

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 435 A "Gügling Nord IV"

15.09.2021

Es liegen folgende Bestimmungen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F.v. 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz v. 08.08.2020
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F.v. 21.11.2017
Landesbauordnung (LBO)	i.d.F.v. 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz v. 18.07.2019
Planzeichenverordnung (PlanZVO)	i.d.F.v. 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz v. 04.05.2017

### 1. **Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 435 A "Gügling Nord IV"**

#### 1.1 **Art der Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO i.V.m. §§ 1 (5), 1 (6) und 1 (9) BauNVO)

GI Industriegebiet  
gemäß Einschrieb im Lageplan

Einzelhandelsbetriebe (Betriebe mit Verkauf  
an den Endverbraucher) sind unzulässig.

In den Industriegebieten (GI 1, GI 2, GI 3 und GI 4) sind Einzelhandelsnutzungen bis 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebes, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen, ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Gewerbebetriebe die auf Darbietungen und Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind, sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Vergnügungsstätten in sämtlichen Fassungen sind nicht zulässig.

Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 1.2 **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

GRZ und BMZ gemäß Einschrieb im Lageplan.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GBH max.) entsprechend Planeinschrieb.

Die maximale Gebäudehöhe wird im Industriegebiet GI 1, GI 2, GI 3 und GI 4 mit 15,00 m festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage.

Die maximale Gebäudehöhe kann durch untergeordnete Dachaufbauten, Treppenhäuser, technisch Anlagen sowie durch Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien um bis zu 3,00 m überschritten werden, wenn ein Abstand

zum Dachrand von mindestens 3,00 m eingehalten wird.  
Ferner sind Mehrhöhen, soweit sie aus produktionstechnischen Gründen erforderlich sind, ausnahmsweise zugelassen.

Im Industriegebiet GI 2 kann ausnahmsweise auf bis zu 9,4 Prozent der Fläche des Baugrundstücks eine Mehrhöhe von bis zu 7,5 m und zusätzlich auf bis zu 11,1 Prozent der Fläche des Baugrundstücks eine Mehrhöhe von bis zu 15 m zugelassen werden.

### 1.3 Höhenlage

(§ 9 (3) BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) wird entsprechend Planeinschrieb für die Industriegebiete 1, 2, 3 und 4 mit 427 m über Normalnull (üNN) festgesetzt.

Überschreitungen der festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe üNN sind bis zu 1,00 m zulässig. Unterschreitungen der festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe üNN sind bis zu 3,00 m zulässig.

### 1.4 Bauweise

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

Abweichende Bauweise; d.h. offene Bauweise ohne Längenbegrenzung.

### 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

### 1.6 Flächen für Nebenanlagen und Garagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 i.V.m. § 23 (5) BauNVO)

Nur Stellplätze sowie Zu- und Umfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind mit Ausnahme von Werbeanlagen (siehe örtliche Bauvorschriften „Werbeanlagen“) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche zugunsten der terranets bw GmbH ist die Errichtung von jeglichen Gebäuden oder baulichen Anlagen nicht zulässig. Dachvorsprünge, Schachtbauwerke oder sonstige An- und Aufbauten dürfen nicht in den Schutzstreifen und dessen Lichtraum hineinragen. Dauerstellplätze, das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien, das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Schutzstreifenbereich sowie sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können sind nicht zulässig.

Jegliche Inanspruchnahme des Schutzstreifens der Anlage des Versorgungsträgers bedarf im Vorfeld einer Regelung aus technischer und rechtlicher Sicht.

Das Befahren des Schutzstreifens mit schweren Bau- und Kettenfahrzeugen in unbefestigtem Gelände ist nur nach vorheriger Einweisung und unter Einhaltung besonderer Sicherheitsvorkehrungen, die mit der terranets bw GmbH abzustimmen sind, erlaubt.

## 1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

### Maßnahme 1: „Entwicklung einer Magerwiese“

Die Flächen sind als Magerwiese zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflege als Extensivgrünland ohne Einsatz von Spritz- und Düngemitteln, 2-malige Mahd Mitte Juni und Mitte September, Mähgut abräumen.

In den ersten beiden Jahren sind Schröpfungsschnitte zulässig. Für die Wieseneinsaat ist gebietsheimisches und artenreiches Saatgut zu verwenden.

Ein Teil der Wiese wird zu einer extensiven Streuobstwiese durch Pflanzung von hochstämmigen Obstsorten, Stammumfang 10-12 cm, weiterentwickelt.

