Bebauungsplan "In den Wannen II"

Gemeinde Dischingen
Gemarkung Dischingen
Landkreis Heidenheim a.d. Brenz

M 1 : 500
(im Original)

0 m 20 m 40 m 60 m 80 m 100 m

Zeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,8 — maximale Grundflächenzahl
- 1,6 — maximale Geschossflächenzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Füllschema der Nutzungsschablone

GE1	III
0.80	1,6
GH max 15,0 m	a

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl
Wand- und Gebäudehöhe	Bauweise
Emissionskontingente tags/nachts in dB(A)/m²	

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Sichtfeld

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Flächen für Ver- und Entsorgung

Zweckbestimmung

- Wasser - hier: Löschwasserbehälter
- Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Unterirdische Leitungen (Gas-, Mittel- und Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung als Retentionsfläche, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, das Anpflanzen von Bäumen, die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- Pfg — Pflanzgebot
- Anpflanzen: Bestandsbäume

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

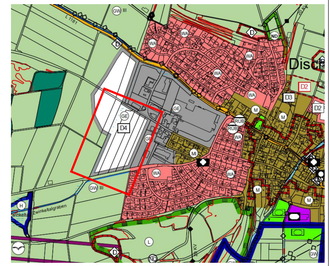
Hinweise

- 8,0 — Maßzahl in Meter
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze (Aufteilung unverbindlich)
- Katastergrenze
- 954/2 — Flurstücksnummer
- 46 — bestehende Gebäude inkl. Gebäudenummer
- Bestandsbäume
- 478,01m — Höhenangabe aus der Straßenplanung (Straßenrand)

Bemessungshochwasser

- Bemessungshochwasser HQ 10
- Bemessungshochwasser HQ 50
- Bemessungshochwasser HQ 100
- Bemessungshochwasser HQ extrem

Ausgleichsfläche: Teilfläche der Flur-Nr. 587, Gemarkung Dischingen, M 1 : 1.000



Auszug aktuell rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Dischingen, rechtskräftig seit 29.07.2020

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch(BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung(PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189) geändert worden ist

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010, die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 15) geändert worden ist

VERFAHRENSVERMERKE
Bebauungsplan im Regelverfahren

Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB	**17.02.2025**
Ortsübliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	21.02.2025
Billigung des Vorentwurfs und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	**28.07.2025**
Ortsübliche Bekanntmachung frühzeitige Beteiligung	22.08.2025
Öffentliche Auslegung nach § 3 (1) BauGB	01.09.2025 - 06.10.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB	01.09.2025 - 06.10.2025
Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss	**16.03.2026**
Ortsübliche Bekanntmachung Auslegungsbeschluss	10.04.2026
Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB	13.04.2026 - 15.05.2026
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	13.04.2026 - 15.05.2026
Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB	_____

Ausfertigung
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Dischingen, Datum _____

Dirk Schabel, 1. Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB _____

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Dischingen, Datum_____

Dirk Schabel, 1. Bürgermeister

GEMEINDE DISCHINGEN
mit Lein Württ.

Landkreis Heidenheim
Gemeinde Dischingen
Gemarkung Dischingen

Gemeinde Dischingen

Bebauungsplan
"In den Wannen II"

Zeichnerischer Teil
Satzung vom 06.07.2026

G+H IngenieurTeam
G+H Ingenieurteam GmbH
Heidenheimer Straße 3
89537 Giengen an der Brenz
Tel. 07322 / 90 490 00 info@gh-ingenieurteam.de
Fax 07322 / 90 490 99 www.gh-ingenieurteam.de

Bearbeitung: SG / EN
Projektnummer: 20024

Landkreis Heidenheim
Gemeinde Dischingen
Gemarkung Dischingen

GEMEINDE DISCHINGEN
auf dem Härtsfeld

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

„In den Wannen II“

in Dischingen

Textteil

Satzung

Stand: 06.07.2026

G + H Ingenieurteam, Heidenheimer Straße 3, 89537 Giengen a. d. Brenz
Tel.: 07322 / 90 490 – 00, E-Mail: info@gh-ingenieurteam.de

G+H
IngenieurTeam

Bearbeitung:

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

Sina Rycek
B.Sc. Landschaftsökologie und Naturschutz

Aufgestellt
Giengen a.d. Brenz, xx.xx.xxxx

……
Sandra Gansloser
Dipl.-Ing. (FH), M.Eng. Stadtplanung

Anerkannt und ausgefertigt
Dischingen, xx.xx.xxxx

……
Dirk Schabel
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Landesbauordnung (LBO)

In der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, 416) zuletzt geändert am 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 15)

Inhaltsverzeichnis

A. Planungsrechtliche Festsetzungen 5
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 5
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 5
3. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB) 6
4. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB) 7
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 freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) 7
8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 7
9. Versorgungsflächen (9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) 8
10. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 8
11. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) 8
12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 8
13. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.s.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 11
14. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 13
15. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke bei Straßenkörpern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) 16
16. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB) 16
B. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 74 LBO) 18
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO) 18
2. Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO) 18
3. Versorgungsleitungen (§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO) 18
4. Einfriedungen (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO) 18
C. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 19
1. Wasserschutzzone 19
2. Bodenfunde 19
3. Bodenschutz 19
4. Nachweise der Höhenlage baulicher Anlagen 20
5. Hausdränagen 20
6. Hochwasserschutz 21
7. Baugrunduntersuchungen / Bodengutachten 21
8. Photovoltaikanlagen 22
9. Starkregenereignisse 22
10. Wasserversorgung / Grundwasserschutz 22
11. Artenschutz 23
12. Blendwirkung 23
13. Immissionsschutz 23

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Es wird ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Dies sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

Gemäß § 9 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 8 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet unzulässig.

