

Große Kreisstadt  
Giengen an der Brenz



**B E B A U U N G S P L A N**  
mit integriertem Grünordnungsplan  
und örtlichen Bauvorschriften

**„Giengener Industriepark A7“**

Textteil – Entwurf

Plandatum: 29.10.2020

Aufgestellt  
Hermaringen, .....

-nach Satzungsbeschluss-

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

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

-nach Satzungsbeschluss-

.....  
Dieter Henle, Oberbürgermeister



**GANSLOSER**  
Ingenieure | Planer | Architekten

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

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Landesbauordnung (LBO)	i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416) zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313)
Gemeindeordnung BW (GemO)	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert vom 11.02.2020 (GBl. S. 37, 40)
Stand Liegenschaftskataster:	Mai 2019

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>5</b>
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	5
2.	MaSS der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	6
3.	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB) .....	6
4.	Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB) .....	6
5.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO) .....	7
6.	Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....	7
7.	Flächen, die Von Bebauung frei zuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) .....	7
8.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	8
9.	Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) .....	8
10.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	8
11.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	8
12.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.s.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	10
13.	Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) .....	11
14.	Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke bei Straßenkörpern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) .....	16
<b>B.</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 74 LBO) .....</b>	<b>17</b>
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO) .....	17
2.	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO) .....	17
3.	Anforderungen an unbebaute Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) .....	17
4.	Unzulässigkeit von Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO) .....	17
<b>C.</b>	<b>HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....</b>	<b>18</b>
1.	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) außerhalb des Geltungsbereichs (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB) .....	18
2.	Richtfunktrassen .....	19
3.	Geotechnik .....	19
4.	Bodenfunde (§ 20 DSchG) .....	19
5.	Bodenschutz (§ 202 BauGB i.V.m. 4 Abs. 1 und 2 BBodSchG) .....	20
6.	Altlasten .....	20
7.	Luftbildauswertung zu Kampfmittel .....	20
8.	Wasserschutzzone .....	20
9.	Entwässerung .....	21
10.	Hochwasserschutz .....	21
11.	Grundwassermesstellen .....	21
12.	Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 FStrG) .....	21
13.	Immissionen des Straßenverkehrs .....	22
14.	Schalleistungspegels .....	22

---

15.	Leitungen .....	22
16.	Freistehende Werbeanlagen.....	23

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

#### 1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Es werden die **Gewerbegebiete GE 1 bis GE 11** ausgewiesen.

a) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art (soweit im Folgenden nicht anderes festgesetzt ist), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

b) Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Gemäß Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Giengen (Neuaufstellung Stand 2019) sind folgende Sortimente zentrenrelevant:

- Sanitätswaren und Orthopädiebedarf
- Bücher
- Papier- und Schreibwaren, Bastel- und Schulbedarf
- Spielwaren
- Bekleidung, Wäsche (gem. Sortiment, Damen-, Herrenbekleidung, Kinder- / Babybekleidung)
- Schuhe, Lederwaren, modische Accessoires (inkl. Handschuhe, Handtaschen, Reisegepäck, Rucksäcke, Hüte, Schirme, Pflegezubehör)
- Kleinteilige Sportartikel, Sportbekleidung, -schuhe
- Kleinteilige Baby- / Kinderartikel
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenk- und Dekorationsartikel
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Handarbeitsbedarf (Wolle, Kurzwaren, Stoffe)
- Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik (TV, Hifi, Video)
- Telekommunikationsgeräte/-zubehör (Mobiltelefone, Smartphones, Tablets)
- Computerspiele, Ton- und Bildträger
- Fotowaren / Fotogeräte
- Uhren / Schmuck
- Optik, Hörgeräteakustik
- Kunst- / Antiquitätenhandel, Sammlerbedarf
- Fahrräder und Zubehör
- Musikinstrumente, Musikalien

zugleich nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Tabakwaren)
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel, Hygiene- / Körperpflegeartikel), Kosmetika, freiverkäufliche Arzneimittel, Parfümwaren

- Apothekenwaren
  - (Schnitt)Blumen
  - Zeitungen / Zeitschriften
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
  4. Vergnügungsstätten.

c) Ausnahmsweise zulässig sind

1. Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel, die der Versorgung des Gebietes oder dem Reisebedarf dienen und über eine Verkaufsfläche von maximal 100 m<sup>2</sup> verfügen.

## **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 Gewerbegebietes wird der Wert von 0,85 festgesetzt.

### **2.2 Baumassenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)**

Für die Baumassenzahl (BMZ) des Gewerbegebietes wird der Wert von 10,0 nach § 17 BauNVO festgesetzt.

### **2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)**

Die Höhe der baulichen Anlagen darf im GE 1 bis GE 11 maximal 16 m betragen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemessen zwischen der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGFH) und dem höchsten Punkt des Gebäudes (First, Attika).

Die Höhe von freistehenden Werbeanlagen auf den Grundstücken darf ebenfalls maximal 16,00 m betragen, gemessen ab der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGFH) des untersten Vollgeschosses des nächstgelegenen grundstücksbezogenen Baukörpers. Werbeanlagen im baulichen Zusammenhang mit Gebäuden dürfen deren Gebäudehöhe nicht überschreiten und nicht auf oder über deren Dachfläche angebracht werden.

