



Alb-Donau-Kreis
Gemeinde Altheim

TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN „Gewerbegebiet östlicher Ortsrand“

Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB

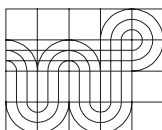
Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

– STAND 09.12.2022 –

ENTWURF

Bearbeitung:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB
Silberburgstraße 159A • Haus im Hof • 70178 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg(LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehende planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

Gutachten zum Bebauungsplan

- Schallschutznachweis zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet östlicher Ortsrand“, Loos & Partner, 07.11.2022
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Zeeb&Partner, 28.05.2021

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 GE – Gewerbegebiet § 8 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO

- Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Nr. 2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

1.1.2 Zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

- Elektrotankstellen

1.1.3 Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO

- Nr. 3 Tankstellen, ausgenommen Elektrotankstellen
- Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.4 Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO

- Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Nr. 3 Vergnügungsstätten

1.1.5 Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (Fremdwerbung)

als eine bestimmte Art der Gewerbebetriebe aller Art.

1.2 Lärmschutz § 1 Abs. 4 BauNVO

Zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm an umliegend schützenswerte Bebauung ist eine Lärmkontingentierung festgesetzt (Festsetzung der maximal zulässigen Schallabstrahlung der Flächen) entsprechend der schalltechnischen Untersuchungen, Loos & Partner, 07.11.2022.

Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45 691 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten.

Baugebietsteil	Teilfläche	Emissionskontingente	
		L(EK), T	L(EK),N
GE 1	TF 1	64 dB/m ²	50 dB/m ²
GE 2	TF 2	65 dB/m ²	51 dB/m ²

	TF 3	72 dB/m ²	58 dB/m ²
--	------	----------------------	----------------------

Die maximal zulässigen Emissionskontingente L_{EK} (immissionswirksame Flächenschallpegel) sind in dB(A) je m² Grundstücksfläche innerhalb des Baugebiets angegeben.

Die Anwendung der Emissionskontingente ist nur in Schallausbreitungsrichtung der Immissionsaufpunkte IP (Forchenweg 6, 10, 14, 16 und 18) erforderlich.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45 691:2006-12, Abschnitt 5.

Von den Festsetzungen darf abgewichen werden, wenn der Beitrag der zu genehmigten Anlage die Immissionsrichtwerte um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

4 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

4.1 GRZ Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

4.2 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Die Höhenlage des Erdgeschosses der Gebäude entspricht dem Mindestmaß des Geländes.

Als Mindestmaß der zukünftigen Höhenlage des Geländes (HL) gilt laut Planeintrag in m ü.NN. Weitere Abgrabungen nach unten sind unzulässig.

4.3 Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO

– laut Planeintrag als Höchstmaß –

Die im Plan festgesetzte Gebäudehöhe (GH) in m. ü.NN darf nicht überschritten werden. Sie bezieht sich auf den höchsten Punkt der baulichen Anlage.

Ausnahmsweise können Überschreitungen für technische Gebäudeteile (Silo, Turm) zugelassen werden.

5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO

– laut Planeintrag –

Die abweichende Bauweise ist eine offene. Die Abweichung zur offenen Bauweise besteht in der Zulässigkeit von Gebäudelängen > 50 m.

6 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, unzulässig.

7 Öffentliche Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

7.1 Verkehrsflächen

– laut Planeintrag –

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie der Ausführung.

7.2 Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsgrün

Die festgesetzte Fläche –Verkehrsgrün– ist Teil der Verkehrsanlage. Sie dient der Begrünung von Begleitflächen an den öffentlichen Wegen sowie zur Anlage von Versickerungsflächen. Innerhalb der Flächen für Verkehrsgrün sind Nebenanlagen, Einfriedungen und versiegelte Flächen unzulässig.

7.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

– laut Planeintrag –

8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind – Anbauverbotsstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

– laut Planeintrag –

Im festgesetzten Planbereich sind Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, d.h. Hochbauten, Stellplätze und Garagen und sonstige Nebenanlagen unzulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO).

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, können innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der K7422 können aus Gründen der Verkehrssicherheit Werbeanlagen nicht zugelassen werden.

Die Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) ist zu beachten.

9 Versorgungsfläche für die Verteilung von Strom § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- siehe Planeintrag -

Versorgungsfläche für eine Transformatorenstation von 2 x 3 m. Der Standort kann von der Plandarstellung um bis zu 5 m abweichen.

10 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

– laut Planeintrag –

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Das Niederschlagswasser von der Straße wird in einer straßenbegleitenden Mulde versickert. Das Oberflächenwasser des nördlich gelegenen Außeneinzugsgebietes wird über eine Mulde am nördlichen und östlichen Geltungsbereichsrand versickert und in ein Einlaufbauwerk geleitet.