Großflächig im Sinne dieser Festsetzung sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m².

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse.

2.1. Grund- / Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) des Gewerbegebiets wird als Obergrenze mit 0,8 nach § 17 BauNVO festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,6 nach § 17 BauNVO festgesetzt.

2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO als Höchstmaß auf 3 Vollgeschosse festgesetzt.

2.3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.3.1. Begriffsdefinition

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

Gebäudehöhe (GH)

Gemessen zwischen EFH und Oberkante Firstziegel bzw. beim Pultdach und beim versetzten Pultdach dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (Ziegel o.ä.), sowie beim Flachdach die Oberkante der Attika.

2.3.2. Festsetzung nach Gebäudehöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) von 15,0 m.

3. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFB) bestimmt. Diese wird als Rohbaumaß auf mindestens 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert.

Im GE 1, 2 und 3

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFB) wird auf max. 0,00 m über der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt, gemessen jeweils in Gebäudemitte, rechtwinklig zur Straße und zum grundstücksseitigen Fahrbahnrand.

Die Höhen der Verkehrsfläche sind mittels Planeintrag vorgegeben. Sollte der Bezugspunkt zwischen zwei Werten liegen, so muss die Bezugshöhe interpoliert werden.

Im GE 4

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFB) der, der Straße zugewandten, geplanten Gebäude wird auf max. 0,00 m über der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt, gemessen jeweils in Gebäudemitte, rechtwinklig zur Straße und zum grundstücksseitigen Fahrbahnrand.

Die Höhen der Verkehrsfläche sind mittels Planeintrag vorgegeben. Sollte der Bezugspunkt zwischen zwei Werten liegen, so muss die Bezugshöhe interpoliert werden.

RFB der hinterliegenden Gebäude. ohne direkten Bezug zum Straßenkörper, wird auf maximal 1,00 m über dem anstehenden Geländeniveau festgesetzt, gemessen jeweils in Gebäudemitte.

Im GE 5

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf max. 476,00 m ü. NN festgelegt.

Im GE 6

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf max. 473,00 m ü. NN festgelegt.

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 über 50,00 m.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 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. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die nach § 14 Abs. 1a und Abs. 2 BauNVO der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen und überdachte PKW-Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Zufahrtsbereich von Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Grenzabstand von mindestens 5 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. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

7. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Sichtfelder eingetragen. Diese sind von allen sichtbehindernden baulichen Anlagen (auch Stellplätzen) und Nutzungen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen über 0,80 m über hergestellter Fahrbahn sind unzulässig. Bäume sind nur als Hochstamm mit einem Kronenansatz von mind. 2,50 m über hergestellter Fahrbahn zulässig.

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Einteilung ist verbindlich.

9. Versorgungsflächen (9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Es wird eine Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ (bestehender Löschwasserbehälter) festgesetzt.

Auf Höhe der Wendeanlage ist zusätzlich eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ vorgesehen, auf der eine Umspannstation errichtet werden soll.

10. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Es werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Diese sind teilweise mit Pflanzgeboten versehen.

Die Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind von einer Versiegelung oder Teilversieglung freizuhalten, hierzu zählen auch nicht überdachte Stellplätze.

11. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im zeichnerischen Teil ist eine Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung als „Retentionsfläche“ eingetragen.

Die Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sind dauerhaft zu unterhalten.

12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12.1. Dachdeckung

Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen bilden beschichtete Metalldächer und solche mit feuerverzinktem Kupferblech.

12.2. Entwässerung

Die Oberflächenentwässerung ist auf verschiedene Arten vorzunehmen.

Das auf den nördlich bestehenden Verkehrsflächen, Bereich Dossenberger Straße und Wannenweg, sowie ein kleiner Bereich der verkehrlich geplanten Anbindung des Plangebietes wird wie im Bestand in den dort bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet.

Anfallendes Niederschlagswasser von den geplanten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen wird in geplanten Sickeranlagen eingeleitet. Die Versickerung erfolgt über eine 30 cm mächtige Bodenzone.

Stellplätze für Personenkraftwagen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude und Verkehrsflächen) dürfen keine Baumaterialien verwendet werden, deren auswaschbaren Bestandteile eine Verunreinigung oder eine sonstige nachteilige Veränderung des Bodens und des Grundwassers verursachen.