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

Die Bezugshöhe der baulichen Anlagen und ihrer Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGFH) wird durch die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche bestimmt. Hierbei ist die Höhe der Straßenoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Grundstücksgrenze ausschlaggebend. Grenzt ein Grundstück mit mehreren Seiten an Straßen an, so ist die öffentliche Verkehrsfläche ausschlaggebend über die die vom Bauantragsteller beantragte Hauptzufahrt erfolgt.

Die Bezugshöhe darf um maximal 1,00 m überschritten und maximal 2,00 m unterschritten werden. Erforderliche Böschungen sind auf dem eigenen Grundstück anzulegen.

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

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise (offene Bauweise ohne Längenbeschränkung) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht einer offenen Bauweise mit

einer möglichen Gebäudelänge von über 50,00 m. Die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung (LBO) sind einzuhalten.

## **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 sowie überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in den mit Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Anbauverbotszonen. Nicht überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind Gebäudeumfahrungen, die im Bereich der Anbauverbotszonen gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) mit einer Breite von maximal 6 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen hergestellt werden dürfen. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in den mit Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen.

## **7. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREI ZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

### **7.1 Anbauverbot**

Die entlang der BAB 7 liegenden Flächen sind gem. Bundesfernstraßengesetz (§ 9 FStrG) und entsprechend der Einzeichnung im Lageplan im Abstand von 40 m, gemessen vom Fahrbahnrand, von Hochbauten jeder Art und von Werbeanlagen freizuhalten.

Die entlang der B 492 liegenden Flächen sind gem. Bundesfernstraßengesetz (§ 9 FStrG) entsprechend der Einzeichnung im Lageplan im Abstand von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, von Hochbauten jeder Art und von Werbeanlagen freizuhalten.

Gebäudeumfahrungen in 6,0 m Breite im Anschluss an die Baugrenze dürfen mit Genehmigung der obersten Landesstraßenbaubehörde in der Anbauverbotszone hergestellt werden.

### **7.2 Sichtfeld**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die in der Planzeichnung dargestellten Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Sicht behinderndem Bewuchs freigehalten werden. Einzelbäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

## **8. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

### **8.1 Straßenverkehrsfläche**

Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsflächen dargestellt. Die Einteilung ist unverbindlich. In den Verkehrsflächen sind teilweise straßenbegleitende Grünflächen enthalten, die im Zusammenhang mit dem Straßenbau zu erstellen und zu erhalten sind.

### **8.2 Bereich ohne Ein- oder Ausfahrt**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind im zeichnerischen Teil Bereiche ohne Ein- oder Ausfahrt festgesetzt. In diesen Bereichen ist eine Einfahrt auf die Grundstücke oder Ausfahrt von den Grundstücken untersagt.

## **9. VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung als „Umspannstation“ eingetragen.

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

Es werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

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

### **11.1 Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets**

#### **Maßnahme A1: Feldhecke – Ersatzpflanzung Biotopfläche und gleichzeitig CEF-Maßnahme**

Im südlichen Bereich des Bebauungsplans wird auf 4.270 m<sup>2</sup> auf bisherigen Ackerflächen eine Feldhecke angelegt. Die Fläche wird mit standortgerechten, heimischen Gehölzen mehrreihig im Dreiecksverband bepflanzt. Dabei wird alle 10 m ein Überhälter eingeplant. Da die Maßnahme dem Artenschutz dient (CEF-Maßnahme), wird sie im Vorgriff der Bebauung umgesetzt. Zudem wird die Feldhecke zum Schutz vor Wildverbiss kleintiergänglich eingezäunt.

Mögliche Straucharten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Zur Erhöhung des Artenreichtums sind mindestens fünf verschiedene Straucharten zu wählen. Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und Pflege sind zu beachten.

Weiterhin handelt es sich bei der Maßnahme um eine CEF-Maßnahme aus dem Artenschutz für Goldammer und Klappergrasmücke.

#### **Maßnahme A2: Regentrückhaltebecken**

Im südlichen Bereich des Bebauungsplans wird auf einer Fläche von 6.780 m<sup>2</sup> eines von zwei zentralen Regentrückhaltebecken angelegt. Das Rückhaltebecken hat Verbindung zum Offenland. Dieses wird mit einer autochthonen, standortgerechten Saatgutmischung angesät und extensiv gepflegt. Im randlichen Bereich auf der Böschungsoberkante werden einzelne Bäume und Sträucher gepflanzt. Mögliche Baum- und Straucharten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und Pflege sind zu beachten.



### **Maßnahme A3: Regenrückhaltebecken**

Im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans wird auf einer Fläche von 6.430 m<sup>2</sup> eines von zwei zentralen Regenrückhaltebecken angelegt. Das Rückhaltebecken hat Verbindung zum Offenland. Dieses wird mit einer autochthonen, standortgerechten Saatgutmischung angesät und extensiv gepflegt. Im randlichen Bereich auf der Böschungsoberkante werden einzelne Bäume und Sträucher gepflanzt. Mögliche Baum- und Straucharten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und Pflege sind zu beachten.

