Landkreis Heidenheim
Gemeinde Nattheim
Gemarkung Nattheim

Nattheim

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

„Gewerbegebiet Wolfsbühl II“

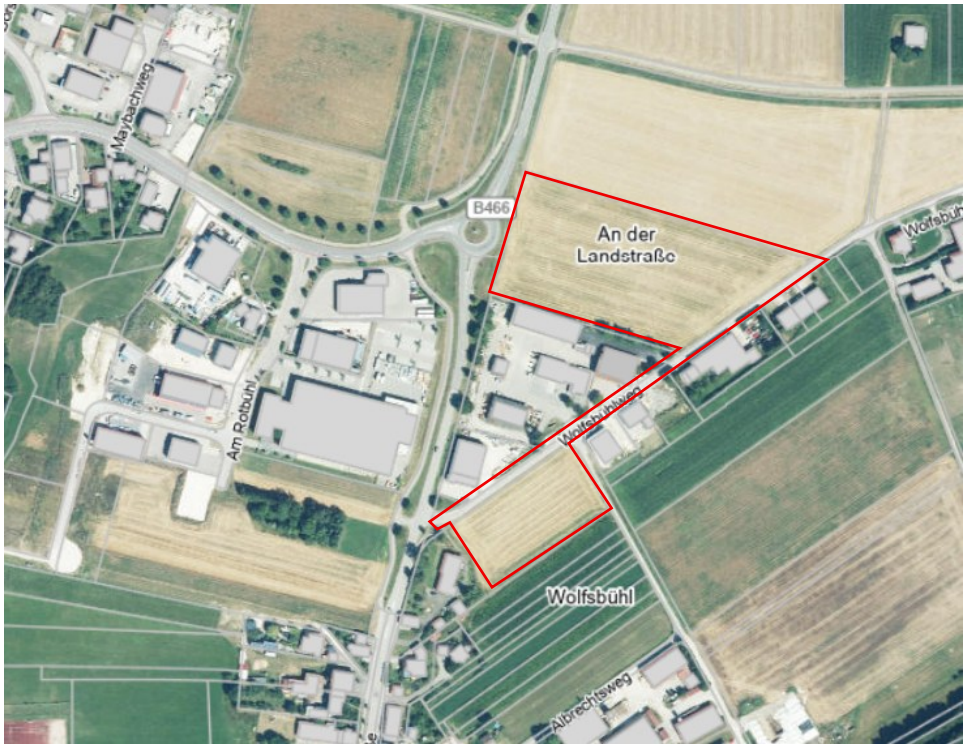
Textteil

Vorentwurf

Stand: 22.10.2026

G + H Ingenieurteam, Heidenheimer Straße 3, 89537 Giengen a. d. Brenz
Tel.: 07322 / 90 490 – 00, E-Mail: info@gh-ingenieurteam.de

G+H
IngenieurTeam



Luftbild mit Geltungsbereich

Bearbeitung:

Sandra Gansloser
Dipl.-Ing. (FH), M.Eng. Stadtplanung

Elmira Nasri
M.Sc. Integrierte Urbanistik und Nachhaltiges Design

Aufgestellt
Giengen a.d.Brenz, xx.xx.xxxx

……
Sandra Gansloser
Dipl.-Ing. (FH), M.Eng.

Anerkannt und ausgefertigt
Nattheim, xx.xx.xxxx

……
Juliane Ulbert
Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. September 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 286) geändert worden ist

Landesbauordnung (LBO)

In der Fassung vom 16. März 2026 (GBl. 2026, Nr. 44)

Inhaltsverzeichnis

A. Planungsrechtliche Festsetzungen 5
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 5
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 5
3. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB) 6
4. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB) 6
5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO) 6
6. Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)..... 6
7. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) 7
8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 7
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)..... 7
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) . 7
11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 8
12. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.s.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 10
13. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 11
14. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB) 13
B. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 74 LBO) 14
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 LBO).....14
2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO) 14
3. Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 und 2 LBO).....14
C. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 15
1. Bodenfunde, Bodendenkmäler (Art. 8 Abs. 1 DSchG) 15
2. Wasserschutzzone (§ 51 Wasserhaushaltsgesetz) 15
3. Altlasten und Bodenschutz 15
4. Starkregenereignisse.....15
5. Photovoltaikanlagen 16
6. Anbauverbots- / Anbaubeschränkungszone 16

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im Plangebiet wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

1.2. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Dies sind 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 und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen.

