

## **Bebauungsplan**

mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

# „Schrai - Erweiterung Süd“

## **Schriftlicher Teil**

Vorentwurf ausgearbeitet: 04.05.2015

Stand: 11.09.2023 / 18.03.2024

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	In der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.09.2014 (BGBl. I, S. 1748)
Baunutzungsverordnung (BauNVO),	Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichenverordnung (PlanzV 90),	in der Fassung vom 18.12.1990 und Anlage (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Landesbauordnung (LBO),	in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

---

Dieser Textteil ist eine Mehrfertigung /das Original des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften die vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 18.03.2024 als Satzungen beschlossen wurden.

Dischingen, den

---

Schabel, Bürgermeister

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom 18.03.2024 als Satzungen beschlossen worden. Hiermit wird die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in Verbindung mit Art. 74 (7) LBO angeordnet.

Ausgefertigt:

Dischingen, den

---

Schabel, Bürgermeister

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften  
"Schrai – Erweiterung Süd"

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für bisherige Bebauungspläne.

I Festsetzungen zum Bebauungsplan "Schrai – Erweiterung Süd"  
 (§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

- 1.1 Siehe Einschrieb im Lageplan, „Gewerbegebiet - GE“ gemäß § 8 BauNVO, sonstige Sondergebiete – „SO1 und SO2 Landwirtschaftliche Maschinenhalle“ gemäß § 11 BauNVO
- 1.2 Im „Gewerbegebiet - GE“ sind gem. § 1 (6) BauNVO nur die in § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO genannten Ausnahmen zugelassen. Die in § 8 (3) Ziffer 2 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht zulässig.
- 1.3 Innerhalb der sonstigen Sondergebiete „SO1 und SO2 Landwirtschaftliche Maschinenhalle“ sind zulässig:
1. Gebäude zur Unterbringung landwirtschaftlicher Maschinen und Geräte
  2. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
  3. Der Landwirtschaft zugeordnete Verkaufsfläche („Hofladen“)
  4. Geschäfts- und Bürogebäude
  5. Gartenbaubetriebe

Die Haltung von Nutztieren ist nicht zulässig

Hinweis:

Gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in nur für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die „der Landwirtschaft zugeordnete Verkaufsfläche („Hofladen“) darf die Grenze der Großflächigkeit (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) daher nicht überschreiten.

2. Grund- und Geschoßflächenzahl

(§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Gewerbegebiet: GRZ = 0,8; GFZ = 1,6

Sonstige Sondergebiete „SO1 und SO2 Landwirtschaftliche Maschinenhalle“: GRZ = 0,6; GFZ = 1,2

### 3. Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16 und 20 (1) BauNVO u. § 2 (6) LBO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Gewerbegebiet: Z = III

Sonstige Sondergebiete

„SO1 und SO2 landwirtschaftliche Maschinenhalle“: Z = II

### 4. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Abweichende Bauweise "a", gem. § 22 (4) BauNVO, hier offene Bauweise. Die Gebäudelängen sind bis max. 120 m im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 5. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 6. Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO u. § 23 (5) BauNVO)

- 6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO sind - soweit es sich um Gebäude handelt - nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.2 Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 7. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 (2) BauGB und § 16 (3) Bau NVO)

Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EGFH) ist mit der zuständigen Baurechtsbehörde festzulegen.

