

Kreis Heidenheim  
**Gemeinde Gerstetten**  
**Gemarkung Heuchlingen**



# **BEBAUUNGSPLAN**

mit örtlichen Bauvorschriften

## **„Äußere Wiesen II - Änderung und Erweiterung“**

Schriftlicher Teil

**- Entwurf -**

Gefertigt:  
Steinheim 22.03.2022

  
.....  
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

<b>I.</b>	<b>Planrechtliche Festsetzungen</b>	<b>4</b>
1.	Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB)	4
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - § 21a BauNVO)	5
1.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 (1) BauNVO i. V. § 2 (6) LBO)	5
1.4	Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)	5
2.	Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) BauNVO)	5
3.	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	6
4.	Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)	6
5.	Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)	6
6.	Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)	7
7.	Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)	7
8.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs	7
8.1	Pflanzgebote	10
9.	Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz	11
9.1	Interne Kompensation	11
9.2	Externe Kompensation	13
10.	Pflanzliste	18
10.1	Liste alter regionaltypischer Obstbaumsorten	19
10.2	Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung	20
10.3	Vorgaben für die Ausführung	21
11.	Flächenbeanspruchung für öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB bzw. § 126 (2) BauGB)	23
12.	Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	24
<b>13.</b>	<b>Sichtfelder</b>	<b>24</b>
<b>II.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>25</b>
1.	Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr.1 LBO)	25
1.1	Dachform und Dachneigung	25
1.2	Dachdeckung	25
2.	Werbeanlagen	26
3.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 und 2 LBO)	26
3.1	Äußere Gestaltung	26
3.2	Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten (§ 74 (1) Nr.3 LBO)	27
4.	Freileitungen (§47 (1) Nr. 5 LBO)	27
5.	Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen	27
5.1	Unbebaute Freiflächen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)	27
5.2	Stützmauern (§ 74 (1) Nr.3 LBO)	27
5.3	Einfriedungen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)	28
5.4	Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)	28
6.	Niederschlagswassernutzung und -ableitung (§ 74 (3) Nr.2 LBO)	28
7.	Löschwasser	29
8.	Schmutzwasserableitung	29
<b>III.</b>	<b>Nachrichtlich übernommene Hinweise (§ 9 (6) BauGB)</b>	<b>30</b>
1.	Bodenfunde (§ 20 DSchG)	30

2.	Erdaushub (§ 4 (1) und (2) BodSchG) .....	30
3.	Altlasten / Abfall .....	31
4.	Wasserschutz .....	31
5.	Geotechnik.....	31
6.	Starkregenereignisse .....	32
7.	Anbauverbotsstreifen .....	33

# I. Planrechtliche Festsetzungen

## 1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

#### **Industriegebiet (GI)** nach § 9 BauNVO

Es werden Industriegebiete **GI1 bis GI3** ausgewiesen

#### Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

#### Ausnahmsweise zulässig 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, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### Nicht zulässig sind:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von kleinflächigem Einzelhandel im Zusammenhang mit dem im Plangebiet produzierenden Gewerbe (Eigenverkauf)

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

Es wird Gewerbegebiet **GE** ausgewiesen

#### Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

#### Ausnahmsweise zulässig 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

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von kleinflächigem Einzelhandel im Zusammenhang mit dem im Plangebiet produzierenden Gewerbe (Eigenverkauf)

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

**0,8** = Grundflächenzahl (GRZ), entsprechend Planeinschrieb

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

nur **GI2** - Bestandschutz

**III** = Zahl der Vollgeschosse (in römischen Zahlen) als Höchstgrenze,  
max. 3 Vollgeschosse zulässig entsprechend Planeinschrieb

**1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)**

**a** = abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO,  
offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge

**2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) BauNVO)**

Bestimmung der Bezugshöhe (BZH):

Die festgelegten Bezugshöhen sind im zeichnerischen Teil für jedes Gebäude angegeben. Bei Gebäuden im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen ist der untere Wert der Bezugshöhe maßgebend.

Definition der Bezugspunkte:

Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) wird eine sogenannte Bezugshöhe (**BZH**) festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Bezugshöhe

- bis zur Oberkante Attika bei Flachdach,  
von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit

Höhenfestsetzungen:

Die Höhe der Gebäude darf untenstehende Werte nicht überschreiten:

### **für Flachdach (FD):**

GE - max. Gebäudehöhe (GH) 13,00 m

GI1.1 - max. Gebäudehöhe (GH) **12,50 m**

GI1.2 - max. Gebäudehöhe (GH) 20,00 m

GI2 - max. Gebäudehöhe (GH) **13,50 m**

GI3.1 - max. Gebäudehöhe (GH) 12,50 m

GI3.2 - max. Gebäudehöhe (GH) 42,50 m

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen, Hochsilos usw. ausnahmsweise zulässig. Dachaufbauten im Form von Solarenergieanlagen oder sonstiger technischer Anlagen werden hierbei nicht angerechnet.

### **3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

### **4. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)**

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie nicht-überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern die dort befindlichen Pflanzgebote eingehalten werden.

**Die Mindestsichtweiten (siehe 13. Sichtfelder) sind einzuhalten.**

Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen sind frei zu halten.

### **5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern die dort befindlichen Pflanzgebote eingehalten werden.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 6. Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil mit einem Leitungsrecht ausgewiesenen Flächen dienen den Ver- und Entsorgungsträgern. Innerhalb der geschützten Flächen für die Ver- und Entsorgungseinrichtungen dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen sowie Anpflanzungen errichtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

### Leitungsrecht - Wasserleitung:

Im zeichnerischen Teil eingetragenes Leitungsrecht wird zugunsten des Zweckverbands Wasserversorgung Ostalb oder eines von ihm beauftragten Dritten festgesetzt.

Eine Bebauung oder Bepflanzung des Leitungsrechts ist nicht zulässig, es sei denn, die Leitung wird in Anpassung an die geplante Bebauung verlegt. Eine Verlegung kann nur in Abstimmung mit dem Zweckverband Wasserversorgung Ostalb und auf Kosten des jeweiligen Vorhabenträgers erfolgen.

## 7. Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil dargestellten privaten Grünflächen sind teilweise mit Pflanzgeboten (PFG) versehen und müssen entsprechend bepflanzt werden.

