

## **Bebauungsplan**

mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften  
im Regelverfahren

# „Gewerbegebiet Rotbühl - 2. Änderung“ in Nattheim

## **Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan**

Bebauungsplan ausgearbeitet: Giengen, den 28.07.2022 / 29.09.2022

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

**Planzeichenverordnung** (PlanVZ 90), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

**Landesbauordnung** (LBO), in der Fassung vom 5. März 2010, letzte Änderung durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

---

Dieser Textteil ist eine Mehrfertigung / das Original des Bebauungsplanes und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften die vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 29.09.2022 als Satzungen beschlossen wurden.

Nattheim, den

---

Bereska, Bürgermeister

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom 29.09.2022 als Satzungen beschlossen worden. Hiermit wird die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in Verbindung mit Art. 74 (7) LBO angeordnet.

Ausgefertigt:

Nattheim, den

---

Bereska, Bürgermeister

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften " Gewerbegebiet Rotbühl - 2. Änderung" in Nattheim

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für bisherige Bebauungspläne.

I Planungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan:

„Gewerbegebiet – GE“ gemäß § 8 BauNVO  
„Mischgebiet – MI“ gemäß § 6 BauNVO

Im "Gewerbegebiet - GE" sind alle in § 8 (2) BauNVO genannten Arten von Nutzungen zugelassen.

Im "Gewerbegebiet - GE" sind gem. § 1 (6) BauNVO nur die in § 8 (3) Ziff. 1 BauNVO genannten Ausnahmen zugelassen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind). Die in § 8 (3) Ziff. 2 und 3 genannten Ausnahmen sind nicht zulässig (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten).

Im "Eingeschränkten Gewerbegebiet – GE(e)" sind die in § 8 (2) BauNVO genannten Arten von Nutzungen zugelassen, dabei sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe sind nur in Verbindung mit einem sonstigen Gewerbebetrieb zulässig.

Hinweis: Damit ist vorrangig der Eigenverkauf selbst produzierter Waren gemeint, aber auch der Verkauf branchentypischer Artikel (Beispiel: Malerbetrieb verkauft Farben).

Im " Eingeschränkten Gewerbegebiet – GE(e)" sind gem. § 1 (6) BauNVO die in § 8 (3) genannten Ausnahmen nicht zulässig.

Im „Mischgebiet“ MI sind die in § 6 (2) BauNVO Ziff. 5 und 8 genannten Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2) nicht zulässig.

Hinweis: Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 1 S.1 Baunutzungsverordnung sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

2. Grund- und Geschossflächenzahl  
(§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Im „Gewerbegebiet – GE1“:	GRZ = 0,8, GFZ = 1,6
Im „Gewerbegebiet – GE2“:	GRZ = 0,8, GFZ = 2,4
Im „Eingeschränkten Gewerbegebiet – GE(e)“:	GRZ = 0,8, GFZ = 2,4
Im „Mischgebiet – MI“:	GRZ = 0,6, GFZ = 1,2

Die zulässige Geschossfläche wird um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht (§ 21a (5) BauNVO).

3. Zahl der Vollgeschosse  
(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16 und 20 (1) BauNVO u. § 2 (6) LBO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Im „eingeschränkten Gewerbegebiet – GE(e)“:	Z = III
Im „Mischgebiet – MI“:	Z = II

4. Bauweise  
(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan

Im „Gewerbegebiet – GE“ und im eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e):  
Abweichende Bauweise, gem. § 22 (4) BauNVO, im Sinne einer offenen Bauweise.  
Die Gebäudelängen sind bis max. 100 m im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im „Mischgebiet – MI“:  
Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO.

Hinweis: Bei der Ermittlung der maximal möglichen Gebäudelänge (50 m bei der offenen Bauweise, 100 m bei der abweichenden Bauweise) werden ausschließlich die Hauptgebäude zugrunde gelegt, angebaute Nebenanlagen bzw. Garagen werden nicht berücksichtigt.

