

Stadt Herbrechtingen



BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

„Liegelind-Areal“

Textteil - Satzung

Plandatum: 30.06.2022

Aufgestellt
Hermaringen,

Anerkannt und ausgefertigt
Herbrechtingen,

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

.....
Daniel Vogt, Bürgermeister



GANSLOSER
Ingenieure | Planer | Architekten

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



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416) zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313)
Stand Liegenschaftskataster	Juni 2021



INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	5
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	5
3.	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)	5
4.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	6
5.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	6
6.	Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	6
7.	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	7
8.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	7
9.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	7
10.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	7
11.	Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	8
12.	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	8
13.	Pflanzgebote und Pflanzehaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	9
14.	Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke bei Straßenkörpern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	10
15.	Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen und -maßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)	10
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)	11
2.	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)	11
3.	Anforderungen an unbebaute Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	11
4.	Abstandsflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)	12
5.	Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)	12
C	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	13
1.	Bodenfunde (§ 20 Denkmalschutzgesetz)	13
2.	Altlasten	13
3.	Bodenaushub und Erdmassenausgleich	13
4.	Bodenschutz	14
5.	Geotechnik	14
6.	Wasserschutzzone (§ 51 Wasserhaushaltsgesetz)	15



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

7.	Gewässerrandstreifen (§ 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg)	15
8.	Starkregenereignisse	15
9.	Hochwasserschutz	16
10.	Duldung von Immissionen aus der Landwirtschaft	16
11.	Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb	16
12.	Neupflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen	16
13.	Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in Gleisnähe	17
14.	Sonstige Hinweise der Deutsche Bahn AG	17
15.	Schalltechnische Untersuchung	19
16.	Verwendung standortgerechter Gehölze und Saatgut	19



GANSLÖSER

Ingenieure | Planer | Architekten

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Es werden die Mischgebiete MI1, MI2, MI3 und MI4 festgesetzt.

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO sowie § 6 Abs. 3 BauNVO werden nach § 1 Abs. 5 bzw. 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese sind: Gartenbaubetriebe, Tankstellen, und Vergnügungsstätten.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Für die Grundflächenzahl (GRZ) des Mischgebietes wird die Obergrenze von 0,6 nach § 17 BauNVO festgesetzt.

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

2.2.1 Begriffsdefinition

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

Gebäudehöhe (GH)

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

2.2.2 Festsetzung nach Gebäudehöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter.

Maximal zulässige Gebäudehöhe im MI1: 14,00 m

Maximal zulässige Gebäudehöhe im MI2: 10,50 m

Maximal zulässige Gebäudehöhe im MI3 und MI4: 10,00 m

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

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

Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse im MI3 und MI4: 2 Vollgeschosse

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

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



GANSLÖSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Die EFH im MI1 hat als Bezugspunkt die Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der Mitte des Wendehammers. Die EFH darf um maximal +/-0,5 m von dieser abweichen.

Die EFH im MI2 hat als Bezugspunkt die Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der Fahrbahnmitte, gemessen rechtwinklig in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Straßenverkehrsfläche. Die EFH darf um maximal +/-0,5 m von dieser abweichen.

Die EFH im MI3 und MI4 hat als Bezugspunkt die Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der Fahrbahnmitte, gemessen rechtwinklig in Gebäudemitte zur Straße. Die EFH darf um maximal +/-0,5 m von dieser abweichen.

4. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird im MI1 und MI2 eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die Bauweise im MI3 und MI4 ist als abweichende Bauweise (offene Bauweise ohne Längenbeschränkung) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht einer offenen Bauweise mit einer möglichen Gebäudelänge über 50,00 m

5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

6. FLÄCHEN FÜR ERFORDERLICHE NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Bereich festgesetzter Grünflächen sind keine Nebenanlagen, Stellplätze oder Garagen zulässig.

6.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen, überdachte und nicht überdachte PKW-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im Zufahrtsbereich von Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Grenzabstand von mindestens 5 m zu öffentlichen Erschließungsstraßen einzuhalten.

Mit den seitlichen Garagenwänden darf ein Mindestabstand von 1 m zu öffentlichen Verkehrsräumen nicht unterschritten werden.