## 8. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs

### Baubedingt:

- 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
- Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials
- Flächensparende Ablagerung von Erdmassen und Baustoffen etc.
- Sachgemäße Lagerung und Trennung des Mutterbodens vom Unterboden (nach DIN 18300)
- 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

- Vermeidung von Schadstoffeintrag
- Wiederherstellung von geschlossenen Vegetationsdecken
- Begrünung von Oberbodenmieten bei einer längeren Lagerzeit als 2 Monate
- Schutz vor Auswaschung und Versickerung von Schadstoffen
- Reduzierung der Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen auf ein Minimum durch Optimierung des Bauablaufs
- Baufeldfreimachung - mit Ausnahme der Blühbrache - und Rodung von Gehölzen in der vogelbrutfreien Zeit (01.10. – 28.02.)
- Im Bereich der Blühbrache sind vor Beginn der Vogelbrutzeit Vergrämnungsmaßnahmen in Form von Flatterbändern vorzusehen, nach Möglichkeit in Verbindung mit einer intensiven Beweidung durch Ziegen oder Schafe. Vor Beginn der Beweidung müssen die vorhandenen Epilobium-Bestände abgegrenzt und von der Beweidung ausgespart werden
- Verpflanzen der wertgebenden Epilobium-Bestände im Mai/Juni auf das Flurstück 746. Hierbei soll der frühestmögliche Zeitpunkt gewählt werden, wobei sichergestellt werden muss, dass die Bestände durch den potentiell vorkommenden Nachtkerzenschwärmer aufgegeben sind. Die Maßnahme wird unterstützt durch die parallele Ansaat geeigneter Wirtspflanzen. Die verpflanzten Epilobium-Bestände, sowie die Ansaaten, müssen je nach Witterung regelmäßig gewässert werden, um den Bestand zu sichern
- Anschließend Pflege der Vorhabenfläche, sodass keine Habitatstrukturen für den Nachtkerzenschwärmer mehr gegeben sind
- Verzicht auf Nachtbaustelle
- Vor Baubeginn Vergrämung von Reptilien: Die Maßnahme muss nach Ende der Winterruhe und vor der Eiablage der Tiere erfolgen und sollte bis spätestens Mitte Mai abgeschlossen sein. Anschließend Abgrenzung des Baufeldes mit einem Reptilienschutzzaun
- Baufeldfreimachung von Amphibien im Frühjahr bzw. im Sommer nach Verlassen der Winterquartiere, sowie Verbringen der Tiere in die Ersatzhabitate. Anschließend Abgrenzung des Baufeldes mit einem Amphibienschutzzaun



### Vorhabenbedingt:

- Reduzierung der Versiegelung und Erdmassenbewegungen auf ein Minimum
- Parkflächen und Zufahrten für Kraftfahrzeuge sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen, soweit möglich
- Verbesserung der Bodenbildung und Verringerung der Erosion durch Bepflanzung und Begrünung
- Die begrünten Dächer dürfen mit Solaranlagen kombiniert werden
- Die Begrünung der Gebäuderandflächen ist zulässig
- Fassadenbegrünung ist zulässig
- Bei Nutzung der Fassaden durch Photovoltaik ist durch geeignete Gestaltung auf die Vermeidung von Vogelschlag zu achten, wie z. B. Verwendung nicht reflektierender Module und die Verwendung unterschiedlicher Neigungswinkel, sodass eine unebene Fläche entsteht
- Wiederherstellung des Retentionsvermögens
- Herstellung von neuem Lebensraum für Flora und Fauna durch Bepflanzung und Begrünung
- Reduzierung der Neuversiegelung und Bebauung auf das notwendige Mindestmaß
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§1a (2) BauGB)
- Niederschlagswasser wird flächenhaft oder in Mulden über eine mind. 30 cm starke bewachsene Bodenschicht versickert.
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (warmweißer Farbton) sowie Ausrichtung der Beleuchtung nach unten. Eine Beleuchtung der angrenzenden Offenlandflächen ist unbedingt zu vermeiden.
- Es sind keine zusätzlichen Strahler, Neonröhren oder sonstige Leuchtmittel insbesondere in nördliche Richtungen (nahes Feldgehölz und Freiflächen, sowie neu entstehende Hecken und Streuobstwiesen) einzusetzen.
- Reduzierung der Beleuchtung insbesondere in den Nachtstunden auf das aus Sicherheitsgründen erforderliche Mindestmaß
- Vorschläge zur Verbesserung von Habitatstrukturen:
  - Es sind Fledermausbretter oder alternativ Fledermausflachkästen direkt unter den Dachtrauf des neu entstehenden Hochregallagers fachgerecht zu montieren

- Integration von Brutplätzen für Gebäudebrüter in Form von Fassadenbausteinen in die neuen Gebäude

## 8.1 Pflanzgebote

### **Maßnahmen für Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr.25a BauGB, auf privaten Grundstücken**

#### Pflanzgebot 1 ( PFG 1) Heckenpflanzung an den Grundstücksgrenzen

Die im Plan festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einer Flächenbreite über 5 m sind die Hecken über die gesamte Flächenbreite mehrreihig im Dreiecksverband zu pflanzen und alle 10 m ein großkroniger Baum als Überhälter einzupflanzen. Dabei ist das geltende Nachbarschaftsrecht einzuhalten. Schnitthecken sind nicht zulässig. Zur Erhöhung des Artenreichtums sind mindestens fünf verschiedene Straucharten zu wählen.

Die nicht mit Gehölzen zu bepflanzenden Randflächen sind als artenreiche Säume zu gestalten. An der Nordseite der Hecken wird ein Schattensaum und an den übrigen Seiten ein wärmeliebender Saum eingesät. Bestandsgehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten.

**In den Bereichen, in denen sich in den Pflanzgebotsflächen mit einem Leitungsrecht belegte Flächen befinden, sind die Flächen als artenreiche Säume zu gestalten. In der angrenzenden Pflanzgebotsfläche sind alle 10 m großkronige Alleebäume zu pflanzen. Eine Pflanzung von Sträuchern ist hier nicht vorgesehen.**

Mögliche Baum- und Straucharten sowie Saatgutmischungen sind der Pflanzliste zu entnehmen. Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und Pflege sind zu beachten.

