

Landkreis Heidenheim

Große Kreisstadt Giengen an der Brenz

Gemarkung Giengen an der Brenz



BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

„Bruckersberg - Ost“

Schriftlicher Teil

- Vorentwurf -

Gefertigt:
Steinheim 23.09.2021

.....
Helmut Kolb



Ingenieurbüro
Helmut Kolb
Zeppelinstraße 10
89555 Steinheim am Albuch
Telefon: 073 29 - 92 03 - 0
Telefax: 073 22 - 92 03 - 29

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 03.11.2017
zuletzt geändert am 08.08.2020

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 21.11.2017

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010
zuletzt geändert am 18.07.2019

Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18.12.1990
zuletzt geändert am 04.05.2017

Inhaltsverzeichnis

Seite

I.	Planrechtliche Festsetzungen	3
1.	Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB)	3
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO).....	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - § 21a BauNVO)	3
1.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 (1) BauNVO i. V. § 2 (6) LBO)	3
1.4	Bauweise (§ 22 BauNVO).....	3
1.5	Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB).....	3
2.	Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) und § 18 BauNVO).....	4
3.	Nebenanlagen (§ 14 BauNVO).....	6
4.	Stellplätze und Garagen	6
4.1	Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO)	6
4.2	Garagen und Carports (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO).....	6
5.	Aufteilung und Zweckbestimmung der Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)	6
6.	Flächenbeanspruchung für öffentliche Verkehrsflächen	7
6.1	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BauGB)	7
6.2	Unterirdische Stützbauwerke (§ 9 (1) 26 BauGB)	7
6.3	Standort für öffentliche Straßenbeleuchtung und Verkehrsbeschilderung (§ 126 BauGB)	7
7.	Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB).....	7
8.	Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25a BauGB)	8
9.	Pflanzliste, Mindestqualitäten	8
9.1	Pflanzliste	8
10.	Interne und externe Ausgleichsmaßnahmen	8
10.1	Interne Ausgleichsmaßnahmen:	8
10.2	Externe Ausgleichsmaßnahmen	8
11.	Konfliktvermeidende Maßnahmen und CEF-Maßnahmen	8
II.	Örtliche Bauvorschriften	9
1.	Äußere Gestaltung (§ 74 (1) 1 und 2 LBO)	9
1.1	Dachform und Dachneigung	9
1.2	Dachaufbauten.....	9
1.3	Dachdeckung	9
2.	Werbeanlagen (§ 11 und § 74 (1) LBO)	10
3.	Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 (1) und (3) LBO).....	10
3.1	Versiegelungsgrad von Hofflächen, Stellplätzen, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Fußwegen	10
3.2	Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 LBO).....	10
3.3	Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO).....	10
3.4	Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO)	11
3.5	Freileitungen (§74 (1) 5 LBO)	11
4.	Ableitung und Nutzung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) LBO).....	11
5.	Schmutzwasserableitung	12
6.	Regenerative Energien (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB).....	12
III.	Nachrichtlich übernommene Hinweise (§ 9 (6) BauGB)	13
1.	Bodenfunde (§ 20 DSchG).....	13
2.	Erdaushub (§ 4 (1) und (2) BodSchG).....	13
3.	Wasserschutzzone	14
4.	Geotechnik	15
5.	Hochwasserschutz	15
6.	Lärmschutz.....	15

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

WA₁, WA₂, WA₃ :

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - § 21a BauNVO)

WA₁:

Grundflächenzahl GRZ = 0,4

Geschossflächenzahl GFZ = -

WA₂ und WA₃:

Grundflächenzahl GRZ = 0,6

Geschossflächenzahl GFZ = -

1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 (1) BauNVO i. V. § 2 (6) LBO)

WA₁ und WA₂ : II, max. 2 Vollgeschosse zulässig (Höchstmaß)

WA₃ : III+D, max. 3 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss zulässig (Höchstmaß)

1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise, die Gebäudelängen dürfen höchstens 50 m betragen.