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

- 8.1 Stellplätze und Parkplätze, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe umgeschlagen werden, sind zur Minimierung von neu versiegelten Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Alternativ ist das Niederschlagswasser dieser Flächen in Grünflächen zu entwässern, wo eine Versickerung und Verdunstung stattfinden kann.
- 8.2 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. Die Verwendung von nicht beschichtetem Kupfer, Zink und Bleiblechen, für die Dächer oder Dachteile ist unzulässig (vgl. auch Ziffer II. 10.)
- 8.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen:
- Folgende Maßnahmen werden dem Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet:
- 8.3.1: A1 Externe Ausgleichsmaßnahme „A1“:  
 Entwicklung einer Magerwiese mittlerer Standorte durch angepasste Bewirtschaftung, Anlage eines Saums mit Lesesteinen auf dem Flurstück 291 der Gemarkung Eglingen gem. Umweltbericht (Bestandteil der Begründung) Kap. 20.2.:
- Zweimal jährlich Mahd oder zeitweise Beweidung. Es erfolgen keine Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
- 8.3.2: A2 Externe Ausgleichsmaßnahme „A2“:  
 Entwicklung einer Fettwiese mittlerer Standorte durch angepasste Bewirtschaftung (in Anlehnung an eine FFH-Mähwiese) auf einem Teil des Flurstücks 304 der Gemarkung Eglingen gem. Umweltbericht (Bestandteil der Begründung) Kap. 20.2.:
- Im ersten Jahr ist für die Aushagerung eine mehrmalige Mahd notwendig. In den darauffolgenden Jahren erfolgt eine Mahd zweimal jährlich:
- Der erste Schnitt sollte frühestens zur Blüte der bestandsbildenden Gräser stattfinden (Je nach Standort meist Anfang bis Ende Juni). Nach sechs bis acht Wochen nach dem ersten Schnitt hat ein zweiter Schnitt zu erfolgen. Es sollte jedoch der Zeitpunkt der Mahd von Jahr zu Jahr leicht zu variieren, um das Wachstum einzelner Arten einzudämmen und die Aussaat aller vorhandenen Krautarten zu fördern. Alternativ oder als Ergänzung kann eine zeitweise Beweidung der Fläche stattfinden.

Hinweise:

Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens im darauffolgenden Frühjahr oder Herbst durchzuführen. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde ebenso wie der Beginn und die Fertigstellung des Bauvorhabens schriftlich und mittels Bildnachweisen anzuzeigen (§ 15 BNatSchG; § 17 BNatSchG). Die Kompensationsmaßnahmen sind gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG für die Dauer des Eingriffs zu unterhalten, zu sichern, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang baldmöglichst gleichartig zu ersetzen. Verantwortlich für Ausführung, Unterhaltung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Verursacher oder dessen Rechtsnachfolger.

Die Kompensationsmaßnahmen, die sich aus § 15 BNatSchG ergeben, sind in das Kompensationsverzeichnis gemäß § 18 Abs. 1 NatSchG, § 17 Abs. 6 BNatSchG i. V. m. der derzeit geltenden Kompensationsverzeichnis-Verordnung (KompVzVO) mit den nach § 2 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 8, S. 2 und Abs. 2 KompVzVO erforderlichen Angaben und nachvollziehbaren, exakten Flurkarteneinträgen einzutragen.

Gemäß § 2 Abs. 3 Satz 2 KompVzVO wird dem Vorhabenträger die Eingabe der Daten ins Kompensationsverzeichnis unter Verwendung elektronischer Vordrucke nach § 5 KompVzVO auferlegt. Hierzu hat der Vorhabenträger einen Zugang für das Kompensationsverzeichnis bei der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) zu beantragen, sofern dieser nicht bereits vorliegt. Die Dateneingabe soll innerhalb eines Monats nach Genehmigung erfolgen und ist der unteren Naturschutzbehörde direkt im Anschluss anzuzeigen.

9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 15 (1) S. 2 BauNVO)

Zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen werden flächenbezogene Schalleistungspegel festgelegt.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr – 06:00 Uhr) überschreiten.

**Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup>**

<i>Teilflächen</i>	<i>L<sub>EK</sub> tags</i>	<i>L<sub>EK</sub> nachts</i>
<i>Teilfläche 1, Gewerbegebiet</i>	59	44
<i>Teilfläche 2, Sonstiges Sondergebiet SO1 Landwirtschaftliche Maschinenhalle</i>	57	38
<i>Teilfläche 3, Sonstiges Sondergebiet SO2 Landwirtschaftliche Maschinenhalle</i>	55	38

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Bei der Prüfung sind die folgenden Immissionsorte des schalltechnischen Gutachtens 251802-02 der TÜV SÜD Industrieservice GmbH mit einer Immissionshöhe von 4 m zu berücksichtigen, insofern zum Zeitpunkt der Prüfung die baurechtlichen Voraussetzungen als schutzwürdiger Raum noch gegeben sind. Für die Immissionsorte gelten um die in der folgenden Tabelle genannten Zusatzkontingente erhöhte Emissionskontingente.