#### Pflanzgebot 2 (PFG 2) – Regensickerbecken

Ausbringen von Saatgutmischungen: Im Uferbereich des Beckens wird eine Saatgutmischung Saatgutmischung Nr. 7 (für einen Ufersaum) von Rieger-Hoffmann oder gleichwertiges ausgebracht. Die Böschungen werden mit der Saatgutmischung Nr. 3 (Böschungen) von Rieger-Hoffmann oder gleichwertiges begrünt. An geeigneter Stelle können einzelne Gehölze gepflanzt werden. Die Saatgutmischungen sind der Pflanzliste zu entnehmen. Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und Pflege sind zu beachten.

### Pflanzgebot 3 (PFG 3): Pflanzung Einzelbäume an Stellplätzen

Pflanzung von Einzelbäumen aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen an den Stellplätzen. Alle fünf Stellplätze ist ein klein-, mittel- oder großkroniger Baum zu pflanzen. Die Auswahl der Arten ist der Pflanzliste in zu entnehmen. Für Auswahl und Qualität der Pflanzen, sowie deren Pflanzung und Pflege sind die Vorgaben gemäß dieses Textteils zu beachten.

### Pflanzgebot 4 (PFG 4): Blühender Saum

Die im Plan festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Saatgut zu begrünen. Regensickerbecken werden im Sohlbereich mit einer Saatgutmischung für wechselfeuchte Standorte angesät. Die Böschungen werden mit einer Saatgutmischung für Böschungen angesät. **Im südöstlichen Bereich ist südlich der geplanten Parkflächen in der Pflanzgebotsfläche außerhalb des Anbauverbotsstreifens entlang der Landesstraße eine Baumreihe vorzusehen. Hierbei ist alle 10 m ein großkroniger Alleebaum zu pflanzen.**

Geeignete Saatgutmischungen und Baumarten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und Pflege sind zu beachten.

## **9. Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz**

### **9.1 Interne Kompensation**

#### Maßnahme A1: Dachbegrünung

Flachdächer und Pultdächer von Neubauten sind zu 80 % extensiv zu begrünen. Dabei muss bei mehreren Gebäuden innerhalb eines Vorhabengrundstücks die gesamte begrünte Dachfläche 80 % aller Dachflächen zusammengenommen ergeben - ausgenommen Bestandsgebäude. Von der Begrünung ausgenommen sind Vordächer und frei stehende Überdachungen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Dabei ist zur Herstellung von Retentionsraum/Abflussverzögerung eine Substratstärke von 10 cm vorzusehen. Die Flächen sind mit einer geeigneten Saatgutmischung anzusäen (siehe Pflanzliste) oder mit Substratmatten anzulegen und extensiv zu pflegen. Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und Pflege sind zu beachten.

Die Maßnahme dient der Wiederherstellung einer Vegetationsdecke auf ansonsten versiegelten Flächen sowie der Verminderung und Verzögerung des Oberflächenabflusses, der Wiederherstellung klimarelevanter Flächen und der Verminderung

der Erwärmung der Gebäude. Weiterhin werden die Bauwerke in das Landschaftsbild eingebunden und der Flächenverbrauch durch die Einsparung externer Ausgleichsflächen reduziert.

Insgesamt stehen 145.025 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche zur Verfügung, dabei ist der Bestand bereits abgezogen. Hiervon dürfen 80 % bebaut werden (GRZ 0,8). Dies entspricht 116.020 m<sup>2</sup>. Es wird davon ausgegangen, dass hiervon mindestens 30 % mit zu begrünenden Gebäuden bebaut werden (angelehnt am derzeitigen Bebauungskonzept), also 34.806 m<sup>2</sup>. Hiervon 80 % entspricht einer Fläche von 27.845 m<sup>2</sup>. Diese Fläche kann aufgrund der mittleren Substratstärke und der extensiven, dauerhaften Begrünung mit dem Faktor 1,3 für den Ausgleich angerechnet werden und hat damit eine ökologische Wertigkeit von 36.199 m<sup>2</sup>.

Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes die tatsächliche Bebauung mit Gebäuden und der daraus resultierende Flächenanteil der Dachbegrünung nicht verbindlich nachgewiesen werden kann, ist die Nachführung der tatsächlich entstehenden begrünten Dachflächen durch die Gemeinde Gerstetten im Zuge der fortschreitenden Bebauung zu gewährleisten. Werden weniger als 62.826 m<sup>2</sup> der bebaubaren Fläche durch zu begrünende Gebäude eingenommen, jedoch versiegelt, so ist das dadurch entstehende Ausgleichsdefizit an anderer Stelle zu ersetzen. Dies ist dann der Unteren Naturschutzbehörde aktenkundig anzuzeigen.

#### Maßnahme A2: Anlegen einer Streuobstwiese

Umwandlung von einer Brachfläche in eine extensiv gemähte Streuobstwiese. Die im Plan festgesetzten Flächen sind in einem Raster von 10 m x 15 m mit regionaltypischen Obstbaumhochstämmen zu bepflanzen. Dabei ist das geltende Nachbarschaftsrecht einzuhalten. Darunter ist eine Saatgutmischung für extensive Wiesen anzusäen. Mögliche Baumarten sowie Saatgutmischungen sind der Pflanzliste zu entnehmen. Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und Pflege sind zu beachten.

Die Maßnahme erfolgt auf 5.750 m<sup>2</sup> und ist mit dem Faktor 1,0 anzurechnen und hat damit eine ökologische Wertigkeit von 5.750 ökologischen m<sup>2</sup>.

## 9.2 Externe Kompensation

### Maßnahme A3:

#### Maßnahmen für den Artenschutz auf Flurstück 746 - CEF-Maßnahme

Auf dem Flurstück 746 der Gemarkung Dettingen ca. 350 m nordöstlich des Plan- gebiets werden als Lebensraum für gehölz- und höhenbrütende Vogelarten im Vor- griff der Bebauung Feldgehölze angelegt, sowie mind. 25 standortgerechte, einhei- mische Laubbäume gepflanzt.

Des Weiteren werden Bereiche auf dem Flurstück mit einer Ruderalflur bzw. exten- siver Wiese in Kombination mit Seigen angelegt, die auch als Bruthabitat für die Stockente und als Habitat für Amphibien und Reptilien geeignet sind. Die Ruderal- flur bzw. extensive Wiese in Kombination mit Einzelbäumen sind auch als Bruthabi- tat für Baumpieper und Feldschwirl geeignet.