WA₁ : zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

WA₂ : zulässig sind nur Hausgruppen

WA₃ : zulässig sind Einzelhäuser sowie Hausgruppen

1.5 Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

WA₁ :

Zahl der Wohneinheiten (WE) ist auf max. zwei Wohneinheiten (2 WE) je Wohngebäude begrenzt. Bei Doppelhäusern bezieht sich die Zahl der Wohneinheiten auf die jeweilige Doppelhaushälfte.

WA₂:

Hausgruppen erhalten keine Einschränkung in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten.

WA₃:

Einzelhäuser sowie Hausgruppen erhalten keine Einschränkung in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (3) und § 18 BauNVO)

Die im zeichnerischen Teil festgelegten Gebäudehöhenfestsetzungen werden als Höchstmaß über die festgelegten Bezugshöhen (BZH) getroffen. Durch die Festsetzung einer Bezugshöhe und der maximalen First-, Trauf- und Gebäudehöhen werden Gebäudehüllen festgesetzt, innerhalb derer der Bauherr sein Gebäude entwickeln kann.

Durch die Festsetzung der Bezugshöhen wird das Gebiet an die topographischen Gegebenheiten und die Erfordernisse der Straßenplanung angepasst. In Verbindung mit der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen wird ein städtebauliches Gesamtbild geschaffen. Die Höhenlagen der Nachbargrundstücke sind zu beachten.

Folgende Höhen baulicher Anlagen werden als zulässiges Höchstmaß festgelegt:

WA₁:

- bei Satteldach (SD), Zeltdach (ZD), Walmdach (WD)
Firsthöhe FH = max. 9,00 m
Traufhöhe TH = max. 6,50 m

- bei Pultdach (PD), versetzten Pultdach (vPD)
Firsthöhe FH = max. 8,50 m
Traufhöhe TH = max. 6,50 m

- bei Flachdach (FD)
Gebäudehöhe GH = max. 6,50 m

WA₂:

- nur Flachdach (FD)
Gebäudehöhe GH = max. 6,50 m

WA₃:

- nur Flachdach (FD)
Gebäudehöhe GH = max. 13,00 m

Definition der Bezugspunkte:

Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der maximal zulässigen Firsthöhe, Traufhöhe und Gebäudehöhe ist eine Bezugshöhe (BZH) festgesetzt.

Die maximal zulässige Firsthöhe ist das Höchstmaß gemessen von der Bezugshöhe bis Oberkante Dachhaut bzw. bis zum höchsten Schnittpunkt der Dachhaut mit den Dachflächen. Bei versetzten Pultdach ist die oberste Firsthöhe ausschlaggebend.

Die maximal zulässige Traufhöhe ist das Höchstmaß gemessen von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand. Bei versetzten Pultdach ist die höher liegende Traufseite ausschlaggebend.

Die maximale zulässige Gebäudehöhe ist das Höchstmaß gemessen von der Bezugshöhe bis zur Oberkante Attika bei Flachdach, von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.

Eine Überschreitung der zulässigen First- und Gebäudehöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. ausnahmsweise zulässig. Dachaufbauten in Form von Solarkollektoren oder sonstiger technischer Anlagen werden hierbei nicht angerechnet.

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein zulässig.

Sichtfelder sind zu berücksichtigen.

4. Stellplätze und Garagen

4.1 Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig. Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen (ergibt die Berechnung Bruchteile von Stellplätzen, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden). Garagen und Carports können hierbei angerechnet werden.

4.2 Garagen und Carports (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind nur im Abstand von mind. 5,00 m zu den Grundstücksgrenzen der dazugehörigen Verkehrserschließung zulässig. Überdachten Stellplätzen (Carports) dürfen mit einem Abstand von mind. 1,00 m zur dazugehörigen Verkehrsfläche errichtet werden.