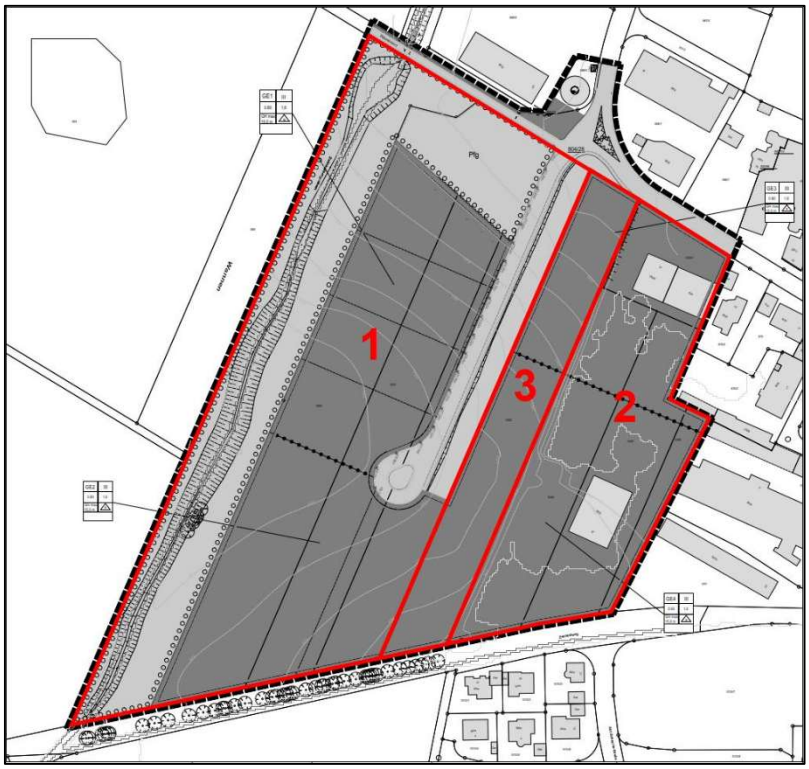


Abbildung 1: Gebietseinteilung Entwässerung (eigene Darstellung)

Im Bereich 1 ist anfallendes Niederschlagswasser von den Dachflächen und den befestigten Flächen über einen neuen Regenwasserkanal in das Sickerbecken im Norden des Plangebiets einzuleiten. Die Versickerung erfolgt über eine 30 cm mächtige Bodenzone.

Das häusliche Abwasser wird über neue Schmutzwasserkanäle und bestehende Mischwasserkanäle in die Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes Härtsfeld in Dattenhausen eingeleitet.

Im Bereich 2 ist anfallendes Niederschlagswasser von den Dachflächen und den befestigten Flächen wie bisher im Bestand abzuleiten, in den bestehenden Mischwasserkanal.

Im Bereich 3 ist anfallendes Niederschlagswasser von den Dachflächen und den befestigten Flächen auf dem Grundstück rückzuhalten und zu versickern. Soweit erforderlich, sind Einrichtungen zur Abscheidung von Verunreinigungen vorzusehen.

Es ist ein Notüberlauf an den bestehenden Mischwasserkanal in der Dossenbergstraße vorzusehen.

Für eine Versickerungsanlage sowie den Anschluss von Niederschlagswasser an den bestehenden Mischwasserkanal ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Behörde vom Bauherren zu beantragen.

Das häusliche Abwasser wird über neue Schmutzwasserkanäle und bestehende Mischwasserkanäle in die Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes Härtsfeld in Dattenhausen eingeleitet.

Die Ableitung von Schmutzwasser aus Kellergeschossen im Freispiegel ist nur teilweise möglich. Soweit dies nicht realisierbar ist, sind von den Bauherren entsprechende Hebeanlagen einzurichten.

12.3. Anforderung an Oberflächen, Versickerung

Flächen für das Parken von Fahrzeugen, sowie sonstige befestigte Flächen auf dem Baugrundstück (Garagenzufahrten etc.) dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden (z. B. Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit 3 cm Fuge).

12.4. Beleuchtung

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen sind Natrium-Dampflampen oder bernsteinfarbene / warmweiße LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil; optimal 1600-2200K; max. 3000K) zu verwenden

Eine Beleuchtung ist ausschließlich an den Stellen, wo sie aus Gründen der öffentlichen Sicherheit oder der Betriebssicherheit zwingend erforderlich ist, anzubringen.

Es ist darauf zu achten, dass Leuchtgehäuse gewählt werden, die dicht sind, sodass keine Insekten eindringen können (Schutzklasse IP 65) und eine Oberflächentemperatur von max. 40 °C erreichen, um den Hitzetod von Insekten zu verhindern.

Eine Abstrahlung nach oben oder in angrenzende Vegetationsstrukturen ist zwingend zu verhindern. Hierzu gehören vor allem der Zwinkeltalqraben mit geplanter Bepflanzung und die südlich gelegene Baumreihe entlang des Zwinkelweg.

Die Nutzungszeit ist auf die tatsächlich benötigte Zeit (durch Schalter, Bewegungsmelder oder „Smarte“ Technologien) und auf die tatsächlich benötigte Beleuchtungsstärke (DIN-Normen als Maximalstärke) zu begrenzen.

