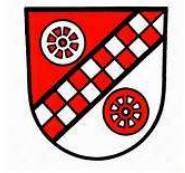




Landkreis: Heidenheim
Stadt: Herbrechtingen
Gemarkung: Bolheim



BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

„Obere Wiesen – Zoeppritzstraße – Änderung II“

Vereinfachtes Verfahren nach §13 (1) BauGB

Schriftlicher Teil

- Satzung -

Anlage: 1 Zeichnerischer Teil
Anlage: 2 Schriftlicher Teil
Anlage: 3 Begründung

Aufgestellt:
Steinheim, 20.02.2025

Anerkannt:
Herbrechtingen, 20.02.2025

KOLB Ingenieure, Helmut Kolb

Bürgermeister Daniel Vogt

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-------------|--|-----------|
| 1. | Rechtsgrundlagen | 1 |
| 2. | Verfahrensvermerke | 2 |
| 3. | Ausfertigungsvermerk | 3 |
| I. | Planrechtliche Festsetzungen..... | 4 |
| 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) | 4 |
| 1.3 | Zahl der Vollgeschosse..... | 4 |
| 1.4 | Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)..... | 4 |
| 1.5 | Überbaubare Grundstücksflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB) i.V.m §23 Abs. 1 und 3 BauNVO | 4 |
| 1.6 | Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 3 BauGB i.V.m. §16 (3) BauNVO)..... | 4 |
| 1.7 | Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)..... | 5 |
| 1.8 | Nebenanlagen pro Wohneinheit (§9 (1) 4 BauGB)..... | 5 |
| 1.9 | Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 (1) 14 BauGB) | 5 |
| 1.10 | Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) 25a BauGB)..... | 6 |
| 1.10.1 | Pflanzliste, Mindestqualitäten | 6 |
| 1.10.2 | Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung..... | 8 |
| 1.10.3 | Vorgaben für die Ausführung | 8 |
| 1.10.4 | Erhalt und Pflege der Pflanzungen: | 9 |
| II. | Örtliche Bauvorschriften | 9 |
| 1. | Äußere Gestaltung | 9 |
| 1.1 | Dachform und Dachneigung | 9 |
| 1.2 | Einfriedungen | 10 |
| 1.3 | Garagen | 10 |
| 1.4 | Hof- und Stellplatzflächen | 10 |
| III. | Nachrichtlich übernommene Hinweise §9 Abs. 6 BauGB..... | 11 |
| 1. | Altlasten | 11 |
| 2. | Artenschutz | 11 |
| 3. | Bodenschutz | 11 |
| 4. | Hydrogeologie | 11 |
| 5. | Ingenieurgeologie | 11 |
| 6. | Material der Dachflächen | 12 |
| 7. | Mineralische Abfälle | 12 |
| 8. | Oberflächengewässer/Hochwasserschutz/Starkregenvorsorge | 12 |
| 9. | Wasserversorgung und Grundwasserschutz..... | 12 |



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | |
|--|----|
| Abbildung 1 - "Satteldach-und "Schmetterlingsform" (ZEKK GmbH, 2024 Präsentation 08.11.2024, S. 16 | 10 |
| Abbildung 2 - "Pulldachform" (ZEKK GmbH, 2024 Präsentation 08.11.2024, S. 17)..... | 10 |



1. Rechtsgrundlagen

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 03.11.2017
zuletzt geändert am 12.07.2023

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 21.11.2017
zuletzt geändert am 03.07.2023

Landesbauordnung (LBO) BaWü

in der Fassung vom 05.03.2010
zuletzt geändert am 13.06.2023

Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Fassung vom 18.12.1990
zuletzt geändert am 14.06.2021



2. Verfahrensvermerke

| | |
|--|----------------------------------|
| Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB | am 25.07.2024 |
| Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB bekannt gemacht durch Amtliches Mitteilungsblatt / Ausgabe Nr. 31+32+33+34 | am 01.08.2024 |
| Auslegungsbeschluss | am 25.07.2024 |
| Auslegung gem. § 3 (2) BauGB bekannt gemacht durch Amtliches Mitteilungsblatt / Ausgabe Nr. 31+32+33+34 | am 01.08.2024 |
| Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt | vom 05.08.2024 bis 13.09.2024 |
| Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt | vom 05.08.2024 bis 13.09.2024 |
| Beschluss über die eingegangenen Anregungen gem. § 3 (2) BauGB | am 20.02.2025 |
| Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am 20.02.2025 |
| Als Satzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB ausgefertigt | am 24.02.2025 |
| Bekanntmachung des Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB durch Amtliches Mitteilungsblatt / Ausgabe Nr. 12 | am 20.03.2025 |
| In Kraft treten des Bebauungsplanes gem. § 10 (3) BauGB | am 20.03.2025 |

