



**STADT BOPFINGEN  
GEMEINDE UNTERSCHNEIDHEIM**

**Bebauungsplan mit  
integriertem Grünordnungsplan  
"Mooswiesen-West"**

**-Entwurf-**

**TEXTTEIL**

Anerkannt:  
Bopfingen, 08.07.2024

.....  
Dr. Bühler, Bürgermeister

Anerkannt:  
Unterschneidheim, 08.07.2024

.....  
Joas, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 08.07.2024

Projekt: BO2301 / 682667  
Bearbeiter/in: IH

**stadtlandingenieure GmbH**  
73479 Ellwangen  
Wolfgangstraße 8  
Telefon 07961 9881-0  
Telefax 07961 9881-55  
office@stadtlandingenieure.de  
www.stadtlandingenieure.de

**stadtlandingenieure**

### **Gesetzliche Grundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

## **1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB und §§ 1-11 BAUNVO)**

### **1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET -Holzverarbeitung- gem. § 11 BauNVO**

Zulässig sind

- Einrichtungen zur Errichtung und dem Betrieb von Pelletieranlagen mit Absackanlagen (inkl. Lagerhallen/ -flächen und Silos)
- Einrichtung zur Errichtung und dem Betrieb eines Hobelwerks (inkl. Lagerhallen/ -flächen und Silos)
- Einrichtung zur Errichtung und dem Betrieb von Trocknungsanlagen
- Verwaltungs- und Bürogebäude
- Parkplätze für LKW und PKW (inkl. Stromladeinfrastruktur)
- Freibereiche zur Erschließung und zum Aufenthalt
- sonstige dem Nutzungszweck der Anlage dienenden Einrichtungen

### **1.2 INDUSTRIEGEBIET gem. § 9 BauNVO**

Zulässig sind alle Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO:

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

Die Nutzungen i. S. v. § 9 Abs. 2, Nr. 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Tankstellen

Ausnahmen i. S. v. § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zugelassen (§1 Abs.5 BauNVO). Ausgenommen ist kleinflächiger Einzelhandel im Zusammenhang mit dem im Plangebiet produzierenden Gewerbe (Eigenverkauf).

## **2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §§ 16-21A BAUNVO)**

Für das Maß der baulichen Nutzung gilt die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den Einschrieben im Plan. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

### **3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)**

a - abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung

### **4 HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HÖHENLAGE (§ 9 ABS. 3 BAUGB)**

Die festgelegte Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH) von 489,50 müNN ist mit den Hauptgebäuden einzuhalten. Von dieser Höhe sind Abweichungen von + 0,75/-2,0 m zulässig.

Für Gebäude mit geneigter Bodenplatte ist die Fußbodenhöhe in der geometrischen Mitte maßgebend.

Die im Plan festgelegte maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe GH) ist mit den Hauptgebäuden einzuhalten.

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der tatsächlichen in dem Baugesuch/ Baugenehmigung festgelegten EFH bis zum First- oder Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Attika.

Für technische Bauteile (wie beispielsweise Kamine oder Förderanlagen) können ausnahmsweise auch größere Höhen zugelassen werden.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik-, Solaranlagen) sind zulässig und von der Begrenzung ausgenommen. Sie dürfen bei Flachdächern und flach geneigten Dächern (0 - 15°) die max. Gebäudehöhe um 1,00 m überragen.

### **5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Planteil eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Dachvorsprünge dürfen die überbaubare Grundstücksfläche um max. 50 cm (Außenkante Dachrinne) überschreiten. Die Baugrenze entlang der L 1060 darf auch mit untergeordneten Bauteilen nicht überschritten werden.

Unterirdische Anlagen zur Pufferung des Niederschlagswassers sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Oberirdische Anlagen zum Transport von Rohstoffen sind ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### **6 NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB, § 14 BAUNVO)**

Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind sie nur als Ausnahme zugelassen (z.B. Sanitärgebäude), aber nicht in einem 20 m breiten Abstandsstreifen zur Landesstraße 1060.