Pflanzliste Obstbaumsorten:

Apfel: Alkmene, Brettacher, Jakob Fischer, Prinz Albrecht, Bohnapfel, Boikenapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Gravensteiner, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Roter Boskoop

Birne: Schweizer Wasserbirne, Grüne Jagdbirne, Gelbmöstler, Kirchensaller Mostbirne, Clapps Liebling, Herzogin Elsa, Conference

Kirsche: Große Prinzessin, Hedelfinger, Schneiders späte Knorpel, Knauffs Schwarze Regina

Zwetschgen: Ontariopflaume, Hanita, Stanley

Wildobst: Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Speierling (*Sorbus domestica*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

### Maßnahme 2: „Entwicklung eines Saumstreifens“ (CEF-Maßnahme Bluthänfling)

Die Flächen sind als kräuterreicher Saumstreifen durch Einsaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung (geringe Anteile Rotklee) zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Extensive Pflege ohne Einsatz von Spritz- und Düngemitteln, Mahd alle zwei Jahre, abschnittsweise jährliche Mahd Mitte September, Mähgut abräumen.

### Maßnahme 3: „Entwicklung eines Gebüschs“

Die Flächen sind zu einem lockeren Gebüsch aus gebietsheimischen und standortgerechten Sträuchern gemäß der Pflanzliste zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die nicht bepflanzt Flächen sind der Sukzession zu überlassen. Die Strauchbestände sind abschnittsweise je Wuchskraft pfleglich auf den Stock zu setzen.

Pflanzliste Gebüsch:

Roter Hartriegel	( <i>Cornus sanguinea</i> )
Zweigriffeliger Weißdorn	( <i>Crataegus laevigata</i> )
Eingriffeliger Weißdorn	( <i>Crataegus monogyna</i> )
Pfaffenhütchen	( <i>Euonymus europaeus</i> )
Liguster	( <i>Ligustrum vulgare</i> )
Hunds-Rose	( <i>Rosa canina</i> )
Wein-Rose	( <i>Rosa rubiginosa</i> )
Schlehe	( <i>Prunus spinosa</i> )

### Maßnahme 4: „Entwicklung einer Magerwiese auf der Fläche GI 2“

Auf der Industriefläche GI 2 sind 8.000 m<sup>2</sup> als Magerwiese zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflege als Extensivgrünland ohne Einsatz von Spritz- und

Düngemitteln, 2-malige Mahd Mitte Juni und Mitte September, Mähgut abräumen.  
In den ersten beiden Jahren sind Schröpferschnitte zulässig. Für die Wieseneinsaat ist gebietsheimisches und artenreiches Saatgut zu verwenden.  
Die Magerwiese ist möglichst im nördlichen Bereich der Fläche GI 2 angeschlossen an die Maßnahme M1<sup>Obst</sup> sowie als zusammenhängende Wiese zu entwickeln.

## 1.9 Pflanzgebote

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

### Pflanzgebot 1: „Einzelbäume auf den Baugrundstücken“

Je angefangener 1.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist die Pflanzung von einem hochstämmigen Laubgehölz Stammumfang 16 cm vorzusehen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die eingetragene Lage ist nicht bindend. Artenvorschläge siehe Pflanzliste 1.

Pflanzliste 1:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Sommer-Linde	(Tilia platyphyllos)
Winter-Linde	(Tilia cordata)

### Pflanzgebot 2: „Einzelbäume zur Ortsrandeingrünung“

Zur Ortsrandeingrünung sind auf den öffentlichen und privaten Grünflächen hochstämmige, gebietsheimische und standortgerechte Laubgehölze Stammumfang 16 cm anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Artenauswahl siehe Pflanzliste 2. Die eingetragene Lage ist bindend.

Pflanzliste 2:

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Trauben-Eiche	(Quercus petraea)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Sommer-Linde	(Tilia platyphyllos)
Winter-Linde	(Tilia cordata)
Vogel- Kirsche	(Prunus avium)

### Pflanzgebot 3: „Ortsrandeingrünung Hecke“

Zur Ortsrandeingrünung ist eine vier- bis sechsstufige Hecke aus gebietsheimischen und standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind an den Gebäuden zugewandten Seiten vermehrt Bäume zu pflanzen. Die eingetragene Lage ist bindend. Artenauswahl siehe Pflanzliste 3.

Pflanzliste 3:

Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Zweigförmiger Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Hunds-Rose	(Rosa canina)
Wein-Rose	(Rosa rubiginosa)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Weißer Schneeball	(Viburnum opulus)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Feld-Ahorn	(Acer campestre)

Pflanzgebot 4: „Verkehrsgrün und Regenrückhaltebecken“

Die Grünflächen werden mit einer arten- und blütenreichen Saatgutmischung begrünt. Die Bestände werden durch eine jährliche Mahd gepflegt.