6.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z. B. Vorgartenelemente, Vordachelemente mit integrierten Fahrradboxen, Vorgartenschränke, Terrassenschränke) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind generell zulässig.



GANSLÖSER

Ingenieure | Planer | Architekten

7. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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

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

Straßenverkehrsflächen

Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsflächen zur Erschließung des Plangebietes festgesetzt. Die Einteilung ist unverbindlich.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im zeichnerischen Teil sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier Feldwege) festgesetzt.

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Es werden öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Gewässerrandstreifen sowie zur Durchgrünung des Plangebietes ausgewiesen.

10. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Dachdeckung

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

10.2 Anforderung an Oberflächen, Versickerung

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

Der nicht versickerbare Rest des Oberflächenwassers ist soweit technisch möglich in die angrenzenden Pflanz- und Rasenflächen oder in Sickermulden abzuleiten.

10.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen

V 1: Baufeldfreimachung

Das Freiräumen des Baufeldes (Abriss der Gebäude, Rodung von Gehölzen, Abräumen des Oberbodens) ist im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.



GANSLÖSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Vor Abriss der Gebäude und Rodung der Gehölze sind Nischen und Spalten auf das Vorhandensein von Fledermäusen und Vögeln zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb des oben angegebenen Zeitraums muss eine ökologische Baubegleitung bezüglich potentieller Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln erfolgen. Die ökologische Baubegleitung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen.

CEF1: Ersatznistkästen für Vögel

Aufhängen von fünf Nistkästen für den Star und fünf Höhlenkästen (Hausrotschwanz, Meisen) an den verbleibenden Gehölzen im direkten Umfeld. Die Ersatznistkästen sind rechtzeitig zur Brutsaison an geeigneten Stellen im direkten Umfeld zu exponieren.

10.4 Externe Ausgleichsmaßnahme

Der ermittelte Ausgleich wird vom Ökokonto der Stadt Herbrechtingen abgebucht.

13.612 m² der erforderlichen Fläche werden von einer Teilfläche der Ökokontofläche Nr. 18 Lone Extensivierung (Entwicklungsziel: Naturnaher Gewässerrandstreifen) und 3.900 m² von einer Teilfläche der Ökokontofläche Nr. 21 Waldrefugium Hasenloch – Hasenhäule (Entwicklungsziel: Waldrefugium auf 10.000 m²: Natürlich alternder Waldbestand mit zunehmendem Totholzanteil zur Förderung totholzgebundener Arten wie Schwarz-, Grau- und Mittelspecht und andere Höhlenbrüter, verschiedene Fledermausarten, Moose und Käfer) abgebucht.

Mit Umsetzung der Maßnahmen kann der erforderliche Ausgleich von 17.512 m² vollständig erbracht werden.

11. GEH- UND FAHRRECHT (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist eine Zone eingetragen, für die ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zur Andienung des bestehenden Betriebsgebäudes der Wasserkraftanlage gesichert werden muss.

Innerhalb der Fläche ist zwischen dem Geh- und Radweg und dem Betriebsgebäude durchgängig eine mindestens 5 m breite Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten.

Diese Fläche muss von Bebauung freigehalten werden. Eine Bepflanzung der Fläche ist zulässig, soweit die Führung eines Weges auf einer Breite von 5 m gewährleistet ist.

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

Dem Bebauungsplan liegt eine schalltechnische Untersuchung der ACCON GmbH bei.

- 1) In dem gekennzeichneten Bereich innerhalb des Teilgebiets MII ist von Geräuscheinwirkungen auszugehen, die einen baulichen Schallschutz für den Lärmpegelbereich VI erfordern. Darüber hinaus ist ein baulicher Schallschutz für folgende Lärmpegelbereiche vorzusehen:



GANSLÖSER

Ingenieure | Planer | Architekten

MI1	V
MI2	IV
MI3	V
MI4	IV

- 2) Im Plangebiet sind alle zum Schlafen vorgesehenen Räume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.
- 3) In Bereichen mit einer möglichen Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm sind Immissionsorte im Sinne der TA Lärm unzulässig. In den mit „G“ gekennzeichneten Bereichen ist von einer entsprechenden Einwirkung von Gewerbelärm auszugehen. Im gekennzeichneten Bereich des Teilgebiet MI4 sind in südlich und westlich ausgerichteten Fassaden schutzbedürftiger Räume im Sinne der TA Lärm in Verbindung mit der DIN 4109 nur nicht öffnenbare Fenster zulässig. Im Teilgebiet MI2 und im gekennzeichneten Bereich des Teilgebiet MI3 sind in südlich ausgerichteten Fassaden schutzbedürftiger Räume nur nicht öffnenbare Fenster zulässig. Wenn die Belüftung der betroffenen schutzbedürftigen Räume nicht über andere Gebäudeseiten möglich ist, sind fensterunabhängige und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- 4) Von den Festsetzungen 1) bis 2) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens ein Einzelnachweis erbracht wird, dass aufgrund der Bauhöhe, Position oder Ausrichtung des konkret geplanten Gebäudes oder durch Abschirmungen aufgrund zwischenzeitlich veränderter Bebauung in der Umgebung die tatsächlich erwartbare Geräuschbelastung geringer ist und somit gemäß den baurechtlich eingeführten Normen zum baulichen Schallschutz geringere Anforderungen bestehen.
- 5) Von der Festsetzung 3) kann abgewichen werden, wenn aufgrund einer deutlichen und dauerhaften Verringerung der Gewerbelärmimmissionen oder durch dauerhafte Abschirmungen die tatsächlich erwartbare Gewerbelärmbelastung am geplanten Gebäude die Richtwerte der TA Lärm unterschreitet.
- 6) Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien, Terrassen oder Dachterrassen sind an den von den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Im MI2 und MI4 sind daher Außenwohnbereiche an der dem Gewerbegebiet zugewandten Gebäudeseite unzulässig, sofern die jeweilige Wohnung nicht über einen weiteren, mindestens gleich-großen Außenwohnbereiche in einem nicht vom Gewerbelärm betroffenen Bereich verfügt. Im MI1 und MI3 sind Außenwohnbereiche an der der Schienenstrecke zugewandten Gebäudeseite unzulässig, sofern die jeweilige Wohnung nicht über einen weiteren, mindestens gleich großen Außenwohnbereiche in einem nicht vom Schienenverkehrslärm betroffenen Bereich verfügt.

13. PFLANZGEBOTE UND PFLANZERHALTUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

13.1 Pflanzgebot 1 – Pfg1

Pro 4 Stellplätze / Parkplätze muss mindestens ein Baum als Hochstamm aus Pflanzliste 1 gepflanzt werden. Das Baumquartier sollte die Größe eines Stellplatzes aufweisen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.



GANSLÖSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Es sind heimische, standort- und landschaftsgerechte Gehölze und Saatgut (autochthon) aus demselben regionalen Herkunftsgebiet bzw. Naturraum (Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ für autochthones Gehölzgut bzw. das Ursprungsgebiet „Schwäbische Alb“ (UG 13) für autochthones Saatgut von einem entsprechend zertifizierten Produzenten zu verwenden

Qualität: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 14 – 16

Pflanzliste 1

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sand- Birke
Prunus avium	Wildkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

14. **AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN, STÜTZBAUWERKE BEI STRAßENKÖRPERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

15. **ZUORDNUNGSFESTSETZUNG DER ÖKOLOGISCHEN AUSGLEICHSFLÄCHEN UND –MAßNAHMEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Den Grundstücken, auf denen ausgleichsbedürftige Eingriffe zu erwarten sind, werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Die Eingriffsflächen sind im Bebauungsplan dargestellt. Die zugeordnete Maßnahme wird unter 7.4 des Textteils näher beschrieben und können den Steckbriefen im Anhang entnommen werden.

Die folgenden zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen und die angegebenen Ausgleichsgrundstücke werden dem Bebauungsplan „Liegelind-Areal“ zugeordnet:

13.612 m² Teilfläche der Ökokontofläche Nr. 18

3.900 m² Teilfläche der Ökokontofläche Nr. 21



GANSLÖSER

Ingenieure | Planer | Architekten

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 74 LBO)

1. ÄÜßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)

1.1 Dachdeckung

Die Dachdeckung darf nur in roter, brauner oder grauer Farbe erfolgen.