Anderweitige Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen (z.B. Trafo- oder Pumpstation) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **7 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB, § 12 ABS. 6 BAUNVO)**

Garagen und Carports für KFZ und Fahrräder sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Anlage von Stellplätzen ist innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, aber nicht in einem 20 m breiten Abstandsstreifen zur Landesstraße 1060. Die Zufahrt zu den einzelnen Stellplätzen muss ausschließlich über das Betriebsgrundstück erfolgen.

### **8 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)**

Die unter- und oberirdische Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen sowie Anlagen zum Rohstofftransport und eine Fußgängerbrücke sind zulässig.

## **9 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)**

### **9.1 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Bauliche Anlagen und Befestigungen sind nicht zulässig, ausgenommen Einfriedungen, begrünte Stützmauern oder bewehrte Erde, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Anlagen zum Rohstofftransport.

## **10 MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS.1 NR. 20 UND 25 BAUGB)**

### **10.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### **10.1.1 Befestigte Flächen**

PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. mit Rasensteinen, Schotterterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil bzw. Dränpflaster).

#### **10.1.2 Niederschlagswasser**

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Baugrundstücken zu puffern und verzögert in den bestehenden Scherweidgraben einzuleiten.

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude und Verkehrsflächen) dürfen keine Baumaterialien verwendet werden, deren auswaschbare Bestandteile eine Verunreinigung oder eine sonstige nachteilige Veränderung des Bodens und des Grundwassers verursachen. Die Verwendung von nicht beschichteten Kupfer-, Zink- und Bleiblechen für die Dächer oder Fassaden ist unzulässig.

Das Niederschlagswasser aus Hof- und Fahrflächen ist auf den Baugrundstücken vorzureinigen, zu puffern und verzögert in den bestehenden Scherweidgraben einzuleiten.

#### **10.1.3 Ansaat**

Für Ansaaten im Bereich der Grünflächen ist zertifiziertes Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden.

#### **10.1.4 Außenbeleuchtung**

Zur Außenbeleuchtung ist insektenschonende Beleuchtung nach Stand der Technik (z.B. warmweiße LED-Lampen  $\leq 3.000$  Kelvin) zu verwenden. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.

## 11 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 11.1 Lärmemissionen

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  bezogen auf die Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Dezember 2006), Abschnitt 5.

Tabelle 1: Emissionskontingente der Teilflächen Tag/Nacht		
Teilfläche	$L_{EK,T}$ in dB(A)/m <sup>2</sup> tags	$L_{EK,N}$ in dB(A)/m <sup>2</sup> nachts
SO1	60	55
SO2	60	52
SO3	60	53

Für die schutzwürdigen Nutzungen im Sinne der TA Lärm, die in den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Richtungssektoren A bis D (deren Anfangs- und End-Winkel der folgenden Tabelle zu entnehmen sind) liegen, darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent  $L_{EK}$  der einzelnen Teilflächen durch den Wert aus der Summe des Emissionskontingents  $L_{EK}$  plus dem Zusatzkontingent  $L_{EK,zus}$ , das in der nachstehenden Tabelle angegeben ist, ersetzt werden.

Entsprechend der Winkelangabe für Windrosen (0° Richtung Norden, 90° Richtung Osten, 180° Richtung Süden und 270° Richtung Westen) ergeben sich für die Sektoren folgende Winkelangaben:

Tabelle 2: Zusatzkontingente je Sektor				
Sektor	Anfang	Ende	EK,zus Tag in dB(A)/m <sup>2</sup>	EK,zus Nacht in dB(A)/m <sup>2</sup>
A	129,3°	158,3°	3	0
B	158,3°	294,5°	5	2
C	294,5°	333,9°	0	0
D	333,9°	129,3°	3	0

Als Referenzpunkt für die Ermittlung der Sektoren wird im UTM-Koordinatensystem folgender Punkt als Mittelpunkt für die Sektorenbildung und zur Ermittlung der Immissionskontingente als maßgeblicher Immissionsort festgelegt:

Tabelle 3: Referenzpunkt der Sektoren sowie maßgebender Immissionsort		
Bezeichnung	Rechtswert (x)	Hochwert (y)
Referenzpunkt	598.724,36	5.418.729,39
IO (Sektor A)	599.317,59	5.418.025,75
IO (Sektor B)	596.605,02	5.417.683,31
IO (Sektor C)	598.411,89	5.419.282,61
IO (Sektor D)	599.648,92	5.418.665,29

Dabei ist an den im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsorten nachzuweisen, dass der Beurteilungspegel  $L_r$  der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent  $L_{IK}$  an dem jeweiligen maßgeblichen Immissionsort nicht überschreitet, d.h.  $L_r \leq L_{IK}$ .