Pflanzgebot 5: „Dach- und Fassadenbegrünung“

Dachflächen über 100 m<sup>2</sup> sind mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu mindestens 75 % extensiv mit einer Sedum-Moosmischung zu begrünen. Dies gilt auch, wenn Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie auf den Dächern errichtet werden. Eine Verringerung des prozentualen Anteils bei der Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie auf den Dächern ist nicht zu lässig. Artenvorschläge siehe Pflanzliste Dachbegrünung.

Pflanzliste Dachbegrünung:

Kartäusernelke	(Dianthus carthusianorum)
Rotes Habichtskraut	(Hieracium aurantiacum)
Felsennelke	(Pterorhagia saxifraga)
Rotmoossedum	(Sedum album)
Felsen-Fetthenne	(Sedum reflexum)
Milder Mauerpfeffer	(Sedum sexangulare)
Scharfer Mauerpfeffer	(Sedum acre)
Kaukasus-Sedum	(Sedum spurium)
Spinnwebdachwurz	(Sempervivum arachnoideum)
Bergdachwurz	(Sempervivum montanum)
Kartäusernelke	(Dianthus carthusianorum)

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 10 m keine Fenster, Türen oder Tore enthalten, sind je angefangene 10 m Länge mit Kletterpflanzen an Rankhilfen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Befreiung zur Nutzung regenerativer Energie an den Fassaden ist zulässig. Artenvorschläge siehe Pflanzliste Fassadenbegrünung.

Pflanzliste Fassadenbegrünung:

Gemeiner Efeu	(Hedera helix)
Kletterhortensie	(Hydrangea petiolaris)
Wilder Wein	(Parthenocissus spec.)
Waldrebe	(Clematis spec.)
Hopfen	(Humulus lupulus)
Geißblatt	(Lonicera spec.)
Kriechspindel	(Euonymus fortune)

Pflanzgebot 6: „Stellplatzbegrünung“

Je angefangener 5 Stellplätze ist zur Eingrünung der Parkplatzfläche die Pflanzung von einem hochstämmigen Laubgehölz Stammumfang 16 cm vorzusehen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Artenvorschläge siehe Pflanzliste 1.

Die Anzahl der Bäume die zur Stellplatzbegrünung zu pflanzen sind, können für das Pflanzgebot 1 „Einzelbäume auf den Baugrundstücken“ zur Anrechnung gebracht werden.

**1.10 Pflanzbindung**  
(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Pflanzbindung 1: „Fettwiese“

Die gekennzeichnete Wiese ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzbindung 2: „Feldgehölz“

Die gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang mit standortheimischen Gehölzen zu ersetzen.

Pflanzbindung 3: „Gebüsch“

Das gekennzeichnete Gebüsch ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang mit standortheimischen Büschen zu ersetzen.

Pflanzbindung 4: „Einzelbäume“

Die gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang mit standortheimischen Bäumen entsprechend Pflanzliste 2 zu ersetzen

**1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich**

(§ 9 (1a) i.V.m. § 1a (3) BauGB)

Dem Bebauungsplan werden folgende Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen zugeordnet:

Bebauungsplan Nr. 435 „Solarpark Gügling“

Die im Bebauungsplan Nr. 435 „Solarpark Gügling“ auf den Flurstücken 221 und 229 der Gemarkung Herlikofen, Flur Zimmern auf einer Fläche von ca. 2,33 ha generierten und dem Planungsträger zustehenden 127.451 Ökopunkte werden diesem Bebauungsplan als schutzgutübergreifender Ausgleich vollständig zugeordnet.

„Waldrefugien Nr. 8, Nr. 9 Nr. 14 und Nr. 15“

Im Bereich der Flurstücke 1132/1, 1134 (Teilflächen) der Gemarkung Bargau, Flur Bargau wird das ‚Waldrefugium Nr. 8 Scheuelberg‘, im Bereich des Flurstück 1142 (Teilfläche) der Gemarkung Bargau, Flur Bargau wird das ‚Waldrefugium Nr. 9 Scheuelberg‘, im Bereich des Flurstücks 306 (Teilfläche) der Gemarkung Degenfeld, Flur Degenfeld wird das ‚Waldrefugium Nr. 14 Degenfelder Wald‘ und im Bereich des Flurstücks 306/3, 361 (Teilflächen) der Gemarkung Degenfeld, Flur Degenfeld wird das ‚Waldrefugium Nr. 15 Degenfelder Wald‘ gemäß dem Alt- und Totholzkonzept des Landes Baden-Württemberg angelegt.

