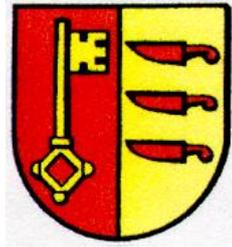


Gemeinde Dischingen



# BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan  
und örtlichen Bauvorschriften

## „Blasenfeld – 1.Änderung und Erweiterung“

Textteil - Entwurf

Plandatum: 08.04.2019

Aufgestellt

Hermaringen,.....

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

Anerkannt und ausgefertigt

Dischingen, .....

.....  
Alfons Jakl, Bürgermeister



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

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416) zuletzt geändert am 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
Stand Liegenschaftskataster:	Januar 2018

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>4</b>
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1).....	4
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	4
3.	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB) .....	5
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)) .....	6
6.	Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....	6
7.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	6
8.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	6
9.	Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	6
10.	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) .....	7
11.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	7
12.	<b>Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)</b> .....	<b>8</b>
13.	Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....	8
14.	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.s.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	8
15.	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB).....	9
16.	Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen und –maßnahmen .....	9
<b>B.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 74 LBO)</b> .....	<b>10</b>
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO).....	10
2.	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO).....	11
3.	Anforderungen an unbebaute Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) .....	11
<b>C.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b> .....	<b>12</b>
1.	Bodenfunde (§ 20 Denkmalschutzgesetz).....	12
2.	Wasserschutzzone (§ 51 Wasserhaushaltsgesetz).....	12
3.	Altlasten .....	12
4.	Wild Abfließendes Oberflächenwasser.....	12
5.	Duldung von Immissionen.....	12
6.	<b>Geotechnik</b> .....	<b>12</b>
7.	<b>Starkregenereignis</b> .....	<b>13</b>
8.	<b>Sachgerechter Umgang mit Boden</b> .....	<b>13</b>

## **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

#### **1.1 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)**

Es wird ein Mischgebiet festgesetzt.

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

#### **1.2 Gewerbegebiet eingeschränkt (GEe) (§ 8 BauNVO)**

Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzt.

Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 genannte Anlagen (Tankstellen) sind nicht zulässig.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und Nr. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden ausgeschlossen. Diese sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftsdienst sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

- Im Laufe des Verfahrens wird ein Lärmgutachten und ein Bundesimmissionsschutzantrag erstellt. Die Ergebnisse werden nach Vorliegen ergänzt. -

#### **1.3 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)**

Es wird ein Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzt.

Die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 genannte Anlagen (Tankstellen) sind nicht zulässig.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und Nr. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden ausgeschlossen. Diese sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftsdienst sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

- Im Laufe des Verfahrens wird ein Lärmgutachten und ein Bundesimmissionsschutzantrag erstellt. Die Ergebnisse werden nach Vorliegen ergänzt. -

### **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 Gewerbegebiets und eingeschränkten Gewerbegebiets wird die Obergrenze von 0,8 und im Mischgebiet von 0,6 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

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

##### **2.2.1 Begriffsdefinition**

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

##### **Wandhöhe (WH)**

Senkrecht gemessen zwischen RFB und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. Attika oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

## Gebäudehöhe (GH)

Gemessen zwischen RFB und Oberkante Firstziegel bzw. beim Pultdach und beim versetzten Pultdach dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (Ziegel o.ä.).

### 2.2.2 Festsetzung Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung

Im MI 1:

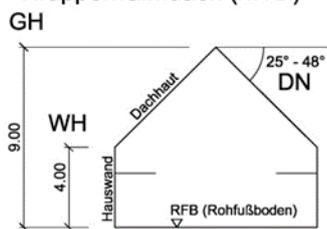
Zulässig sind Gebäudehöhen bis maximal 9,0 m.

Im MI 2:

Zulässig sind folgende Wand- und Gebäudehöhen je Haustyp.