Für den Nachtkerzenschwärmer werden im Umfeld der Seigen die wertgebenden Epilobium-Bestände aus dem Plangebiet im Mai/Juni auf das Flurstück 746 ver- pflanzt, die Maßnahme wird unterstützt durch die parallele Ansaat geeigneter Wirts- pflanzen.

Darüber hinaus werden mehrerer Ersatzhabitate für die Zauneidechse und Schlingnatter in der Größe von 5 x 10 m auf dem Flurstück angelegt.

Mögliche Baum- und Straucharten sowie Saatgutmischungen sind der Pflanzliste zu entnehmen. Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und Pflege sind zu beachten.

Die genaue Lage und Größe der Einzelmaßnahmen sind der Detailplanung der Maßnahme im Steckbrief in Anlage 5 zu entnehmen.

Das Flurstück hat eine Größe von insgesamt 5.534 m<sup>2</sup>. Mit Durchführung der Maß- nahme entsteht laut Steckbrief ein Guthaben von 7.298 ökologischen m<sup>2</sup>.

#### Maßnahme A4: Getreideanbau im doppelten Saatreihenabstand - CEF-Maßnahme für bodenbrütende Vogelarten

Pro Brutpaar offenlandbrütender Vogelarten wird Getreideanbau im doppelten Saat- reihenabstand von 20 cm im Umfang von 1 ha betrieben. Hierbei wird für die Brutzeit auf den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden, sowie auf das Striegeln der Flä- che verzichtet. Die Düngung ist weiterhin so anzupassen, dass ein lückiger Charak- ter entsteht. Die Maßnahme wird jährlich mit der Fruchtfolge wechselnd auf einem

anderen, vorher benannten Flurstück angelegt. Eine Untersaat mit niedrigwüchsigen Kleearten ist auf 50 % der Fläche möglich.

Bei der Auswahl der Flurstücke wurden z. T. größere zusammenhängende Bereiche definiert, als Ausgleichsmaßnahme für Offenlandbrüter wurde jedoch nur die unter Berücksichtigung der Meideabstände geeignete Fläche angerechnet.

#### Maßnahme A5:

##### Lückiger Anbau von Linsen - CEF-Maßnahme für bodenbrütende Vogelarten

Pro Brutpaar offenlandbrütender Vogelarten wird ein lückiger Anbau von Linsen im Umfang von 1 ha betrieben. Linsen werden regulär mit einem Reihenabstand von 20 cm in Kombination mit Getreide eingesät. Im Rahmen der Maßnahme wird alle 3 - 4 m auf die Ansaat einer Reihe verzichtet, sodass eine Lücke von ca. 40 cm entsteht. Hierbei wird für die Brutzeit auf den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden, sowie auf das Striegeln der Fläche verzichtet. Die Düngung ist weiterhin so anzupassen, dass ein lückiger Charakter entsteht. Ein jährlicher Wechsel mit der Fruchtfolge auf ein anderes, vorher benanntes Flurstück ist möglich.

Bei der Auswahl der Flurstücke wurden z. T. größere zusammenhängende Bereiche definiert, als Ausgleichsmaßnahme für Offenlandbrüter wurde jedoch nur die unter Berücksichtigung der Meideabstände geeignete Fläche angerechnet.

##### Maßnahme A6: Ackerbrache - CEF-Maßnahme für bodenbrütende Vogelarten

Für offenlandbrütende Vogelarten wird eine Ackerbrache angelegt. Aufgrund der Anwendung der Worst-Case-Analyse im Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird bei dieser Maßnahme ein konservativer Ansatz verfolgt; daher ist pro Brutpaar ein Umfang von 0,5 ha Fläche notwendig. Diese wird lückig mit einer autochthonen und zertifizierten Saatgutmischung für eine artenreiche Feldblumenmischung angesät (Ansaatstärke 1 - 2 g/m<sup>2</sup>). Die Mischung besteht zu 60 % aus Kulturarten, welche im ersten Jahr zur Blüte kommen und zu 40 % aus Wildarten, die in den Folgejahren dominieren. Die Ansaat sollte im Zeitraum von Ende August bis Anfang September erfolgen, alternativ im zeitigen Frühjahr vor Mitte März.

Die Ackerbracheflächen werden durch jeweils einen Holzpfosten gekennzeichnet. Auf der Ackerbrache ist die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln oder anderweitig gezielter Unkrautbekämpfung mit Herbiziden, die Kalkung und Düngung, die Anlage von Mieten, die Ablagerung von Mist oder Erde und das Abstellen von Geräten

und Fahrzeugen unzulässig. Das Befahren der Fläche ist nur im Zusammenhang mit den vorgesehenen Pflegemaßnahmen erlaubt, nicht jedoch während der Brut- und Aufzuchtphase der Feldlerche zwischen 15.03. und 31.07.

Bei aufkommender Sukzession kann die Brache abschnittsweise im Frühjahr vor dem 15.03. gemäht werden. Das Mähgut ist dabei abzufahren. Nach fünf Jahren wird die Fläche umgebrochen und neu angelegt. Alternativ ist ein Umbruch der Hälfte der Fläche im Herbst des dritten Jahres nach Aussaat möglich. Der Aufwuchs wird dabei untergepflügt. Anschließend erfolgt die Neuansaat der Fläche.

Bei der Auswahl der Flurstücke wurden z. T. größere zusammenhängende Bereiche definiert, als Ausgleichsmaßnahme für Offenlandbrüter wurde jedoch nur die unter Berücksichtigung der Meideabstände geeignete Fläche angerechnet.

Die Fläche der Ackerbrache kann mit dem Faktor 1,5 angerechnet werden. Bei einem Nachweis von bodenbrütenden Vogelarten kann der Faktor auf 2,0 erhöht werden.