Durch die Anlage der Refugien ergibt sich auf einer Fläche von ca. 215.273 m<sup>2</sup> eine Aufwertung der Biotope von 791.749 Ökopunkten. Diese Ökopunkte werden dem vorliegenden Bebauungsplan als schutzgutübergreifender Ausgleich vollständig zugeordnet.

Entwicklung einer Schwarzbrache im Bühl bei Bargau

Im Bereich des Flurstücks 539/2 der Gemarkung Bargau, Flur Bargau, Gewinn Bühl wird durch Umwandlung eines Ackers in eine ungenutzte Schwarzbrache als externe Ausgleichsmaßnahme umgesetzt. Die Fläche von rund 500 m<sup>2</sup> wird der Sukzession überlassen und jährlich im zeitigen Frühjahr umgebrochen. Bewirtschaftung ohne den Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln.

Auf einer Maßnahmenfläche von ca. 500 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Aufwertung der Fläche von ca. 2.000 Ökopunkten. Diese Ökopunkte werden dem vorliegenden Bebauungsplan als schutzgutübergreifender Ausgleich vollständig zugeordnet. Die Maßnahme dient zusätzlich als CEF-Maßnahme für den Ausgleich eines Feldlerchenbrutreviers.

Wiesenentwicklung in den Brühlwiesen bei Zimmern

Im Bereich des Flurstücks 47/4 der Gemarkung Herlikofen. Flur Herlikofen, Gewinn Brühlwiesen wird die Umwandlung eines Ackers in eine extensiv genutzte Magerwiese als externe Ausgleichsmaßnahme umgesetzt. Für eine klar abgrenzbare Magerwiese und zur Entwicklung des Gewässerrandstreifens werden die Randflächen um den Mühlbach naturnah entwickelt. Hierfür wird der vorhandene Auwaldstreifen durch Sukzession erweitert. Diesem wird ein mesophytischer Saumstreifen vorgelagert.

Auf einer Maßnahmenfläche von ca. 8.810 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Aufwertung der

Fläche von ca. 111.919 Ökopunkten. Diese Ökopunkte werden dem vorliegenden Bauungsplan als schutzgutübergreifender Ausgleich vollständig zugeordnet.

Weideentwicklung am Steinbach bei Weiler

Im Bereich der Flurstücke 561 und 569/1 der Gemarkung Weiler, Flur Weiler, Gewinn Steinbach wird die Umwandlung einer Fettwiese westlich des Grabens in eine Magerwiese und die Umwandlung der artenarmen Fettwiese östlich des Grabens in eine artenreiche Fettwiese durch Verzicht auf Düngemittel und Pestizide als externe Ausgleichsmaßnahme umgesetzt. Der Graben soll entdolt und eine gewässerbegleitende Hochstaudenflur entwickelt werden. Die Fettweiden sollen durch eine extensivere Bewirtschaftung aufgewertet werden.

Auf einer Maßnahmenfläche von ca. 32.198 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Aufwertung der Fläche von ca. 130.645 Ökopunkten. Diese Ökopunkte werden dem vorliegenden Bauungsplan als schutzgutübergreifender Ausgleich vollständig zugeordnet.

Wiesenextensivierung auf dem Bernhardus in Weiler

Im Bereich der Flurstücke 754, 828/2, 828/5 und 923 in der Gemarkung Weiler, Flur Weiler, Gewinn Hochberg, Krieghalde, Mahdäcker wird die artenarme Fettwiese auf dem Flurstück 923 in eine extensiv genutzte Magerwiese durch Verzicht auf Düngemitteln und Pestizide sowie die Öffnung des Wiesenbachs durch Rückbau der Gewässerverdolung mit naturnaher Gewässergestaltung auf dem Flurstück 828/2 mit Entwicklung einer schmalen gewässerbegleitenden Hochstaudenflur als externe Ausgleichsmaßnahme umgesetzt.

Auf einer Maßnahmenfläche von ca. 14.007 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Aufwertung der Fläche von ca. 29.834 Ökopunkten. Hiervon werden 20.361 Ökopunkte dem vorliegenden Bauungsplan als schutzgutübergreifender Ausgleich zugeordnet.

Dem vorliegenden Bauungsplan werden insgesamt 1.184.125 Ökopunkte als schutzgutübergreifender Ausgleich zugeordnet. Die überschüssigen 9.473 Ökopunkte aus der Maßnahme „Wiesenextensivierung auf dem Bernhardus in Weiler“ verbleiben im gemeindlichen Ökokonto.