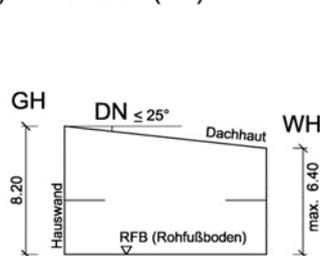
#### Haustyp 1

Satteldach/Walmdach (SD/WD)  
Krüppelwalmdach (kWD)



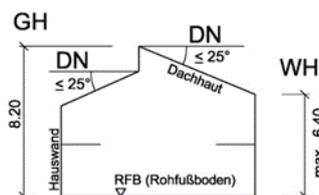
#### Haustyp 2

Pultdach (PD)



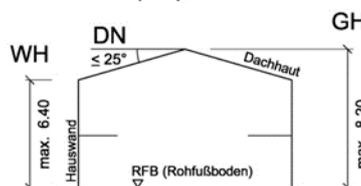
#### Haustyp 3

versetztes Pultdach (vPD)



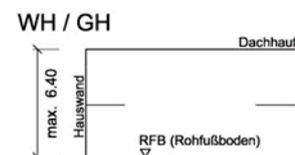
#### Haustyp 4

leicht geneigtes Sattel /-  
Walmdach (ISD /IWD)  
Zeltdach (ZD)



#### Haustyp 5

Flachdach (FD)



Im GE und GEe:

Zulässig sind Gebäudehöhen bis maximal **10,0 m**.

### 2.3 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 festgesetzt. Im gesamten Plangebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

## 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. Die RFB des geplanten Gebäudes darf an der bergseitigen höchsten Stelle maximal 0,5 m über dem natürlich anstehenden Gelände liegen.

Maßgebend für das natürliche Gelände sind die eingetragenen Höhenlinien im zeichnerischen Teil.

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

Im MI 1 und MI 2 wird die offene Bauweise festgesetzt.

Im GE und GEe ist die Bauweise 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 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 und überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO. Diese sind auch außerhalb zulässig.

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

Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsflächen dargestellt. Die Einteilung ist unverbindlich.

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

Im zeichnerischen Teil sind private und öffentliche Grünflächen festgesetzt.

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

##### **9.1 Pflanzgebot 1: Pflanzung Gehölze**

Im Planbereich sind die als Pflanzgebot 1 dargestellten Neupflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten nach Pflanzenliste pfg 1 vorzunehmen. Es ist eine dichte Hecke zu pflanzen. Die Gehölze sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflanzen. Abgängige Pflanzen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer gem. Pflanzenliste 1 zu ersetzen. Für die Grenzabstände gelten das Nachbar- und das Straßenrecht.

Pflanzenliste pfg 1

Es ist autochthones Pflanzgut zu verwenden:

Herkunftsgebiet 13 Schwäbische Alb, Produktionsraum 7 Süddeutsches Berg- und Hügel-land.

Qualität: 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm,

Qualität Rosen: 2 x v, iC; Höhe 40-60 cm

#### Gehölze:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornellkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Spindelstrauch, Pfaff.
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

## 9.2 Pflanzgebot 2: Ansaat Blühstreifen

Im Böschungsbereich der südlichen Sickermulde ist ein mehrjähriger Blühstreifen fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 13 Schwäbische Alb, Produktionsraum 7 Süddeutsches Berg- und Hügelland zu verwenden.

## 10. 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 „Sickermulde“ eingetragen.

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

### 11.1 Entwässerung

Unbelastetes Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern. Der nicht versickerbare Anteil ist in Zisternen mit Brauchwassernutzung oder durch andere geeignete Rückhaltemaßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten. Auch belastete Oberflächenwasser von Hof- und Rangierflächen ist auf den Baugrundstücken zu versickern, nachdem es über eine geeignete Reinigungseinrichtung vorgereinigt wurde. Das aus Richtung Süden anfallende Oberflächenwasser ist über eine Drainage in ein auf den jeweiligen angrenzenden Grundstücken liegenden Rückhaltebecken einzuleiten. Ein Notüberlauf an den Regenwasserkanal ist herzustellen.

Schmutzwasser ist dem Mischwasserkanal zuzuführen.

Eine detaillierte Darstellung der Entwässerung des Mischgebiets ist im Rahmen des Bauantrags vorzulegen. Das Entwässerungskonzept ist dem Landratsamt zur wasserrechtlichen Genehmigung vorzulegen.

### 11.2 Anforderung an Oberflächen, Versickerung

Flächen für das Parken von Fahrzeugen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden (z. B. Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit 3 cm Fuge).

### 11.3 Bauzeitenbeschränkung

Um ein Töten von Tieren (Brutvögel) während der Fortpflanzungszeit zu verhindern, darf die Baufeldräumung nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar stattfinden. Sollte eine Baufeldräumung außerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, sind die betroffenen Bereiche auf Vorkommen von Vogelbruten zu untersuchen. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## 12. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen im Zusammenhang mit baulichen Anlagen sind nur bis zur festgesetzten Höhenlage zulässig.