Sichtfelder sind zu berücksichtigen. Am Anschluss zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Mindestsichtweiten auf den bevorrechtigten Verkehr zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe einzuhalten und von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen oder sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten. Für die Ausführung der Sichtfelder ist die RAS 06 anzuwenden. Durch Berücksichtigung von Sichtfelder können größere Abstände zur Verkehrsfläche erforderlich werden.

5. Aufteilung und Zweckbestimmung der Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Haupterschließungsstraße innerhalb des Plangebiets wird als Verkehrsfläche mit Gehweg und die Querverbindungsstraßen (ohne Gehweg) als Mischfläche für Kraftfahrzeuge und Fußgänger (Wohnstraße) ausgeführt.

6. Flächenbeanspruchung für öffentliche Verkehrsflächen

6.1 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BauGB)

Böschungen, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen notwendig werden, müssen auf den angrenzenden privaten Grundstücken ohne Entschädigungsanspruch geduldet werden.

6.2 Unterirdische Stützbauwerke (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Baukörpers für die öffentlichen Verkehrsflächen sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,20 m ab Hinterkante Randstein und einer Tiefe von 0,35 m ab Oberkante Randstein erforderlich. Die Stützbauwerke sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.

6.3 Standort für öffentliche Straßenbeleuchtung und Verkehrsbeschilderung (§ 126 BauGB)

Zur Einrichtung von Beleuchtungskörper (Mastleuchten) und notwendiger Verkehrsschilder sind Standorte auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Hülsen, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper bzw. das Verkehrsschild selbst, sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden. Die Festsetzung gilt für eine Fläche von 0,5 m x 0,5 m, gemessen ab Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche.

7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit einheimischen Gehölzen, siehe Punkt 9 (Pflanzliste), zu bepflanzen.

Die öffentliche Grünzone fördert die Biodiversität zwischen Stadt und Landschaft. Eine Förderung von Artenvielfalt und eine hohe Aufenthaltsqualität für Spiel- und Bewegungsraum innerhalb der Grünzone sind zu schaffen.

8. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- in Bearbeitung -

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

9. Pflanzliste, Mindestqualitäten

9.1 Pflanzliste

- in Bearbeitung -

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

10. Interne und externe Ausgleichsmaßnahmen

10.1 Interne Ausgleichsmaßnahmen:

- in Bearbeitung -

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

10.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

- in Bearbeitung -

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

11. Konfliktvermeidende Maßnahmen und CEF-Maßnahmen

- in Bearbeitung -

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) 1 und 2 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Folgende Dachformen sind zulässig

- Satteldach (SD)
- Zeltdach (ZD)
- Walmdach (WD)
- Pultdach (PD)
- versetztes Pultdach (vPD)
- Flachdach (FD)

Folgende Dachneigungen sind zulässig:

- 20° - 42° bei Satteldach (SD), Zeltdach (ZD), Walmdach (WD)
- bis einschließlich 20° bei Pultdach (PD), versetztes Pultdach (vPD)
- bis einschließlich 5° bei Flachdach (FD)

Bei Flachdächern (FD) ist eine bautechnisch bedingte Neigung von bis zu 5° zulässig, diese ist jedoch in Form einer Attika in einheitlicher Höhe optisch zu verblenden.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Dachaufbauten sind vom Ortgang, der Traufe und dem First mind. 1,00 m abzurücken.

Solarenergieanlagen:

Solarenergieanlagen dürfen ohne Abstand zum Ortgang, Traufe und First ohne Längenbegrenzung errichtet werden, jedoch die Abmessungen des Dachs nicht überschreiten. Solarbäume (Solaranlagen an/auf Masten) auf Dächern sind unzulässig.

1.3 Dachdeckung

Materialien und Färbung:

Glänzende, grelle oder reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Abweichungen hiervon bedürfen einer besonderen Genehmigung.