#### Maßnahme A7: Kleeacker – CEF -Maßnahme für bodenbrütende Vogelarten

Pro Brutpaar offenlandbrütender Vogelarten wird ein Kleeacker im Umfang von 0,5 ha pro Brutpaar angesät. Der Kleeacker wird lückig mit einer Mischung ohne Grasteil angesät. Während der Brutzeit dürfen keine Düngemittel und Pestizide ausgebracht und auch nicht gemäht werden. Zwischen dem 15.03. und dem 15.06. ist keine Mahd oder Befahrung der Fläche möglich. Nach <sup>^</sup> 15.06. darf eine Streifenmahd erfolgen, dabei muss jeweils mindestens 50 % der Fläche stehen bleiben. Nach dem 15.07. ist die Mahd uneingeschränkt möglich. Die Fläche wird nach spätestens fünf Jahren umgebrochen und neu angelegt.

Bei der Auswahl der Flurstücke wurden z. T. größere zusammenhängende Bereiche definiert, als Ausgleichsmaßnahme für Offenlandbrüter wurde jedoch nur die unter Berücksichtigung der Meideabstände geeignete Fläche angerechnet.

Die Fläche des Kleeackers kann mit dem Faktor 1,0 angerechnet werden. Bei einem Nachweis von bodenbrütenden Vogelarten kann der Faktor auf 1,5 erhöht werden.

Insgesamt ergibt sich aus den Maßnahme A4 - A7 folgende Bilanz - hierbei wird unterschieden zwischen dem Jahr 2022 und den Folgejahren (s. auch Plandarstellung in den Anlagen 3 und 4):

Tabelle 1:

Verortung und Ausgleichsguthaben aus den Maßnahmen A4 - A7 im Jahr 2022

Maßnahme	Flurstück <sup>1</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl Brutpaare	Ökologisches Guthaben (m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>
A4: Doppelter Saatreihenabstand	<u>958 Los 4</u> <u>958 Los 6</u> 976 941	10.000	1	-
A4: Doppelter Saatreihenabstand	<u>958 Los 9</u> <u>958 Los 13</u> 935	10.000	1	-
A4: Doppelter Saatreihenabstand	<u>958 Los 5</u>	20.000	2	-
A4: Doppelter Saatreihenabstand	<u>758</u>	10.000	1	-
A4: Doppelter Saatreihenabstand	<u>958 Los 7</u>	20.000	2	-
A5: Lückiger Anbau von Linsen	<u>542</u>	10.000	1	-
A7: Kleeacker	<u>582</u>	10.000	2	15.000
<b>Summe</b>		<b>90.000</b>	<b>10</b>	<b>15.000</b>

<sup>1</sup> Unterstrichen - gemeindeeigenes Flurstück

<sup>2</sup> Da es sich um eine CEF-Maßnahme handelt, wird davon ausgegangen, dass die Fläche von bodenbrütenden Vogelarten angenommen wird. Es wurde daher mit dem höheren Faktor gerechnet (s. vorangegangene Beschreibung der Maßnahmen A6 – A7).



**Tabelle 2: Verortung und Ausgleichsguthaben aus den Maßnahmen A4 – A7 ab dem Jahr 2023**

<b>Maßnahme</b>	<b>Flurstück<sup>3</sup></b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Anzahl Brutpaare</b>	<b>Ökologisches Guthaben (m<sup>2</sup>)<sup>4</sup></b>
A4: Doppelter Saatreihenabstand	<u>958 Los 4</u> <u>958 Los 6</u> 976 941	10.000	1	-
A4: Doppelter Saatreihenabstand	<u>958 Los 9</u> <u>958 Los 13</u> 935	10.000	1	-
A4: Doppelter Saatreihenabstand	<u>958 Los 5</u>	20.000	2	-
A5: Lückiger Anbau von Linsen	542	10.000	1	-
A6: Ackerbrache	<u>758</u>	5.000	1	10.000
A7: Kleeacker	<u>582</u>	10.000	2	15.000
A7: Kleeacker	<u>958 Los 7</u>	10.000	2	15.000
<b>Summe</b>		<b>75.000</b>	<b>10</b>	<b>40.000</b>

Über alle Ausgleichsmaßnahmen hinweg ergibt sich folgendes Guthaben:

**Tabelle 3: Zusammenstellung der Ausgleichsmaßnahmen**

<b>Maßnahme</b>	<b>Anrechenbare Fläche (m<sup>2</sup>)</b>
A1: Extensive Dachbegrünung	36.199
A2: Streuobstwiese	5.750
A3: Fst. 746 CEF-Maßnahme	7.298
A6: Ackerbrache - CEF-Maßnahme	10.000
A7: Kleeacker - CEF-Maßnahme	30.000
<b>Summe</b>	<b>89.247</b>
Abzgl. Ausgleichsdefizit	-75.727
<b>Gesamtsumme</b>	<b>13.520</b>

Mit Umsetzung der Maßnahmen A1 - A7 kann der gesamte erforderliche flächenhafte und artenschutzrechtliche Ausgleich für das geplante Vorhaben erbracht werden. Es ergibt sich ein Ausgleichsüberschuss von 13.520 m<sup>2</sup>. Dieser kann alternativ für den Ausgleich von Defiziten aus der Maßnahme A1 - Dachbegrünung herangezogen werden.

<sup>3</sup> Unterstrichen – gemeindeeigenes Flurstück

<sup>4</sup> Da es sich um eine CEF-Maßnahme handelt, wird davon ausgegangen, dass die Fläche von bodenbrütenden Vogelarten angenommen wird. Es wurde daher mit dem höheren Faktor gerechnet (s. vorangegangene Beschreibung der Maßnahmen A6 – A7).