## 5. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

Die Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Tiefgaragen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Für Baugesuche, die ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans eingereicht werden, gilt:

Zwischen der Garagenausfahrt und der öffentlichen Verkehrsfläche ist in Richtung der Garagenausfahrt ein Mindestabstand von 6,0 m einzuhalten. Zwischen Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

## 6. Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO u. § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein zulässig.

## 7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder)

(§ 9 (1) 10 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benützung über 0,80 m, gemessen von den Verkehrsflächen, freizuhalten.

## 8. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Gemäß der Einzeichnung im Lageplan sind entlang der gekennzeichneten Bereiche keine Ein- und Ausfahrten zugelassen.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege  
und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(§ 9 (1) 20 BauGB)

- 9.1 Pkw-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (vgl. Ziff. III.7).
- 9.2 Im Gewerbegebiet GE ist das Oberflächenwasser von den Dachflächen der Gebäude zu fassen und gesondert in offenen Wassergräben oder Rohrleitungen den Regenrückhaltebecken zuzuleiten soweit topographisch möglich.
- 9.3 Offene Wassergräben zur Ableitung des Oberflächenwassers von den Dachflächen der Gebäude sind naturnah zu gestalten und mit Einrichtungen zur Abscheidung von Verunreinigungen zu versehen. Die Einleitung von Abwasser und Oberflächenwasser aus befestigten Flächen in die Gräben ist untersagt.
- 9.4 Zur Dacheindeckung von Gebäuden ist die Verwendung von nicht beschichteten Blechen, insbesondere aus Kupfer, Zink und Blei, unzulässig.
- 9.5 Maßnahme M1:  
Die mit M1 bezeichnete Fläche (Fläche zur Regenwasserbehandlung) ist jährlich zweimal zu mähen. Das Mähgut wird entfernt. Jegliche Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht erlaubt. Die erste Mahd erfolgt nicht vor dem 15. Juni, die zweite Mahd nicht vor dem 30. August eines Jahres.
- 9.6 Maßnahme M2:  
Die mit M2 bezeichneten Flächen sind jährlich zweimal zu mähen. Das Mähgut wird entfernt. Jegliche Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht erlaubt. Die erste Mahd erfolgt nicht vor dem 15. Juni, die zweite Mahd nicht vor dem 30. August eines Jahres.
- 9.7 Maßnahme M3:  
Die mit M3 bezeichneten Flächen sind gemäß den Festsetzungen für die Maßnahme M2 zu bewirtschaften. Alternativ kann eine Beweidung mit Schafen erfolgen.

10. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen  
(§ 9 (1) 25a BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen sind, soweit erforderlich, mit einem Leitungsrecht zugunsten der Betreiber für Ver- und Entsorgungsleitungen zu belasten.

Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Einrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

## 11. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB)

Für alle Bepflanzungen und Ansaaten sind heimische, standort- und landschaftsgerechte Gehölze und Saatgut (autochthon) aus demselben regionalen Herkunftsgebiet bzw. Naturraum (Ursprungsgebiet „Schwäbische Alb“ für autochthones Saatgut) von einem entsprechend zertifizierten Produzenten zu verwenden. Zier- und Zuchtformen sind nicht zulässig.

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

„pfg 1“: Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Schutzpflanzung zu bepflanzen und zu unterhalten. Anzupflanzen sind Feldhecken aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen, mind. dreireihig, Reihenabstand 1,5 m, Abstand in der Reihe 2,0 m, durchsetzt mit großkronigen Einzelbäumen im Abstand von ca. 15 m (s. Liste "pfg 4").

Anzupflanzen sind folgende Arten:

Sträucher:

Berberis vulgaris (Berberitze), Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Rhamnus catharticus (Kreuzdorn), Sambucus nigra (Holunder), Salix caprea (Salweide), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).

„pfg 2“: Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Schutzpflanzung zu bepflanzen und zu unterhalten. Anzupflanzen sind Feldhecken aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen, mind. zweireihig, Reihenabstand 1,5 m, Abstand in der Reihe 2,0 m, durchsetzt mit großkronigen Einzelbäumen im Abstand von ca. 15 m (s. Liste "pfg 4").

Anzupflanzen sind die unter "pfg 1" genannten Arten.