**1.12 Emissionskontingentierung**

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 1 (4) Satz 2 BauNVO)

Die Kontingentierung bezieht sich ausschließlich auf die Immissionsorte der angrenzenden Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet und Dorf-/Mischgebiet. Zum Schutz der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete werden keine Festsetzungen getroffen. Hier gelten die einschlägigen Anforderungen wie sie in der TA Lärm formuliert sind.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nach Din 45691 weder tags (6:00 bis 22:00) noch nachts (22:00 bis 6:00) überschreiten.

Teilflächen	Bezugsgröße m <sup>2</sup>	Emissionskontingente L <sub>EK</sub> dB(A)/m <sup>2</sup>	
		tags	nachts
Fläche 1	20.700	70	54
Fläche 2	72.000	66	50
Fläche 3	6.860	67	58
Fläche 4	29.600	68	52

Die Koordinaten (Angabe in UTM-Koordinaten) der Teilflächen können dem Hinweis Nr. 6 entnommen werden.

Innerhalb der Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente:

Referenzpunkt (Angabe in UTM-Koordinaten): Rechtswert: 564000,00; Hochwert: 5406000,00

Sektor	Winkel <sup>**)</sup>		EK,zus,T <sup>)</sup> dB(A)	EK,zus,N <sup>)</sup> dB(A)
	Anfang °	Ende °		
A	> 215	245	0	0
B	> 245	0	1	1
C	> 0	60	5	5
D	> 60	75	10	11

<sup>)</sup> EK,zus,T: Zusatzemissionskontingent tags; EK,zus,N: Zusatzemissionskontingent nachts  
<sup>\*\*)</sup> ausgehend von folgendem Winkelsystem: 0° - senkrecht; 90° - waagrecht

Die Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt in Bau- und Genehmigungsverfahren nach Din 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist. Einem Vorhaben können auch mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sein. Die Summation erfolgt über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen (Summation).

Einzelne Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_{i,j}$  den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Für die Entwicklungsorte und schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie für die angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiete gelten die Anforderungen der TA Lärm entsprechend der festgelegten Gebietsausweisung.

## **2. Örtliche Bauvorschriften Nr. 435 A "Gügling Nord IV"**

### **2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **2.1.1 Farbgebung** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Gebäude müssen in gedeckter Farbgebung gehalten werden und dürfen den Hellbezugswert 80 nicht überschreiten.

#### **2.1.2 Dachneigung** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachneigung entsprechend Planeinschrieb.

#### **2.1.3 Dachform, Ausbildung und Farbe der Deckung** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachform entsprechend Planeinschrieb.

Bei den Hauptgebäuden sind als Dachform Flach-, Sattel- und Pultdächer vorgeschrieben. Sonderformen sind als Ausnahme zulässig.

75% der Dachflächen über 100 m<sup>2</sup> sind extensiv zu begrünen. Die gilt auch, wenn Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie auf den Dächern errichtet werden. Eine Verringerung des prozentualen Anteils bei der Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie auf den Dächern ist nicht zulässig.

Darüber hinaus sind für die Dacheindeckung nicht glänzende bzw. nicht reflektierende Materialien in gedecktem Farbton zu verwenden, mit Ausnahmen für Passivenergienutzung und solare Energienutzung.

#### **2.1.4 Dachaufbauten** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Untergeordnete Dachaufbauten wie Antennen, Anlagen der Gebäudetechnik und Anlagen zur Nutzung solarer Energie, sowie Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten sind zulässig, wenn mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten ein Abstand von mindestens 3,0 m zur Dachkante eingehalten wird.

#### **2.1.5 Fassadengestaltung** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Reflektierende und glänzende Oberflächen sind, mit Ausnahme für Verglasungen und für solare/ regenerative Energienutzung, nicht zulässig.

Fassadenbegrünung siehe Festsetzung Nr. 1.9 Pflanzgebiet 5 „Dach- und Fassadenbegründung“.

#### **2.1.6 Werbeanlagen** (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

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

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht auf oder über der Dachfläche angebracht werden.

Freistehende Werbeanlagen und Fahnenmasten sind zulässig. Sie dürfen nur in den überbaubaren Flächen aufgestellt werden. Werbeanlagen sind nur bis zu einer Fläche von 6 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von 3,0 m (gemessen vom tiefsten Punkt der Geländeoberfläche) zulässig. Fahnenmasten sind nur bis zur jeweils zulässigen Höhe der baulichen Anlagen/ max. Gebäudehöhen zulässig.

### **2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke und Einfriedungen**

#### **2.2.1 Aufschüttungen, Abgrabungen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Auffüllungen und Abgrabungen zu öffentlichen Grünflächen und landwirtschaftlichen Flächen sind als Böschungen ohne Stützmauern (Böschungsneigung h:t max. 1:1,5) auszuführen.