## 10. Pflanzliste

Pflanzenauswahl		Maßnahme					
		PFG. 1 Hecke	PFG. 2 RRB	PFG 3 Parkflä- chen	PFG 4 Saum	M1 Dachbe- grünung	M2 Streu- obst
<b>Großkronige Bäume</b>							
Traubenei- che	<i>Quercus pet- raea</i>	X					
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	X					
Hainbuche	<i>Carpinus betu- lus</i>	X		X	X		
Bergahorn	<i>Acer pseu- doplatanus</i>	X		X	X		
Spitzahorn	<i>Acer platanoi- des</i>	X		X	X		
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	X					
<b>Mittelkronige Bäume</b>							
Gew. Trau- benkirsche	<i>Prunus padus</i>		X	X			X
Feld-Ahorn	<i>Acer cam- pestre</i>		X	X			
Vogelkir- sche	<i>Prunus avium</i>		X	X			X
Wildapfel	<i>Malus sylvest- ris</i>		X	X			X
Elsbeere	<i>Sorbus tormi- nalis</i>		X	X			X
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>		X	X			X
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>		X	X			X
Regionaltypische hochstä- mige Obstsorten, s. nachfol- gende Liste		X	X				X
<b>Sträucher</b>							
Rote He- ckenkirsche	<i>Lonicera xy- lostium</i>	X	X				
Hasel	<i>Corylus avel- lana</i>	X	X				
Eingriffeli- ger Weiß- dorn	<i>Crataegus mo- nogyna</i>	X	X				
Zweigriffeli- ger Weiß- dorn	<i>Crataegus laevigata</i>	X	X				
Pfaffenhüt- chen	<i>Euonymus eu- ropaeus</i>	X	X				
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opu- lus</i>	X	X				
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lan- tana</i>	X	X				
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	X	X				
Liguster	<i>Ligustrum vul- gare</i>	X	X				

Pflanzenauswahl		Maßnahme					
		PFG. 1 Hecke	PFG. 2 RRB	PFG 3 Parkflä- chen	PFG 4 Saum	M1 Dachbe- grünung	M2 Streu- obst
Gemeiner Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	X	X				
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	X	X				
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>	X	X				
Kratzbeere	<i>Rubus caesius</i>	X	X				
Schlehdorn	<i>Prunus spi-nosa</i>	X	X				
Gew. Berberitze	<i>Berberis vulga-ris</i>	X	X				
Roter Hartriegel	<i>Cornus sangui-nea</i>	X	X				
Feld-Rose	<i>Rosa arvensis</i>	X	X				
<b>Saatgut</b>							
Saatgutmischung für den nördlichen Heckensaum, z. B. „9 Schattensaum“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig		X					
Saatgutmischung für den nördlichen Heckensaum, z. B. „10 Wärmeliebender Saum“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig		X		X	X		
Saatgutmischung, z. B. „07 Ufersaum“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig			X		X		
Saatgut für das RRB, z.B. „06 Feuchtwiese“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig			X		X		
Saatgutmischung, z. B. „18 Dachbegrünung“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig						X	
Saatgutmischung, z. B. „01 Blumenwiese“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig				X	X		X
Saatgutmischung, z. B. „02 Frischwiese/Fettwiese“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig							X

## 10.1 Liste alter regionaltypischer Obstbaumsorten

### Apfel:

Antonowka, Borowinka, Danziger Kant, Französische Goldrenette, Holsteiner Cox, Jakob Lebel, Krügers Dickstiel, Landsberger Renette, Pilot, Roter Boskoop, Topaz, Zabergäurennette.

Birne:

Conference, Doppelte Phillipsbirne, Gute Luise, Köstliche von Charneu, Kongreßbirne, Stuttgarter Gaißhirtle.

Süßkirsche:

Büttners Rote Knorpel, Hedelfinger Riesenkirsche, Kordia, Oktavia, Regina, Sunburst (selbstfruchtbar).

Sauerkirsche:

Gerema, Karneol.

Zwetschge/Reneklode:

Graf Althans Reneklode, Hanita, Hauszwetschge, Katinka, Zimmers Frühzwetschge.

## 10.2 Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

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

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

Bei straßenbegleitender Pflanzung 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 verwenden. Eine Aufastung zur Bildung des Lichtraumprofils muss gewährleistet sein. Säulen- und Kugelformen sind im Bereich der Parkplätze zulässig.

Obstbäume: Obstbaum-Hochstämme, ohne Ballen, Stammumfang 10-12 cm, Stammhöhe mind. 1,80 m, regionaltypische Sorten.

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

Saatgut: Es ist ausschließlich **zertifiziertes** gebietseigenes Saatgut **aus der 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.

### 10.3 Vorgaben für die Ausführung

#### Gehölze:

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern. Die Bäume sind entsprechend der Vorgaben in der 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; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.

#### Dachbegrünung:

Die artenreiche Dachbegrünung im Zeitraum vom März bis Mitte Mai oder August bis Ende September anzusäen. Dabei ist das Saatgut oberflächlich aufzubringen und nach der Ansaat anzuwalzen.

#### Schattensaum:

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

#### Wärmeliebender Saum:

Der wärmeliebende Saum ist im Zeitraum vom März bis Mitte Mai oder August bis Ende September anzusäen. Dabei ist das Saatgut oberflächlich aufzubringen und nach der Ansaat anzuwalzen.

#### Artenreicher Ufersaum

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

#### Blumenwiese:

Die artenreiche Blumenwiese ist im Zeitraum vom März bis Mitte Mai oder August bis Ende September anzusäen. Dabei ist das Saatgut oberflächlich aufzubringen und nach der Ansaat anzuwalzen.

#### Frischwiese/Fettwiese

Die artenreiche Blumenwiese ist im Zeitraum vom März bis Mitte Mai oder August bis Ende September anzusäen. Dabei ist das Saatgut oberflächlich aufzubringen und nach der Ansaat anzuwalzen.

#### Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

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

#### Erhalt und Pflege der 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.

Dachbegrünung: soll einmal im Jahr zur Kontrolle begangen werden und aufkommende Gehölze müssen entfernt 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.

Wärmeliebender Saum: Einmalige Pflegemahd im Herbst oder noch besser im zeitigen Frühjahr. Einige Pflanzenarten sind attraktive Wintersteher, die in ihren hohlen Stängeln Winterquartiere für allerlei Insekten bereithalten und deren Samenstände gerne von Futter suchenden Vögeln aufgesucht werden. Mit abräumen des Mahdgutes, mulchen ist nicht zulässig.

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

Blumenwiese: Zwei- bis dreimalige Mahd, je nach Nutzung und Witterungsverlauf, Abräumen des Mahdgutes. Im 1. Jahr nach Ansaat sind bei unerwünschtem Samenpotenzial im Boden zusätzliche Pflegeschnitte und das Abräumen des Schnittguts notwendig. Den ersten Pflegeschnitt nicht verwenden, danach kann der Aufwuchs als Heu, Öhmd oder Silage verfüttert werden. Zeitweise Beweidung ist möglich. Mit abräumen des Mahdgutes, mulchen ist nicht zulässig.