Es ist im Zeitraum vom 1. April bis zum 30. September ganztägig und vom 1. Oktober bis zum 31. März in den Stunden von 22 Uhr bis 6 Uhr verboten, die Fassaden baulicher Anlagen zu beleuchten, soweit dies nicht aus Gründen der öffentlichen Sicherheit oder der Betriebssicherheit erforderlich oder durch oder auf Grund einer Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist (§21 Abs. 2 NatSchG).

Wege entlang von Gebäuden sollen über eine eigenständige Beleuchtungseinrichtung verfügen und nicht ausschließlich mittels Fassadenbeleuchtung angestrahlt werden.

Nächtliche Baustellenbeleuchtungen von März bis Ende September zwischen 22 Uhr und 6 Uhr sind zu unterlassen, um Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG

12.5. Begrenzung der Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das für die zulässige Nutzung erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für zulässige Nutzungen benötigt werden, als unversiegelte Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind, soweit wasserrechtlich zulässig, in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

12.6. Schutz, Abtrag und Sicherung des Oberbodens

Der Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten fachgerecht abzutragen, getrennt zu lagern und vor Verdichtung und Erosion zu schützen. Der Oberboden ist gemäß den einschlägigen DIN-Normen zu sichern und nach Abschluss der Baumaßnahmen vorrangig zur Herstellung von Vegetationsflächen innerhalb des Plangebiets wiederzuverwenden.

12.7. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.

Zügige Durchführung der Erschließungs- und Baumaßnahmen

Die Erschließungs- und Baumaßnahmen sind zügig durchzuführen, um die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zu minimieren.

Beseitigung von Gehölzen / Baufeldräumung

Die Beseitigung von Gehölzen ist gemäß § 39 BNatSchG zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten. Nach der Baufeldfreimachung sind die Bauarbeiten ohne längere Unterbrechungen fortzuführen, um die Ansiedlung planungsrelevanter Tierarten, insbesondere bodenbrütender Vogelarten, zu vermeiden. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde. Der Ausnahmeantrag muss fachlich begründet sein, außerdem muss nachgewiesen werden, dass keine Beeinträchtigung brütender Vögel entsteht.

13. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.s.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

13.1. Immissionskontingente GE 1 und GE 3

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45 691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilflächen	L(EK) je m^2 TAG	L(EK) je m^2 NACHT
GE 1	60	45
GE 3	58	43

Von den Festsetzungen darf abgewichen werden, wenn der Beitrag der zu genehmigenden Anlagen die Immissionsrichtwerte um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

13.2. Lärmschutzmaßnahmen GE 2, GE 4, GE 5, GE 6

Für die im Plangebiet festgesetzten Gewerbeflächen GE 2, GE 4, GE 5 und GE 6 liegen schalltechnische Immissionsgutachten für die sich ansiedelnden Betriebe vor. Sie bilden die Grundlage für die Festsetzung der flächenbezogenen Emissionskontingente.

Lärmschutzmaßnahmen für GE 2 und GE 4

Die um 6 dB(A) reduzierten zulässigen Immissionsrichtwerte bleiben unterschritten, somit werden keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Im vorliegenden Fall sind folgende Vorgaben als Lärmschutzmaßnahme umzusetzen.

- die angegebenen Schalldämmwerte für die Außenhautelemente müssen eingehalten werden.
- die Tore an der Halle (Produktionshalle) dürfen nur in den Pausen geöffnet werden.
- In Anbetracht der nachgewiesenen Prognosesicherheit und der Einhaltung der um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm, ergeben sich aus schalltechnischer Sicht für den Betrieb der Anlage in Dischingen keine Bedenken.

Lärmschutzmaßnahmen für GE 5 und GE 6:

- In Anbetracht der nachgewiesenen Prognosesicherheit sowie der Einhaltung der um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm, ergeben sich aus schalltechnischer Sicht für den Betrieb der Anlage in Dischingen unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen (Errichtung einer Lärmschutzwand) keine Bedenken.

14. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Planbereich sind, die als Pflanzgebot dargestellten Neupflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten nach Pflanzenliste pfg vorzunehmen. Die Gehölze sind auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu ersetzen.

14.1. Pflanzgebot pfg 1 – Magerwiese

Die derzeitig intensiv genutzte Wiese entlang des Zwinkeltalgrabens ist zu einer extensiven, artenreichen Grünfläche zu entwickeln.

Die Fläche ist von jedweder Art von Versiegelung freizuhalten.