$L_r$ : Beurteilungspegel am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in der geänderten Fassung vom 09. Juni 2017 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.

$L_{IK}$ : Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den Emissionskontingenten  $L_{EK}$  und den Zusatzkontingenten  $L_{EK,zus}$  unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung  $D_L$  im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der Immissionskontingente  $L_{IK}$  der verschiedenen Teilflächen am Immissionsort.

Für die Ermittlung des zulässigen Immissionskontingents  $L_{IK}$  sind die Immissionsorte in Tabelle 3 außerhalb der Flächen, für die  $L_{EK}$  festgesetzt werden, maßgeblich. Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Dezember 2006), Abschnitt 4.5 und 5. Die maßgeblichen Immissionsorte sind in der Planzeichnung dargestellt.

Betriebe und Anlagen sind nach § 31 BauGB ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6:00 - 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 - 6:00 Uhr) mindestens um 15 dB(A) unterschreitet.

Es ist nach § 31 BauGB ausnahmsweise zulässig, die Geräuschkontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit sichergestellt ist, dass die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten  $L_{EK}$  ergebenden, insgesamt maximal zulässigen Immissionswerte, an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

## 11.2 Geruchsmissionen

Innerhalb der SO-Flächen sind dauerhafte Arbeitsplätze (z.B. Büro, Maschinenführer) nur zulässig, wenn der zur Beurteilung herangezogene Wert von 0,20 an der nächstgelegenen Außenfassade des Gebäudes unterschritten wird oder durch technische Einrichtungen (z.B. geschlossene Fassaden, Lüftungseinrichtungen) sichergestellt werden kann, dass auch bei Überschreitung des Beurteilungswertes von 0,20 an der Fassade, an den dauerhaften Arbeitsplätzen im Inneren des Gebäudes keine über das verträgliche Maß hinausgehenden Geruchsbelastungen zu erwarten sind.

Sollte an betroffenen dauerhaften Arbeitsplätzen mit Überschreitung des Beurteilungswertes die Umsetzung technischer Maßnahmen nicht möglich sein, ist nachzuweisen, dass der betreffende Arbeitsplatz gegenüber Gerüchen nicht empfindlich ist und daher eine erhöhte Toleranz gegenüber Gerüchen aufweist. In der Folge wären am betroffenen Arbeitsplatz auch höhere Geruchsbelastungen zulässig.

Kann ein solcher Nachweis nicht erbracht werden, ist der betreffende Arbeitsplatz als nicht zulässig anzusehen.

Für Gebäude oder Teilbereiche von Gebäuden, in denen keine dauerhaften Arbeitsplätze vorgesehen sind (z.B. Lagerbereiche), ergeben sich keine Einschränkungen aufgrund von Geruchsmissionen.

## **12 PFLANZGEBOT (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)**

### **12.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

#### **12.1.1 Pflanzgebot auf den Baugrundstücken**

Pro angefangenen 2.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauernd zu unterhalten. Anzupflanzen sind drei- bis viermal verpflanzte Hochstamm- Laubbäume.

Ersatzweise können anstatt eines Baumes zehn einheimische, dreimal verpflanzte standortgerechte Sträucher mit einer Mindestpflanzhöhe von 150 cm angepflanzt werden.

Geeignete Gehölzarten sind den Hinweisen unter Ziffer C1 zu entnehmen.

#### **12.1.2 Pflanzgebot auf den privaten Grünflächen**

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind 30 % der Fläche mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

Die nicht bepflanzten Flächen sind zu begrünen (siehe auch Ziffer 10.1.3) und extensiv zu pflegen.

An den im Plan dargestellten Stellen sind einheimische, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und dauernd zu unterhalten. Anzupflanzen sind drei- bis viermal verpflanzte Hochstamm-Laubbäume. Eine geringfügige Abweichung vom eingetragenen Standort ist möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt.