„pfg 3“: Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Schutzpflanzung zu bepflanzen und zu unterhalten. Anzupflanzen sind Feldhecken aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen, mind. zweireihig, Reihenabstand 1,5 m, Abstand in der Reihe 2,0 m, durchsetzt mit großkronigen Einzelbäumen im Abstand von ca. 15 m (s. Liste "pfg 4").

Bei der Bepflanzung sind die Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der in der Planzeichnung eingetragenen Leitungsrechte zu beachten. Innerhalb der Leitungsrechte ist die Verwendung von Sträuchern eingeschränkt und die Verwendung von Bäumen ausgeschlossen.

Anzupflanzen sind die unter "pfg 1" genannten Arten.

pfg 4“: Die im Bebauungsplan als zwingend zu pflanzen dargestellten Einzelbäume sind anzupflanzen und zu unterhalten. Die Standorte entlang den Verkehrsflächen können wegen Grundstückszufahrten verschoben werden. Anzupflanzen sind klein- und großkronige Bäume folgender Arten:

Kleinkronige Bäume:

Acer campestre (Feldahorn), Obstbäume in Arten und Sorten als Hochstamm, Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Sorbus aria (Mehlbeere), Carpinus betulus (Hainbuche).

Großkronige Bäume:

Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Alnus glutinosa (Schwarzerle), Prunus avium (Vogelkirsche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Ulmus glabra (Bergulme).

„pfg 5“: Entfallen

„pfg 6“: Entfallen

„pfg 7“: Im "Gewerbegebiet – GE" und im „Eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e)“ sind pro 500 m<sup>2</sup> nicht überbauter Fläche und im „Mischgebiet – MI“ pro 1000 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche mind. ein großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die anzupflanzenden großkronigen Bäume sind mit einem Mindestabstand von 5 m zu pflanzen.

Anzupflanzen sind die unter „pfg 4“ genannten Arten der großkronigen Bäume.

„pfg 8“: Wandflächen deren Fläche nach Abzug der Fenster, Türen und Tore mehr als 40 % der gesamten Wandfläche beträgt, sind zu begrünen. Bauwerksstützen sind zu begrünen. Der Pflanzabstand beträgt 5 m.

Anzupflanzen sind selbstklimmende Kletterpflanzen sowie für Klettergerüste geeignete Kletterpflanzen der folgenden Arten:

Efeu (Hedera helix), Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'/ Parthenocissus quinquefolia Engelmannii), Gold-Geißschlinge (Lonicera x tellmanniana), Knöterich (Polygonum aubertii), Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba).

## 12. Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

"pfb1": Entfallen

„pfb 2“: Die im Bebauungsplan dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten, zu ersetzen und zu ergänzen.

„pfb 3“: Die innerhalb der mit Pflanzbindung belegten Flächen vorhandenen Bäume und Sträucher im Bereich des Biotops „Feldgehölz I nördlich von Nattheim“ (172271356040) sind zu erhalten.