Es dürfen keine kupfer-, zink- oder bleigedeckten Metalldächer errichtet werden. Ausnahmen bilden beschichtete Metalldächer und solche mit feuerverzinnem Kupferblech (TECU-Zinn).

Begrünung von Flachdächern:

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die extensive Begrünung hat eine Mindestsubstratstärke von 10 cm aufzuweisen.

2. Werbeanlagen (§ 11 und § 74 (1) LBO)

Werbeanlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht sowie sich ändernden Farbverläufen und wechselnden Folien sind generell unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und zwar im Bereich des Erdgeschosses bis zur Oberkante Brüstung des 1. Obergeschosses. Je Unternehmen ist nicht mehr als eine Werbeanlage zulässig. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen darf 1/3 der Gebäudelänge und die Höhe von 0,6 m nicht überschreiten.

3. Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 (1) und (3) LBO)

3.1 Versiegelungsgrad von Hofflächen, Stellplätzen, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Fußwegen

Hofflächen, offene Stellplätze, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie innerhalb von Grünflächen liegende Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) bzw. mit breitflächiger Versickerung des Niederschlagswassers herzustellen.

3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Auffüllungen sind bis höchstens 1,00 m auf natürlichem Gelände zulässig.

3.3 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)

An der Grenze zu öffentlichen Flächen sind Einfriedungen mit einem Grenzabstand von 0,50 m und bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m als Zäune, Mauern und Hecken zulässig.

Stützbauwerke mit mehr als 1,00 m sichtbare Höhe sind nicht zulässig.

Sichtfelder sowie Nachbarrechte sind zu beachten.

Sichtfelder sind dauerhaft zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindertem Bewuchs freizuhalten.

3.4 Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und mit einheimischen Gehölzen, Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen - siehe Punkt 9 (Pflanzliste). (-in Bearbeitung-)

Es ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Nur Traufstreifen entlang von Gebäuden bis 0,50 m Breite sind zulässig.

3.5 Freileitungen (§74 (1) 5 LBO)

Medienleitungen als Freileitungen für die Versorgung des Plangebiets sind nicht zulässig.

4. Ableitung und Nutzung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) LBO)

Zur Entlastung des Kanalnetzes und um den Verbrauch von Trinkwasser zu vermindern ist unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem jeweiligen Grundstück über eine Retentionszisterne (Kombinierte Zisterne aus Nutz- und Retentionsraum mit Zwangsentleerung für Teilvolumen) mit einer Bemessung von mind. 2 m³ Retentionsraum pro 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Retentionszisternen sind mit einem Drosselabfluss von 0,15 l/s pro 100 m² angeschlossener Dachfläche auszuführen. Der Drosselabfluss sowie der Notüberlauf kann an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen oder einer geeigneten örtlichen Versickerung auf dem Grundstück zugeführt werden.

Die Retention kann entfallen, wenn die angeschlossene Dachfläche begrünt ist und das entsprechende Retentionsvolumen nachgewiesen wird.

Das Nutzvolumen der Retentionszisterne ist so zu bemessen, dass der Speicher-
raum zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser (Grauwasser) im häuslichen
Bereich ausreichend verwendet werden kann. Dies ist ein wichtiger Beitrag zum
Umweltschutz.

Bei der Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich muss das DVGW Ar-
beitsblatt W 555 sowie die Trinkwasserschutzverordnung (§ 13 (3) und § 17) be-
achtet werden. Auf die Anzeigenpflicht von Zisternen sowie Brauchwasseranlagen
wird hingewiesen.

Anfallendes Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen, Hof- und Zu-
fahrtsflächen wird durch eine ortsnahe, zentrale Versickerungsanlage wieder dem
Wasserkreislauf zugeführt. Die geplante öffentliche Versickerungsanlage besteht
aus einem Versickerungsbecken in Erdbauweise mit Notüberlauf. Das anfallende
Niederschlagswasser kann an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen
werden.