### **Maßnahme A4: Dachbegrünung**

Flachdächer sind zu 80 % extensiv zu begrünen. Dabei muss bei mehreren Gebäuden innerhalb eines Vorhabengrundstücks die gesamte begrünte Dachfläche 80 % aller Dachflächen zusammengenommen ergeben. Von der Begrünung ausgenommen sind Vordächer und frei stehende Überdachungen, sowie Parkhäuser, wenn die oberste Ebene als Parkfläche genutzt wird. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Dabei ist zur Herstellung von Retentionsraum/Abflussverzögerung eine Substratstärke von 10 cm vorzusehen. Die Flächen sind mit einer geeigneten Saatgutmischung anzusäen (s. Umweltbericht Pflanzliste, Kap. 9.3) oder mit Substratmatten anzulegen und extensiv zu pflegen. Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und Pflege (s. Umweltbericht Kap. 9.4, 9.5) sind zu beachten.

Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes die tatsächliche Bebauung mit Gebäuden und der daraus resultierende Flächenanteil der Dachbegrünung nicht verbindlich nachgewiesen werden kann, ist die Nachführung der tatsächlich entstehenden begrünten Dachflächen durch die Stadt Giengen im Zuge der fortschreitenden Bebauung zu gewährleisten. Werden weniger als 60 % der bebaubaren Fläche durch zu begrünende Gebäude eingenommen, jedoch versiegelt, so ist das dadurch entstehende Ausgleichsdefizit an anderer Stelle zu ersetzen. Hierfür werden stadteneigene Flächen als alternative Ausgleichsflächen herangezogen und vorgehalten. Die Einzelheiten hierzu werden nach § 1 a Abs. 3 S. 4 BauGB in einem städtebaulichen Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Heidenheim geregelt.

## **11.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung aus dem Artenschutz**

Folgenden Maßnahmen sind zu beachten:

- Baufeldfreimachung sowie Beginn der Arbeiten außerhalb der Brutperiode (vom 01.10.-28.02.)
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung: LED-Leuchtmittel mit warmweißer Farbtemperatur < 3.000 Kelvin und geringer Abstrahlung nach oben
- Keine Beleuchtung angrenzender Kleingärten, Streuobstwiesen und Feldgehölze durch zusätzliche Strahler, Neonröhren oder sonstige Leuchtmittel
- Keine großflächigen Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen zur Vermeidung von Vogelschlag
- Verwendung von Gullys, aus denen Kleintiere wieder entkommen können, bzw. die engstrebige/engmaschige Gullydeckel besitzen

### 11.3 **Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung für das Schutzgut Klima**

Folgende Maßnahme ist zu beachten:

- Verwendung von Farben bzw. Materialien für die Fassaden, die sich nicht stark erhitzen (z. B. helle Farben)

### 11.4 **Regenrückhaltebecken**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind zwei Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung als „Regenrückhaltebecken“ eingetragen. Diese dienen gleichzeitig als Anlagen zur Löschwasserbereitstellung. Die im Zusammenhang mit dem Betrieb und Unterhalt der Regenrückhaltebecken benötigten baulichen Anlagen sind bis zu einer Grundfläche von jeweils maximal 25 m<sup>2</sup> pro Regenrückhaltebecken zulässig.

### 11.5 **Entwässerung**

Die Entwässerung der Grundstücke und der baulichen Anlagen soll im Trennsystem durchgeführt werden.

Abwasser und Oberflächenwasser aus dem Plangebiet dürfen der Autobahn, Bundesstraße und Landstraße und den Entwässerungsanlagen nicht zugeleitet werden.

Für Regenwasserabflüsse von befestigten Lager- und Verkehrsflächen in den gewerblichen Grundstücken sind Sicherungseinrichtungen zur Reinhaltung dieser Einleitungen zu schaffen, die von der Wasserrechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren bestimmt werden.

Für Regenwasser wird die maximale Einleitungsmenge in die öffentliche Kanalisation auf 160 l/s\*ha privater Grundstücksfläche begrenzt.

Im GE1 und GE2 wird für Schmutzwasser die maximale Einleitungsmenge an Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation auf 0,2 l/s\*ha privater Grundstücksfläche begrenzt.

Dachbegrünungsmaßnahmen können nach technischen Richtlinien mit einem Abflussbeiwert von 0,5 in die Abflussberechnung veranschlagt werden. Die begrünten Dachflächen müssen mind. 35 l/m<sup>2</sup> Regenwasser speichern können.

## 12. **VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN I.S.D. BIMSCHG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

### 12.1 **Emissionskontingentierung**

Dem Bauleitplan liegt als Anlage eine schalltechnische Untersuchung der TÜV SÜD Industrieservice GmbH (Bericht-Nr.: 3268578-03) vom 27.10.2020 bei. Diese ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans. Es sind demnach nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Tabelle 1: Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup>

Teilfläche	LEK,tags in dB(A)/m <sup>2</sup>	LEK,nachts in dB(A)/m <sup>2</sup>
GE1 (Teilfläche 4)	60	45
GE2 (Teilfläche 3)	60	46
GE3 (Teilfläche 8)	60	46
GE4 (Teilfläche 2)	60	46
GE5 (Teilfläche 5)	60	47

GE6 (Teilfläche 1b)	60	48
GE7 (Teilfläche 1c)	60	48
GE8 (Teilfläche 7)	60	50
GE9 (Teilfläche 6)	60	41
GE10 (Teilfläche 1a)	60	50
GE11 (Teilfläche 9)	60	60

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes sowie in der schalltechnischen Untersuchung dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Tabelle 2: Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren

Richtungssektor	Winkel	Zusatzkontingente	
		tags	nachts
A	11° / 63°	3	0
B	63° / 194°	9	7
C	194° / 250°	3	2
D	250° / 360° u. 0° / 11°	5	4

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k  $LE_{ki}$  durch  $LE_{ki} + LE_{k,zus,k}$  zu ersetzen ist.