2.1. Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Für die Grundflächenzahl (GRZ) des Gewerbegebiets wird die Obergrenze von 0,8 nach § 17 BauNVO festgesetzt.

2.2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.2.1. Begriffsdefinition

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen werden über der festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFB) gemäß § 18 Abs.1 BauNVO getroffen:

- Gebäudehöhe (GH)

Gemessen zwischen EFH und Oberkante Firstziegel bzw. beim Pultdach und beim versetzten Pultdach dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (Ziegel o.ä.), sowie beim Flachdach die Oberkante der Attika.

2.2.2. Festsetzung nach Gebäudehöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) von 15,0 m.

3. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFB) bestimmt. Diese wird als Rohbaumaß auf mindestens 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFB) wird auf max. 0,5 m über der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt, gemessen jeweils in Gebäudemitte, rechtwinklig zur Straße und zum grundstücksseitigen Fahrbahnrand (Bezugspunkt).

Die Höhen der Verkehrsfläche sind mittels Planeintrag vorgegeben. Sollte der Bezugspunkt zwischen zwei Werten liegen, so muss die Bezugshöhe interpoliert werden. *(Die Höhenangaben werden zum Entwurf ergänzt).*

4. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

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

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

6. Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen und überdachte PKW-Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Zufahrtsbereich von Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Grenzabstand von mindestens 5,00 m zu öffentlichen Erschließungsstraßen einzuhalten. Mit den seitlichen Garagenwänden und PKW- Stellplätzen darf ein Mindestabstand von 1,00 m zu öffentlichen Erschließungsstraßen nicht unterschritten werden. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig

6.2. Sonstige Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die nach § 14 Abs. 1a und Abs. 2 BauNVO der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

7. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtfeld

Im zeichnerischen Teil sind Sichtfelder eingetragen. Diese sind von allen sichtbehindernden baulichen Anlagen (auch Stellplätzen) und Nutzungen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen zwischen über 0,80 m über hergestellter Fahrbahn sind unzulässig. Bäume sind nur als Hochstamm mit einem Kronenansatz von mind. 2,50 m über hergestellter Fahrbahn zulässig.

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1. Öffentliche Grünfläche

Im nordwestlichen Teil des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese ist dauerhaft zu erhalten, als Retentionsfläche (pfg 3) vorgesehen und von Versiegelungen und Teilversiegelungen freizuhalten.

9.2. Private Grünflächen

Im zeichnerischen Teil sind private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Diese sind mit Pflanzgeboten (pfg 2) belegt. Die Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten, eine Überbauung ist unzulässig.

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im zeichnerischen Teil ist im nordwestlichen Teil des Plangebiets eine Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche“ festgesetzt.

Die Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sind dauerhaft zu unterhalten.

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

11.1. Dachdeckung

Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen bilden beschichtete Metalldächer und solche mit feuerverzinktem Kupferblech.

11.2. Dachbegrünungen

Mindestens 50 % der Dachflächen sind zu begrünen. Für Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° ist die Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

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

11.3. Entwässerung

Für die Entwässerung des Plangebietes ist die Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser und des Abwassers im Trennsystem vorgesehen.

Die Oberflächenentwässerung ist auf unterschiedliche Arten vorzunehmen, gegliedert für den nördlichen Gewerbeteil und den südlichen Teil des Plangebietes.

Das auf dem nördlichen Gewerbeteil des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser ist über neu herzustellende Regenwasserkanäle in die geplante Retentionsfläche einzuleiten. Die Herstellung und Unterhaltung der Retentionsfläche obliegt der Gemeinde.

Die Oberflächenentwässerung im südlichen Teil des Plangebiets darf nicht über den bestehenden Mischwasserkanal im Wolfsbühlweg abgeleitet werden. Das Oberflächenwasser ist vollständig auf dem Baugrundstück zu versickern. Die erforderliche Erlaubnis ist durch den jeweiligen Bauherrn bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Die erforderlichen Entwässerungsanlagen sind durch die Bauherren zu planen, herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, insbesondere Gebäuden und Verkehrsflächen, dürfen keine Baumaterialien verwendet werden, deren auswaschbare Bestandteile eine Verunreinigung oder sonstige nachteilige Veränderung des Bodens oder des Grundwassers verursachen.

Das häusliche Abwasser ist im nördlichen Teil des Plangebiets über neu herzustellende Schmutzwasserkanäle und im südlichen Teil über die bestehenden Mischwasserkanäle im Wolfsbühlweg in die Kanalisation des Abwasserzweckverbands einzuleiten.