#### **12.1.3 Dach- und Fassadenbegrünung**

Im Plangebiet sind Dachflächen mit einer Dachneigung von 0°- 10° von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie von Garagen und Pellet-Produktionsgebäude – unabhängig davon ob freistehend oder angebaut an ein anderes Gebäude – mit einem mindestens >10 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Terrassen, für Belichtung, Be- und Entlüftung, Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme von technischen Anlagen (wie Klimageräte) vorgesehen sind. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 75 % betragen.

Auf den Dachflächen der übrigen Gebäude ist eine Dachbegrünung zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die gesplittete Abwassergebühr (Niederschlagswasser-gebühr) bei Herstellung von extensiv begrüneten Dachflächen oder privaten Regenwasserrückhaltanlagen (bspw. Zisterne zur Grünflächenbewässerung) auf den Baugrundstücken reduzieren kann. Maßgeblich ist die aktuell geltende Fassung der Satzung.

Dachbegrünung und Solaranlagen können und sind bei entsprechenden Vorschriften zu kombinieren.

Zur Landschaft hin ausgerichtete, weitgehend fensterlose, geschlossene Fassaden ab 50 m Länge sind durch Rankgewächse zu begrünen. Bei einer Gliederung der Fassade durch Fensteröffnungen (mind. 7 % der Fassadenfläche) oder Belegung der Fassade mit Photovoltaik-/ Solarthermieanlagen kann auf die Begrünung der Fassade verzichtet werden. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 5 lfm Fassadenlänge. Die Pflanzbeete sind ausreichend zu dimensionieren. Je nach Pflanzenart sollen Rankhilfen an den betreffenden Fassaden angebracht werden. Die Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die Baurechtsbehörde kann in begründeten Fällen Ausnahmen zulassen, sofern z.B. konstruktions- oder funktionsbedingt keine Fassadenbegrünung möglich ist. Geeignete Gehölzarten sind im Teil C in den Hinweisen (Ziffer C1) aufgeführt.

### **13 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 ABS. 1 NR. 26 BAUGB)**

Für die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehende Böschungen sowie die erforderlichen Stützbauwerke in einer Breite von bis zu 20 cm ab Hinterkante Bordstein und einer Tiefe von ca. 50 cm ab Oberkante Bordstein können Flächen auf den angrenzenden privaten Grundstücken herangezogen werden. Diese verbleiben in privatem Eigentum.

### **14 MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bereich der nordöstlichen Bebauungsplangrenze ist eine Fläche mit einem Leitungsrecht (LR) für oberirdische Leitungen zu Gunsten der Netze ODR GmbH festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst einen 7,5 m breiten Schutzstreifen beidseits der Leitungsachse.

Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird. Eine Bepflanzung mit Bäumen ist in diesem Bereich ausgeschlossen.

Untergeordnete Gebäude wie beispielweise ein Sanitärgebäude sind nur zulässig, wenn die Mindestabstände der DIN-VDE eingehalten werden können. Die Ausführung und Gebäudehöhe sind vorab mit dem Leitungsträger abzustimmen. Die Dachflächen sind in jedem Fall feuerhemmend auszuführen.

Die Anordnung von LKW-Stellplätzen ist nicht zulässig. Durchfahrten sowie die Anlage von LKW- und PKW-Stellplätzen sind zulässig, wenn ein Bodenabstand von 5,6 m zur Leitung nicht unterschritten wird.

Unterirdische Anlagen zur Rückhaltung und Vorklärung des Niederschlagswassers sind zulässig. Eine Änderung der aktuellen Geländehöhe im Bereich der 20-kV-Freileitung ist nur zulässig, soweit der erforderliche Bodenabstand von 5,6 m unter der Freileitung nicht unterschritten wird. Eine Erhöhung des kompletten Bereichs unter der Freileitung auf 489,5 müNN ist nicht möglich.

### **15 MOBILFUNKANLAGEN**

(§ 14 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen für die Mobilfunkkommunikation im Sinne des § 14 BauNVO, wie z.B. Masten, Antennen und drgl. unzulässig.