**Immissionsorte und Zusatzkontingente**

<i>Immissions- orte</i>	<i>Gauß-Krüger- Koordinaten in m</i>		<i>Höhe in m</i>	<i>Zusatzkontingente in dB</i>	
	<i>x- Koordinate</i>	<i>y- Koordinaten</i>		<i>tags</i>	<i>nachts</i>
<i>IP 1</i>	3606114.50	5398466.27	5,6	0	1
<i>IP 2</i>	3606207.19	5398292.51	5,6	0	1
<i>IP 3</i>	3606235.00	5398264.59	5,6	2	2
<i>IP 4</i>	3606255.30	5398234.86	5,6	3	4
<i>IP 5</i>	3606073.42	5398405.70	5,6	4	5

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

10. Pflanzgebote  
(§ 9 (1) 25a BauGB)

- 10.1 "pfg 1": Im Gewerbegebiet ist pro angefangenen 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche auf beliebiger geeigneter Fläche mind. ein einheimischer, standortgerechter Baum anzupflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Anzupflanzen sind drei- bis viermal verpflanzte Hochstamm-Laubbäume aus demselben regionalen Herkunftsgebiet bzw. Naturraum 5.2 (Herkunftsgebiet „Schwäbische und Fränkische Alb“ bzw. das Ursprungsgebiet 13 „Schwäbische Alb“) von einem entsprechend zertifizierten Produzenten folgender Arten:  
Winterlinde, Bergahorn, Spitzahorn und Hainbuche oder standortheimische Obstbäume wie Apfel, Birne oder Sauerkirsche (Weichseln).  
Ersatzweise können anstatt eines Baumes 10 einheimische, standortgerechte Sträucher folgender Arten angepflanzt werden:  
Hasel, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Heckenkirsche, Kreuzdorn, wolliger Schneeball, Liguster, Weinrose, Pfaffenhütchen, Feldahorn, Hainbuche, Holunder, Vogelkirsche.
- 10.2 "pfg 2": Die im Bebauungsplan dargestellten Einzelbäume sind anzupflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Der Standort der Einzelbäume kann bei der Herstellung baulicher Anlagen oder aus funktionellen oder gestalterischen Gründen verschoben werden. Anzupflanzen sind drei- bis viermal verpflanzte Bäume aus demselben regionalen Herkunftsgebiet bzw. Naturraum 5.2 (Herkunftsgebiet „Schwäbische und Fränkische Alb“ bzw. das Ursprungsgebiet 13 „Schwäbische Alb“) von einem entsprechend zertifizierten Produzenten folgender Arten:  
Winterlinde, Bergahorn, Spitzahorn und Hainbuche oder standortheimische Obstbäume wie Apfel, Birne oder Sauerkirsche (Weichseln).
- 10.3 "pfg 3": Anzupflanzen ist Rasen zur Entwicklung von Landschaftsrasen. Zu verwenden ist Landschaftsrasen entsprechend den Standortbedingungen nach DIN 18917. Hecken, Wildsträucher und Bäume sind in den festgesetzten Pflanzflächen zugelassen.

## 11. Gebäudehöhen (§ 16 und 18 BauNVO)

In den sonstigen Sondergebieten „SO1 und SO2 Landwirtschaftliche Maschinenhalle“ bemisst sich die maximal zulässige Firsthöhe (FH) von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe und beträgt max. 10,0 m. Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe liegt maximal 0,5 m über dem Bestandsgelände. Das Bestandsgelände definiert sich über die kürzeste Verbindung zwischen der Höhe des östlichen Fahrbahnrandes des bestehenden Baumwegs (Flurstück 150) und der Höhe der westlichen Grenze des landwirtschaftlichen Wegs (Flurstück 620).

Im Gewerbegebiet beträgt die maximal zulässige Firsthöhe (FH) 561,00. Die Angabe bezieht sich auf das Deutsche Höhenhauptnetz (DHHN12).

Hinweis: Diese Höhe orientiert sich an der Bestandshöhe der vorhandenen Halle im Norden.

Die Firsthöhe ist bei Flach- und Pultdächern an der höchsten Traufe oder Attika, bei Sattel- und Sheddächern an dem höchsten First zu messen.

Ausnahmen für Hochregallager, Silos, technische Aufbauten (z. B. Kamine), usw. können bei Bedarf zugelassen werden.

Werbeanlagen dürfen die genannten Gebäudehöhen nicht überschreiten.