## 12.2 Schallschutzmaßnahmen gegen Straßenverkehrslärm im Falle nicht auszuschließender Gesundheitsgefährdung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die im Lageplan innerhalb der gekennzeichneten Flächen liegenden Fassaden mit Außenlärmpegeln durch Straßenverkehr von tags von  $\geq 70$  dB(A) und nachts von  $\geq 60$  dB(A) dürfen Büroräume und ähnliche schützenswerte Räume nicht mit offenbaren Fenstern errichtet werden, es sei denn durch Außenbauteile erfolgt ein baulicher Schallschutz vor den offenbaren Fenstern (wie z.B. verglaste Laubengänge, Prallscheiben oder vorgehängte Fassaden).

Ausnahmsweise kann hierauf verzichtet werden, wenn durch Schallgutachten gegenüber der zuständigen Baurechtsbehörde nachgewiesen wird, dass in den schutzbedürftigen Räumen keine täglichen Außengeräuschpegel durch Straßenverkehr von  $\geq 70$  dB(A) und nächtlicher Außengeräuschpegel von  $\geq 60$  dB(A) zu erwarten sind.

Die Außengeräuschpegel durch Straßenverkehr werden nach der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen RLS-90 (Ausgabe 1990) ermittelt.

## 13. PFLANZGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 13.1 Pflanzgebot 1, auf privaten Grundstücksflächen: Heckenpflanzung

Die im Plan festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einer Flächenbreite über 5 m sind

die Hecken über die gesamte Flächenbreite mehrreihig im Dreiecksverband zu pflanzen und alle 10 m ein Überhälter einzuplanen. Dabei ist das geltende Nachbarschaftsrecht einzuhalten. Schnitthecken sind nicht zulässig. Zur Erhöhung des Artenreichtums sind mindestens fünf verschiedene Straucharten zu wählen. Innerhalb der Pflanzgebotsflächen sind zur B 492 und zur A 7 hin Umfahrungen bis zu einer Entfernung von 6 m zur Baugrenze zulässig. Die Pflanzgebotsfläche darf hierfür stellenweise unterbrochen werden.

Mögliche Straucharten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und Pflege sind zu beachten.

### **13.2 Pflanzgebot 2, auf privaten Grundstücksflächen: Blühstreifen**

Auf den im Plan festgesetzten Flächen ist ein Blühstreifen aus standortgerechten Kräutern anzusäen. Dieser ist extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Mögliche Saatgutmischungen sind der Pflanzliste zu entnehmen. Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und Pflege sind zu beachten.

### **13.3 Pflanzgebot 3, auf privaten Grundstücksflächen: Einzelbäume**

Auf flächenhaften Parkplätzen ist je fünf Parkplätze ein hochstämmiger heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16–18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf einen ausreichenden Bodenstandsraum ist zu achten. Es sind ausschließlich Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra-weitem Stand zu verwenden. Mögliche Baumarten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und Pflege sind zu beachten.

### **13.4 Pflanzgebot 4, auf öffentlichen Grundstücksflächen: Einzelbäume mit Blühstreifen**

Die Straßenverkehrsflächen sind zu durchgrünen. Im Bereich der Straßen sind alle 20 m an den im Bebauungsplan dargestellten Standorten hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die dargestellten Standorte können aus erschließungstechnischen oder gestalterischen Gründen verschoben werden. Auf einen ausreichenden Bodenstandsraum ist zu achten. Es sind ausschließlich Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra-weitem Stand zu verwenden. Im Unterwuchs ist ein Blühstreifen aus standortgerechten Kräutern anzusäen. Dieser ist extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Mögliche Baumarten und Saatgutmischungen sind der Pflanzliste zu entnehmen. Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und Pflege sind zu beachten.

### **13.5 Pflanzgebot 5, auf privaten Grundstücksflächen: Fassadenbegrünung**

Gebäudefassaden sind flächenhaft zu begrünen. Dies ist durch bodengebundene oder wandgebundene Fassadenbegrünung oder alternativ durch vorgelagerte Baumpflanzungen möglich. Hierfür sind großkronige Baumarten mit einer Wuchshöhe von mind. 20 m zu wählen. Säulenformen sind zulässig. Hierdurch soll klimaaktive Fläche geschaffen und die Gebäudeerwärmung durch Sonneneinstrahlung minimiert werden. Ausnahmen für die Anbringung von Photovoltaikanlagen an der Fassade, sowie für lebensmittellagernde oder -produzierende Betriebe mit entsprechenden behördlichen Auflagen sind möglich. Mögliche Arten für die Bepflanzung sind der Pflanzliste zu entnehmen. Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und Pflege sind zu beachten.

### **13.6 Pflanzgebot 6, auf privaten Grundstücksflächen: Begrünung privater Grundstückflächen**

Die im Plan festgesetzten Flächen sind mit einer einreihigen Hecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Schnitthecken sind zulässig. Zur Erhöhung des Artenreichtums sind mindestens fünf verschiedene

Straucharten zu wählen. Alternativ ist die Ansaat von Blühstreifen möglich. Diese sind extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auch Baumpflanzungen dürfen in die Fläche integriert werden. Dabei ist das geltende Nachbarschaftsrecht einzuhalten. Das Pflanzgebot darf durch Zufahrten unterbrochen werden. Mögliche Baum- und Straucharten, sowie Saatgutmischungen sind der Pflanzliste zu entnehmen. Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und Pflege sind zu beachten.

