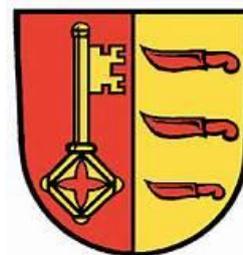


Kreis Heidenheim
Gemeinde Dischingen
Gemarkung Dischingen



BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

„Sondergebiet Härtsfeldsee“

Schriftlicher Teil

- Entwurf -

Gefertigt:
Steinheim 23.05.2022

.....
Helmut Kolb



Ingenieurbüro
Helmut Kolb
Zeppelinstraße 10
89555 Steinheim am Albuch
Telefon: 073 29 - 92 03 - 0
Telefax: 073 29 - 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 (§9 (1) BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)..... | 4 |
| 1.3 | Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und 20 (1) BauNVO i. V. § 2 (6) LBO) | 4 |
| 1.4 | Bauweise (§ 9 (1), § 2 BauGB und § 22 BauNVO) | 4 |
| 2. | Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB)..... | 4 |
| 3. | Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) | 4 |
| 4. | Garagen und Stellplätze..... | 5 |
| 4.1 | Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO) | 5 |
| 4.2 | Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO) | 5 |
| 5. | Flächenbedarf für Verkehrsanlagen | 5 |
| 5.1 | Böschungen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB) | 5 |
| 5.2 | Unterirdische Stützbauwerke (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB) | 5 |
| 5.3 | Standort für die Beschilderung und öffentliche Straßenbeleuchtung (§ 126 BauGB) | 6 |
| 6. | Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) | 6 |
| 7. | Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) | 7 |
| 8. | Pflanzliste und Mindestqualitäten..... | 9 |
| 8.1 | Mindestqualität zum Zeitpunkt per Pflanzung | 11 |
| 8.2 | Vorgaben für die Ausführung | 12 |
| II. | Örtliche Bauvorschriften | 14 |
| 1. | Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 und 2 LBO) | 14 |
| 1.1 | Fassaden | 14 |
| 1.2 | Dachform und Dachneigung | 14 |
| 1.3 | Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO) | 15 |
| 2. | Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)..... | 15 |
| 3. | Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO) | 15 |
| 3.1 | Einfriedungen..... | 15 |
| 4. | Niederschlagswassernutzung und -Ableitung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)..... | 16 |
| 5. | Schmutzwasserableitung | 16 |
| 6. | Versorgungsleitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)..... | 16 |
| 7. | Außenbeleuchtung..... | 16 |
| III. | Nachrichtlich übernommene Hinweise (§ 9 (6) BauGB) | 17 |
| 1. | Bodenfunde (§ 20 DSchG)..... | 17 |
| 2. | Erdaushub (§ 4 (1) und (2) Bodenschutzgesetz) | 17 |
| 3. | Wasserschutzzone (§ 19 (1) und (2) WGH) | 17 |
| 4. | Geotechnik..... | 18 |

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

Sondergebiete (SO), die der Erholung dienen gemäß § 10 BauNVO

Sondergebiet 1 (SO₁) - Kiosk

Zulässig sind im Sinne von § 10 (2) BauNVO:

- ein Gebäude für Gastronomie, das aufgrund seiner Größe und Ausstattung für den Betrieb von Schank- und Speisewirtschaften sowie für den Erholungsaufenthalt geeignet und bestimmt ist um einem wechselnden Personenkreis zu dienen
- Nebenanlagen (Lagerschuppen, Garagen)
- Terrassen für Gastronomiebetrieb
- Freianlagen, die dem Ziel der Erholung dienen

Nicht zulässig sind:

- Wohnplätze zum Daueraufenthalt
- Sonstige Nutzungen

Sondergebiet 2 (SO₂) - Wohnmobilstellplatz

Der Wohnmobilstellplatz dient der Errichtung von ausgestatteten Übernachtungs- bzw. Standplätzen für Wohnmobile zur temporären Unterbringung. Saison- oder Dauercamping ist nicht zulässig. Die Unterbringung sonstiger mobiler Freizeitunterkünfte wie etwa Zelte, Mobilheime, Kleinwochenendhäuser, Wohnwagen sind unzulässig.

Als Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Wohnmobilstellplatzes sind zulässig:

- Standplätze zum Aufstellen von Wohnmobilen mit Erschließung
- Sanitärgebäude
- Anlagen für Ver- und Entsorgung
- Anlagen für die Abfallentsorgung
- Infrastruktureinrichtungen

- Schranken
- Parkautomaten

Nicht zulässig sind:

- Sonstige Nutzungen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

SO₁ und SO₂ :

Grundfläche gemäß § 16 (3) BauGB

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Grundfläche (GR) gilt als Höchstmaß.