1.2 Dachaufbauten

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

1.3 Außenwände

Grelle und leuchtende Außenfarben für die Gebäude sind nicht zulässig.

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

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

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

3.1 Verbot von Schottergärten

Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind grundsätzlich unversiegelt zu belassen und gärtnerisch zu unterhalten.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Die Anlage von Schottergärten (lose Materialschüttung mit Steinen, Kies Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen ohne Pflanzen) ist nicht zulässig.

3.2 Einfriedungen

Der Abstand vom Boden muss 10 cm betragen. Mauern und Sockelmauern sind nicht zugelassen. Von dieser Regelung ausgenommen, sind für die Erschließungsmaßnahmen technisch notwendige Maßnahmen wie Stützmauern oder Randeinfassungen.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

4. ABSTANDSFLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Im MI3 und MI4 gilt bei Reihenhäusern:

Das Maß der Tiefe der Abstandflächen für Vordachelemente mit integrierten Fahrradboxen zu dem anschließenden Reihnhaus (unmittelbar angrenzende, separate Nutzungseinheiten mit eigenen Vordachelementen- und Vorgartenschränken) darf 0 m betragen.

Das Maß der Tiefe der Abstandflächen für Terrassentrennwände mit integriertem Terrassenschrank zu dem anschließenden Reihnhaus (unmittelbar angrenzende, separate Nutzungseinheiten mit eigenen Terrassentrennwänden- und schränken) darf 0 m betragen.

5. STELLPLÄTZE (§ 74 Abs. 2 LBO)

Im MI3 und MI4 sind für jede Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze nachzuweisen.

Im MI1 und MI2 gilt § 37 LBO entsprechend.



GANSLÖSER

Ingenieure | Planer | Architekten

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. BODENFUNDE (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

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

Der Geltungsbereich der Planung umfasst Teile des archäologischen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Frühmittelalterliches Gräberfeld“ (ADAB Nr. 22).

Innerhalb des ausgewiesenen Bereiches ist in nicht tiefgreifend gestörten Arealen mit weiteren Bestattungsfunden zu rechnen. Diesen archäologischen Funden und Befunden kommt die Eigenschaft eines Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG zu, an dessen Erhalt aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

2. ALTLASTEN

Im westlichen Plangebiet ist der Altstandort „AS Brenzstraße 21-24“ bekannt. Ein Handlungsbedarf oder Grund zur Sanierung besteht nach aktuellem Kenntnisstand des Fachbereich Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht des Landratsamtes Heidenheim nicht. Allerdings ist aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes auf eine Versickerung von Niederschlagswasser zu verzichten. Erd- und Aushubarbeiten sind im Vorfeld mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen.

Dem Landratsamt Heidenheim sind ansonsten innerhalb des Plangebietes keine weiteren Altablagerungen oder Untergrundverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahme Untergrundverunreinigungen (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches) angetroffen werden, ist nach § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz das Landratsamt Heidenheim zu verständigen.

3. BODENAUSHUB UND ERDMASSENAUSGLEICH

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 (§ 7 Abs. 2 KrWG). Die Verwertung auf Böden in Wasserschutzgebieten bedarf der Zustimmung des Landratsamtes Heidenheim.

Auffüllungen mit standortfremdem Boden-/Recyclingmaterial sind im Vorfeld mit der zuständigen Fachbehörde des Landratsamtes Heidenheim abzustimmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass zum Zweck der Abfallvermeidung ein Erdmassenausgleich bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit mehr als 500 m³ Bodenaushub abzuwägen ist. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden (§ 3 Abs. 3 LKreiWiG).



GANSLÖSER

Ingenieure | Planer | Architekten

4. BODENSCHUTZ

Zum Schutz des Mutterbodens ist vor Baubeginn der humose Oberboden von allen zu befestigenden Bauflächen abzuschleiben 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.

Anfallender Erdaushub ist fachgerecht zwischenzulagern. Die zulässigen Aufschütthöhen betragen für Oberboden < 2 m und kulturfähigem Unterboden < 3 m.