Frischwiese/Fettwiese Dreimalige Mahd jährlich im Juni, August und Oktober, fördert diese artenreiche Wiesengesellschaft. Im 1. Jahr nach Ansaat sind bei unerwünschtem Samenpotenzial im Boden 2-3 zusätzliche Pflegeschnitte auf 5-6 cm Höhe notwendig. Das Schnittgut muss immer von der Fläche abgeräumt werden. Diese ersten Pflegeschnitte nicht verwenden, danach kann der Aufwuchs als Heu, Öhmd oder Silage verfüttert werden. Mit abräumen des Mahdgutes, mulchen ist nicht zulässig.

## **11. Flächenbeanspruchung für öffentliche Verkehrsflächen**

### **(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB bzw. § 126 (2) BauGB)**

#### **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

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

#### **Flächen zur Herstellung der Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Zur Herstellung der Zufahrten, Stellplätze 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, sofern diese für die fachgerechte Erschließung benötigt

werden. Nachträgliche Anpassungen oder räumliche Veränderungen dieser Anlagen auf Initiative privater Grundstücksangrenzender erfolgt auf Kosten des Antragstellers.

### **Standort für öffentliche Straßenbeleuchtung und Verkehrsbeschilderung (§ 126 BauGB)**

Zur Einrichtung von Beleuchtungskörper (Mastleuchten) und notwendiger Verkehrsschilder sind Standorte auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Hülsen, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper bzw. das Verkehrsschild selbst, sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.

## **12. Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG):

Innerhalb des Plangebiets sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, die die Emissionswerte tags und nachts nicht überschreiten.

Der Nachweis zur Einhaltung der zulässigen Emissionswerte ist durch den Antragsteller im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens vorzulegen.

## **13. Sichtfelder**

Die erforderlichen Sichtfelder auf den bevorrechtigten Verkehr in den Einmündungsbereichen zur Landesstraße L 1164 (siehe zeichnerischer Teil) sind zu berücksichtigen. Sie sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benutzung (auch Stellplätze) freizuhalten, wobei als sichthindernd alle Gegenstände über 0,80 m Höhe gemessen über Fahrbahnoberfläche der Landesstraße bzw. Erschließungsstraße gelten. Für die Ausführung der Sichtfelder ist die RAL 2012 anzuwenden, zudem sind die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) zu beachten.



## II. Örtliche Bauvorschriften

### 1. Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

#### 1.1 Dachform und Dachneigung

für **GI** und **GE**

Zulässige Dachformen:

- Flachdach (**FD**)

Zulässige Dachneigungen:

Die Dachneigungen sind als Mindest- bzw. Höchstgrenze festgesetzt:

- Flachdach (**FD**)            **bis 5°**

Bei Flachdächern (**FD**) ist eine bautechnisch bedingte Neigung von bis zu **5°** zulässig, diese ist jedoch in Form einer Attika in einheitlicher Höhe optisch zu verblenden. Für die Oberkante der Attika ist die maximal zulässige Gebäudehöhe verbindlich (siehe Punkt 2, Höhe der baulichen Anlagen).

nur für **GI2** - Bestandschutz

Zulässige Dachformen:

- Satteldach (**SD**), Flach- oder Sheddach (**FD** oder **ShD**)

Zulässige Dachneigungen:

Die Dachneigungen sind als Mindest- bzw. Höchstgrenze festgesetzt:

- **0° oder 15° - 30°**

#### 1.2 Dachdeckung

Begrünung von Dächern:

Dächer sind extensiv zu begrünen (siehe Punkt 10.1 Interne Kompensation, Maßnahme A1: Dachbegrünung).

Von der Begrünung ausgenommen sind Vordächer und freistehende Überdachungen (untergeordnete Dächer).

Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.

### Materialien und Färbung:

Für die Deckung der untergeordneten Dächer (Vordächer, Überdachungen) sind reflektierende und grellfarbig Materialien sowie Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei unzulässig.

### Solarenergieanlagen:

Die Solarenergieanlagen dürfen die Abmessungen des Daches nicht überschreiten. Solarbäume (Solaranlagen an/auf Masten) auf Dächern sind unzulässig.

Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und technisch notwendige Anlagen dürfen die Gebäudehöhe, entsprechend ihrer technischen Abmessungen, überschreiten. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solartnergie- oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.

## **2. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nicht auf oder über der Dachfläche angebracht werden.

Werbeanlagen mit wechselndem und/ oder bewegtem Licht, sowie sich ändernden Farbverläufen sind generell nicht zulässig.

Werbeanlagen sind im Bereich des Anbauverbots der L1164 generell ausgeschlossen. Werbeanlagen im baulichen Zusammenhang mit Gebäuden dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die maximale Höhe von freistehenden Werbeanlagen darf **6,00 m** über Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Für Werbeanlagen sind die Bestimmungen des § 33 (1) der StVO (Verkehrsbeeinträchtigungen) zu beachten. Anlagen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen. Sie dürfen nicht die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch Werbeanlagen nicht abgelenkt oder geblendet werden.

## **3. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 und 2 LBO)**

### **3.1 Äußere Gestaltung**

Bei der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sind reflektierende, glänzende, leuchtende, schwarze und grellfarbige Materialien unzulässig - ausgenommen Solarenergieanlagen. Fassadenbegrünungen sind zulässig.

### **3.2 Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten (§ 74 (1) Nr.3 LBO)**

Stellplätze und Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder wassergebundene Decken) zu versehen.

Auf diesen Flächen dürfen Wartungs-, Pflege- oder Reparaturarbeiten an Kraftfahrzeugen nicht vorgenommen werden.

### **4. Freileitungen (§47 (1) Nr. 5 LBO)**

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

## **5. Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen**

### **5.1 Unbebaute Freiflächen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)**

Unbebaute und unbefestigte Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und/oder zu begrünen.

Die Anlage von flächenhaften Stein-, Kies-, Schottergärten oder -schüttungen sind aufgrund deren negativer städtebaulichen und ökologischen Auswirkungen nur als Traufstreifen entlang von Gebäuden bis 0,50 m Breite zulässig.