## II Hinweise zum Bebauungsplan "Schrai – Erweiterung Süd" (§ 9 (6) BauGB)

### 1. Wasserschutzzone (§ 19 (1 u. 2) WHG)

Das Baugebiet liegt in der fachtechnisch abgegrenzten weiteren Schutzzone III für den Tiefbrunnen Demmingen. Die zu erwartenden Auflagen nach den Schutzzonebestimmungen für die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten sind zu beachten.

### 2. Bodenfunde (§ 20 DschG)

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 (§ 4 BBodSchG, §202 BauGB, § 1a Abs. 2 BauGB)

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

Zum Schutz des Mutterbodens ist vor Baubeginn der humose Oberboden von allen zu befestigenden Bauflächen abzuschieben und gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten sowie vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Ober- und Unterboden sind getrennt auszubauen, nicht zu vermischen und schichtgerecht wieder einzubauen. Anfallender Erdaushub sollte möglichst vor Ort wiederverwendet 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.

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 (i. d. R. bei halbfester; besser ab harter Konsistenz) durchgeführt werden.

Muss Bodenmaterial zwischengelagert werden, sind Ober- und Unterboden durch ein horizontgetrenntes und lockeres Aufmieten zu lagern. Die zulässige Miethöhe für Oberboden ist auf 2 m Höhe begrenzt. Bodenmieten aus kulturfähigem Unterboden können bis 3 m hoch aufgeschüttet werden. Der Untergrund der Bodenmiete ist vor Staunässe zu schützen (z.

B. Mulden vermeiden). Bei einer Zwischenlagerung von über 3 Monaten ist eine Begrünung aus tiefwurzelnden, wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Lupine) vorzusehen. Bodenmieten dürfen auf keinen Fall befahren werden.

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

Zum Schutz vor Erosion sind unbebaute bzw. nicht befestigte Flächen zu begrünen (§ 9 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)).

Mit Boden und Fläche ist sparsam, schonend und haushälterisch umzugehen (§§ 4 und 7 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.

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<sup>2</sup> auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger gemäß § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Zulassung, ist das Bodenschutzkonzept bei der Antragstellung 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.

#### 4. Nachweis der Höhenlage baulicher Anlagen (§ 6 (2) 2 LBOVVO)

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

### 5. Hausdrainagen

(Abwassersatzung der Gemeinde Dischingen)

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

### 6. Löschwasserversorgung

Im Bauantrag für zu errichtende Anlagen ist ein Nachweis zur ausreichenden Löschwasserversorgung zu führen. Dabei ist eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup> pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden nachzuweisen.

### 7. Ab- und Regenwasserentsorgung

(AKP Eglingen, Abwassersatzung der Gemeinde Dischingen)

Die Abwasser- und Regenwasserentwässerung des geplanten Gewerbegebietes ist derzeit nicht gesichert, da die Fläche im gültigen AKP Eglingen nicht enthalten ist. Für Bauvorhaben muss daher für jeden Einzelfall eine Entwässerungsplanung mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt und genehmigt werden.

Für Regenwasserableitungen von befestigten Flächen in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Heidenheim, Fachbereich Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht zu beantragen.

### 8. Baugrunduntersuchungen

(DIN 4020)

Für Neubauten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.

Sofern die geplante Versickerung von Oberflächenwasser wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrogeologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

### 9. Altlasten

(§ 3 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz)

Sollten im Zuge der Baumaßnahme Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen werden, ist nach § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz das Landratsamt Heidenheim zu verständigen.

## 10. Kommunales Abwasser / Niederschlagswasserbeseitigung: Nebenbestimmungen und Hinweise

(gem. Schreiben des Landratsamts Heidenheim, Fachbereich Bau-, Umwelt- und Gewerbeaufsicht)

### Nebenbestimmungen:

Die Beseitigung des Niederschlagswassers muss mit dem Landratsamt abgestimmt werden und bedarf eventuell einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser von befestigten Grundstücksflächen primär nicht an die Ortskanalisation angeschlossen werden, sondern ortsnah dezentral beseitigt werden (z. B. Einleitung in ein Gewässer oder in den Untergrund durch Versickerung), soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gemäß § 48 WHG darf Niederschlagswasser nur dann in den Untergrund bzw. in das Grundwasser oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn keine nachteilige Veränderung der Beschaffenheit zu besorgen ist. Daher ist eine Behandlung des Niederschlagswassers nach dem Stand der Technik erforderlich (§ 57 Abs. 1 WHG). Eine mangelhafte Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist durch einen Versickerungsversuch im Rahmen eines geologischen Gutachtens zu belegen und nachzuweisen. Das Gutachten ist dem Landratsamt Heidenheim – Untere Wasserbehörde - unaufgefordert vorzulegen.