Aufschüttungen für die Lagerung von gebrochenem Material sind bis zu einer maximalen Höhe von 10,0 m und nur innerhalb der Baugrenzen im Gewerbegebiet zulässig.

Für den Erdwall im Norden, Westen und Süden des Gewerbegebiets ist eine maximale Höhe von 2,5 m zulässig.

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

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Leitungsrechte eingetragen. Diese sind dinglich zu sichern. Die Fläche ist von Bebauung und Bewuchs freizuhalten. Es dürfen keine tief wurzelnden Gehölze gepflanzt werden. Das Lagern von Schüttgütern, Baugrubenaushub oder Baustoffen ist auf dieser Fläche nicht zulässig. Die Zugänglichkeit zur Trasse der Fernwasserleitung muss jederzeit und ungehindert ohne besondere Genehmigung gesichert sein.

## 14. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN I.S.D. BIMSCHG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist nachts ausschließlich nicht störender Gewerbebetrieb zulässig, z.B. Büronutzung.

Im MI 1, MI 2 und GEe sind tags und nachts nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Im GE sind die Anlagen so zu errichten bzw. zu betreiben, dass die Gesamtbelastung der Geräuschemissionen – gemäß TA Lärm – im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet den Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags und im Mischgebiet sowie der angrenzenden Hofstelle den Beurteilungspegel von 60 dB(A) tags nicht überschreiten.

Gemäß einer Abschätzung der Geräuschemissionen von Gerlinger + Merkle vom 23.08.2018 ist davon auszugehen, dass die Lärmwerte für das geplante Vorhaben eingehalten werden. Um eine Unterschreitung von mind. 6 dB(A) bezüglich der Vorbelastung zu erreichen ist eine Lärmschutzwand oder eine Verringerung der Betriebszeit um 1,5 h am Tag notwendig. Auf den ausführlichen Bericht vom 23.08.2018 wird verwiesen.

Weiterhin soll ein Bundesimmissionsschutzverfahren durchgeführt werden. Hierzu ist ein Antrag zu stellen. Anhand schalltechnischer Gutachten ist mit dem Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben nachzuweisen, dass die Immissionswerte nicht überschritten sind.

Gewerbliche Nutzungen bzw. Arbeitsräume mit dauerhaften Aufenthalt sind im GE und GEE aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Immissionen nicht zulässig.

## 15. **FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH** (§ 9 Abs. 1a BauGB)

### **Ausgleichsmaßnahmen** (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Der Ausgleich ist spätestens zum Zeitpunkt des tatsächlichen Eingriffs fällig.

Der Ausgleich ist innerhalb des Plangebiets gemäß der Pflanzgebote sowie auf Flst. 2509 (Teilfläche) Gemarkung Wittislingen gemäß der Maßnahmenbeschreibung im beiliegenden Umweltbericht zu erbringen.

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

(§ 9 Abs.1a BauGB)

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

Maßnahme 1 „Bepflanzter Erdwall“ innerhalb des Plangebiets

Maßnahme 2 „Nutzungsextensivierung“ auf Flurstück Flur-Nr. 2509 Gemarkung Wittislingen