Dieser Lageplan mit Textteil ist eine Mehrfertigung / das Original des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften die vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 20.02.2025 als Satzungen beschlossen wurden.

Herbrechtingen, den



.....
 Bürgermeister Daniel Vogt



3. Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates vom 20.02.2025 übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Herbrechtingen, den



.....
Bürgermeister Daniel Vogt



I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Allgemein Zulässig sind die in § 6 (3) BauNVO genannten Ausnahmen gem. § 1 (5) BauNVO

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

GRZ: **0,60** = Grundflächenzahl (GRZ)

GFZ: **0,80** = Geschossflächenzahl (GFZ)

1.3 Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend Planeinschrieb:

III, max. drei (3) Vollgeschosse zulässig (Höchstmaß)

Nicht anrechenbare Staffelgeschosse und Dachgeschosse sind zulässig.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB) i.V.m §23 Abs. 1 und 3 BauNVO

Es wird eine Baugrenze zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Diese ist im Zeichnerischen Teil eingezeichnet.

1.6 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 3 BauGB i.V.m. §16 (3) BauNVO)

Die im zeichnerischen Teil festgelegten Gebäudehöhenfestsetzungen werden als Höchstmaß über der festgelegten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) getroffen. Als Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist hierbei die Oberkante Rohfußbodenhöhe definiert. Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhen sind im zeichnerischen Teil angegeben.

Abweichungen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe von +/- 0,25 m sind möglich.

Für die Gebäudehöhe wird als Höchstmaß eine Höhe von 12,50 m von der angegebenen EFH festgelegt.

Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der EFH bis zur Oberkante Attika bei Flachdach, von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit

Eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe und Gebäudehöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. ausnahmsweise zulässig. Dachaufbauten zur solarenergetischen Nutzung (z.B. Solarenergie- und Photovoltaikanlagen) werden nicht auf die Höhenfestsetzungen angerechnet.



1.7 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den mit „GA“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Ausnahme: Weitere Garagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen erst dann zugelassen werden, wenn die mit „GA“ gekennzeichneten Flächen voll ausgenutzt sind.

Stellplätze sind auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für die Anlage von Ein- und Ausfahrten zu Stellplätzen und Garagen sind die erforderlichen Sichtfelder gemäß der Anlagen für Stadtstraßen RASt 06, Ziffer 6.3.9.3 einzuhalten und im Bauantrag darzustellen.

Die Mindestsichtfelder müssen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden (Ziffer 6.3.9.3 der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RASt 06).

1.8 Nebenanlagen pro Wohneinheit (§9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf ein geordnetes Erscheinungsbild ist zu achten.

Sichtfelder sind einzuhalten.

1.9 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 (1) 14 BauGB)

Das häusliche Schmutzwasser muss an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser muss dezentral auf dem Baugrundstück aufgefangen und zur Verdunstung, bzw. Versickerung gebracht werden. Hierbei sind die Grundzüge des DWA M 102-4 zu beachten. Bei Einhaltung der nachstehenden Auflagen kann auf einen hydrologischen Nachweis verzichtet werden.

Dachbegrünung:

Flachdächer von Hauptgebäuden sind mit mindestens 10 cm Bodensubstrat extensiv bedecken.

Flachdächer von Garagen sind mit mindestens 8 cm Bodensubstrat extensiv bedecken.

Ausgenommen sind untergeordnete, kleinflächige Dächer von Eingangsüberdachungen, Balkone oder dergleichen.

Sickermulde oder Sickerschacht mit Notüberlauf:

Das Niederschlagswasser, welches über die Dachbegrünung nicht zurückgehalten werden kann, muss auf dem Grundstück über eine Sickermulde (Mulden-Rigolen-System) zur Versickerung gebracht werden.