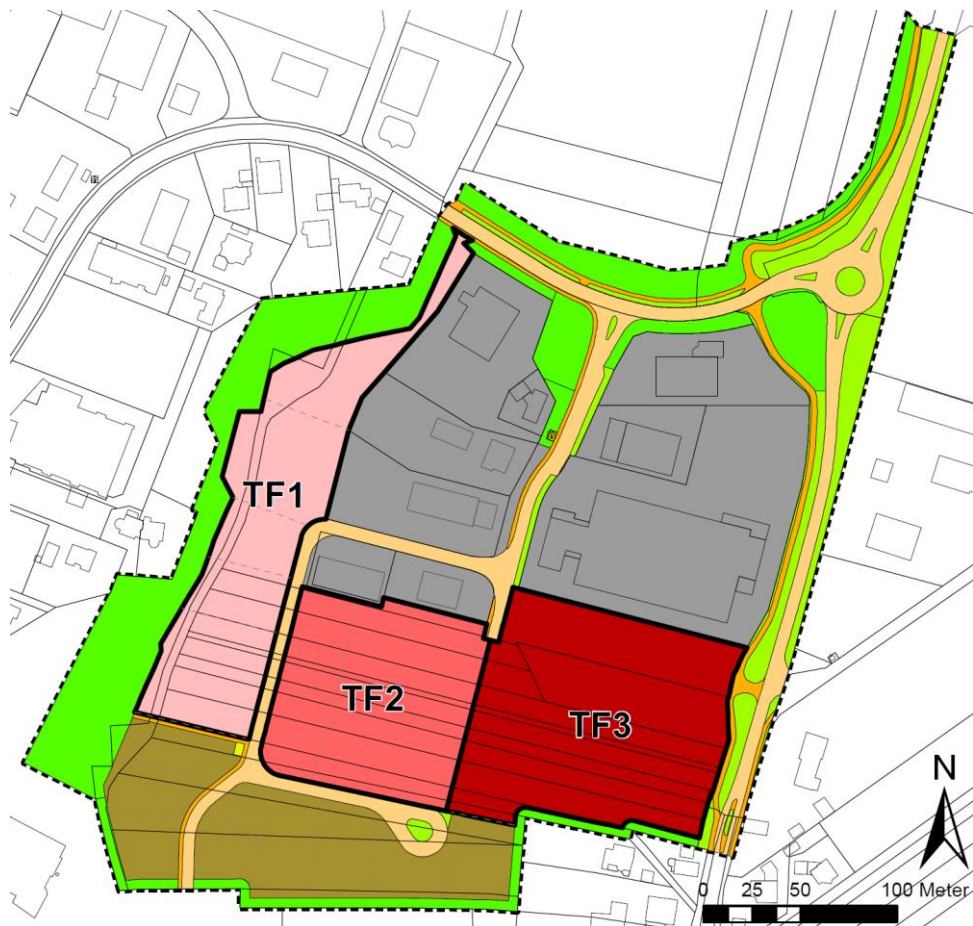
13. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 für eine Gliederung nach § 1, (4) Nr. 2

((§ 9 (1) 24 BauGB, § 15 (1) S. 2 BauNVO)

13.1 Emissionskontingente

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Die betreffenden Teilflächen TF1 bis TF3 werden gemäß nachstehender Zeichnung definiert:



Emissionskontingente		
Teilfläche	L(EK), Tags	L(EK), Nachts
TF1	60 dB(A)/m <sup>2</sup>	44 dB(A)/m <sup>2</sup>
TF2	61 dB(A)/m <sup>2</sup>	45 dB(A)/m <sup>2</sup>
TF3	61 dB(A)/m <sup>2</sup>	46 dB(A)/m <sup>2</sup>

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

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

Hinweis: Auf die im Schallschutzgutachten dargestellten Zusatzkontingente wird hingewiesen.

### 13.2 Außenwohnbereiche

siehe Einzeichnung in den Lageplan

Hinweis: In den eingezeichneten Bereichen sind aus schallschutztechnischer Sicht keine Außenwohnbereiche möglich.

## 14. Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Folgende Maßnahmen werden dem Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet:

Entwicklung von Waldrefugien nach Maßgabe des Ökokontos der Gemeinde Nattheim auf den Flurstücken mit den Nummern 1146/1, 1137/14, 4071/0, 4732/0 und der Gemarkung Nattheim.

## 15. Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von 35 cm hergestellt.

Hinweise: Böschungen und Stützbauwerke sind zu dulden.

16. Höhenlage der baulichen Anlagen  
(§ 9 (3) BauGB und § 16 u. 18 BauNVO)

Auf den noch unbebauten geplanten Grundstücken ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFH), bezogen auf den Schwerpunkt des eingezeichneten Hausschemas, im Plan eingetragen und auf +/- 0.50 m einzuhalten. Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EGFH auf die überwiegende Grundfläche des Gebäudes.

17. Gebäudehöhen  
(§ 16 und 18 BauNVO)

Das Höchstmaß zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut (Traufhöhe-TH) ist im Lageplan eingetragen.

Die max. zulässige Firsthöhe (FH) über der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe ist im Lageplan eingetragen.

Geringfügige Überschreitungen mit technischen Aufbauten können zugelassen werden.