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

### 1. ÄußERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)

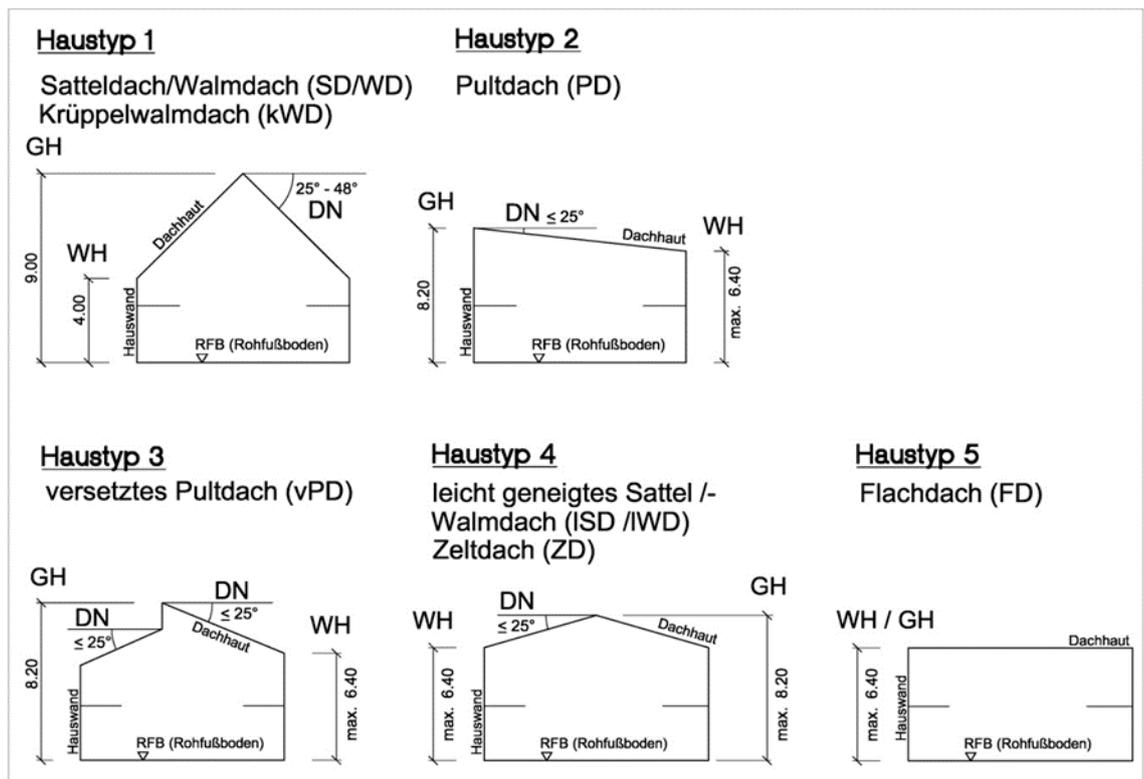
#### 1.1 Dachformen und Dachneigungen

Für das gesamte Plangebiet sind folgende Dachformen zulässig:

Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach, versetztes Pultdach und Flachdach.

Im GE, GEe und MI 1 sind Dachneigungen zwischen 0°- 25° zulässig.

Im MI 2 sind folgende Dachformen und Dachneigungen für die jeweiligen Haustypen zulässig:



#### 1.2 Dachdeckung

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

Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern ist eine Dachbegrünung zulässig und wird empfohlen.

#### 1.3 Dachaufbauten

Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solar-energie dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

#### 1.4 Außenwände

Grelle und leuchtende Außenfarben für die Gebäude sind nicht zulässig.

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

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

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

**Einfriedungen**

Zugelassen sind Einfriedungen bis max. 1,80 m Gesamthöhe. Bezüglich der erforderlichen Grenzabstände gelten das Straßengesetz und das Nachbarrecht. Im Bereich der Sichtfelder sind nur Einfriedungen bis max. 0,8 m Höhe zulässig.

## **C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

### **1. BODENFUNDE** (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Heidenheim unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

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

Der Bebauungsplan liegt in der fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzzone III für den Tiefbrunnen in Demmingen. Der Tiefbrunnen Demmingen, für den das Wasserschutzgebiet abgegrenzt wurde, wird für die Versorgung der Bevölkerung der Gemeinden Demmingen, Wagenhofen und Reistingen (Bayern) mit Trinkwasser genutzt.

### **3. ATTLASTEN**

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

### **4. WILD ABFLIEßENDES OBERFLÄCHENWASSER**

Im Gebiet kann es zu wild abfließendem Oberflächenwasser kommen. Dies ist zu dulden und durch Anlage einer geeigneten Rückhaltemaßnahme zurückzuhalten.

### **5. DULDUNG VON IMMISSIONEN**

Da der Geltungsbereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes am Ortsrand liegt, sind zeitweise Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen möglich, welche als belästigend empfunden werden können.

Diese sind vor allem durch land- und forstwirtschaftlichen Betriebsabläufe und Arbeiten auf den angrenzenden Flächen verursacht und müssen dauerhaft hingenommen werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Arbeiten in der Landwirtschaft saisonbedingt auch an Sonn- und Feiertagen und während der Nachtzeit durchgeführt werden müssen.

### **6. GEOTECHNIK**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberjuras sowie der tertiären Bunten Brekzie, welche stellenweise von quartären Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen mit unbekannter Mächtigkeit 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/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. 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. 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.

## **7. STARKREGENEREIGNIS**

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

## **8. SACHGERECHTER UMGANG MIT BODEN**

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