### 13.7 Pflanzliste

Tabelle 3: Pflanzliste der Pflanzgebote PFG1 bis PFG6 sowie der Maßnahmen A1 bis A4

Pflanzenauswahl		Flächen / Maßnahmen							
		PFG 1	PFG 2	PFG 3, 4	PFG 5	PFG 6	A1	A2, A3	A4
<b>Großkronige Bäume</b>									
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	x		x	x	x	x		
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	x		x	x	x	x		
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	x		x	x		x		
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	x		x	x		x		
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	x			x		x		
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>							x	
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>							x	
<b>Mittelkronige Bäume</b>									
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	x				x	x	x	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	x				x	x	x	
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	x				x	x		
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	x				x	x		
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	x				x	x		
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	x				x	x		
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	x				x	x		
Obstbaum, regionaltypisch, als Hochstamm, s. nachfolgende Sortenliste		x						x	
<b>Sträucher</b>									
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	x				x	x	x	
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	x				x	x	x	

Pflanzenauswahl		Flächen / Maßnahmen							
		PFG 1	PFG 2	PFG 3, 4	PFG 5	PFG 6	A1	A2, A3	A4
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	x				x	x	x	
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>	x				x	x	x	
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	x				x	x	x	
Feld-Rose	<i>Rosa arvensis</i>	x				x	x	x	
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	x				x	x	x	
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	x				x	x	x	
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	x				x	x	x	
Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>	x				x	x	x	
Gew. Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	x				x	x	x	
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	x				x	x	x	
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>	x				x	x	x	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	x				x	x	x	
<b>Kletterpflanzen</b>									
Immergrünes Geißblatt	<i>Lonicera henryi</i>				x				
Gemeiner Efeu	<i>Hedera helix</i>				x				
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>				x				
Gew. Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>				x				
Jungfernrebe	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>				x				
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>				x				
<b>Saatgutmischungen</b>									
„10 Wärmeliebender Saum“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig			x	x		x			

Pflanzenauswahl	Flächen / Maßnahmen							
	PFG 1	PFG 2	PFG 3, 4	PFG 5	PFG 6	A1	A2, A3	A4
„13 Blumenrasen, Kräuterrasen“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig		x	x					
„01 Blumenwiese“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig		x	x		x		x	
„18 Dachbegrünung“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig								x

#### Alte regionaltypische Obstbaumsorten

- Äpfel: Antonowka, Borowinka, Danziger Kant, Französische Goldrenette, Holsteiner Cox, Jakob Lebel, Krügers Dickstiel, Landsberger Renette, Pilot, Roter Boskoop, Topaz, Zabergäurennette.
- Birnen: Conference, Doppelte Phillipsbirne, Gute Luise, Köstliche von Charneu, Kongreßbirne, Stuttgarter Gaißhirtle.
- Süßkirsche: Büttners Rote Knorpel, Hedelfinger Riesenkirsche, Kordia, Oktavia, Regina, Sunburst (selbstfruchtbar).
- Sauerkirsche: Gerema, Karneol.
- Zwetschgen: Graf Althans Reneklude, Hanita, Hauszwetschge, Zimmers Frühzwetschge.

#### Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

- Großkronige Bäume: Hochstämme, 3-4 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 -18 cm.
- Mittelkronige Bäume: wie vorher, jedoch StU 12-14 cm.
- Obstbäume: Obstbaum-Hochstämme, ohne Ballen, Stammumfang 10-12 cm, Stammhöhe mind. 1,80 m, regionaltypische Sorten.
- Sträucher: Strauch, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, je nach Pflanzzeitpunkt, Höhe 80-120 cm.

Bei straßenbegleitenden Pflanzungen sind ausschließlich Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extraweitem Stand verwenden. Es ist gebietsheimisches Saat- und Pflanzgut mit Herkunftsnachweis zu verwenden.

### 13.8 Vorgaben für die Ausführung und Pflege der Pflanzgebote

#### Gehölze:

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern. Die Bäume sind entsprechend der Vorgaben in der Planzeichnung zu pflanzen.

Insbesondere für Straßenbäume ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten - luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar - Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,80 bis 1,0 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.

Bäume sind auch nach Beendigung der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege weiterhin bei Notwendigkeit mit einem Pflegeschnitt zu versehen.

Heckenpflanzungen sind einreihig mit einem Abstand von 1,5 m oder ab einer Heckenbreite von 5 m im Dreiecksverband mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m zu pflanzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 5 Straucharten aus der Pflanzliste zu verwenden und in Gruppen zu fünf Sträuchern zu pflanzen.

Für die Heckenpflanzungen ist in den ersten Jahren nach Pflanzung eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu betreiben. Anschließend werden die Gehölze alle 5-10 Jahre außerhalb der Brutzeiten (01.10.-28.02.) sukzessive auf Stock gesetzt.

#### **Wiesen und Säume:**

Extensive Wiesen und Blühstreifen (PFG 2, Maßnahmen A2, A3) sind 2 x, maximal 3 x, im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Frühester Mahdzeitpunkt ist der 1.7. Mulchen ist nicht zulässig.