Gegebenenfalls ist eine Vorbehandlung vor Versickerung über die belebte Bodenschicht entsprechend Anforderungen einer zur erwirkenden wasserrechtlichen Genehmigung einzurichten.

Innerhalb der Fläche sind Nebenanlagen, Einfriedungen und versiegelte Flächen unzulässig, soweit sie nicht zur technischen Ausstattung der Retentionsfläche notwendig sind.

Es ist Ziffer 9.6 zu beachten.

11 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

– laut Planeintrag –

Grünflächen mit der Zweckbestimmung Randeingrünung

Die Grünflächen dienen als Eingrünung des Gewerbegebiets zur freien Landschaft. Mit Pflanzungen sind Abstände nach NRG (Nachbarrechtsgesetz BW) gegenüber landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

Innerhalb der Grünflächen sind Nebenanlagen, Einfriedungen und versiegelte Flächen unzulässig. Bauliche Anlagen zur Versickerung/Verdunstung von Niederschlagswasser sind zulässig.

12 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

12.1 Fäll-, Schnitt- und Rodungsarbeiten

Notwendige Fäll-, Rodungs-, und Schnitarbeiten sind nur außerhalb der Vogelbrut- und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zulässig. Die Vogelbrut- und die Aktivitätszeit von Fledermäusen reicht vom 1. März bis 31. Oktober.

Sind obige Arbeiten außerhalb der zugelassenen Frist unvermeidbar, sind eine Erhebung am Eingriffsort sowie eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

12.2 Insektenschonende Beleuchtung

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

12.3 Dachbegrünung

Die Dächer sind zu begrünen.

Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht auch unabhängig von auf dem Dach aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken.

Wenn bei Hallenkonstruktion aus konstruktiven Gründen keine Dachbegrünung realisiert werden kann, ist als Ausgleich je angefangene 100 m² nicht realisierte Dachbegrünung ein Baum nach Ziffer 11 zu pflanzen.

12.4 Außenmaterial

Als Außenmaterial dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen erfolgt. Unbeschichtete Metalle aus Blei, Kupfer und Zink sind daher als Außenmaterial, insbesondere als Dachflächenmaterial, zu vermeiden, ansonsten ist das abfließende Wasser zu behandeln.

12.5 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzu-

richten.

Das auf den versiegelten Flächen des Baugrundstücks anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist, sofern es nicht der Brauchwassernutzung zugeführt wird, auf dem Grundstück zu versickern. Belastetes Oberflächenwasser ist so zu behandeln, dass es ohne weitere Behandlungsmaßnahmen den grundstücksbezogenen Retentionsflächen zugeleitet werden kann.

12.6 Herstellung von privaten Stellplätzen und Zufahrten

Flächen für private Stellplätze, überdachte Stellplätze (offene Stütze-Dach-Konstruktion) sowie deren unmittelbare Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit mindestens 15% Fugenanteil, sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Rasengitterstein, Schotterrasen) auszubilden. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.

12.7 Maßnahmenfläche MF - Retentionsflächen

Auf der mit „MF Retention“ gekennzeichneten Fläche in Überlagerung der Fläche für die Wasserbeseitigung, ist eine Retentionsmulde für die Versickerung, Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers auszubilden. Die Fläche ist naturnah zu gestalten und zu entwickeln (extensiv gepflegte Wiesenflächen, Hochstaudenfluren und in den Randbereichen Gehölzgruppen).

Die Gehölzpflanzungen sind auf die Arten der Artenverwendungsliste (Ziffer E) begrenzt.

Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

Bäume: Hochstamm, Stammumfang > 16 cm in 1,0 m Höhe

Sträucher: Höhe 100-150 cm

Bei der Anlage von Wiesenflächen ist autochthones Saatgut aus dem Produktionsraum Nr. 7 Süddeutsches Berg- und Hügelland zu verwenden.

13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Allgemein gilt:

Die Pflanzgebote sind mit standortgerechten, heimischen Arten nach der Artenverwendungsliste (Ziffer E) umzusetzen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen, mit Ausnahme von Eiben (*Taxus baccata*), ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

Für die Baumpflanzungen gilt eine Mindestgröße von: Hochstamm, StU > 16 cm in 1 m Höhe

Für Strauchpflanzungen gilt eine Mindestgröße von: Höhe 100-150 cm

13.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PFG) – Pflanzgebot 1

– laut Planeintrag –

Die festgesetzten Flächen sind zu mindestens 75% mit frei wachsenden, standortgerechten Sträuchern und Laubgehölzen aus der Artenverwendungsliste Ziffer E zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine durchgängige lockere Bepflanzung mit Gehölzen am Siedlungsrand ist zu gewährleisten. Die Einsaat der restlichen Fläche hat mit autochthonem Saatgut zu erfolgen.