Für die Bemessung der Sickermulde oder des Sickerschachtes ist ein 5-jährlicher Regen (KOSTRA DWD 2020) zu verwenden.



Falls die Entwässerung über eine Sickersmulde nicht möglich ist, muss die Regenwasserbeseitigung über einen modifizierten Sickerschacht Typ B gem. DWA A 138 mit Notüberlauf an den öffentlichen Mischwasserkanal über eine Rückstauklappe erfolgen. Für den Sickerschacht mit Notüberlauf ist eine Genehmigung erforderlich. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde, dem Landratsamt Heidenheim, einzuholen.

Die Sickerereigenschaften des Untergrunds sind durch ein geologisches Gutachten zu belegen.

1.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) 25a BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Stellplätze und Versickerungsflächen, benötigt werden. Dabei sind standortgerechte und heimische Laubbäume gemäß der Pflanzliste in Kapitel 1.10.1 zu verwenden.

Die Flachdächer sind mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot 1: (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt): Pro angefangenen 400 m² Baugrundstück ist mindestens 1 großkroniger Baum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind auf dem gesamten Grundstück somit mindestens 6 großkronige Bäume 2 verschiedener Arten zu pflanzen (siehe Pflanzliste).

Pflanzgebot 2: Anlage von Strauchgruppen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt): von 3 – 5 standortgerechten und heimischen Sträuchern (siehe Pflanzliste). Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind auf dem gesamten Grundstück mindestens 5 verschiedene Arten zu pflanzen. Innerhalb einer Strauchgruppe kann auch nur eine Art gepflanzt werden.

1.10.1 Pflanzliste, Mindestqualitäten

| Pflanzenauswahl | | Heckenpflanzung | Baumpflanzung | Sickersmulden | Dachbegrünung | Rasenflächen |
|--------------------------------------|----------------------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| Groß- und mittelkronige Bäume | | | | | | |
| Spitzahorn | <i>Acer platanoides</i> | | x | | | |
| Bergahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> | | x | | | |
| Winterlinde | <i>Tilia platyphyllos</i> | | x | | | |
| Berg-Ulme | <i>Ulmus glabra</i> | | x | | | |
| Esche | <i>Fraxinus excelsior</i> | | x | | | |
| Feldahorn | <i>Acer campestre</i> | | x | | | |



| | | | | | | |
|--|---------------------------|---|---|--|---|--|
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> | | x | | | |
| Vogelkirsche | <i>Prunus avium</i> | | x | | | |
| Traubenkirsche | <i>Prunus padus</i> | | x | | | |
| Eberesche | <i>Sorbus aucuparia</i> | | x | | | |
| Mehlbeere | <i>Sorbus aria</i> | | x | | | |
| hochstämmige Obstsorten (siehe unten- stehende Liste) | | | x | | | |
| Sträucher | | | | | | |
| Hartriegel | <i>Cornus sanguinea</i> | x | | | | |
| Hasel | <i>Corylus avellana</i> | x | | | | |
| Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> | x | | | | |
| Liguster | <i>Ligustrum vulgare</i> | x | | | | |
| Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> | x | | | | |
| Hundsrose | <i>Rosa canina</i> | x | | | | |
| Weinrose | <i>Rosa rubiginosa</i> | x | | | | |
| Apfelrose | <i>Rosa rugosa</i> | x | | | | |
| Schwarzer Hol- lunder | <i>Sambucus nigra</i> | x | | | | |
| Wolliger Schneeball | <i>Viburnum lantana</i> | x | | | | |
| Saatgut | | | | | | |
| „18 Dach- begrünung“ von Rieger- Hofmann oder gleichwertig | | | | | X | |



| | | | | | | |
|---|--|--|--|---|--|---|
| „09 Schattsaum“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig | | | | X | | |
| „13 Blumen-Kräuter-Klimarasen“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig | | | | | | X |

Empfohlene Obstsorten (Auszug aus der Gruorner Liste):

Äpfel: Coulons Renette, Fleiner, Gascoynes, Scharlachroter Sämling, Gewürzluike, Goldparmäne, Großer Rheinischer Bohnapfel, Harberts Renette, Landsberger Renette, Oberländer Himbeerapfel, Reutlinger Streifling, Rosenapfel vom Schönbuch, Roter Trierer Weinapfel, Roter Ziegler, Schafsnase, Schöner von Boskoop, Spätblühender Taffetapfel, Transparent, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Welschisner

Steinobst: Kirsche, Wagenheimer Zwetschge, Hauszwetschge

1.10.2 Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

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

Obstbäume: Hochstämme, ohne Ballen, Stammumfang 7-8 cm, Stammhöhe mind. 1,80 m, regionaltypische Sorten.