18. Besondere bauliche Vorkehrungen  
(§ 9 (5) 1 BauGB)

Hinweis: Es wird empfohlen, die Untergeschosse der Gebäude gegen das Eindringen von Sickerwasser zu sichern. Der Anschluss von Hausdrainagen an die Kanalisation ist unzulässig.

## II Nachrichtlich übernommene Festsetzungen zum Bebauungsplan und Hinweise (§ 9 (6) BauGB)

### 1. Wasserschutzzone

(§ 19 (1 u. 2) WHG u. RVO des RP Stuttgart v. 14.12.77 Nr. 5 1-WR VI 704/1)

Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „Fassungen im Brenztal, mehrere Kommunen 135/001/1“.

Die zu erwartenden Auflagen nach den Schutzzonenbestimmungen für die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten sind zu beachten.

Betriebsflächen sind mit Ausnahme von Pkw-Stellplätzen wasserundurchlässig zu befestigen.

Hinweise: Den Bauinteressenten wird empfohlen, sich vor dem Grunderwerb mit der Wasserbehörde des Landratsamts bezüglich der Zulässigkeit von Bauvorhaben und den notwendigen Vorkehrungen zum Grundwasserschutz in Verbindung zu setzen.

### 2. Bodenfunde

(§ 20 DschG)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden archäologische Belange berührt. Das Plangebiet liegt im Bereich der Prüffallfläche auf ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG („Möglicherweise vorgeschichtliche Siedlung“, Listennr. 11). Dort liegt ein luftbildarchäologischer Befund vor, der vor- und frühgeschichtliche Besiedlungsstrukturen annehmen lässt. Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmälern bestmöglich gerecht zu werden, schlägt das Landesamt für Denkmalpflege vor, den betroffenen Bereich im Vorlauf archäologisch prospektieren zu lassen, spätestens aber bei Baubeginn der Erschließung, wobei es in zweitem Fall bei Antreffen archäologischer Funde und Befunde zu Bauverzögerungen kommen kann. Für die Abgrenzung der Prüffallfläche auf § 2 DschG maßgeblich ist die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellte Kartierung.

Bodeneingriffe auf der Prüffallfläche sind dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 Archäologische Denkmalpflege (zuständigkeitshalber: Dr. Andreas Thiel) frühzeitig, mind. aber 3 Wochen vor jeglichem Eingriff, mitzuteilen. Archäologen ist Gelegenheit zur Beobachtung der Arbeiten zu geben. Es wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass das Antreffen auch bislang unbekannter Kulturdenkmäler gemäß §§ 20 und 27 DSchG meldepflichtig ist. Sollten 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.

### 3. Bodenschutz / Abfall (BBodSchG, BauGB)

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB).

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen.

Humoser Oberboden und Unterboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen.

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

Fallen zu hohe Mengen Aushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z. B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Die Verwertung auf Böden in Wasserschutzgebieten bedarf der Zustimmung des Landratsamtes Heidenheim.

Geplante Grünflächen oder Anlagen zur gärtnerischen Nutzung sind in einer verdichtungsarmen Verfahrensweise zu bearbeiten, sollen nicht als Arbeitsfläche oder Aushubzwischenlager genutzt werden, um Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen zu vermeiden.

Zur Vermeidung von Erosion sind unbefestigte Flächen umgehend zu begrünen.

Zum Schutz des Mutterbodens ist der humose Oberboden von allen zu befestigenden Bau- und Baubetriebsflächen abzutragen und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Dabei darf er nicht mit bodenfremden, insbesondere pflanzenschädlichen Stoffen vermischt werden (§ 202 Baugesetzbuch).

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

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

Sollte für ein Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche (inkl. Baustelleneinrichtungsbereiche, Baustraßen, Zwischenlagerflächen) von insgesamt mehr als 5.000 m<sup>2</sup> auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger gemäß § 2 Abs. 3 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Zulassung, ist das Bodenschutzkonzept bei der Antragsstellung einzureichen. Bei zulassungsfreien Vorhaben (z. B. Erschließungsmaßnahmen) ist das Bodenschutzkonzept sechs Wochen vor dem Beginn der Ausführung des Vorhabens der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen.