Dabei gilt folgendes zu beachten:

- Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen, das Mahdgut muss abtransportiert werden.
- 1. Schnitt frühestens am 15. Juni, 2. Schnitt frühestens 6 Wochen nach dem ersten Schnitt bis spätestens Oktober.
- Mosaikmahd: Ca. 25% der Fläche sollten als Altgrasstreifen ganzjährig erhalten bleiben und frühestens mit der ersten Mahd im Folgejahr gemäht werden. Die Flächen können jährlich rotieren.
- Die Mahdhöhe sollte mind. 7 cm über dem Boden sein, die Mahd sollte bevorzugt mit Messerbalken oder Kreiselmäher durchgeführt werden.
- Zur Arten-Anreicherung sind mehrere Streifen (ca. 3 m breit und 10 m lang) mit einer Kräuternachsaat mit 1 g/m² (100 % Kräuter z.B. 01 Blumenwiese von Rieger-Hofmann oder gleichwertig, Ursprungsgebiet des Saatgutes 13 Schwäbische Alb) einzusäen.
- Hierzu soll die Ansaat ohne Umbruch des Altbestandes erfolgen (mit geringer Mahdhöhe abmähen, Mähgut abräumen und oberflächlich eggen oder striegeln, um die Grasnarbe aufzulockern. Zum Schutz des Grundwassers darf die Grasnarbe nicht vollständig zerstört werden!)
- Nach dem Erreichen des Zielzustands ist alle 2 Jahre im Herbst eine Erhaltungsdüngung mit Festmist bis zu 100 dt/ha zulässig.

Der Gewässerrandstreifen soll auf einer Breite von mindestens 5 m zu beiden Seiten des Zwinkeltalgrabens zu einer Hochstaudenflur entwickelt werden. Hierfür sind die Gewässerrandstreifen abschnittsweise auf beiden Seiten wechselnd jährlich bzw. alle zwei Jahre nicht vor August zu mähen und das Mahdgut abzuräumen.

14.2. Pflanzgebot pfg 2 – Durchgrünung

Pro angefangene 1000 m² Grundstücksfläche muss mindestens ein Laubbaum aus nachfolgender Pflanzliste als Hochstamm (2-3xv, STU 16-18) oder ein heimischer Obstbaum als Hochstamm (2-3xv, STU 16-18) gepflanzt werden. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten. Die Pflege obliegt dem Grundstücksbesitzer. Die Pflege obliegt dem Grundstücksbesitzer.

14.3. Pflanzgebot pfg 3 – Eingrünung

Auf der Grünfläche östlich des Zwinkeltalgrabens sind 55 großkronige, gebietsheimische Laubbäume als Hochstamm nach nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen. Die Bäume müssen einen Pflanzabstand von mindestens 10 m haben, abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Die Hochstämme sind mit geeignetem Unterholz aus nachfolgender Pflanzliste zu unterpflanzen. Die Unterpflanzung hat durch eine dreireihige Hecke, Reihen- und Pflanzabstand 1,5 m zu erfolgen.

Die Baumpflanzungen sowie die unterpflanzten Sträucher sind aus mindestens fünf verschiedenen Arten der Pflanzliste zu entwickeln, um eine Durchmischung zu gewährleisten..

Eine Einsaat der verbleibenden Fläche im Bereich der Hochstämme mit einer autochthonen Saatgutmischung (z.B. Rieger Hofmann: Schmetterlings- und Wildbienensaum) ist zu empfehlen.

Die Untergehölze sind abschnittsweise (2 – 5 Jahre zeitversetzt zu jeweils 1/3 im Zeitraum 01.10. - 28.02.) alle 10 – 15 Jahre auf Stock zu setzen (etwa 20 – 30 cm über dem Boden absägen). Der Krautsaum ist jährlich oder zweijährig abschnittsweise zu mähen oder zu mulchen.

14.4. Pflanzliste pfg 2

Obstbäume

Äpfel:

Klarapfel, James Grieve, Jakob Fischer, Gravensteiner, Danziger Kantapfel, Welschisner, Boikenapfel, Bohnapfel, Bittenfelder, Jakob Lebel, Josef Musch, Krügers Dickstiel, Hauxapfel, Brettacher, Boskoop, Glockenapfel, Kardinal Bea, Berner Rosenapfel, Gewürzluike, Goldparmäne, Großer Rheinischer Bohnapfel, , Landsberger Renette, Oberländer Himbeerapfel, Trierer Weinapfel, Schafsnase, Schöner von Boskoop, Spätblühender Taffetapfel, Transparent, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Welschisner, Roter Berlepsch, Florina, Topaz, Rubinola, Retina, Rewena, Remo, Alkmene, Reglindis, Rote Sternrenette, Kaiser Wilhelm, Prinz Albrecht von Preußen, Maunzenapfel, Riesenboiken

Birne:

Gelbmöstler; Gute Graue, Albecker Birne, Alexander Lucas, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Gräfin von Paris, Köstliche v. Cahrneu, Conference, Bayrische Weinbirne, Herzogin Elsa, Nägelesbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Remele, Schneiderbirne, Gelbmöstler, Schweizer Wasserbirne

Steinobst:

Kirsche: Burlat, Hedelfinger, Große Prinzessinkirsche, Büttners Rote Knorpelkirsche, Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche, Regina, Kordia, Sunburst

Mirabelle, Wagenheimer Zwetschge, Hauszwetschge, Hanita, Katinka, Oullins Reneklode, Reneclaude, Schönberger Hauszwetschge

Wildobst:

Wild-Apfel, Wild-Birne, Zwetschge, Gewöhnliche Vogelbeere, Gewöhnliche Mehlbeere, Vogel-Kirsche, Gewöhnliche Traubenkirsche, Elsbeere

14.5. Pflanzliste pfg 2 + 3

Bäume

Pflanzqualität: mind. 180cm bis zum Kronenansatz, 2-3xv, STU 16-18 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche

14.6. Pflanzliste pfg 3

Sträucher

Pflanzqualität: H = 60-150cm, 2xv

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Salix purpurea	Purpurweise
Salix rubens	Fahl-Weide
Salix triandra	Mandel-Weise
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

15. 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.