Ab einer Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> müssen beschichtete Dächer aus Metall gem. DIN EN 10169:2010-2 über einen Korrosionsschutz von RC3 oder besser verfügen. Die Beschichtung muss aus Polyester, PVDF, Polyamid, Polyurethan oder vergleichbarem Material bestehen und eine Stärke von mindestens 25 qm aufweisen. Dieser Korrosionsschutz entspricht dem Stand der Technik. Ein entsprechender Nachweis ist zu führen und auf Verlangen der unteren Baurechtsbehörde vorzulegen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Verwendung eines nicht entsprechend korrosionsgeschützten Metaldaches zusätzliche Abwasserbehandlungsanlagen errichtet werden müssen und ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gestellt werden muss. Bei Verwendung nicht geeigneter Baustoffe handelt es sich um einen Verstoß gegen § 3 Abs. 1 LBO. Dies kann bauordnungsrechtliche Maßnahmen in Form einer kostenpflichtigen Anordnung zur Nachrüstung oder zum Rückbau zur Folge haben.

### Hinweise:

Gemäß § 37 Abs. 1 WHG darf durch das geplante Bauvorhaben der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser nicht so verändert werden, dass benachbarte Grundstücke dadurch Nachteile haben. Daher müssen für Bauvorhaben mit einer versiegelten Fläche Au ab 800 m<sup>2</sup> den

Nachweis gern. DIN 1986-100 führen, dass die Niederschläge eines Starkregenereignisses (30-jährige Regenreihe) auf dem Grundstück zurückgehalten werden können. Die Planung wird auch für kleinere Flächen empfohlen, um Schäden auf benachbarten Grundstücken zu vermeiden. Entsprechend detaillierte Planungen sind dem Antrag beizulegen. Für eventuell entstehende Schäden an benachbarten Grundstücken haftet der Grundstückseigentümer.

11. Artenschutzfachliche und Naturschutzfachliche Nebenbestimmungen und Hinweise  
(gem. Schreiben des Landratsamts Heidenheim, Fachbereich Naturschutz)

- 11.1 Auf dem Gelände befindet sich eine jüngere Baumheckenstruktur aus Nadelgehölzen, in denen Vögel ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten haben können. Daher sind Gehölze ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. zu entfernen, um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Bei Abriss-, Umbau- und Rodungsarbeiten ist vor Arbeitsbeginn eine Kontrolle auf Lebens- und Fortpflanzungsstätten (Höhlen, Spalten) der besonders/streng geschützten Arten durchzuführen. Sollten Individuen vorgefunden werden, so ist vor Baubeginn Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde zu halten.
- 11.2 Es wird darauf hingewiesen, dass durch eine entsprechende Gestaltung eines Neubaus das Risiko eines signifikant erhöhten Vogelschlags ausgeschlossen werden kann (z. B. keine Eckverglasungen, Verwendung von Milchglas etc.). Sollten durch den Neubau Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten, so werden im Nachhinein Maßnahmen, wie z. B. das Bekleben von Glasfronten mit entsprechenden Folien, notwendig.
- 11.3 Nach § 21 NatSchG sind neu errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen mit insektenfreundlicher Beleuchtung auszustatten. Bestehende Beleuchtungsanlagen sind bis 2030 umzurüsten. Dazu sind Natrium-Dampflampen oder bernsteinfarbene/warmweiße LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil; optimal 1600-2200K; max. 3000 K) zu verwenden (vgl. auch V4). Um Insektentötungen zu vermeiden, sind Leuchtgehäuse zu wählen, die dicht sind, sodass keine Insekten eindringen können und eine Oberflächentemperatur von max. 40 °C (104 °F) erreichen, um den Hitzetod zu verhindern. Die Leuchtstärke sollte nicht höher als unbedingt erforderlich sein. Eine Abstrahlung nach oben oder in angrenzende Vegetationsstrukturen ist zu verhindern, insbesondere in der Nähe von Fledermaushabitaten, um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen. Zudem sollte im Textteil des Bebauungsplans auch die Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung für die zukünftige Bebauung festgelegt werden. Die Festlegung für private Außenbeleuchtung ist erforderlich bei Strukturen, die den Fledermäusen als Leitstrukturen bzw. Quartier dienen, da künstliche Außenbeleuchtung negative Auswirkungen auf

Fledermäuse hat (Beeinträchtigung/Zerstörung von Lebensräumen, zum Beispiel erhebliche Beeinträchtigung des abendlichen Ausflugs).