Die Übergänge zwischen aufgefüllten bzw. abgegrabenen Bereich und der angrenzenden Fläche sind fließend auszubilden, naturnah zu gestalten und einzugrünen.

Bei den Grundstücksgrenzen, die entlang des Rad- und Fußweges verlaufen, kann hiervon abgewichen werden.

### **2.2.2 Einfriedungen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen, öffentlicher Grünflächen und im Übergang in die freie Landschaft dürfen Einfriedigungen max. 1,80 m hoch sein. Sie sind als Draht-/ Gitterzäune an Holz- und Metallpfosten mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm herzustellen und einzugrünen. Dabei ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und den Grundstücksgrenzen zu landwirtschaftlichen Flächen ein Abstand von 60 cm einzuhalten.

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

Stützmauern an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Bei Stützmauern ist ein Abstand von mindestens 50 cm zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Nicht zugelassen sind Stützmauern entlang der Grenzen zu landwirtschaftlichen Flächen und zu öffentlichen Grünflächen. Das Gelände ist der Topographie entsprechend harmonisch zu modellieren und anzugleichen.

Bei den Grundstücksgrenzen, die entlang des Rad- und Fußweges verlaufen, kann hiervon abgewichen werden. Hier sind Stützmauern bis zu maximal 5,00 m zulässig.

### **2.2.4 Stellplätze** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

PKW-Stellplätze sowie deren Zufahrten und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen (z.B. Rasenschutzplatten, Rasenpflaster ab 3 cm Fugenbreite, Rasengittersteinen, Schotterrasen sowie sonstigen wasserdurchlässigen Beläge).

### **2.3 Unzulässigkeit von Freileitungen** (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Oberirdische Leitungen (z.B. für Telekommunikationsmedien und Stromversorgung) sind nicht zulässig.

### **2.4 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser** (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Innerhalb der festgesetzten Industrieflächen ist anfallendes Dachwasser sowie Oberflächenwasser befestigter Hofflächen in den Regenwasserkanal des Trennsystems abzuleiten.

Die anfallenden Oberflächenwasser von befestigten Flächen wie Dächer, Stellplätze und Zufahrten usw. sind zur Regenrückhaltung, zur langsamen Abwirtschaftung und für die Gieß- und Brauchwassernutzung in Zisternen aufzufangen und in den Regenwasserkanal abzuleiten. Als Bemessungswert für das Volumen sind 3 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> befestigter Fläche anzusetzen, davon sind 2/3 des Volumens des Speichervolumens permanent langsam in das Kanalnetz abzuwirtschaften, 1/3 des Volumens kann für Gieß- und Brauchwasser gespeichert werden. Die langsame Abwirtschaftung muss über einen permanenten offenen Abfluss von 0,1 l/s je 100 m<sup>2</sup> befestigter Fläche (Hof- und Dachfläche) erfolgen.

Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von mindestens 10 cm braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

## Hinweise:

### **1. Bodenschutz**

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen. Des Weiteren gilt § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens. Der anfallende humose Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der Humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung, möglichst vor Ort, zuzuführen.

Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten.

Vor Beginn von Aushubarbeiten kann sich der Bauherr bei der GOA (Gesellschaft des Ostalbkreises für Abfallbewirtschaftung mbH) über Verwertungsmöglichkeiten des Bodenaushubs erkundigen.

Die einschlägigen DIN-Vorschriften, insbesondere die DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und die DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben sind zu beachten.

### **2. Altlasten**

Über das Vorkommen von Altablagerungen innerhalb des Plangebietes ist nichts bekannt. Sollten dennoch bei der Ausführung von Erdarbeiten Bodenkontaminationen auftreten, so ist das Landratsamt Ostalbkreis zu informieren.

### **3. Denkmalschutz**

In einem gekennzeichneten Bereich ist ein Archäologisches Kulturdenkmal mit dem Status § 2 DSchG „Mittelpaläolithischer Fund. Neolithische Siedlung“ (Listen-Nr. 3) kartiert. Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten im o.g. Planungsbereich frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf.

Für die übrigen Bereiche des Bebauungsplans wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) 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.

### **4. Kampfmittel**

Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsluftbildern durchgeführt. Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

### **5. Zisternen**

Nach § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung sind Zisternen dem Geschäftsbereich Gesundheit beim Landratsamt Ostalbkreis anzuzeigen. Eine unterbliebene, unrichtige oder unvollständige Anzeige kann die Einleitung eines Bußgeldverfahrens nach sich ziehen.