#### 4. Altablagerungen (LBodSchAG, LKreiWiG)

Der Hinweis unter 4. Altablagerungen ist zu korrigieren: Sollten im Zuge der weiteren Planung oder späteren Baumaßnahmen Untergrundverunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt werden, so ist das Landratsamt Heidenheim, untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde, zu verständigen (§ 3 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz, LBodSchAG).

## 5. Baugrunduntersuchungen/Bodengutachten

Geotechnischer Hinweis: (Regierungspräsidium Freiburg, LGRB)

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des Oberen Massenkalkes (Oberjura), welche überwiegend

von Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie 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. Hinweis zur Gebäudeentwässerung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Fußbodenhöhe der Untergeschosse unterhalb der Stauebene der Kanalisation liegen kann. Vorkehrungen gegen von außen eindringendes Wasser werden empfohlen

Dachbegrünung ist erwünscht und wird empfohlen, sofern die Dächer nicht solarenergetisch genutzt werden. Dadurch kann ein Teil der Verluste an Bodenfunktionen (insb. Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) ausgeglichen werden. Da hierdurch die Aufheizung der Baukörper reduziert wird, wird zudem ein Beitrag zur Verminderung der Auswirkungen des Klimawandels geleistet.

## 7. Versickerung

(Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr vom 22.03.1999, § 55 (2) WHG)

Auf die rechtlichen Vorgaben zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen wird hingewiesen.

Versickerung darf nur über die belebte Bodenschicht der Geländeoberfläche (z.B. Rasenmulden) erfolgen. Die Anlage von punkt- oder linienförmigen Versickerungen, die in den Untergrund einschneiden (z. B. Sickerschächte oder Sickergräben) ist nicht zulässig.

Für eine Versickerung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Antragsunterlagen sind dem Landratsamt Heidenheim zur Durchführung des Wasserrechtsverfahrens vorzulegen.

## 8. Starkregenereignisse

(Landratsamt Heidenheim, Geschäftsbereich Wasser – und Bodenschutz)

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. Den Bauherren wird empfohlen, sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

## 9. Gartenflächen, Schottergärten

(§ 21a NatSchG BW, § 9 LBO)

Gem. § 21a NatSchG BW ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden.

Schotterungen sind nicht zulässig. Zur Gestaltung von privaten Gärten stellen sie grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO dar. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

## 10. Hinweise zum Artenschutz

(§ 44 BNatSchG)

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind die Maßnahmen des Artenschutzgutachtens durchzuführen.



## 11. Sonstige naturschutzfachliche Hinweise

Auch auf privaten Flächen sollten möglichst ausschließlich standorttypische heimische Arten verwendet werden. Zudem wäre es wünschenswert, dass – neben den ggf. erforderlichen CEF-Maßnahmen – an Gebäuden sowie Gehölzen geeignete Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse installiert werden, die auch fachgerecht gewartet und bei Defekten ersetzt werden.

Bei der baulichen Gestaltung ist Rücksicht auf Vögel und andere Arten zu nehmen. Durch engstrebige Kanaldeckel können Falleffekte von Kleintieren vermieden werden. Um Vogelschlag effektiv verhindern zu können, sind keine großflächigen Glasfronten und Eckverglasungen zu verwenden, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sicher ausschließen zu können (durch das Risiko eines signifikant erhöhten Vogelschlags). Auch die Verwendung von geeignetem Ornament- bzw. Milchglas hilft dabei, Vogelschlag zu unterbinden. Vogelschlagsicheres Glas sollte alle 9,5 cm vertikale Linien (mind. 5 mm breit; 5% Deckungsgrad) oder alle 4,7 cm eine mind. 3 mm breite horizontale Linie (6% Deckungsgrad) aufweisen. Sollte kein guter Kontrast zum Hintergrund gegeben sein, so sind Linien mit einer Breite von 1-2 cm erforderlich. Zudem sind Punktraster mit niedrigerem Deckungsgrad im Handel erhältlich. Ein Schutz kann zudem durch einen außen angebrachten Sonnenschutz erreicht werden. Reflexionen und Spiegelungen an/durch Bauelemente sind zu vermeiden (weitere Informationen sind auf <https://vogelglas.vogelwarte.ch> zu finden).