Die Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Mit Pflanzungen sind Abstände nach NRG (Nachbarrechtsgesetz BW) gegenüber landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

13.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PfG) – Pflanzgebot 2

– laut Planeintrag –

Die festgesetzten Flächen sind zu mindestens 25% mit frei wachsenden, standortgerechten Sträuchern und Bäumen aus der Artenverwendungsliste Ziffer E zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Mit Pflanzungen sind Abstände nach NRG (Nachbarrechtsgesetz BW) gegenüber landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten. Die Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) ist zu beachten.

13.3 Einzelpflanzgebot – Anpflanzen von Einzelbäumen

- laut Planeintrag –

An der im Plan gekennzeichneten Stelle ist ein Laub-/Obstbaum mind. II Ordnung gemäß Artenverwendungsliste Ziffer E zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzstandort kann von der Plandarstellung um bis zu 5 m abweichen. Der Baumstandort ist mit einer Grünfläche/ Baumscheibe von mindestens 5 qm auszustatten. Es ist ein ausreichend durchwurzelbarer Raum sicherzustellen (Baumgrubenvolumen mindestens 12 m³).

13.4 Einzelpflanzgebote - Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken

– laut Planeintrag –

Bei Neubauvorhaben ist pro angefangene 500 qm überbaute Grundstücksfläche mindestens ein Laub-/Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind mit einer Grünfläche/Baumscheibe von mindestens 5 qm auszustatten. Es ist ein ausreichend durchwurzelbarer Raum sicherzustellen (Baumgrubenvolumen mindestens 12 m³). Die Artenverwendungsliste unter Ziffer E ist zu beachten.

B Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

1 Wasserschutzgebiet Zone III / III A

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Gamerschwang“ des ZV Griesinger Wasserversorgungsgruppe, Zone III / IIIA, WSG-Nr. 425.208, Datum der Rechtsverordnung 23.03.1996.

2 Von Bebauung freizuhaltenen Flächen (Anbauverbot zur K 7422)

– laut Planeintrag –

Gemäß § 22 StrG dürfen Hochbauten und bauliche Anlagen jeglicher Art in einer Entfernung längs der Kreisstraße bis zu 15 m vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

2.1 Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme

Bei der Gestaltung der Flächen entlang der Kreisstraße K 7422 sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS, Ausgabe 2009) zu beachten.

Kann der notwendige kritische Abstand zu Hindernissen nicht eingehalten werden, sind zum Fahrbahnrand der Kreisstraße Schutzplanken erforderlich.

C Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

1 Äußere Gestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Material der Dacheindeckung

Glänzende und lichtreflektierende Materialien sind nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

1.2 Dachform

– laut Planeintrag –

FD – Flachdach

PD – Pultdach, max. 15° Dachneigung

1.3 Fassadengestaltung

Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

2 Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 LBO

Werbeanlagen sind generell nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen dürfen nur an der Fassade der Gebäude angebracht werden und nicht auf dem Dach. Sie dürfen nicht über den oberen Wandabschluss überstehen.

Bei Grundstücken entlang der K 7422 sind beleuchtete Werbeanlagen so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden.

Dynamische Werbeanlagen sind unzulässig.

3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die unbebauten und von Betriebsnutzung freien Grundstücksflächen sind von Versiegelung frei zu halten, gärtnerisch bzw. gemäß den Vorgaben der textlichen Festsetzungen (Pflanzgebote) zu gestalten.

Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten) sind im Bereich der unbebauten Grundstücksflächen nicht zulässig. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn mit der Bepflanzung ein Deckungsgrad von weniger als 70% erreicht wird.

3.2 Einfriedungen

Zur Einfriedung der Grundstücke sind Zäune und Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

Die Zäune entlang von Außengrenzen des Geltungsbereichs sind in eine Pflanzung einheimischer Bäume und Sträucher zu integrieren.

Zur Durchlässigkeit für Kleintiere müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,10 m aufweisen.

3.3 Abgrabungen und Aufschüttungen

Als Mindestmaß der zukünftigen Höhenlage des Geländes (HL) gilt die gemäß Planzeichnung eingetragene Höhe in m ü.NN. Weitere Abgrabungen nach unten sind unzulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhen von 5,0 m zulässig.

Der maximale Böschungswinkel beträgt 1:1,5.