Private Versickerungsanlagen sind unter Berücksichtigung der Retention möglich.
Die Versickerung (z.B. Muldenversickerung) von Dachflächen hat über eine min-
destens 0,30 m starke bewachsene Bodenschicht zu erfolgen. Die Mulde muss ca.
10 - 15 % der versiegelten Fläche und eine Tiefe von ca. 0,30 m bei einem ausrei-
chenden Durchlässigkeitsbeiwert aufweisen. Der Notüberlauf kann an den öffentli-
chen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Nachbargrundstücke dürfen
durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden. Punktuelle Versickerungen
ohne Filteranlage sind aus Grundwasserschutzgründen nicht zulässig.

5. Schmutzwasserableitung

Häusliches Schmutzwasser wird separat gefasst und dem öffentlichen Mischwas-
serkanal zugeführt. Die Bestimmungen der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für
Gebäude und Grundstücke) sind einzuhalten.

6. Regenerative Energien (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)

Energiekonzepte für verdichtete Bebauungen, - in Bearbeitung -
Wird im weiteren Verfahren ergänzt

III. Nachrichtlich übernommene Hinweise (§ 9 (6) BauGB)

1. Bodenfunde (§ 20 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§20 DschG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2. Erdaushub (§ 4 (1) und (2) BodSchG)

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit 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 Wiederverfüllung auf andere Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Altlasten

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen werden, ist der Fachbereich Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht des Landratsamtes zu verständigen.

Bodenschutz

Es wird auf die Berücksichtigung der Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit dem Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2, NatSchG), sowie die Beachtung der Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums BW „Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme“ hingewiesen.

- Geplante Grünflächen oder Anlagen zur gärtnerischen Nutzung sind in einer verdichtungsarmen Verfahrensweise zu bearbeiten und sollen nicht als Arbeitsfläche oder Aushubzwischenlager genutzt werden, um Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen zu vermeiden.

- Zur Vermeidung von Erosion sind unbefestigte Flächen umgehend zu begrünen.
- Dachbegrünungen sind erwünscht und werden empfohlen. Dadurch kann ein Teil der Verluste an Bodenfunktionen (insb. Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) ausgeglichen werden. Weitere Vorteile sind u. a. Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Schutz der Dachabdichtung vor Witterung, oder Verbesserung des Umgebungsklimas.
- Als fachliche Grundlage für die Erfassung des Kompensationsbedarfs sowie zur Bewertung von bodenbezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist die Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Heft 24)“ der LUBW anzuwenden. Schwerpunktmäßig sollen Maßnahmen, wie z. B. Oberbodenauftrag, Entsiegelung, Rekultivierung oder Erosionsschutz, ausgewählt werden, die eine Aufwertung für die Bodenfunktionen bedeuten.
- Sollte für ein Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche (inkl. Baustelleneinrichtungsbereiche, Baustraßen, Zwischenlagerflächen) von insgesamt mehr als 5.000 m² auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger gemäß § 2 (3) Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Zulassung, ist das Bodenschutzkonzept bei der Antragsstellung einzureichen. Bei zulassungsfreien Vorhaben ist das Bodenschutzkonzept sechs Wochen vor dem Beginn der Ausführung des Vorhabens der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen.
- Für verfahrenspflichtige Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub ist gemäß § 3 Abs. 4 Neues Landekreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) der zuständigen Abfallrechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.

3. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der gemeinsamen Wasserschutzzone III der Grundwassererfassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgarts vom 14.12.1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1 ist zu beachten.

4. Geotechnik

Es ist mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens 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.

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.

5. Hochwasserschutz

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.

Dem Bauherrn wird empfohlen sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Der Bauherr hat sich gegen eine Überschwemmung zu schützen. Informationen hierzu finden sich im Internet unter: www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de, www.starkgegenstarkregen.de

6. Lärmschutz

Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen. Die im Leitfaden genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden. Der Leitfaden kann unter www.lai-immissionsschutz.de abgerufen werden.