### **Gesetzliche Grundlagen**

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 13.06.2023 (GBl. S. 170)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde durch Satzung folgende örtliche Bauvorschriften:

## **1 GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 ABS. 1 NR. 1 LBO)**

### **1.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung**

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 0° und 30°. Die Dachdeckung ist einheitlich in Erdfarben zulässig; Flachdächer und begrünte Dächer sind hiervon ausgenommen.

### **1.2 Äußere Gestaltung**

Die Fassaden der baulichen Anlagen dürfen nicht mit glänzenden oder auffallenden, grell leuchtenden Farben ausgeführt werden. Für die Verwaltungs- und Produktionsgebäude sind Grautöne oder Erdtöne zu verwenden.

Fassaden müssen ab einer Länge von 50 m gegliedert ausgeführt bzw. architektonisch gestaltet werden. Zu Fassadenbegrünung siehe Teil A. Falls Photovoltaik- und Solarthermieanlagen an den Fassaden angebracht werden, sind diese in die Fassade zu integrieren oder parallel zur Fassade anzubringen.

## **2 WERBEANLAGEN (§ 74 ABS. 1 NR. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Werbeanlagen auf dem Dach sind nicht zulässig, Werbeanlagen an Wänden sind bis zu einer Größe von 4,0 m \* 8,0 m zulässig.

Die Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder einer Video-Fläche ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zulässig.

Im Bereich der Grundstückszufahrten und im Einmündungsbereich von Straßen sind die erforderlichen Sichtfelder von Werbeanlagen freizuhalten.

## **3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG, BEPFLANZUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE UND AN DIE GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER SOWIE ÜBER NOTWENDIGKEIT ODER ZULÄSSIGKEIT UND ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN**

### **3.1 Einfriedungen**

Der Abstand von Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50 m betragen (inkl. Straßenbordstein).

Als Einfriedungen sind nur transparente Holzzäune, Metallzäune, schmiedeeiserne Zäune oder lebende Hecken aus Laubgehölzen zulässig, jedoch keine Koniferenhecken (Nadelgehölze wie Thuja u.a.).

Blickdichte Zäune, wie z.B. Stabmattenzaun mit eingezogenen Kunststoffbändern sowie Mauern und Gabionen sind als Einfriedungen nicht zulässig.

Nicht an Verkehrsflächen angrenzende Einfriedungen sind kleintierfreundlich zu gestalten. Bei Zäunen ist zwischen Unterkante Einfriedung und Oberkante Boden ein Abstand von mind. 10 cm freizuhalten.

#### **4 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 74 ABS.3 NR. 1 LBO)**

Im Vorfeld der Baumaßnahmen findet eine Geländemodellierung auf ein Niveau von 489,0 bis 490,0 mÜNN statt, dafür sind Aufschüttungen/ Abgrabungen bis 5,0 m zulässig.

Für den Geländeausgleich zu den Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken werden Böschungen bis zu einer Neigung von 1:2 sowie Stützmauern bis höchstens 4,00 m auf den bebaubaren und nicht bebaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Stützmauern ab einer Höhe von 1,0 m sind zu begrünen.

Im Bereich der 20-kV-Freileitung ist auch im Vorfeld nur eine Aufschüttung des Geländes nur bis zu einem minimalen Bodenabstand von 5,6 m möglich. Von den 20-kV-Freileitungen ist bei allen Arbeiten (mit und ohne Baumaschinen) der nach DIN-VDE vorgeschriebene Sicherheitsabstand von mindestens 3 m einzuhalten. Die Vorschriften der Bau-Berufsgenossenschaft sind zusätzlich zu beachten.

#### **5 REGENWASSERRÜCKHALTUNG (§ 74 ABS. 3 NR. 2 LBO)**

Auf den Grundstücken sind Regenwasserrückhaltungen mit einem Fassungsvermögen von mind. 2,0 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche und gedrosseltem Ablauf (0,15 l/s x 100 m<sup>2</sup>) herzustellen.

Das Oberflächenwasser von den unverschmutzten Dachflächen der Gebäude ist gesondert zu fassen und diesen Regenwasserrückhaltungen zuzuführen. Eine Dachbegrünung von mind. >10 cm Substratstärke kann bei der Regenwasserrückhaltung angerechnet werden.