Nach § 21 NatSchG sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden.

Durch die Wahl einer geeigneten Beleuchtung ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Die Beleuchtung von Straßen und Wegen und andere Außenbeleuchtungen sind insekten- und fledermausfreundlich zu gestalten. Zur Verminderung des schädlichen Einflusses auf die Umwelt, insbesondere auf die Insektenwelt, sind Natrium-Dampflampen oder warmweiße LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil; max. 3000 K) zu verwenden. Um Insektentötungen zu vermeiden sind Leuchtgehäuse zu wählen, die eine Oberflächentemperatur von max. 40 °C (104 °F) erreichen. Die Leuchtstärke sollte nicht höher als unbedingt erforderlich sein. Die Gehäuse der Lampen sind so zu wählen, dass keine Insekten eindringen können und eine Abschirmung (Abstrahlung nach unten) besteht. Sensoren helfen dabei, nachts Licht bedarfsgerecht zu steuern. Die Leuchtenabdeckungen sind UV-absorbierend zu gestalten. Eine Oberflächentemperatur von max. 40°C ist nicht zu überschreiten, um den Hitzetod von Insekten effektiv vermeiden zu können. Generell ist eine Aufhellung von Fledermausjagdbiotopen und -leitstrukturen (auch angrenzende) grundsätzlich zu vermeiden. Ab dem 01.03.2022 tritt der neue § 41a BNatSchG (Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen) in Kraft. Demnach sind „neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen [...] technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind, die nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 1 und 2 zu vermeiden sind. Satz 1 gilt auch für die wesentliche Änderung der dort genannten Beleuchtungen von Straßen und Wegen, baulichen Anlagen und Grundstücken sowie Werbeanlagen [...]“.

## 12. Hinweis zur Straßenbeleuchtung

Im Kaufvertrag über die Baugrundstücke wird geregelt, dass die Aufstellung und der Betrieb von Straßenlaternen auf dem privaten Grund zu dulden ist.

## 13. Sichtfelder an privaten Ausfahrten

Im Bereich der privaten Zufahrten zu den Grundstücken, analog der Sichtfelder an Einmündungen, sind jegliche Sichthindernisse in der Höhe zwischen 0,80 – 2,50 m frei zu halten (RASt-06, Ziff. 6.3.9.3.).

## 14. Baumpflanzungen an bestehenden Straßen

Auf Punkt 4 der Empfehlungen zum Schutz vor Unfällen mit Aufprall auf Bäume (ESAB) mit der Überschrift „Pflanzungen an bestehenden Straßen“ wird hingewiesen:

„Werden Bäume für erforderlich gehalten, so sind sie aus Sicherheitsgründen im Abstand von mindestens 4,50 m vom Rand der befestigten Fläche zu pflanzen. Bei allen Pflanzungen ist darauf zu achten, dass die erforderlichen Sichtweiten nach der RAS-L und RAS K-1 auch künftig nicht eingeschränkt werden.

Bei Baumpflanzungen ist stets zu bedenken, dass die dadurch zwangsläufig heranwachsenden Hindernisse im Straßenseitenraum die Unfallschwere für von der Fahrbahn abgekommene Fahrzeuge erheblich erhöhen können. Deshalb kann auch bei Einhaltung des vorgenannten Mindestabstandes von 4,50 m auf die Aufstellung von Schutzeinrichtungen nur verzichtet werden, wenn die Straße vorher nicht unfallauffällig war und das Unfallgeschehen während des Heranwachsens (mindestens 3 Jahre) besonders sorgfältig beobachtet wird.

## 15. Sonstige verkehrsrechtliche Hinweise

Die gesetzlichen Bestimmungen für den Lärmschutz nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind zu beachten. Sofern die Lärmberechnung die Schwellenwerte überschreitet, sind entsprechende Lärmschutzvorkehrungen auf Kosten des Antragstellers zu treffen.