## 6. Koordination der Teilflächen der Emissionskontingente

Die Koordinaten (Angaben in UTM-Koordinaten) der Teilflächen sind:

	Referenzpunkte (UTM-Koordinaten)	
	Rechtswert	Hochwert
Fläche 1	563981,16	5406119,86
	563964,72	5406116,24
	563902,33	5406033,78
	563948,69	5405869,39
	564045,08	5405894,78
Fläche 2	564157,06	5406278,98
	564162,39	5406254,87
	564166,73	5406239,39
	564175,31	5406208,71
	564179,42	5406194,06
	564185,3	5406173,07
	564191,99	5406153,73
	564191,3	5406139,25
	564197,73	5406134,44
	564204,17	5406099,91
	564205,43	5406092,28
	564206,38	5406081,98
	564207,88	5406072,85
	564210,15	5406063,7
	564214,08	5406049,23
	564225,57	5406040,17
	564251,83	5405945,58
	564045,08	5405894,78
	563981,16	5406119,86
	563958,96	5406200,26
563971,21	5406225,63	
Fläche 3	563941,01	5405848,61
	563966,10	5405757,38
	563828,19	5405727,42
	563937,23	5405847,98
Fläche 4	564199,17	5405735,64
	563981,14	5405755,55
	563952,92	5405852,26
	564169,10	5405906,92

## 7. DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin erhältlich. Sie können während der allgemeinen Sprechzeiten im Amt für Stadtentwicklung, Marktplatz 1, 73525 Schwäbisch Gmünd eingesehen werden.

## 8. Starkregen

Im Hinblick auf § 5 Abs. 2 WHG Allgemeine Sorgfaltspflichten stellt die Stadt Schwäbisch Gmünd als Planungsgrundlage für eventuell nötige Schutzmaßnahmen Informationsmaterial und Starkregengefahrenkarten zur Verfügung. Diese sind abrufbar unter:  
<https://www.schwaebisch-gmuend.de/starkregengefahrenkarten.html>

## 9. Ferngasleitung

In Bezug auf die in der Planzeichnung dargestellte Ferngasleitung wird darauf hingewiesen, dass die an der Geländeoberfläche befindlichen Leitungseinrichtungen nicht unbedingt den exakten Leitungsverlauf wiedergeben.

Bei Maßnahmen bei denen Erschütterungseinwirkungen auf die Gashochdruckanlagen nicht ausgeschlossen werden können (z.B. Spundungen, Rammungen, dynamisch wirkende Verdichtungsmaschinen), darf die maximal zulässige Schwinggeschwindigkeit an der Gasfernleitung von 30 mm/sec. nicht überschritten werden. Gegebenenfalls ist die Unbedenklichkeit solcher Maßnahmen durch einen Gutachter schriftlich zu bestätigen.

Bei einem nicht abgestimmten Eingriff in den Schutzstreifen der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitungsanlagen kann eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und der vor Ort beschäftigten Personen nicht ausgeschlossen werden.

Bei zukünftigen Baumaßnahmen im Schutzstreifen ist die terranets bw GmbH frühzeitig zu informieren.

## 10. Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Obtususton-, Numismalimergel-, Psilonotenton- und Angulatenton- sowie der Arietenkalk-Formation (Unterjura bis Mitteljura). Im südöstlichen Randbereich des Plangebietes befinden sich Anthropogene Ablagerungen (Aufschüttungen, Auffüllungen) mit unbekannter Mächtigkeit.

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

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

In den Gesteinen der Arietenkalk-Formation ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. 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.

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 11. Artenschutz

(§§ 39 und 44 BNatSchG)

### Rodungszeitpunkt

Rodungen von Gehölzen und Bäumen sind nur im Zeitraum nach dem 30. September und vor dem 1. März zur Vermeidung einer Störung von Brutvögeln und einer unabsichtlichen Tötung von Nestlingen durchzuführen.

### Vergrämung der Feldlerchen

Zur Vermeidung von unabsichtlichen Tötungen und Zerstörung von Gelegen sowie Störung des Brutgeschehens ist ein flächiger Baubeginn von Anfang August bis Ende Februar vorzusehen.

Eine Besiedlung des Baufeldes durch Feldlerchen während der Bauzeit muss durch entsprechende Vergrümmungsmaßnahmen verhindert werden, z.B. durch das Abschieben des Oberbodens mit seitlicher Mietenlagerung oder das Aufstellen von Stangen mit Flatterbändern vor Beginn der Brutsaison.

Nach Bekanntgabe des genauen Bauzeitpunktes und -umfangs ist ein entsprechender Vergrümmungsplan in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erarbeiten. Die Vergrümmung wird im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung betreut.