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

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

Soll für ein Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche (inkl. Baustelleneinrichtungsbereiche, Baustraßen, Zwischenlagerflächen) von insgesamt mehr als 5.000 m² auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger gemäß § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Bei zulassungsfreien Vorhaben (z. B. Erschließungsmaßnahmen) ist das

Bodenschutzkonzept sechs Wochen vor dem Beginn der Ausführung des Vorhabens der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen.

5. GEOTECHNIK

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des Oberen Massenkalkes (Oberjura), welche teilweise von quartärem Niedermoorablagerungen mit einer zu erwartenden Mächtigkeit von bis zu wenigen Metern überlagert werden.

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

Bei den Niedermoorablagerungen 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.

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.



GANSLÖSER

Ingenieure | Planer | Architekten

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.

6. WASSERSCHUTZZONE (§ 51 Wasserhaushaltsgesetz)

Der Bebauungsplan liegt in der Wasserschutzzone III des gemeinsamen Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen im Brenztal. Auf die Verbote der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977 wird besonders hingewiesen.

Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung im Bereich oberflächennah auftretender Gesteine des Oberjuras kann durch Eingriffe in den Untergrund beeinträchtigt werden. Auf die Verkarstung der Oberjuragesteine, die einen raschen Eintrag von Oberflächenwasser und gegebenenfalls Schadstoffen in das Karstgrundwasser ermöglicht und mögliche hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten wird hingewiesen.

7. GEWÄSSERRANDSTREIFEN (§ 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Flächen als Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz bzw. § 29 Abs. 3, Nr. 2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) übernommen.

Die Fläche des Gewässerrandstreifens ist von sämtlichen baulichen Anlagen dauerhaft freizuhalten.

Bäume, Sträucher und der natürliche Rasen sind im Uferbereich zu erhalten.

Die Uferbereiche sind mit standorttypischen, arten- und blütenreichen Hochstauden zu gestalten.

8. STARKREGENEREREIGNISSE

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. Potentiellen Bauherren wird empfohlen, sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Auf folgenden Internetseiten können Informationen abgerufen werden:

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



GANSLÖSER

Ingenieure | Planer | Architekten

9. HOCHWASSERSCHUTZ

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarte des Landes für die Brenz liegen Teilflächen des Plangebiets im Hochwasserrisikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebiets (Überflutungsfläche zwischen HQ100-Linie und HQEXTREM-Linie).

Im Plangebiet kann, insbesondere bei Hochwasserereignissen, hochstehendes Grundwasser mit kleinen Flurabständen nicht ausgeschlossen werden.

Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat wird verwiesen.

10. DULDUNG VON IMMISSIONEN AUS DER LANDWIRTSCHAFT

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke können Immissionen wie Lärm, Staub und Geruch tagsüber jedoch auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen auftreten. Diese von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind dauerhaft, anstandslos und entschädigungslos zu dulden.

11. EMISSIONEN DURCH DEN EISENBAHNBETRIEB

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, Erschütterungen etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Diese sind entschädigungslos zu dulden.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen.

Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

12. NEUPFLANZUNGEN IM NACHBARBEREICH VON BAHNANLAGEN

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten und über folgende Bestelladressen zu erwerben:

DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste,
Informationslogistik, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe, Tel. 0721 / 938-5965,
Fax 0721 / 938-5509

E-Mail: zrwd@deutschebahn.com



GANSLÖSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Die gesamte Ril kann nur als Gesamtwerk bestellt werden. Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken. Die derzeit aktuellen Bestellkosten bitten wir bei der DB Kommunikationstechnik GmbH zu erfragen.

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahn Nähe von vornherein auszuschließen.

13. LICHTZEICHEN UND BELEUCHTUNGSANLAGEN IN GLEISNÄHE

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Sollte sich nach Inbetriebnahme der Reklameeinrichtung herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist DB seitig mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen.

14. SONSTIGE HINWEISE DER DEUTSCHE BAHN AG

Anfallendes Oberflächen-/Grundwasser darf nicht auf Bahngelände geleitet werden.

Versickerungsanlagen auf Bahngelände sind nicht gestattet.

Versickerungsanlagen sind baulich so zu errichten, dass das Wasser die Bahninfrastruktur nicht beeinflusst. Hierzu ist ein Gutachten vorzulegen.