4 Ordnungswidrigkeiten § 75 Abs. 2, 3 und 4 LBO

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen der erlassenen Örtlichen Bauvorschriften nach Nr. 1 Äußere Gestaltung, Nr. 2 Werbeanlagen und Nr. 3 Gestaltung der unbebauten Flächen zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

D Hinweise

1 Denkmalschutz / Bodenfunde

Das Plangebiet befindet sich in der weiteren, gem. § 15/3 DSchG geschützten Umgebung des Schlosses von Altheim und der Katholischen Pfarrkirche St. Michael, beides Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung, die die Regionalplanung zudem als raumwirksame Kulturdenkmale erkannt hat.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2 Emissionen / Immissionen

Das Plangebiet liegt teilweise im Immissionsbereich der K 7422. Eventuell notwendig werdende Schutzmaßnahmen sind von dem jeweiligen Grundstückseigentümer selbst zu tragen.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Es ist mit Staub und Geruch zu rechnen, der als ortstypisch anzusehen ist.

3 Bodenschutz

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen.

Bodenschutzbelange im Bereich der Flächeninanspruchnahme und des schonenden Umgangs mit Boden regelt insbesondere auch das Baugesetzbuch. Auf die dort festgeschriebenen Grundsätze der §§1 und 1a wird verwiesen. Insbesondere ist auch §202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) zu beachten.

Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung baulicher Anlagen und Erschließung notwendig ist.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenkultur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, sind nicht zu verwenden.

4 Bodenbelastungen

Innerhalb des Plangebiets sind keine altlastenverdächtigen Flächen bekannt.

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

5 Ökologische Empfehlungen

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Bei der Baustoffauswahl ist auf die Verwendung von umweltverträglichen und recyclingfähigen Baustoffen zu achten.

Als Außenmaterial dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen erfolgt.

6 Umwelt- und Arbeitsschutz Boden- und Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Gamerschwang“ des ZV Griesinger Wasserversorgungsgruppe, Zone III / IIIA, WSG-Nr. 425.208, Datum der Rechtsverordnung 23.03.1996. Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass in Wasserschutzgebieten Zone III durch die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) Mengengrenzungen für wassergefährdende Stoffe bestehen.

Geo-Daten können durch die LGRB-Informationssysteme (<http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/>) bereitgestellt werden.

Die Versorgung des vorgesehenen Gebietes mit Trink- oder Betriebswasser ist gemäß der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB WasserV) vom 20. Juni 1980 zu gewährleisten. Bei der Dimensionierung der Versorgungsleitungen ist zu berücksichtigen, dass Wasser unter dem Druck zu liefern ist, der für eine einwandfreie Deckung des üblichen Bedarfs in dem betreffenden Versorgungsgebiet erforderlich ist. Im Zusammenhang „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ wird auf das DVGW- Arbeitsblatt W 405 verwiesen.

Starkregen

Aufgrund der Topografie kann es bei Starkregenereignissen zu Überflutungen der Baugrundstücke durch wild abfließendes Wasser kommen. Nach § 5 WHG sind die Eigentümer verpflichtet, beim Bau geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasser-/Starkregenfolgen zu treffen. Die Gebäudeöffnungen sollen über OK Gelände liegen. Das Niederschlagswasser darf nicht zum Nachteil Dritter aufgestaut, ab- oder umgeleitet werden (§ 37 WHG).

Errichtung von Erdwärmekollektorenanlagen

Innerhalb des Wasserschutzgebietes sind Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser anzeigepflichtig und erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

Abwasser

Es erfolgt eine geordnete Abwasserbeseitigung im Trennsystem. Umschlagsplätze und die unmittelbaren Bereiche vor Toren an gewerblichen Hallen sind zum Schutz des Grundwassers bei evtl. Havariefällen wasserundurchlässig (Asphalt, Beton) zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht ohne eine entsprechende Behandlung mit Rückhaltemöglichkeit für wassergefährdende Stoffe zur Versickerung gebracht oder in ein Gewässer eingeleitet werden.

Nach § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser dezentral durch Versickerung oder Einleitung in ein Gewässer ortsnah beseitigt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser entsorgt werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Das im Trennsystem abgeleitete Oberflächenwasser wird dem Retentionsbereich zugeleitet.

Erschließen von Grundwasser

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 WG der Unteren Wasserschutzbehörde beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

7 Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überlappt teilweise die östlich gelegene zugelassene Abbaufäche der Quarzsandgrube „Mittelfeld“ der Schwenk Zement KG, Allmendingen. Der Tagebaubetrieb steht unter der Aufsicht des RP Freiburg, Abt. 9 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) und wird auf der Grundlage bergrechtlicher Entscheidungen nach dem Bundesberggesetz (BBergG) geführt.