#### Ausgleichsflächen Feldlerchenreviere (CEF-Maßnahme)

Auf Flurstück 539/2, Gemarkung Bargau, Flur Bargau werden innerhalb eines größeren Ackerschlag ca. 500 m<sup>2</sup> in eine dauerhafte Schwarzbrache durch Sukzession umgewandelt (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.11 „Entwicklung einer Schwarzbrache im Bühl bei Bargau“). Die Pflege erfolgt durch einen jährlichen Umbruch (unterpflügen der Vegetation) im zeitigen Frühjahr ohne den Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln. Der Maßnahmenerfolg wird durch ein dreijähriges Monitoring überwacht. Die Ausarbeitung eines entsprechenden Monitoringkonzeptes erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Diese Maßnahme dient als CEF-Maßnahme für den Ausgleich eines Feldlerchenbrutreviers.

Für drei weitere Feldlerchenbrutreviere sind bis zum Satzungsbeschluss in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Flächen zu benennen. Die CEF-Maßnahmen für die Lerchenreviere sind sinnvoll umzusetzen und müssen vor Beginn der Erschließungsarbeiten ihre Funktion aufgenommen haben.

#### Umsiedlung Zauneidechsen

Zur Vermeidung einer Tötung von Zauneidechsen und erheblichen Störung werden die Tiere nach gängigen tierschonenden Methoden abgefangen und in die hergestellten Ersatzlebensräume verbracht.

#### Anlage von Zauneidechsenlebensräume (CEF-Maßnahme)

Auf der externen Maßnahmenfläche Flurstück 788/27 der Gemarkung Bettringen, Flur Bettringen wurden 25 Zauneidechsenburgen hergestellt. Dabei wird unter Zauneidechsenburg die enge Verzahnung von Boden, Totholz-, Sand- und Steinstrukturen in Kombination mit der Pflanzung von gebietsheimischen Sträuchern verstanden. Die bereits vorhandenen Grünflächen werden längerfristig zu Altgrasbeständen entwickelt durch abschnittsweise Mahd im März in ein- bis zweijährigem Turnus mit Abraum des Mähguts und dem Verzicht auf Düngemittel und Pestiziden. Für die anfängliche Eingewöhnungsphase werden die Flächen mit einem Schutzzaun umgeben.

#### Anbringung von Nistkästen

Zur Verbesserung der örtlichen Brutraumstrukturen für höhlenbrütende Vogelarten sind zehn Nistkästen in den umgebenden Gehölzbeständen oder an oder in den Fassaden der Gebäude fachgerecht ausgerichtet und befestigt anzubringen. Die Nistkästen sind regelmäßig (ca. alle 2 Jahre) zu reinigen und gegebenenfalls instand zu setzen.

#### Anbringung von Fledermauskästen

Zur Verbesserung der örtlichen Quartierstruktur für Fledermäuse sind zehn Fledermauskästen mit nach unten geöffnetem Einflugsplatt in den umgebenden Gehölzbeständen oder an oder in den Fassaden der Gebäude fachgerecht ausgerichtet und befestigt anzubringen.

#### Vermeidung von Störung durch Licht

Um Störungen von Tieren (z.B. Fledermäuse, Vögel und Insekten, ...) zu vermeiden sollten folgende Punkte beachtet werden:

- Künstliches Licht darf nur dort eingesetzt werden, wo es begründet notwendig ist, z.B. zur Absicherung des Arbeitsplatzes oder zur Vorbeugung von Gefahren etwa an Treppen.
- Es darf nur die Nutzfläche beleuchtet werden. Um Außenwirkungen zu begrenzen,

- sind Lichtpunkthöhen niedrig zu halten.
- Die Lichtmenge sollte auf das minimal nötige beschränkt werden (s. ASR A3.4, DIN-EN 13201).
- Es sind nur voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen.
- Es sind nur Leuchtmittel mit geringem UV- und Blauanteil zu verwenden mit Farbtemperaturen von 1700 bis maximal 3000 Kelvin.
- „PC amber“-LED ersetzen mit ihrem bernsteinfarbenen Licht die bekannten insektenfreundlichen Natriumhochdrucklampen.

#### Vogelschutz

Zum Vogelschutz ist auf große Fensterflächen zu verzichten oder folgende Glasarten zu nutzen:

- geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (z.B. Punktraster, Bedeckung mindestens 25 %)
- Gussglas, Drahtglas, Milchglas, Glasbausteine, Stegplatten
- andere undurchsichtige Materialien
- Oberlichter statt seitliche Fenster
- Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen

Handelsübliches, getöntes Glas ist nicht empfehlenswert, da dieses normalerweise die Umgebung stark reflektiert.