Gleisflächen der DB AG dürfen grundsätzlich vor und während der Maßnahme nicht betreten oder für Materiallagerung oder -Umschlag benutzt werden. Eine ständig geschlossene Abgrenzung (Bauzaun, ...) zum Eisenbahn-Gefahrenbereich ist während der gesamten Maßnahme vorzusehen.

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

Für jeglichen Einsatz von Kränen, Betonpumpen, Hubsteigern und ähnlichem ist vorab mit der DB Netz AG eine Kran-/Maschinenvereinbarung abzuschließen - auch wenn diese den Sicherheitsabstand von 5 m zu spannungsführenden Teilen einhalten.



GANSLÖSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Es darf unter keinen Umständen mit Baggern o.ä. über Gelände der DB AG geschwenkt werden.

Die Standsicherheit der angrenzenden Bahnanlagen darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Die Baugruben müssen außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten liegen. Ist dies nicht möglich, muss rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung für den Baugrubenverbau vorgelegt werden. Der Verbau ist gem. dieser Berechnung auszuführen. Erdarbeiten im Druckbereich von Gleisen dürfen nur in Abstimmung mit der Bauüberwachung der DB Netz AG ausgeführt werden.

Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereichs von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch einen bei der DB Netz AG zugelassenen Bauüberwacher Bahn erfolgen.

Das Einbringen von temporären Ankeren zur Baugrubensicherung auf DB Gelände bedarf einer gesonderten Genehmigung. Daueranker sind nicht gestattet. Gefährdung des Eisenbahnbetriebs ist grundsätzlich auszuschließen. Bei Bedarf ist die Sperrung angrenzender Gleise zu veranlassen.

Die Kosten für die Sicherungsmaßnahmen sowie sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Grenzbebauung entstehen, sind durch den Bauherren zu tragen.

Für evtl. erforderliche Sicherungsmaßnahmen wenden sie sich bitte an Herrn Heinz Dany, Bahnhofplatz 1, 89073 Ulm, Tel.: 07311102-1423

Arbeiten im Gleisbereich dürfen nur unter Zustimmung DB Netz AG durchgeführt werden. Werden Bauüberwacher Bahn oder Sicherungsposten benötigt, sind diese bei einer bahnzugelassenen Firmen zu beantragen.

Die Staubentwicklung ist in Grenzen zu halten. Es ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicherzustellen, dass die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen nicht eingeschränkt wird.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Baustellenzufahrten über Bahnübergänge sind gesondert vorzulegen, abzustimmen und zu genehmigen

(Analog Kranvereinbarungen).

Für sämtliche Schäden die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Antragsteller in vollem Umfang.

Sämtliche Kosten, die der DB AG aus der Baumaßnahme entstehen, sind vom Antragsteller zu tragen und werden gesondert in Rechnung gestellt. Die Abrechnung erfolgt nach den



GANSLÖSER

Ingenieure | Planer | Architekten

„Allgemeinen Vertragsbedingungen für außertarifliche Leistungen der DB AG (AVBL)". Der Antragsteller hat hierzu dem zuständigen Netzbezirk eine entsprechende schriftliche Kostenübernahmeerklärung abzugeben.

15. SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

Auf die schalltechnische Untersuchung vom 05.07.2021 „Bebauungsplan „Liegelind-Areal“ der Stadt Herbrechtingen“, Bericht Nr. ACB-0322-8854/13, der ACCON GmbH wird verwiesen.

Für Gebäude und Gebäudeteile ist aufgrund der Lärmbelastung mit maßgeblichen Außenlärmpegeln der Lärmpegelbereiche IV bis VI der ausreichende bauliche Schallschutz geplanter Gebäude gemäß der baurechtlich eingeführten DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

16. VERWENDUNG STANDORTGERECHTER GEHÖLZE UND SAATGUT

Die Verwendung von standortgerechten heimischen Bäumen, Sträuchern, krautigen und grasartigen Pflanzen wird auch für private Grünflächen (Herkunftsgebiet bzw. Naturraum Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb" für autochthones Gehölzgut bzw. das Ursprungsgebiet „Schwäbische Alb" (UG 13) für autochthones Saatgut) von einem entsprechend zertifizierten Produzenten wird angeregt.