Böschungen und Stützbauwerke sind zu dulden.

16. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

16.1. Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Die Kompensationsmaßnahmen sind vollständig bis spätestens einen Monat nach Baufertigstellung bzw. spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode (März/April oder Oktober/November) durchzuführen und der unteren Naturschutzbehörde mittels einer Fotodokumentation nachzuweisen. Für die Maßnahmen des Pflanzgebots 1 und des Pflanzgebots 3 gilt hierbei abweichend, dass die Frist mit der Baufertigstellung der öffentlichen Flächen (z. B. Verkehrsflächen) beginnt.

Die Kompensationsmaßnahmen sind für die Dauer des Eingriffs zu unterhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang baldmöglichst gleichartig zu ersetzen. Verantwortlich für Ausführung, Unterhaltung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Verursacher oder dessen Rechtsnachfolger.

Der Eingriff ist mithilfe der Pflanzgebote im Plangebiet auszugleichen.

16.2. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) für den Artenschutz

Zum Ausgleich für die zwei beeinträchtigten Feldlerchenreviere werden auf Flurstück 587, Flur 0, Gemeinde Dischingen, Gemarkung Dischingen zwei Buntbrachestreifen mit einer Breite von 12 m auf der gesamten Ackerlänge angelegt.

Die Streifen sind mit einer autochthonen Saatgutmischung aus Ursprungsgebiet 13 „Schwäbische Alb“ einzusäen. Es ist eine Mischung aus 60 % Kultur- und 40 % Wildarten, wie beispielsweise die Mischung „Blühende Landschaft“ von Rieger-Hofmann, mit einer Saatstärke von 1-2 g/m^2 zu verwenden. Um die Strukturvielfalt zu erhöhen, sind bei der Ansaat streifenweise Saatlücken auszusparen. Dadurch soll eine lückige Buntbrache mit Anteilen einer Schwarzbrache entstehen. Die Fläche ist mit Holzpflöcken zu kennzeichnen und eine Fremdnutzung beispielsweise als Lagerfläche zu unterlassen.

Auf der Fläche gilt ein Bewirtschaftungsverbot zwischen 15. März und 15. Juli, um eine ungestörte Brut zu gewährleisten. Es dürfen keine Pestizide angewendet werden, eine Erhaltungsdüngung ist bei zunehmender Artenarmut nach mehrjähriger Standzeit möglich. Auch eine mechanische Unkrautbekämpfung ist beim Auftreten von Problemunkräutern außerhalb des Bewirtschaftungsverbots erlaubt. Nach 5 Jahren ist die Fläche umzubrechen und erneut einzusäen. Langfristig wäre die Abstimmung zusätzlicher Ausgleichsflächen mit der unteren Naturschutzbehörde wünschenswert, um die Buntbrachen rotierend neuanlegen zu können.

Die Maßnahme ist vor Baubeginn bzw. vor Beginn der Brutzeit also bis zum 15. März umzusetzen. Die Maßnahme ist für die Dauer des Eingriffs zu unterhalten. Vor Anlage ist eine Nullkartierung durchzuführen und anschließend ein Monitoring im ersten, dritten und siebten Standjahr weiterzuführen. Für jedes Monitoring ist ein Bericht bis zum 31.12. desselben Jahres bei der UNB einzureichen. Bei Bedarf sind im Monitoringbericht Maßnahmen zur Verbesserung oder Erweiterung der CEF-Maßnahme vorzuschlagen. Sollte die Funktion der CEF-Maßnahme nicht ausreichend erfüllt sein, sind ggf. in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen umzusetzen.

B. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "In den Wannen II".

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachformen

Im Baugebiet sind Flachdächer, Satteldächer, Pultdächer und Sheddächer zulässig.

1.2. Dachaufbauten / Dachdeckung

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten und sind auf den Hauptgebäuden in die Dachfläche zu integrieren bzw. sind maximal 0,20 m parallel zur Dachschräge auszuführen.

1.3. Außenwände

Grelle, leuchtende und reflektierende Außenfarben und Außenverkleidungen für die Gebäude sind nicht zulässig. Dunkle Fassadenfarben sind nicht zulässig. Die Farbgebung von Gebäuden ist so zu wählen, dass sie sich in die natürliche Landschaft einfügen (natürliche, gedeckte Farben).

Eine Blendwirkung ist zu vermeiden (§§ 14 ff. BNatschG / NatSchG).