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

SO₁ und SO₂ :

Z = I, max. 1 Vollgeschosse zulässig (Höchstmaß).

1.4 Bauweise (§ 9 (1), § 2 BauGB und § 22 BauNVO)

SO₁ und SO₂ :

o = offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

SO₁ und SO₂ :

Gebäudehöhen gemäß § 16 (4) BauNVO

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Gebäudehöhe OK, in Meter über NN, gemessen am höchsten Punkt der Dachhaut gilt als Höchstmaß.

Dieses Höchstmaß darf nicht überschritten werden.

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

SO₁ und SO₂ :

Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein zulässig.

4. Garagen und Stellplätze

4.1 Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

SO₁ und SO₂ :

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

SO₁ :

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und nur für Andienung und kurzzeitigen Aufenthalt (Eigennutzung, Shuttleservice z. B. für Menschen mit Behinderung) zulässig.

SO₂ :

Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der ausgewiesenen Sondergebietsfläche 2 zulässig.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Parkplatz / Veranstaltungsfläche (P+V)

Innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "P + V" (Parkplatzfläche und Veranstaltungsfläche) ausgewiesenen Fläche sind Stellplätze zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind keine Stellplätze zulässig.

5. Flächenbedarf für Verkehrsanlagen

5.1 Böschungen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

5.2 Unterirdische Stützbauwerke (§ 9 (1) Nr. 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 20 cm ab Hin-

terkante Randstein und einer Tiefe von 35 cm ab Oberkante Randstein erforderlich. Die Stützbauwerke sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.

5.3 Standort für die Beschilderung und öffentliche Straßenbeleuchtung (§ 126 BauGB)

Zur Einrichtung von Beschilderungen und Beleuchtungskörpern (Mastleuchten) sind teilweise Standorte auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, evtl. Leitungsführungen und die Schilder bzw. der Beleuchtungskörper 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.

6. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil dargestellten öffentlichen Grünflächen sind zur landschaftlichen Einbindung zu erhalten. Die bestehenden Spielplätze und Freizeitanlagen, die dem Ziel der Erholung dienen sind innerhalb der Grünflächen zulässig. Untergeordnete Verkehrsflächen als Fußwege oder Platzgestaltungen mit offener Oberfläche sind zulässig.

7. Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Beachtung der Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme“
- Schutz angrenzender Flächen vor Verdichtung
- Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden
- Oberboden ist nach Möglichkeit innerhalb des Baugebiets wieder zu verwenden. Eine Anrechnung von Ökopunkten nach der Ökokontoverordnung durch die ökologische Aufwertung anderer Flächen durch ggf. überschüssigen Oberboden ist nicht zulässig
- Flächensparende Ablagerung von Erdmassen und Baustoffen etc.
- Sachgemäße Lagerung und Trennung des Mutterbodens vom Unterboden (nach DIN 18300)
- Vermeidung von Schadstoffeintrag
- Wiederherstellung von geschlossenen Vegetationsdecken
- Begrünung von Oberbodenmieten bei einer längeren Lagerzeit als 2 Monate
- Reduzierung der Versiegelung und Erdmassenbewegungen auf ein Minimum
- Parkflächen und Zufahrten für Kraftfahrzeuge sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen
- Herstellung von neuem Lebensraum für Flora und Fauna durch Bepflanzung und Begrünung
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§1a (2) BauGB)
- Zufahrten, Parkflächen, Flächen im Bereich der Wohnmobilstellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen
- Das Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig
- Reduzierung der Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen auf ein Minimum durch Optimierung des Bauablaufs
- Baufeldfreimachung und Rodung von Gehölzen in der vogelbrutfreien Zeit (01.10. – 28.02.)
- Verzicht auf Nachtbaustelle
- Keine Lagerung von Materialien, Baumaschinen etc. im Bereich der geschützten Biotope
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (warmweißer Farbton) sowie Ausrichtung der Beleuchtung nach unten. Eine Beleuchtung der angrenzenden Offenlandflächen und des Sees ist unbedingt zu vermeiden.
- Reduzierung der Beleuchtung insbesondere in den Nachtstunden auf das aus Sicherheitsgründen erforderliche Mindestmaß
- Vermeidungsmaßnahme VM1: Schaffen einer Ruhezone um die Brutinsel während der Brutzeit (01.03.- 31.08.) bestehend aus einer Bojenkette*

- Vermeidungsmaßnahme VM 2: Schaffen einer Brut- und Ruhezone im nordwestlichen Teil des Sees, Abgrenzung mit Bojenkette * (s. UB, Abb. 7 auf S. 30)

*Abstimmung Wasserverband Egau

Pflanzgebote

Fläche für Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB,
auf privaten Grundstücken

In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen ist die Pflanzung einer zwei- bis dreireihigen Hecke mit Überhältern aus standortgerechten und heimischen Gehölzen vorzunehmen. Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste unter Punkt 8. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung unter Punkt 8.1 und 8.2 sind zu beachten.