Die Einleitung von Abwasser und Oberflächenwasser aus befestigten Flächen ohne ausreichende, vorherige Behandlung ist unzulässig.

Sofern offene Regenwasserrückhalteanlagen ausgeführt werden, sind diese mit einer mind. 30 cm dicken Mutterbodenschicht auszukleiden, die dauerhaft extensiv zu begrünen ist (bewachsene Vegetationsnarbe). Die Überläufe der Regenrückhalteeinrichtungen sind an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Aufgrund der Fremdwasserbelastung der Kläranlage dürfen Drainageleitungen nicht an die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

#### **6 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 75 ABS.3 NR. 2 LBO)**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs.3 Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften (Abschnitt B) zuwiderhandelt.

---

**C HINWEISE**

---

## 1 FREIFLÄCHENGESTALTUNG / PFLANZLISTE

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen entsprechend der Plandarstellung als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durchgeführt.

Bei den jeweiligen Bauvorhaben sind im Antrag zur Baugenehmigung die geplante Geländegestaltung und Pflanzgebote darzustellen.

Für die Umsetzung der Pflanzgebote und sonstigen Bepflanzungen werden folgende Arten (als Beispiel) empfohlen:

Straucharten:

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Baumarten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pyrus communis	Wild-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

Baumarten für den Straßenraum:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Säulen-Hainbuche
Platanus x hybrida	Platane
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus robur ‚Fastigiata‘	Säulen-Eiche
Tilia cordata ‚Erecta‘	Winterlinde ‚Erecta‘
Tilia cordata ‚Greenspire‘	Winterlinde ‚Greenspire‘
Tilia cordata ‚Rancho‘	Winterlinde ‚Rancho‘

Bei den Obstbaum-Hochstämmen sollten vor allem lokal verbreitete Sorten berücksichtigt werden wie z.B. Bittenfelder, Brettacher, Gewürzluiken, Jakob Fischer, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Oberösterreichischer Wasserbirne.

Selbstklimmende Kletterpflanzen sowie für Klettergerüste geeignete Kletterpflanzen:

Pfeifenwinde (*Aristolochia durior*), Baumwürger (*Celastrus orbiculatus*), Waldrebe (*Clematis* in Arten), Efeu (*Hedera helix* in Arten), Geißblatt (*Lonicera* in Arten), Wilder Wein (*Pathenocissus* in Arten), Knöterich (*Polygonum aubertii*).

## 2 GRENZABSTÄNDE MIT PFLANZUNGEN

Mit Gehölzpflanzungen ist zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden- Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z.B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke) der Nachbargrundstücke variieren. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RRS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u.a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind den RRS zu entnehmen.

## 3 BODENSCHUTZ

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998; BGBl, Teil I, S. 502, das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist, 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. Der anfallende humose Oberboden ist danach vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Erdbauarbeiten dürfen nur mit möglichst trockenem Bodenmaterial von mindestens steifer Konsistenz und bei trockener Witterung erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.

Auf Grundlage des aktualisierten Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG, § 2 Abs. 3) hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung eines Vorhabens auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept (BSK) zu erstellen und der zuständigen unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen. Bei zulassungsfreien Vorhaben hat dies sechs Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen zu erfolgen und bei zulassungspflichtigen Vorhaben ist das Bodenschutzkonzept zusammen mit den Antragsunterlagen vorzulegen (§ 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)).

Die Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes durch den Vorhabenträger während der Ausführung ist von einer von ihm zu bestellenden, fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung zu überwachen.

Beträgt die Fläche, auf der ein Vorhaben ausgeführt wird, mehr als 1,0 Hektar, fordert die zuständige Bodenschutz- und Altlastenbehörde vom Vorhabenträger die Bestellung einer fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung (BBB), welche die Einhaltung der Vorgaben aus dem Bodenschutzkonzept überwacht.

Dabei sind die Vorgaben der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ einzuhalten.

#### **4 BAUGRUNDVERHÄLTNISSE**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geo-daten im Ausstrichbereich der Gesteine des Oberen Unterjuras sowie der Opalinuston-Formation (Mitteljura), welche im nördlichen Bereich des Plan-gebietes von Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist ggf. zu rechnen. Des Weiteren ist mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen.