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO)

An und auf den Gebäuden sind Werbeanlagen (z. B. Reklameaufschriften, usw.) die in die freie Landschaft zeigen, nicht zugelassen. Werbeanlagen dürfen die Höhe der baulichen Anlagen nur ausnahmsweise überschreiten.

Die Beleuchtung darf nicht blinken, sich bewegen oder die Farbe wechseln. Es dürfen keine reflektierenden Folien oder Gegenstände verwendet werden. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist zwischen 22 Uhr und 6 Uhr untersagt.

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

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

4. Einfriedungen (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

Zugelassen sind an den Grundstücken Einfriedigungen bis max. 1,80 m Gesamthöhe, ausgenommen in Sichtfeldern. Der Abstand vom Boden muss 15 cm betragen.

C. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Wasserschutzzone

Das Gebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III und IIIA des Wasserschutzgebiets „WSG WF im Egautal, Dischingen, ZV LW Stuttgart 135/002/1“. Hier gilt die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg über das Wasserschutzgebiet für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung in den Landkreisen Heidenheim und Aalen vom 31. Oktober 1967 (GBl. S. 259) in der Fassung der Rechtsverordnung vom 14. August 1972 (GBl. S. 573). Die zu erwartenden Auflagen nach den Schutzzonenbestimmungen für die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten sind zu beachten.

Hinweis:

Den Bauinteressenten wird empfohlen, sich vor dem Grunderwerb mit der Unteren Wasserbehörde bezüglich der Zulässigkeit von Bauvorhaben und den notwendigen Vorkehrungen zum Grundwasserschutz in Verbindung zu setzen.

Alle am Bau Beteiligten sind vor Beginn der Maßnahme darauf hinzuweisen, dass das Vorhaben in der WSZ III eines Wasserschutzgebiets stattfindet. Sie sind über die Auflagen zu unterweisen.

2. Bodenfunde

Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörden mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

3. Bodenschutz

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB).

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen.

Humoser Oberboden und Unterboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen.

Zum Schutz vor Erosion sind nichtüberbaute Flächen als Grünflächen anzulegen oder anderweitig zu begrünen (§ 9 Landesbauordnung).

Anfallender Erdaushub ist fachgerecht zwischenzulagern. Die zulässigen Aufschütthöhen betragen für Oberboden < 2 m und kulturfähigem Unterboden < 3 m. Bei einer Zwischenlagerung von über 3 Monaten ist eine Begrünung aus tiefwurzelnden, wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne) vorzusehen.

Geplante Grünflächen oder Anlagen zur gärtnerischen Nutzung sind in einer verdichtungsarmen Verfahrensweise zu bearbeiten, sollen nicht als Arbeitsfläche oder Aushubzwischenlager genutzt werden.

Zum Schutz vor Erosion sind unbebaute bzw. nicht befestigte Flächen zu begrünen (§ 9 LBO).

Soll für ein Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche (inkl. Baustelleneinrichtungsbereiche, Baustraßen, Zwischenlagerflächen) von insgesamt mehr als 5.000 m^2 auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Zulassung, ist das Bodenschutzkonzept bei der Antragsstellung einzureichen. Bei zulassungsfreien Vorhaben (z. B. Erschließungsmaßnahmen) ist das Bodenschutzkonzept sechs Wochen vor dem Beginn der Ausführung des Vorhabens der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen.

Ober- und Unterboden sind getrennt auszubauen, nicht zu vermischen und möglichst vor Ort wieder schichtgerecht einzubauen. Der Ab- und Auftrag von kulturfähigem Bodenmaterial hat grundsätzlich rückschreitend und mit Raupenbaggern zu erfolgen.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m^3 Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Fahrzeugeinsätze auf Ober- und kulturfähigem Unterboden sind so zu planen, dass die mechanische Belastung und Überrollhäufigkeit auf das notwendige Maß minimiert werden. Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und ausreichend abgetrockneten Böden durchgeführt werden.

Mit Boden und Fläche ist sparsam, schonend und haushälterisch umzugehen (§§ 4 und 7 Bundes-Bodenschutzgesetz, BBodSchG). Schädliche Bodenveränderungen, insbesondere durch Schadstoffeinträge, sind abzuwehren und Beeinträchtigungen der in § 2 Abs. 2 BBodSchG genannten Bodenfunktionen sollen so weit wie möglich vermieden werden. Bei einem Verstoß verpflichtet § 4 Abs. 3 BBodSchG zur Sanierung.

4. Nachweise der Höhenlage baulicher Anlagen

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

5. Hausdränagen

Nach der örtlichen Abwassersatzung ist die Einleitung von Wasser aus Hausdrainagen in die öffentliche Kanalisation nicht zulässig.

6. Hochwasserschutz

Im Baugebiet sind Anschlüsse an das Kanalnetz nach DIN 1986-100 auszuführen. Es sind Vorkehrungen gegen die zu erwartenden Hochwasserstände zu treffen.