Pflanzgebot 1 (PFG 1): Eingrünung nach Süden und Osten:

Zur Einbindung in das Landschaftsbild wird nach Süden und Osten ein lockerer Heckensaum angelegt. Die Pflanzung erfolgt 1-2 reihig im Dreiecksverband. Es werden lockere Gruppen von blühenden und nahrungsspendenden Sträuchern aus der Pflanzliste unter Punkt 8 angelegt. Die Sträucher sollen regelmäßig geschnitten werden, so dass sie nicht höher als 5 m werden, um eine Störung der in den Ackerflächen brütenden Offenlandbrüter zu vermeiden.

Pflanzgebot 2 (ohne Darstellung im Plan): Bäume zwischen Stellplätzen zur Beschattung

Pflanzung von groß- und mittelkronigen Einzelbäumen zwischen den Stellplätzen. Auf 4 Stellplätzen ist ein Baum zu pflanzen, es sind Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m zu verwenden.

Pflanzgebot 3 (PFG 3): Nachverdichtung bestehender Baumreihe am Katzensteiner Bach:

Entlang des Katzensteiner Bachs wird alle 20 m ein großkroniger Baum gepflanzt, um die bestehenden Gehölze hier zu verdichten.

Interne Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme A: Heckenpflanzung mit Überhältern, Eingrünung nach Westen

In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen ist die Pflanzung einer zwei- bis dreireihigen Hecke mit Überhältern aus standortgerechten und heimischen Gehölzen vorzunehmen. Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste unter Punkt 8. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung unter Punkt 8.1 und 8.2 sind zu beachten. Die Größe per Heckenpflanzung beträgt 430 m².

Die Anlage einer Hecke auf einer Fettwiese wird mit dem Faktor 1,0 angerechnet, was hier 430 m² entspricht.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Der verbleibende notwendige Ausgleich von 2.390 m² wird über das Ökokonto erbracht. Hierzu wurde Ökokontofläche 1 herangezogen: Waldrefugium Hängender Stein. Der Steckbrief ist in Anlage 4 des Umweltberichts beigefügt.

Die Auswahl der Arten ist der Pflanzliste unter Punkt 8 zu entnehmen. Für Auswahl und Qualität der Pflanzen, sowie deren Pflanzung und Pflege sind die Vorgaben gemäß Punkt 8.1 und 8.2 zu beachten.

8. Pflanzliste und Mindestqualitäten

| Pflanzenauswahl | | Maßnahme | | | |
|--------------------------|----------------------------|--|--------------------------------|---|---|
| | | Fläche für Natur und Landschaft (Maßnahme A) | PFG. 1 Lockerer Hecken-saum | PFG. 2 Einzelbäume zwischen Stellplätzen | PFG. 3 Nachverdichtung best. Baumreihe |
| Großkronige Bäume | | | | | |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> | X | | X | |
| Bergahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> | | | X | |
| Spitzahorn | <i>Acer platanoides</i> | | | X | |
| Bergulme | <i>Ulmus glabra</i> | X | | X | X |
| Schwarz-Erle | <i>Alnus glutinosa</i> | X | | X | X |
| Grau-Erle | <i>Alnus incana</i> | X | | X | X |
| Winter-Linde | <i>Tilia cordata</i> | X | | | |

