen wurden im Bereich des kartierten Areals seit den 1970iger Jahren wiederholt Siedlungsbefunde und Gräber von der Bronzezeit bis zur Merowingerzeit angeschnitten und dokumentiert. Mit weiteren Funden und Befunden ist zu rechnen.



Innerhalb des Geltungsbereichs ist daher bei Bodeneingriffen grundsätzlich mit archäologisch relevanten Siedlungsfunden und -befunden, sowie Bestattungen zu rechnen bei denen es sich aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlich-dokumentarischen Gründen um Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG handeln kann. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. **Sämtliche Bodeneingriffe in den oben dargestellten archäologischen Relevanzbereichen bedürfen daher einer denkmalschutz-rechtlichen Genehmigung.** Eine frühzeitige Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, vertreten durch Herrn Dr. Andreas Thiel ([andreas.thiel@rps.bwl.de](mailto:andreas.thiel@rps.bwl.de)) ist erforderlich. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sollten um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, frühzeitig im Vorfeld geplanten Neubaumaßnahmen archäologische Voruntersuchungen durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d. h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. **Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.** Für die außerhalb archäologischer Relevanzgebiete gelegenen Planbereiche wird auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen: Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten 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-Operative Archäologie) 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.

### **3. WASSERSCHUTZZONE (§ 51 Wasserhaushaltsgesetz)**

Der Bebauungsplan liegt in der Wasserschutzzone III des gemeinsamen Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen im Brenztal. Auf die Verbote der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977 wird besonders hingewiesen.

### **4. ALTLASTEN**

In den überbaubaren Flächen des Plangebietes sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Heidenheim, Abteilung Wasser- und Bodenschutz sofort zu benachrichtigen.

### **5. STARKREGENEREIGNISSE**

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. Potentiellen Bauherren wird empfohlen, sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

### **6. BODENSCHUTZ**

Ein sachgerechter Umgang mit Boden entsprechend § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz erfordert es, dass Ober- und Unterboden getrennt aus- und wieder eingebaut werden. Alle Bodenarbeiten sind im Hinblick auf die spätere Nutzung nur bei trockener Witterung auszuführen, um Bodenverdichtungen weitestgehend zu vermeiden. Anfallender Ober- und Unterboden und sonstiger Aushub sollte auf dem Baugrundstück sachgerecht wiederverwertet werden. Fallen zu hohe Mengen Aushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z. B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Die Verwertung auf landwirtschaftlichen Flächen in Wasserschutzgebieten bedarf der Zustimmung des Landratsamtes Heidenheim.

### **7. DACHBEGRÜNUNG**

Dachbegrünungen sind erwünscht und werden empfohlen. Dachbegrünungen können einen Teil der Verluste an Bodenfunktionen ausgleichen (insb. Ausgleichskörper im Wasserkreislauf). Außerdem bringt eine Dachbegrünung eine Vielzahl weiterer Vorteile mit sich (Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Schutz der Dachabdichtung vor Witterung, Verbesserung des Umgebungsklimas usw.).

### **8. GEOTECHNIK**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Mergelstetten-Formation (Oberjura), welche im nördlichen Randbereich des Plangebietes von tertiärem Höhengschotter und im südlichen Randbereich des Plangebietes von quartärem Niedermoor mit jeweils unbekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Beim Niedermoor ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der

Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen 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.

## **9. GRUNDWASSER**

Bei Planungen von tiefer reichenden Eingriffen in den Untergrund sind die möglichen Auswirkungen hinsichtlich der Wasserversorgung zu prüfen.