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

1.10.3 Vorgaben für die Ausführung

Baumpflanzungen: Es sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern. Außerdem müssen die Gehölze dauerhaft gegen Wühlmaus- und Biberfraß geschützt werden.

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.

Strauchgruppen sind im Dreiecksverband mit einem Pflanzabstand in der Reihe wie zwischen den Reihen von 1 m zu pflanzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 5 Straucharten zu verwenden und jeweils in Gruppen von 3 – 5 Pflanzen zu setzen.

Dachbegrünung: Die Flächen sind im Zeitraum von März bis Mitte Mai oder August bis Ende September nach Herstellerangaben einzusäen. Die Saatgutmischung kann zur schnelleren Begrünung mit Sedumsprossen kombiniert werden. Alternativ sind geeignete Substratmatten zu verwenden. Die Ansaat muss bei Bedarf gewässert werden.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung: Die privaten Grünflächen sind vom Bauherrn spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu bepflanzen.



1.10.4 Erhalt und Pflege der Pflanzungen:

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Alle Anpflanzungen sind bei Bedarf zu wässern. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Baumpflanzungen erhalten, wenn notwendig, einen Pflegeschnitt. Fraßschutz, Dreiböcke und Seilbefestigung sind jährlich zu kontrollieren und nach dem Anwachsen zu entfernen.

Obstbäume erhalten die ersten 10 Jahre alle 2 Jahre einen Erziehungschnitt, anschließend alle 2 – 3 Jahre einen Pflegeschnitt.

Strauchgruppen müssen alle 10 – 15 Jahre abwechselnd auf den Stock gesetzt werden.

Dachbegrünung: Die Gründächer müssen jährlich kontrolliert und ggf. aufkommende unerwünschte Kräuter und Gehölze entfernt werden. Die Dachbegrünung ist erst abnahmefähig, wenn 60 % der Dachfläche bewachsen sind.

Anlagebedingte / dauerhafte Maßnahmen:

Stellplätze und Hofflächen sind mit einem offenporigen Belag anzulegen (Schotterrassen, Betonrandsteine, Rasengittersteine oder Pflasterflächen mit Rasenfugen begrünt)

Hochwasserschutz: Zum Schutz vor Überflutungsschäden sind entsprechende bauliche Maßnahmen erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sind überflutungssicher auszubilden.

Kleintiergängige Einfriedungen (Kein Sockel, Mindestabstand zum Boden 10 cm)

Insektenfreundliche Beleuchtung: Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtung sowie Reduzierung der Außenbeleuchtung auf ein Mindestmaß z. B. durch Einsatz von Bewegungsmeldern. Es sollen Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist z.B. LED-Lampen mit entsprechendem Spektrum ohne UV-Anteil und einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin.

Die Abstrahlung der Beleuchtung soll nach oben so gering wie möglich sein. Das Schutzglas muss flach sein, um Streulicht zu vermeiden (keine Lichtabstrahlung). Das Leuchtmittel darf nicht aus der Lampe heraus ragen.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässige Dachformen:

Flachdach (FD)

Zulässige Dachneigungen:

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 (vgl. Abschnitt 1.6. Höhe baulicher Anlagen).

Solarenergieanlagen:

Bei Flachdächern sind horizontale und vertikale Aufständerungen zulässig.

Bei horizontalen Aufständerungen ist folgendes einzuhalten: Abstand zu Substrat Modulunterkante 30 cm, Modulneigung mind. 10°, Abstand zwischen Modulreihen mind. 50 cm, max. zwei Modulreihen direkt aneinander.