#### **Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:**

Die öffentlichen Grünflächen sind von der Stadt spätestens mit Fertigstellung der Erschließung zu bepflanzen. Die Durchgrünung und Eingrünung auf den privaten Grundstücken müssen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes erfolgen.

#### **Erhalt und Pflege der Pflanzungen:**

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind vom Grundstückeigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

## **14. 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.



## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (gemäß § 74 LBO)

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)

#### **Dachformen und Dachneigung**

Die Dächer der Baukörper sind als Flachdach auszuführen.

#### **Außenwände**

Grelle, glänzende 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. Von Werbeanlagen darf keine ablenkende Wirkung auf den Verkehr der BAB 7 und der B 492 ausgehen.

### **3. Anforderungen an unbebaute Flächen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### **Einfriedungen**

Zugelassen sind Einfriedungen bis max. 2,50 m Gesamthöhe. Der Abstand vom Boden muss 20 cm betragen. Mauern, Sockelmauern und andere blickdichte Materialien sind nicht zugelassen.

### **4. Unzulässigkeit von Freileitungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

## C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. VORGEZOGENE AUSGLEICHSMAßNAHMEN (CEF) AUßERHALB DES GELTUNGSBEREICHS (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Folgenden Maßnahmen sind dem Umweltbericht entnommen:

Als Ausgleich für die Verdrängung von 21 Feldlerchen-Brutpaaren und zwei Brutpaaren der Wiesenschafstelze werden in der freien Feldflur geeignete Maßnahmen angelegt.

#### **Maßnahme A5: Ackerbrache – CEF-Maßnahme für bodenbrütende Vogelarten**

Pro Brutpaar der Feldlerche/Wiesenschafstelze wird eine Ackerbrache im Umfang von 0,5 ha angelegt. Die Fläche der Ackerbrache wird mit einer autochthonen Samenmischung für eine artenreiche Feldblumenmischung angesät – z.B. die Samenmischung „22 Wildacker – Wildäsung – Wildeckung“ von Rieger-Hofmann oder vergleichbarer Qualität.

Die Mischung besteht zu 60 % aus Kulturarten, welche im ersten Jahr zur Blüte kommen und zu 40 % aus Wildarten, die in den Folgejahren dominieren. Die Ansaat sollte im Zeitraum von Mitte Mai bis spätestens Ende Juni erfolgen – alternativ kann die Ansaat auch im Zeitraum von Ende August bis Anfang September erfolgen.

Bei der Ansaat müssen die Meideabstände der Feldlerche berücksichtigt werden. Die Ansaat hat an 2 Stellen auf einer Länge von 5 m lückig zu erfolgen; die Breite ist durch die Sämaschine vorgegeben, sie beträgt mindestens jedoch 5 m bis max. 10 m.

Der Ackerrandstreifen wird durch jeweils einen Holzpfosten gekennzeichnet. Auf der Ackerbrache ist die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln oder anderweitig gezielter Unkrautbekämpfung mit Herbiziden, die Kalkung und Düngung, die Anlage von Mieten, die Ablagerung von Mist oder Erde und das Abstellen von Geräten und Fahrzeugen unzulässig. Das Befahren der Fläche ist nur im Zusammenhang mit den vorgesehenen Pflegemaßnahmen erlaubt, nicht jedoch während der Brut- und Aufzuchtphase der Feldlerche zwischen 15.03. und 31.07.

Die Fläche darf jedes Jahr zur Hälfte gemäht werden. Die Mahd erfolgt im Herbst, oder im zeitigen Frühjahr vor dem 15.03. Das Mähgut ist abzufahren. Alle 5 Jahre ist die Fläche umzubrechen und neu einzusäen. Sollten Unkräuter stark aufkommen, sind mechanische Bekämpfungsmaßnahmen möglich.

Die Fläche der Ackerbrache kann mit dem Faktor 1,5 angerechnet werden. Bei einem Nachweis von bodenbrütenden Vogelarten kann der Faktor auf 2,0 erhöht werden.

#### **Maßnahme A6: Kleeacker – CEF-Maßnahme für bodenbrütende Vogelarten**

Pro Brutpaar der Feldlerche/Wiesenschafstelze wird ein Kleeacker im Umfang von 0,5 ha angesät. Der Kleeacker wird mit einer Mischung ohne Grasanteil angesät. Während der Brutzeit dürfen keine Düngemittel und Pestizide ausgebracht und auch nicht gemäht werden. Nach dem 15.07. ist die Mahd uneingeschränkt möglich. Die Fläche wird nach spätestens fünf Jahren umgebrochen und neu angelegt.

Die Fläche des Kleeackers kann mit dem Faktor 1,0 angerechnet werden. Bei einem Nachweis von bodenbrütenden Vogelarten kann der Faktor auf 1,5 erhöht werden.

*Verortung und Größe der Maßnahme sind derzeit in Bearbeitung.*

#### **Maßnahme A7: Getreideanbau im doppelten Saatreihenabstand – CEF-Maßnahme für bodenbrütende Vogelarten**

Pro Brutpaar der Feldlerche/Wiesenschafstelze wird Getreideanbau im doppelten Saatreihenabstand von 20 cm im Umfang von 1 ha betrieben. Hierbei wird für die Brutzeit auf den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden verzichtet. Die Maßnahme wird jährlich mit der Fruchtfolge wechselnd auf einem anderen, vorher benannten Flurstück angelegt.