- 11.4 Vom 01.04. bis zum 30.09. ist es ganztägig und vom 01.10. bis zum 31.03. in der Zeit von 22 Uhr bis 6 Uhr verboten, die Fassaden von Gebäuden zu beleuchten, es sei denn, es ist aus Gründen der öffentlichen Sicherheit oder Betriebssicherheit erforderlich oder durch Rechtsvorschriften vorgeschrieben (§ 21 Abs. 2 NatSchG).
- 11.5 Das Entwässerungsbecken muss so angelegt werden, dass Amphibien dieses gut wieder verlassen können (Hangneigung nicht zu steil).
- 11.6 Durch engstrebige Kanaldeckel können Falleffekte von Kleintieren vermieden werden.
- 11.7 Es wird die zusätzliche Installation von künstlichen Nisthilfen an Fassaden und Bäumen für Vögel bzw. Fledermausquartieren angeregt.
- 11.8 Es ist darauf zu achten, dass Neophyten durch die Bauausführung nicht eingeschleppt, weiterverbreitet und gefördert werden. Arbeits- bzw. Trassenbereiche mit Eingriffen in die Vegetationsdecke können u. a. durch Einschleppen von Samen und Rhizomen, z. B. mit Baumaschinen, zu Ausbreitungszentren von problematischen Neophyten werden. Florenverfälschungen sind gemäß § 40a BNatSchG auszuschließen. Daher sind wirksame Kontroll- und ggf. dauerhafte Gegenmaßnahmen zur Unterdrückung von Neophyten (z. B. Reinigung der Maschinen, Bekämpfung) umzusetzen.

12. Geotechnischer Hinweis  
(Regierungspräsidium Freiburg, LGRB)

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberjuras, welche durch tertiäre Impaktgesteine der Bunten Brekzie sowie des Ries Suevit überlagert werden.

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

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

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

III Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Schrai – Erweiterung Süd"  
(§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Schrai – Erweiterung Süd".

1. Gestaltung von Dächern  
(§ 74 (1) 1 LBO)

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

In den sonstigen Sondergebieten „SO1 und SO2 Landwirtschaftliche Maschinenhalle“ sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer zulässig.

2. Werbeanlagen  
(§ 74 (1) 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 nicht überschreiten.

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

Die Verkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend, Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.  
Hinweis: Telekommunikationsleitungen sind von dieser Festsetzung nicht berührt.

4. Einfriedigungen  
(§ 74 (1) 3 LBO)

Zugelassen sind an den Grundstücken Einfriedigungen bis max. 2,00 m Gesamthöhe, ausgenommen in Sichtfeldern. Die Einfriedigungen müssen von landwirtschaftlichen Wegen und landwirtschaftlichen Nachbargrundstücken mindestens 1,0 m abgerückt werden.

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser  
(§ 74 (3) 2 LBO)

Auf den Grundstücken sind Einrichtungen zum Rückhalt für das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den befestigten Grundstücksflächen mit einem ausreichenden Volumen anzulegen, so dass im Bemessungsfall (5-jähriger Regen) ein gedrosselter Abfluss von maximal 2 l/sec. ha nicht überschritten wird.

Bei der Anlage von Mulden zum Rückhalt, zur Versickerung und zur Verdunstung sind diese mit einer mindestens 30 cm dicken Mutterbodenschicht herzustellen. Ein Überlauf zur Ableitung von über den Speicherraum hinaus anfallenden Wassermengen ist vorzusehen.

Sollten Maßnahmen zum Rückhalt, zur Versickerung und zur Verdunstung nicht in ausreichendem Umfang möglich sein, ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit der öffentlichen Entwässerung zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers nachzuweisen.