Folgende horizontale Aufständerungsvarianten sind möglich:

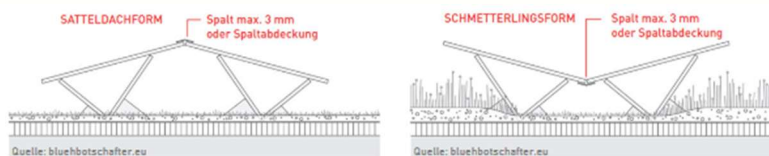


Abbildung 1 - "Satteldach- und "Schmetterlingsform" (ZEKK GmbH, 2024 Präsentation 08.11.2024, S. 16)

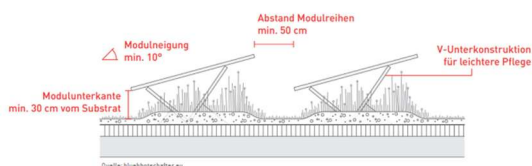


Abbildung 2 - "Pultdachform" (ZEKK GmbH, 2024 Präsentation 08.11.2024, S. 17)

1.2 Einfriedungen

Zugelassen sind an der Straßenfront Sockel und ähnliches bis 0,20 m, ausgenommen notwendige Stützmauern bis max. 0,80 m. Zaun oder Hecke sind bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m, gemessen von den Verkehrsflächen, zugelassen. Zwischen den Grundstücken sind Einfriedigungen bis max. 1,50 m Gesamthöhe zugelassen.

1.3 Garagen

Zwischen Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

1.4 Hof- und Stellplatzflächen

PKW-Stellplätze und Hofflächen sind wasserdurchlässig anzulegen (z.B. Rasengittersteine, Rasenlochpflaster, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrassen). Dränpflasterbeläge sind zugelassen, sofern eine Versickerungsleistung von mind. 270 l / (s * ha) nachgewiesen wird.



III. Nachrichtlich übernommene Hinweise §9 Abs. 6 BauGB

1. Altlasten

Sollten im Zuge von Erd- und Aushubarbeiten Untergrundverunreinigungen (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches) angetroffen werden, ist nach § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) das Landratsamt Heidenheim zu verständigen.

2. Artenschutz

Nach der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung durch das Büro Zeeb ist nicht davon auszugehen, dass durch das geplante Vorhaben ein Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst wird. Eine Kartierung ist daher nicht notwendig.

3. Bodenschutz

Mit Boden und Fläche ist sparsam, schonend und haushälterisch umzugehen (§§ 4 und 7 Bundes-Bodenschutzgesetz, BBodSchG). Schädliche Bodenveränderungen, insbesondere durch Schadstoffeinträge, sind abzuwehren und Beeinträchtigungen der in § 2 Abs. 2 BBodSchG genannten Bodenfunktionen sollen so weit wie möglich vermieden werden. Bei einem Verstoß verpflichtet § 4 Abs. 3 BBodSchG zur Sanierung.

4. Hydrogeologie

Auf die Lage der Planfläche in Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Fassungen im Brenztal“ mehrerer Kommunen (LUBW-Nr.: 135-001) wird hingewiesen. Die Planflächen liegen in einem Bereich, in dem das Grundwasser möglicherweise artesisch gespannt ist.

5. Ingenieurgeologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Mergelstetten-Formation (Oberjura), welche überwiegend durch Holozäne Abschwemmmassen überlagert werden. 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 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 lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.



6. Material der Dachflächen

Ab einer Dachfläche von 50 m² müssen Dächer aus beschichtetem Metall gemäß DIN EN 10169:2010-2 über einen Korrosionsschutz von RC3 oder besser verfügen. Die Beschichtung muss aus Polyester, PVDF, Polyamid, Polyurethan oder vergleichbarem Material bestehen und eine Stärke von mindestens 25 µm aufweisen. Dieser Korrosionsschutz entspricht dem Stand der Technik. Ein entsprechender Nachweis ist zu führen und auf Verlangen der unteren Baurechtsbehörde vorzulegen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Verwendung eines nicht entsprechend korrosionsgeschützten Metalldaches zusätzliche Abwasserbehandlungsanlagen errichtet werden müssen und ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gestellt werden muss. Bei Verwendung nicht geeigneter Baustoffe handelt es sich um einen Verstoß gegen § 3 Abs. 1 LBO. Dies kann bauordnungsrechtliche Maßnahmen in Form einer kostenpflichtigen Anordnung zur Nachrüstung oder zum Rückbau zur Folge haben.