In den Gesteinen des Oberen Unterjuras können Ölschiefergesteinen enthalten sein. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen.

Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Die anstehenden Gesteine der Opalinuston-Formation neigen im Bereich von Baugrubenböschungen /-wänden zu Rutschungen.

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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **5 BODENFUNDE/ DENKMALSCHUTZ**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart -Referat Denkmalpflege- mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

#### **6 BODENVERUNREINIGUNGEN / ALTLASTEN**

Für das Plangebiet liegen keine Informationen über Altablagerungen, Altstandorte oder schädliche Bodenveränderungen vor.

Sollten dennoch bei der weiteren Planung und/oder bei der späteren Bauausführung Verunreinigungen des Bodens/Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im betreffenden Planbereich bekannt werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Umwelt- und Gewerbeaufsicht, hinzuzuziehen.

#### **7 REGENWASSERNUTZUNG**

Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, zusätzliches Volumen in Zisternen für eine Brauchwassernutzung (Toilette, Gartenbewässerung, etc.) bereitzustellen.

Bei der Nutzung von Regenwasser müssen das DVGW Arbeitsblatt W 555, die §§ 13 Abs. 3 und 17 der Trinkwasserverordnung beachtet werden.

## **8 ABWASSERBESEITIGUNG**

Auf die Bestimmungen der DIN EN 12056 und der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) wird hingewiesen.

Falleffekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen reduziert werden.

## **9 FRISCHWASSERVERSORGUNG**

Die hohen Frischwassermengen, die für die Pelletproduktion benötigt werden und die Mengen für WC-Anlagen etc. sind mit dem Zweckverband Rieswasserversorgung abgestimmt und können zur Verfügung gestellt werden.

## **10 IMMISSIONSSCHUTZ**

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und die VDI Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtung“ müssen berücksichtigt werden. Schalltechnische Nachweise müssen im Rahmen des Baugesuchs geführt werden.

## **11 HINWEIS AUF SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG**

Die im Gutachten genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Die DIN-Vorschriften sowie die TA-Lärm und 16. BImSchV können bei der Gemeinde zu den üblichen Geschäftszeiten mit den Bauplanunterlagen eingesehen werden.

## **12 PHOTOVOLTAIKPFLICHT**

Gemäß den Anforderungen des Klimaschutzgesetzes (KSG BW) und der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) gilt seit 1. Januar 2022 eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen beim Neubau von Nichtwohngebäuden und beim Neubau von Parkplätzen ab 35 Stellplätzen. Ab 1. Mai 2022 gilt die Photovoltaik(PV)-Pflicht auch für neue Wohngebäude, ab Januar 2023 greift diese auch bei allen grundlegenden Dachsanierungen.

## **13 HINWEISE AUF PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS**

Der Eigentümer wird auf die möglichen Einflüsse des Grund- bzw. Schichtenwassers hingewiesen. Er hat seine baulichen Anlagen, insbesondere das Untergeschoss sowie alle erdberührten Bauteile, durch geeignete Maßnahmen vor drückendem Wasser zu schützen.

Auf die vorgeschriebene Rückstausicherung der privaten Kanal-Hausanschlüsse wird explizit hingewiesen.

Jedes Baugrundstück muss die Grundstücksentwässerung entsprechend der örtlichen Satzung gestalten und betreiben. Die Bestimmungen der geltenden DIN-Norm (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) sind einzuhalten.

Bei der Planung und Errichtung von Trinkwasserleitungs- und Erwärmungsanlagen sind die Vorgaben des § 17 Trinkwasserverordnung, DIN EN 806 und das DVGW Regelwerk W551 zu beachten.

Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachwasser) im häuslichen Bereich, müssen der § 13 Abs. 3 und der § 17 Trinkwasserverordnung beachtet werden.

Vor Baubeginn sollte aktuell Auskunft über die im Planbereich vorhandenen Leitungen bei der EnBW ODR AG eingeholt werden.

#### **14 AUFHEBUNG BESTEHENDER BEBAUUNGSPLÄNE**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mooswiesen-West“ ersetzt innerhalb der Grenzen seines Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Mooswiesen“ (rechtskräftig seit 10.08.2007).