Sofern sich die Quarzsandlagerstätte auf die geplante Gewerbefläche ausdehnt, kann eine Gewinnung des Rohstoffs vor bzw. im Rahmen von Erschließungs- oder Baumaßnahmen in Betracht gezogen werden.

Es ist auf der vom LGRB bearbeiteten Karte der mineralischen Rohstoffe von Baden-Württemberg 1: 50 000 (KMR 50), Blatt L 7724/L 7762 Ulm/Neu-Ulm (Anteil Baden-Württemberg) dargestellt (Vorkommensnr. L 7724/L 7726-28). Die rohstoffgeologischen Verhältnisse sind in der dazugehörigen Vorkommensbeschreibung dargelegt.

Dieses Rohstoffvorkommen und die dazugehörige Vorkommensbeschreibung können über den LGRB-Geodatendienst (LGRB-Kartenviewer, http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_kmr) visualisiert werden [Thema: „KMR 50: Rohstoffvorkommen“; Visualisierung – und ggf. Ausdruck – der Vorkommensbeschreibung durch Nutzung des Info-Buttons beim Thema „KMR 50: Rohstoffvorkommen“].

Es wird darauf hingewiesen, dass von dem Tagebaubetrieb und einer eventuellen Erweiterung Lärm- und Staubemissionen ausgehen können, die zu dulden sind.

8 Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Lage im ländlichen Raum, Emissionen wie Staub, Geruch und Lärm von landwirtschaftlichen Betrieben oder von der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen ausgehen können, die als ortsüblich einzustufen sind und zu dulden sind.

9 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen Brackwassermolasse und Holozänen Abschwemmmassen. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist im Bereich des Rohstoffabbaugebietes zu rechnen.

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

Zur Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen. Im Einzelfall wird die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

10 Geologische Untergrundverhältnisse

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

13 Brandschutz

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Menge von 96 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzusehen. Die Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 Metern Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Entnahmestellen mit verminderter Leistung sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 Metern aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt ist. Diese Regel gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. langgestreckte Gebäudekomplexe die die tatsächliche Laufstrecke zu den Wasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen welche auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 Meter nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Bei der oben genannten Löschwasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

Der Punkt 3.7 aus der VwV Feuerwehrflächen ist zu beachten.

E Artenverwendungsliste

Gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet Allmendingen

Allgemein gilt:

Die Pflanzgebote sind mit standortgerechten, heimischen Arten nach der Artenverwendungsliste umzusetzen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen, mit Ausnahme von Eiben (*Taxus baccata*), ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

Für die Baumpflanzungen gilt eine Mindestgröße von: Hochstamm, StU >16 cm in 1 m Höhe.

Für Strauchpflanzungen gilt eine Mindestgröße von: Höhe 100-150 cm

Im Straßenraum sind die Arten der GALK-Liste (deutsche Gartenamtsleiterkonferenz-Liste) bevorzugt zu verwenden. Auf eventuelle Konflikte zwischen fruchtetragenden Gehölzen und dem ruhenden Verkehr wird hingewiesen.

Bei sonstigen Anpflanzungen sind nur gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet Allmendingen aus der folgenden Liste auszuwählen. Die Pflanzen sollten aus dem Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ stammen.¹

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse
Großbäume, 20 bis 30 m		
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	I. Ordnung
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	I. Ordnung
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	I. Ordnung
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>	I. Ordnung
Birke	<i>Betula pendula</i>	I. Ordnung
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	I. Ordnung
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>	I. Ordnung
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	I. Ordnung
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	I. Ordnung
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	I. Ordnung

Kleinbäume und mittelhohe Bäume, 7 bis 20 m		
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	II. Ordnung
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	II. Ordnung
Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	II. Ordnung
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	II. Ordnung
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	II. Ordnung
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	II. Ordnung
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	II. Ordnung

¹ Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. – 1. Auflage 2002

Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	II. Ordnung
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>	II. Ordnung
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>	II. Ordnung
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>	II. Ordnung
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	II. Ordnung
Europäische Eibe	<i>Taxus baccata</i>	II. Ordnung
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>	II. Ordnung

sowie heimische Obstbäume

Sträucher		
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	
Europäische Eibe	<i>Taxus baccata</i>	
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	
Rankgewächse		
Efeu	<i>Hedera helix</i>	
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>	
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	

Zur Sicherung des Wuchserfolges sind notwendige Rank- oder Kletterhilfen zur Verfügung zu stellen.