7. Mineralische Abfälle

Die Verwertung von mineralischen Abfällen wie Boden- oder Baustoffrecyclingmaterial hat ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen (§ 7 Abs. 3 KrWG). Dabei ist zwischen Auffüllung (bodenähnliche Anwendung) und Aufschüttung (technisches Bauwerk) zu unterscheiden. Es gelten insbesondere die Regelungen der § 6 - 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV), welche jeweils zum 01.08.2023 in Kraft getreten sind.

Gemäß § 22 Abs. 2 ErsatzbaustoffV besteht für den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen und ihrer Gemische, mit Ausnahme der in § 19 Abs. 6 Nr. 1 bis 5 ErsatzbaustoffV genannten Stoffe, in festgesetzten Wasserschutzgebieten und Heilquellenschutzgebieten eine Anzeigepflicht. Der Verwender hat der zuständigen Behörde den Einbau vier Wochen vor Beginn des Einbaus elektronisch anzuzeigen. Eine Anzeige hat entsprechend des Musters der Anlage 8 der ErsatzbaustoffV zu erfolgen. Regelungen aufgrund der §§ 51 bis 53 WHG haben Vorrang. Innerhalb von zwei Wochen nach Abschluss der Baumaßnahme hat der Verwender anhand der zusammengefassten Lieferscheine nach § 25 Abs. 1 ErsatzbaustoffV die tatsächlich eingebauten Mengen und Materialklassen der verwendeten mineralischen Ersatzbaustoffe nach dem Muster in Anlage 8 - Abschlussanzeige der ErsatzbaustoffV gemäß § 22 Abs. 4 ErsatzbaustoffV an die Behörde zu übermitteln. Die Übermittlung hat unverzüglich elektronisch an die zuständige Behörde (Abfallrecht@Landkreis-Heidenheim.de) zu erfolgen.

8. Oberflächengewässer/Hochwasserschutz/Starkregenvorsorge

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. Zum Schutz vor Überflutungsschäden sind entsprechende bauliche Maßnahmen erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sind überflutungssicher auszubilden. Das Niederschlagswasser darf nicht auf fremden oder öffentlichen Grund abgeleitet werden.

9. Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Die Flurstücke liegen innerhalb d.er gemeinsamen Wasserschutzzone III (WSZ III) der Wasserfassungen im Brenztal. Hier gilt die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14. Dezember 1977, Nr. 5 1-WR VI 70411. Diese ist zu beachten.



- Es gilt allgemein der Besorgnisgrundsatz (§ 48 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz, WHG): Stoffe dürfen nur so gelagert oder abgelagert werden, dass eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist, insbesondere ist darauf zu achten, dass von abgestellten Fahrzeugen und Maschinen durch den Verlust von Schmierstoffen, Hydraulikölen oder Treibstoffen keine Gefährdung des Grundwassers zu besorgen ist.
- Es dürfen keine Materialien verwendet werden, deren auswaschbare Bestandteile eine Verunreinigung oder sonstige Veränderung des Grundwassers besorgen lassen.
- Das Versickern von Abwässern aus der lokalen Zement- bzw. Betonverarbeitung ist verboten.
- Anfallendes Abwasser auf Baustellen ist über die öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanalisation abzuleiten oder zu sammeln und anderweitig einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen.
- Unfälle sind unverzüglich dem Landratsamt Heidenheim, untere Wasserbehörde, Tel. 07 321 1321-1 308 zu melden.
- Ist im Zuge der Bauarbeiten eine temporäre Grundwasserhaltung notwendig, bedarf diese einer wasserrechtlichen Genehmigung beim Landratsamt Heidenheim, untere Wasserbehörde (Kontakt: Wasserwirtschaft@Landkreis-Heidenheim.de).
- Ein Umgang oder die Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß AwSV (Verordnung für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- Alle am Bau Beteiligten sind vor Beginn der Maßnahme darauf hinzuweisen, dass das Vorhaben in der WSZ III eines Wasserschutzgebiets stattfindet. Sie sind über die Auflagen zu unterrichten.
- Auf die Gefährdungshaftung nach § 89 WHG wird ausdrücklich hingewiesen.