| Pflanzenauswahl | | Maßnahme | | | |
|--|-----------------------------------|--|--------------------------------|---|---|
| | | Fläche für Natur und Landschaft (Maßnahme A) | PFG. 1 Lockerer Hecken-saum | PFG. 2 Einzelbäu-me zwi-schen Stellplätzen | PFG. 3 Nachver-dichtung best. Baum-reihe |
| Grau-Weide | <i>Salix cinerea</i> | X | | | X |
| Sal-Weide | <i>Salix caprea</i> | X | | | X |
| Silber-Weide | <i>Salix alba</i> | X | | | X |
| Mittelkronige Bäume | | | | | |
| Gew. Trauben-kirsche | <i>Prunus padus</i> | X | | | |
| Gew. Trauben-kirsche „Schloss Tiefurt“ | <i>Prunus padus</i> | | | X | |
| Feld-Ahorn | <i>Acer campestre</i> | X | | X | |
| Vogelkirsche | <i>Prunus avium</i> | X | | X | |
| Wildapfel | <i>Malus sylvestris</i> | X | | X | |
| Wildbirne | <i>Pyrus pyraeaster</i> | X | | X | |
| Mehlbeere | <i>Sorbus aria</i> „Magnifica“ | X | | X | |
| Sträucher | | | | | |
| Rote Hecken-kirsche | <i>Lonicera xyloste-um</i> | | X | | |
| Hasel | <i>Corylus avellana</i> | | X | | |
| Eingriffeliger Weißdorn | <i>Crataegus mono-gyna</i> | | X | | |
| Zweigriffeliger Weißdorn | <i>Crataegus laevi-gata</i> | | X | | |
| Pfaffenhütchen | <i>Euonymus euro-paeus</i> | | X | | |
| Gemeiner Schneeball | <i>Viburnum opulus</i> | | X | | |
| Wolliger Schneeball | <i>Viburnum lantana</i> | | X | | |
| Schwarzer Ho-lunder | <i>Sambucus nigra</i> | | X | | |

| Pflanzenauswahl | | Maßnahme | | | |
|--|--------------------------|--|--------------------------------|---|---|
| | | Fläche für Natur und Landschaft (Maßnahme A) | PFG. 1 Lockerer Hecken-saum | PFG. 2 Einzelbäu-me zwi-schen Stellplätzen | PFG. 3 Nachver-dichtung best. Baum-reihe |
| Liguster | <i>Ligustrum vulgare</i> | | X | | |
| Wilde Stachel-beere | <i>Ribes uva-crispa</i> | | X | | |
| Schlehdorn | <i>Prunus spinosa</i> | | X | | |
| Gew. Berberitze | <i>Berberis vulgaris</i> | | X | | |
| Roter Hartriegel | <i>Cornus sanguinea</i> | | X | | |
| Feld-Rose | <i>Rosa arvensis</i> | | X | | |
| Hunds-Rose | <i>Rosa canina</i> | | X | | |
| Saatgut | | | | | |
| Saatgutmischung für den Hecken-saum, z. B. „9 Schattensaum“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig | | | X | | |

8.1 Mindestqualität zum Zeitpunkt per Pflanzung

Großkronige Bäume:

Hochstämme, 3-4x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 -18 cm

Mittelkronige Bäume:

Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm

Bei Pflanzung auf dem Stellplatz sind sowohl mittel- als auch großkronige Bäume ausschließlich als Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m zu verwenden. Eine Aufastung zur Bildung des Lichtraumprofils muss gewährleistet sein.

Sträucher: Strauch, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, je nach Pflanzzeitpunkt, Höhe 80 - 120 cm.

Saatgut: Es ist ausschließlich zertifiziertes gebietseigenes Saatgut aus per Ursprungsregion 13 „Schwäbische Alb“ zu verwenden, welches für den jeweiligen Standort geeignet ist.

Pflanzware: Es ist ausschließlich regional gezüchtete (gebietseigene) Pflanzware zu verwenden. Bei Gehölzen ist dies das Vorkommensgebiet 5 „Schwarzwald, Württembergisch-Fränkisches Hügelland und Schwäbisch-Fränkische Alb“. Hierfür ist ein Herkunftsnachweis erforderlich.

8.2 Vorgaben für die Ausführung

Gehölze:

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern. Die Bäume sind entsprechend per Vorgaben in per Planzeichnung zu pflanzen. Es ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten - luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar - Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,80 bis 1,0 m; per Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.

Schattensaum:

Der artenreiche Schattensaum ist im Zeitraum vom August bis Ende September anzusäen. Dabei ist das Saatgut oberflächlich aufzubringen und nach per Ansaat anzuwalzen.

Ausführungszeitpunkt per Pflanzung:

Die privaten Grünflächen sind vom Eigentümer spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu bepflanzen.

Erhalt und Pflege per Pflanzungen:

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

Baumpflanzungen: erhalten einen Pflegeschnitt, wenn notwendig. Dreiböcke und Seilbefestigung sind jährlich zu kontrollieren und nach anwachsen zu entfernen.

Heckenpflanzungen: müssen alle 10 – 15 Jahre in Abschnitten auf den Stock gesetzt werden.

Schattensaum: Mahd – möglichst abschnittsweise – nur in mehrjährigem Abstand im späten Herbst oder zeitigen Frühjahr als Reinigungsschnitt erforderlich.
Mit abräumen des Mahdgutes, mulchen ist nicht zulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften

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

1.1 Fassaden

Reflektierende und glänzende Materialien sind nicht zulässig.