Eine flächenhafte Anrechnung ist mit dem Faktor 1,5 möglich. Bei einem Nachweis von bodenbrütenden Vogelarten kann der Faktor auf 2,0 erhöht werden.

Die vorgenannten Maßnahmen werden auf geeigneten Flächen hergestellt. Im Bereich potentiell geeigneter Flächen wurde im Jahr 2020 eine sogenannte Nullkartierung durchgeführt, anhand der die am besten geeigneten Ersatzhabitats festgelegt wurden. Die ausgewählten Ausgleichsflächen sind in Anlage 3 dargestellt. Aus den angegebenen Suchräumen wurde eine geeignete Mischung an Flurstücken ausgewählt, die im Aktionsradius der Feldlerche liegen. Es wurden vorrangig Flurstücke ausgewählt, die bereits einen Feldlerchenbesatz im räumlichen Zusammenhang aufweisen. Gleichzeitig muss noch genügend Raum für weitere Feldlerchenreviere vorhanden sein. Pro Feldlerchenpaar wird eine Reviergröße von ca. 0,5 ha zugrunde gelegt.

#### **Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen**

- Aufhängen von zehn Nistkästen für den Feldsperling in der Umgebung des Baugebiets

## **2. RICHTFUNKTRASSEN**

Durch das Plangebiet führen sechs Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG hindurch:

- Die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 510555174 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 19 m und 49 m über Grund.
- Die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 510553285, 510558666 und 510558667 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 20 m und 50 m über Grund.
- Die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 510550808 und 510557023 befinden sich in einem vertikalen Korridor zwischen 12 m und 42 m über Grund.

Alle geplanten baulichen Anlagen und notwendigen Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.

## **3. GEOTECHNIK**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten innerhalb der Albhochfläche mit Überdeckung aus lehm- und tonreichen Sedimenten. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit eventuellen lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

## **4. BODENFUNDE (§ 20 DSchG)**

Das ausgesteckte Baugebiet schneidet Bereiche des historischen Fernweges „Heerstraße“ (Flurstück Nr. 2859, 2880, 4415, jeweils Gemarkung Hürben). Darüber hinaus sind angrenzend an die beauftragte Fläche die ausgewiesenen Denkmäler HÜRB008 und GIEN007, vorgeschichtliche Siedlungsreste und Bronzezeitliche Bestattungen, deren

Vorhandensein seit dem Bau der Autobahnauffahrt in diesem Bereich belegt ist. In einer Voruntersuchung wurden zwei Sondageschnitte angelegt. Beide Sondagen blieben befundfrei. Da sie aber nur einen Bruchteil der Gesamtfläche des zukünftigen Baugebietes abdecken, kann ein Auftreten archäologischer Befunde in benachbarten Bereichen nicht ausgeschlossen werden.

Bauherren und ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen, der Beginn der Bau- und Planierungsarbeiten und der Erschließungsarbeiten ist drei Wochen vor Baubeginn der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Giengen mitzuteilen. Beim Auftreten größerer oder wichtiger Fundstellen ist der unteren Denkmalschutzbehörde Gelegenheit zu geben, archäologische Untersuchungen durchzuführen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

## **5. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB i.V.m. 4 Abs. 1 und 2 BBodSchG)**

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Hierbei ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Gemäß § 202 BauGB ist zum Schutz des Mutterbodens der humose Oberboden von allen zu befestigenden Bau- und Baubetriebsflächen abzutragen und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Dabei darf er nicht mit bodenfremden, insbesondere pflanzenschädlichen Stoffen vermischt werden.

Der Erdaushub aus der Baugrube ist so weit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Dabei ist humoser Oberboden und Unterboden zu trennen, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub 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.

Alle Flächen für geplante Grünanlagen und/oder Anlagen zur gärtnerischen Nutzung sind in einer verdichtungsarmen Verfahrensweise zu bearbeiten, da verdichtete Böden einen ungünstigen Wasser-, Luft- und Wärmehaushalt haben, nur sehr schwer durchwurzelbar sind und damit ihre zukünftige Aufgabe als Flächen zum Pflanzenwachstum, Wasserspeicher und als Stätte von Bodenleben nur noch schlecht erfüllen.

## **6. ALTLASTEN**

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Heidenheim sofort zu benachrichtigen.

## **7. LUFTBILDAUSWERTUNG ZU KAMPFMITTEL**

Die Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsluftbildern hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Plangebiets ergeben. Nach Kenntnisstand des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Regierungspräsidium Stuttgart sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

## **8. WASSERSCHUTZZONE**

Der nördliche Teil des Bebauungsplans liegt innerhalb der gemeinsamen Wasserschutzzone III der Wasserfassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des

Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1 ist zu beachten. Der südliche Teil (Gemarkung Hürben) liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes Donauried-Hürbe des Zweckverbandes Landeswasserversorgung (WSG-Nr.: 425-001). Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 16.04.2015 zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung im Donauried und im Hürbetal (Wasserschutzgebiet Donauried-Hürbe) ist zu beachten. Hinsichtlich potentieller Gefährdungen mit Prüfungsbedarf wird auf das DVGW Arbeitsblatt W 101 verwiesen.

## **9. ENTWÄSSERUNG**

Eine Baugrunduntersuchung ergab, dass anfallendes Niederschlagswasser nicht auf den Grundstücken versickert werden kann. Auf das Entwässerungskonzept der Regierungsbaumeister Braune Ingenieurbüro vom September 2020 wird verwiesen.