Bei Werbeanlagen außerhalb der Bauverbotszone ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße nicht abgelenkt oder geblendet werden.

Falls die Werbeanlage beleuchtet werden soll, darf die Beleuchtung nicht in einer Art und Weise erfolgen, die geeignet ist, die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße zu beeinträchtigen (Tag-, Nacht-Abstimmung) bzw. abzulenken.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der Übertragung von bewegten Bildern oder bewegtem Licht auf der geplanten LED-Werbeanlage aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der Bundesstraße vom Regierungspräsidium Stuttgart nicht zugestimmt wird.

## 16. Ausbau der Telekommunikationsnetze

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet den Netzbetreibern so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

## 17. Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen und Parkplätzen (§§ 8a u. 8b Klimaschutzgesetz BW)

Auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Gebäuden und auf für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplätzen wird verwiesen.

## 18. Schutzstreifen für Leitungen der Landeswasserversorgung

Innerhalb eines Schutzstreifens von 4 m beiderseits der LW-Leitungsachse (s. nachrichtliche Eintragung in die Planzeichnung: im Norden knapp außerhalb des Geltungsbereichs) gelten folgende Beschränkungen:

- Geländeveränderungen, wie Aufschüttungen und Abgrabungen, sind nicht zulässig (bzgl. der gepl. Böschungsoberkante).
- Es dürfen keine Bau-, Material- oder Aushub-Lagerflächen errichtet oder ein Kran aufgestellt werden.
- Der Schutzstreifen darf nicht mit schweren Baumaschinen befahren werden, ausgenommen befestigte Wege/Baustraßen.

Sonstiges

- Vor Baubeginn ist rechtzeitig, mindestens eine Woche im Voraus, die zuständige Betriebsstelle zu informieren.
- Arbeiten im LW-Leitungsbereich sind nur unter LW-Aufsicht gestattet.
- Nach Ausführung der Baumaßnahme sind der LW zeitnah kostenlos Bestandsunterlagen über die Fremdanlagen im Bereich des LW-Schutzstreifens auszuhändigen.

### III Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rotbühl – 2. Änderung" in Nattheim.

#### 1. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Erdüberdeckung von Tiefgaragen hat mind. 0,50 m zu betragen.

Hinweis:

Werden die Dächer der Gebäude als Flachdach ausgeführt und soweit dies mit der Pflicht zur Installation von Fotovoltaikanlagen vereinbar ist, wird empfohlen die Dachflächen als begrünte Fläche auszubilden und auf mindestens 5 cm Substratauflage so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine Vegetationsfläche gewährleistet ist, die auf Dauer erhalten werden sollte.

#### 2. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Dächer der Gebäude können als Satteldach, Flachdach, Pultdach oder Sheddach ausgeführt werden.

#### 3. Versorgungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Die Verkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend, Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

Telekommunikationsleitungen sind von dieser Regelung nicht berührt.

#### 4. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Zugelassen sind an den Grundstücken Einfriedigungen bis max. 2,00 m Gesamthöhe, ausgenommen in Sichtfeldern gem. Ziffer I.7 / II.13.

Zugelassen sind Einfriedigungen aus Holz oder Draht, Hecken aus einheimischen Wildsträuchern der unter "pfg 1" genannten Arten sowie geschnittene Hecken wie Hainbuche, Liguster oder Feldahorn. Zäune sind einzupflanzen. Geschlossene Einfriedigungen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

#### 5. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

Im „Mischgebiet – MI“ sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen.

6. Aufschüttungen und Abgrabungen  
(§ 74 (1) 3 LBO)

Die Bauflächen sind der Höhenlage der Verkehrsflächen anzupassen.

Aufschüttungen und Abgrabungen des nicht an baulichen Anlagen anschließenden Geländes über 1,0 m sind unzulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden.

Hinweis: Die Höhenlage der Nachbargrundstücke ist zu berücksichtigen.

7. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser  
(§ 74 (1) 3 LBO)

Auf den Grundstücken sind PKW-Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Rasenlochpflaster, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen). Dränpflasterbeläge sind nicht zugelassen.