1.2 Dachform und Dachneigung

In den Sondergebieten sind die nachfolgend aufgeführten Dachformen und -neigungen festgesetzt.

- Satteldach, Walmdach mit max. 40 ° Dachneigung
- Pultdach, versetztes Pultdach mit max. 20 ° Dachneigung
- Flachdach

Dachdeckung:

Reflektierende und glänzende Materialien sind nicht zulässig.

Solarenergieanlagen:

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in der gleichen Neigung auf Dächern liegend zulässig, bei Flachdächern können Ausnahmen zugelassen werden. Die Solarenergieanlagen dürfen die Abmessungen des Daches nicht überschreiten.

Begrünung von Dächern bis einschließlich 10° Dachneigung:

Dächer bis einschließlich 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Kombinationen mit Solarenergieanlagen sind möglich. Die Mindestaufbauhöhe der Dachbegrünung beträgt 10 cm.

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

1.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf oder innerhalb der Dachflächen
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
- Werbeanlagen in öffentlichen Grünflächen
- Werbeanlagen, welche in den Außenbereich wirken

Werbeanlagen dürfen die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße L 2033 nicht beeinträchtigen.

Für Werbeanlagen sind die Bestimmungen des § 33 (1) der StVO (Verkehrseintrüchtigungen) zu beachten.

2. Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, sind die Stellplätze mit dauerhaft wasserdurchlässigem Belag (z. B. weifugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) herzustellen.

Unbefestigte Flächen außerhalb der befestigten Erschließungs- und Stellplatzflächen sind als Grünflächen anzulegen.

3. Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

3.1 Einfriedungen

An der Grenze zu privaten Flächen sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m als Zäune sowie einheimischen Hecken und Laubgehölze (z. B. Hartriegel, Buche, Liguster) zulässig. Entlang der Straßenfront sind Einfriedungen bis 1,50 m als Zaun oder Hecke zulässig. Zäune zum Außenbereich sind durch Gehölzpflanzungen in das Landschaftsbild einzufügen. Sichtschutzzäune sind nicht zulässig. Die Sichtfelder sowie Nachbarrechte sind zu beachten.

Einfriedungen und Pflanzungen zum Außenbereich sowie zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. landwirtschaftlichen Flächen sind nur im Abstand von mind. 0,5 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

4. Niederschlagswassernutzung und -Ableitung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Es wird auf die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen, wonach anfallendes Niederschlagswasser durch eine ortsnahe Versickerung oder durch eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer dezentral beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Für die Ableitung von Niederschlagswasser aus befestigten Dach- und Hofflächen wird Einleitung in oberirdisches Gewässer, Regenrückhaltung und Versickerung auf dem Privatgrundstück erforderlich. Eine Versickerung ist nur über eine mind. 30 cm starke belebte Bodenschicht zulässig. Es wird empfohlen, einen Regenwasser-Speicherbehälter in ausreichender Größe herzustellen. Das gespeicherte Wasser kann zu Gießzwecken bzw. für Reinigungsarbeiten verwendet werden. Die Verwendung dieses Wassers im Haushalt und zu WC-Spülung etc. bedarf einer besonderen Genehmigung. Bei der Speicherung und Verwendung als Brauchwasser sind die Vorschriften der Trinkwasserverordnung sowie der DIN 2001 und DIN 1998 (Teil IV) zu beachten.

5. Schmutzwasserableitung

Das anfallende Schmutzwasser wird separat gefasst und dem bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt. Die Bestimmungen der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) sind einzuhalten.

6. Versorgungsleitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Die Erdverkabelung der Elektro- und Kommunikationsanschlüsse ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend vorgeschrieben. Dachständer und Freileitungen sind nicht zulässig.

7. Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung sind zur Schonung der nachtaktiven Insekten ausschließlich insektenfreundliche Lampen und Lampenschirme, die kein Streulicht erzeugen zu verwenden.

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 Gemeinde 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) Bodenschutzgesetz)

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.

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.

3. Wasserschutzzone (§ 19 (1) und (2) WGH)

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Nr. 135/002/1, "WSG WF im Egautal, Dischingen, ZV LW Stuttgart" und liegt in den Schutzzonen III und IIIA. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg über das Wasserschutzgebiet für die Grundwasserfassungen des Zweckverbands Landeswasserversorgung in den Landkreisen Heidenheim und Aalen vom 31.10.1967, in der Fassung vom 14.08.1972, sind zu beachten.

4. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des Oberjuras, welche überwiegend durch quartären Auenlehm sowie Holozäne Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Beim Auenlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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