## **10. HOCHWASSERSCHUTZ**

Prinzipiell kann jede Bebauung, auch fernab von Gewässern, 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.

## **11. GRUNDWASSERMESSTELLEN**

Im Plangebiet innerhalb der geplanten Planstraße B befinden sich zwei Grundwassermessstellen (GW-Nr. 0113/813-6 und GW-Nr. 2010/813-1).

Die Messstelle mit der GW-Nr. 2010/813-1 wird aktuell im Grundwasserstandsmessnetz als Trendmessstelle in der GWDB-Zuständigkeit der LUBW geführt. Es handelt sich um eine rd. 143 m tiefe Karstmessstelle, die für den Weißjura-Aquifer im Bereich Giengen a. d. Brenz repräsentativ ist. Bei der Nachbarmessstelle (GW-Nr. 0113/813-6) handelt es sich um eine rd. 200 m tiefe Karstmessstelle in der GWDB-Zuständigkeit des Landratsamts Heidenheim. Diese Messstelle wird zurzeit nicht aktiv im Grundwasserüberwachungsprogramm des Landes betrieben, bietet jedoch aufgrund ihrer großen Ausbautiefe die Möglichkeit, im Bedarfsfall die Druckverhältnisse im tiefen Aquifersystem der Ostalb zu untersuchen. Beide Messstellen wurden in den späten 1970er im Rahmen der HGK Ostalb aufwändig niedergebracht und befinden sich in Landeseigentum.

Der Rückbau der beiden Messstellen und insbesondere der Trendmessstelle 2010/813-1, die ein wesentliches Bestandteil des Grundwasserüberwachungsprogramms darstellt, wird sich sehr nachteilig auf die Beobachtung des Karstaquifers im Bereich der Ostalb auswirken. Um weiterhin belastbare Ergebnisse zu Fragestellungen zur Grundwassermenge gemäß § 76 Wassergesetz Baden-Württemberg zu erhalten und um Klimasignale im Grundwasser bewerten zu können, sollen beide Messorte erhalten bleiben.

## **12. ANBAUVERBOTSZONE (§ 9 Abs. 1 FStrG)**

Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

### **13. IMMISSIONEN DES STRAßENVERKEHRS**

Es ist eine Reduzierung der Lärm- und Staubemission auf ein Minimum durch Optimierung des Bauablaufes anzustreben.

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

Das Ergebnis der Berechnung der Schallimmissionen innerhalb des Bebauungsplangebiets durch den Verkehr auf der A 7 und auf der B 492 in der schalltechnischen Untersuchung der TÜV SÜD Industrieservice GmbH (Bericht-Nr.: 3268578-03) zeigt das der Orientierungswerten für ein Gewerbegebiet teilweise überschritten werden. Auf die Festsetzung 12.2 dieses Bebauungsplanes wird verwiesen.

### **14. SCHALLLEISTUNGSPEGELS**

Der Nachweis der Einhaltung des flächenbezogenen Schalleistungspegels ist durch den jeweiligen Antragssteller im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens vorzulegen.

### **15. LEITUNGEN**

Die Gasfernleitung und die Kabel sind gemäß der Vorschriften über Gashochdruckleitungen zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung sowie gegen Einwirkungen von außen in einem Schutzstreifen verlegt.

Der Schutzstreifen der „Frankenleitung FRA“ hat eine Breite von 10 m (5 m beiderseits der Rohrachse) und ist durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch dinglich gesichert.

In dem Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasfernleitung und Kabel keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Auch Dachvorsprünge, Schachtbauwerke oder sonstige An- und Aufbauten dürfen nicht in den Schutzstreifen und dessen Lichtraum hineinragen.

Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand und den Betrieb der Gashochdruckanlagen beeinträchtigen oder gefährden.

So sind unter anderem das Einrichten von Dauerstellplätzen (z.B. für Container, Wohnwagen usw.), das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien sowie das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Schutzstreifenbereich nicht zulässig.

Jegliche Inanspruchnahme des Schutzstreifens der Anlagen der terranets bw GmbH bedarf im Vorfeld einer Regelung aus technischer und rechtlicher Sicht.

Die an der Geländeoberfläche befindlichen Leitungseinrichtungen geben nicht unbedingt den exakten Leitungsverlauf wieder.

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.

Das Befahren des Schutzstreifens mit schweren Fahrzeugen aller Art in unbefestigtem Gelände ist nur nach vorheriger Einweisung und unter Einhaltung besonderer Sicherheitsvorkehrungen, die mit dem Beauftragten der terranets bw GmbH abzustimmen sind, erlaubt.

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.

Das Baugebiet wird von einem 20-kV-Kabel durchquert, dass umgelegt werden soll.  
Die Kostentragung dafür richtet sich nach den der Grundstücksbenutzung zugrundeliegenden Verträgen. Eine Außerbetriebnahme der Kabel kann erst erfolgen nachdem die Ersatzkabel in Betrieb genommen wurden.

## **16. FREISTEHENDE WERBEANLAGEN**

Bei der Planung von beleuchteten Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Beleuchtung nicht in einer Art und Weise erfolgen darf, die geeignet ist, die Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn, Bundes- und Landesstraße zu beeinträchtigen (Tag/Nacht-Abstimmung) bzw. abzulenken.