### **5.2 Stützmauern (§ 74 (1) Nr.3 LBO)**

Stützmauern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (außerhalb des Anbauverbotsstreifens) sind bis zu einer maximalen Höhe von **2,50 m** zulässig. Bezugspunkt ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen die Endausbauhöhe dieser öffentlichen Verkehrsflächen und entlang sonstiger Flächen jeweils das gewachsene Gelände. Die Lage und Verwendung von Stützmauern ist im Rahmen der Baueingabeunterlagen in Lageplan und Schnitt darzustellen.

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, Feldwegflächen und landwirtschaftlichen Flächen ist mit Stützmauern generell ein Abstand von **0,50 m** von der Grundstücksgrenze einzuhalten.

### 5.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Bezüglich der erforderlichen Grenzabstände gelten das Straßengesetz und das Nachbarrechtsgesetz.

Einfriedungen sind bis **max. 2,50 m** Gesamthöhe zulässig. Der Abstand vom Boden muss 20 cm betragen. Mauern, Sockelmauern und andere blickdichte Materialien sind nicht zugelassen.

Bei Zufahrten und Stellplätzen sind Sichtfelder einzuhalten und von ständigen Sichthindernissen und sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten - Einfriedungen in diesen Bereichen sind max. bis 0,80 m Höhe zulässig. Für die Ausführung der Sichtfelder ist die **RAL 2012** anzuwenden.

Bereits bei der Pflanzung ist die spätere maximale Ausladung der Pflanzen bei Erreichen der vollen Höhe mit einzurechnen, bzw. der Abstand zur Grenze ist entsprechend zu vergrößern.

### 5.4 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind vom bestehenden Gelände aus gemessen bis zu einer Höhe von **max. 6,00 m** zulässig.

Sämtliche Geländeänderungen sind im Rahmen der Baueingabeunterlagen in Lageplan und Schnitt darzustellen.

## 6. Niederschlagswassernutzung und -ableitung (§ 74 (3) Nr.2 LBO)

Grundsätzlich 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.

Die Entwässerung der Grundstücke und der baulichen Anlagen muss im Trennsystem durchgeführt werden.

Die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser aus Dach- und Hofflächen darf ausschließlich flächenhaft oder in Mulden über eine mindestens 30 cm starke bewachsene Bodenschicht auf dem Grundstück erfolgen.

Punktuelle Versickerungen (z.B. Sickerschächte) sind aus Grundwasserschutzgründen generell nicht zulässig, jedoch kann in Ausnahmefällen einem sogenannten modifizierten Sickerschacht anlog dem Informationsblatt Versickerung von Niederschlagswasser des Landratsamt Heidenheim zugestimmt werden.

Die Bemessung von Sickeranlagen ist entsprechend den Richtlinien des ATV Arbeitsblatt A 138 vorzunehmen und durch einen Planer nachzuweisen. Die Einleitung in die Sickerstelle hat oberirdisch zu erfolgen. Angrenzende Nachbargrundstücke dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden.

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und / oder Beregnungswasser wird der Bau von Zisternen empfohlen.

Bei der Nutzung von Niederschlagswasser im häuslichen Bereich muss das DVGW Arbeitsblatt W 555 sowie die Trinkwasserschutzverordnung (§ 13, Abs. 3 und § 17) beachtet werden. Auf die Anzeigepflicht von Zisternen sowie Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

## **7. Löschwasser**

Das Löschwasser kann nicht durch Hydranten sichergestellt werden. Aus diesem Grunde ist ein Löschwasserbehälter erforderlich. Der Behälter muss für die Feuerwehr jederzeit erreichbar sein.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss die sicherzustellende und vorzuhaltende Löschwassermenge ermittelt und nachgewiesen werden.

## **8. Schmutzwasserableitung**

Häusliches Schmutzwasser wird separat gefasst und dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt. Über ein Pumpwerk wird das anfallende Schmutzwasser der Abwasserdruckleitung zur Sammelkläranlage Heidenheim zugeführt. Die Bestimmungen der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) sind einzuhalten.

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

Sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, bisher bestehende planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften verlieren mit Inkrafttreten ihre Gültigkeit.

#### **1. Bodenfunde (§ 20 DSchG)**

Im Zuge von Erdarbeiten können bisher unbekannte archäologische 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) BodSchG)**

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Dabei ist humoser Oberboden und Unterboden zu trennen, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen.

Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z. B. felsiges Material), so ist eine Wiederverfüllung auf andere Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

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

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.

Sollte 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 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Zulassung, ist das Bodenschutzkonzept bei der Antragsstellung einzureichen. Bei zulassungsfreien Vorhaben ist das Bodenschutzkonzept sechs Wochen vor dem Beginn der Ausführung des Vorhabens der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen.

Für verfahrenspflichtige Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenaushub ist gemäß § 3 Abs. 4 Neues Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) der zuständigen Abfallrechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.

### **3. Altlasten / Abfall**

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Heidenheim sofort zu benachrichtigen.

Auffüllungen mit Recyclingmaterial oder standortfremdem Bodenmaterial sind im Vorfeld mit der zuständigen Fachbehörde des Landratsamtes Heidenheim abzustimmen.

### **4. Wasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III für die Grundwasserfassung des Zweckverbandes Landeswasserversorgung. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassung des Zweckverbandes Landeswasserversorgung im Donauried und im Hürbetal (Wasserschutzgebiet Donauried-Hürbe) vom 16.04.2015 (GBl. S. 290) ist zu beachten.

### **5. Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von tertiären Gesteinen der Oberen Meeresmolasse sowie der Oberen Süßwassermolasse, welche größtenteils von quartärem Lösslehm sowie Holozänen

Abschwemmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Unterhalb der tertiären Gesteine folgen im tieferen Untergrund die Gesteine des Oberjuras.

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.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind im tieferen Untergrund ggf. nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wirtschaftlich 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.

## 6. 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 kalkulierendes Überschwemmungsrisiko dar. Dem Bauherrn wird empfohlen sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Der Bauherr hat sich gegen eine Überschwemmung zu schützen. Informationen hierzu finden sich im Internet unter: [www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de](http://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de) / [www.starkgegenstarkregen.de](http://www.starkgegenstarkregen.de)



## **7. Anbauverbotsstreifen**

Gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg (Landesstraßen) sind im Abstand von 20 Metern (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen und Nebenanlagen nach §§ 14 und 23 Baunutzungsverordnung.