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarte liegt der Bebauungsplan im Überflutungsbereich eines geschützten HQ100-Bereichs und eines extremen Hochwassers (HQextrem) des Gewässers II. Ordnung Zwinkeltalgraben und damit in einem Risikogebiet gemäß § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Beeinträchtigungen durch Hochwasser können nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 2 WHG sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet oder wesentlich erweitert werden. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten ist gemäß § 78c Abs. 2 WHG verboten. Eine Ausnahme davon ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich und ist bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

7. Baugrunduntersuchungen / Bodengutachten

Geotechnischer Hinweis:

(Regierungspräsidium Freiburg, LGRB):

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Mergelstetten-Formation (Oberjura), welche überwiegend von Holozänen Abschwemmmassen mit einer zu erwartenden Mächtigkeit im geringen Meterbereich überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die Holozänen Abschwemmmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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

8. Photovoltaikanlagen

Gemäß § 23 des Klimaschutz- und Klimaanpassungsgesetzes Baden-Württemberg (KlimaG BW) sind beim Neubau von Gebäuden Bauherrinnen und Bauherren dazu verpflichtet, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren.

9. 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 kalkulieren-des Überschwemmungsrisiko dar. Potenzielle Bauherren wird empfohlen, sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Auf folgenden Internetseiten können Informationen abgerufen werden:

- www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de
- www.starkgegenstarkregen.de
- Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (www.bkk.bund.de)
- „Schutz vor Kellerüberflutung" (Tiefbauamt der Stadt Karlsruhe, 2010, www.karlsruhe.de)

10. Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Es gilt allgemein der Besorgnisgrundsatz (§ 48 Abs. 2 WHG): Stoffe dürfen nur so gelagert oder abgelagert werden, dass eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist. Insbesondere ist darauf zu achten, dass von abgestellten Fahrzeugen und Maschinen durch den Verlust von Schmierstoffen, Hydrauliköl oder Treibstoffen keine Gefährdung des Grundwassers zu besorgen ist. Ein Umgang oder die Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß AwSV (Verordnung für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Es dürfen keine Materialien verwendet werden, deren auswaschbare Bestandteile eine Verunreinigung oder sonstige Veränderung des Grundwassers besorgen lassen.

Das Versickern von Abwasser aus der lokalen Zement- bzw. Betonverarbeitung ist verboten.

Anfallendes Abwasser auf Baustellen ist über die öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanalisation abzuleiten oder zu sammeln und anderweitig einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen.

Durch die Errichtung eines Tiefbauwerks kann an umliegenden Nachbargrundstücken eventuell durch (Stau)-Nässe ein Schaden entstehen. Die Haftung hierfür obliegt dem Bauherrn.

Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sind unverzüglich dem Landratsamt Heidenheim, untere Wasserbehörde, Tel. 07321/321-1308, zu melden.

Ist im Zuge der Bauarbeiten eine temporäre Grundwasserhaltung notwendig, bedarf diese einer wasserrechtlichen Genehmigung beim Landratsamt Heidenheim, untere Wasserbehörde (Kontakt: Wasserwirtschaft@Landkreis-Heidenheim.de).

Ein Umgang oder die Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß AwSV (Verordnung für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Erdarbeiten, Erdaufschlüsse und Bohrungen, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe, die Menge oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind anzeigepflichtig. Ein Anzeigeformular kann auf der Internetseite des Landratsamts Heidenheim unter dem Begriff „Bohranzeige" heruntergeladen werden und ist üblicherweise vom beauftragten Ingenieurbüro bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Brunnen oder Wärmepumpen z. B. für die Gebäudebeheizung sind in den Wasserschutzgebietszonen I, II. und III verboten und nicht genehmigungsfähig.

11. Artenschutz

Schutz vor Vogelschlag

Es wird darauf hingewiesen, dass durch eine entsprechende Gestaltung des Neubaus das Risiko eines signifikant erhöhten Vogelschlags ausgeschlossen werden kann (z.B. keine Eckverglasungen, Verwendung von Milchglas etc.). Sollten durch den Neubau Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten, so werden im Nachhinein Maßnahmen, wie z.B. das Bekleben von Glasfronten mit entsprechenden Folien, notwendig.

Einfriedungen

Der Bereich des Zwinkeltalgrabens sollte ohne Umzäunung bleiben.

Engstrebige Kanaldeckel

Es ist darauf zu achten, dass engstrebige Kanaldeckel verwendet werde, um so Falleffekte von Kleintieren zu vermeiden.

Anlage des Sickerbeckens

Das Sickerbecken ist so anzulegen, dass ebenfalls keine Falleffekte für Tiere entstehen.

12. Blendwirkung

Bei Werbeanlagen außerhalb der Bauverbotszone der Landesstraße L1181 ist darauf zu achten, dass die Blendung aller Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist. Im Zweifelfall ist dies durch ein Beleuchtungsgutachten nachzuweisen.

13. Immissionsschutz

Sollten in den Gewerbebetrieben Verdunstungskühlanlagen, Kühltürme oder Nassabscheider zum Einsatz kommen, sind diese bei der unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Heidenheim anzuzeigen.

Des Weiteren sind die Anlagen gemäß den Anforderungen der 42. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (42. BImSchV) zu betreiben.