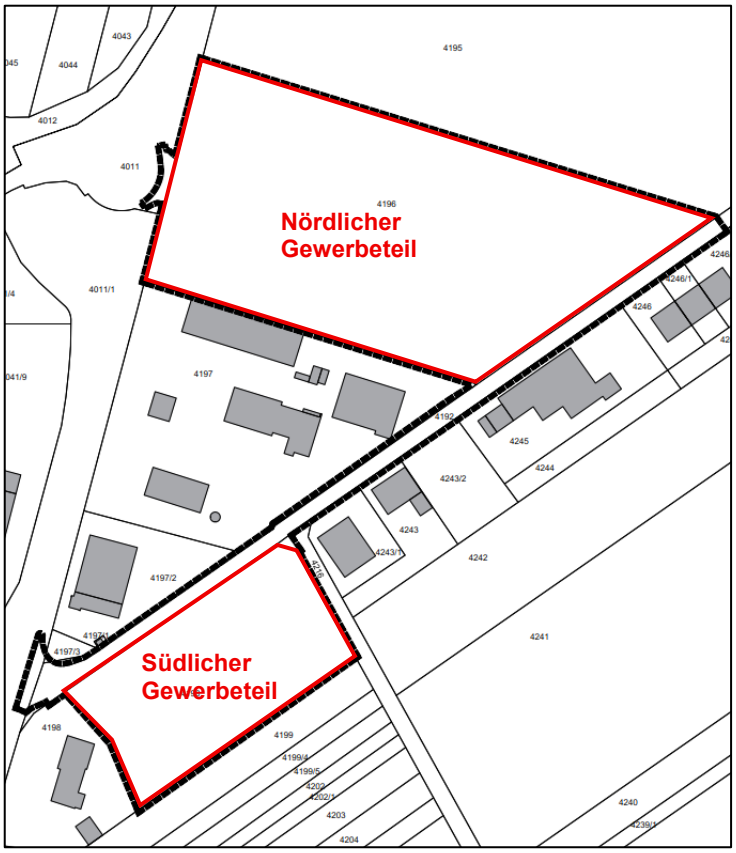


Abbildung 1: Gebietseinteilung Entwässerung (eigene Darstellung)

11.4. Anforderung an Oberflächen, Versickerung

Flächen für das Parken von Fahrzeugen, sowie sonstige befestigte Flächen auf dem Baugrundstück (Garagenzufahrten etc.) dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden (z. B. Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit 3 cm Fuge). Dies gilt nicht für Parkflächen oder Umschlagflächen mit wassergefährdenden Stoffen und Flüssigkeiten.

11.5. Beleuchtung

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen sind LED oder energiesparenden und insektenfreundlichen Lampen mit warm-weißen Licht mit geringem Blauanteil mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin verwenden. Es ist darauf zu achten, dass durch rundum geschlossene Leuchten keiner Fallen für Insekten entstehen. Eine Lichteinwirkung darf nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgen und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist unzulässig. Bäume sind von direkter Anstrahlung abzuschirmen.

11.6. Bodenversiegelung auf ein unvermeidbares Maß beschränken

Entsprechend dem Bodenschutz gemäß § 1a BauGB wird mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Mindestmaß begrenzt. Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen dient der Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen und der Förderung der Grundwasserneubildung.

11.7. Abtrag und Sicherung des Oberbodens

Der Oberboden ist vor Beginn der Erdarbeiten gemäß § 202 BauGB sowie DIN 18915 abzuschieben, getrennt vom übrigen Bodenaushub zu sichern und fachgerecht zu lagern. Geplante Grünflächen sind vor Befahren und sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen und dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Zwischenlagerflächen für Aushub genutzt werden. Der Oberboden ist nach Abschluss der Erdarbeiten wieder ordnungsgemäß auf den dafür vorgesehenen Flächen aufzubringen.

11.8. Verwertung des ausgehobenen Bodenmaterials

Zur Entlastung der Erddeponien ist ausgehobenes Bodenmaterial so weit wie möglich auf dem Baugrundstück unterzubringen. Auch überschüssiger Oberboden ist auf dem Grundstück unterzubringen und weiterzuverwenden.

11.9. Versickern des Niederschlagswassers von Dachflächen

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und, soweit möglich, über eine Versickerungsmulde zu versickern oder anderweitig zurückzuhalten bzw. zu verdunsten. Eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation ist auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen.

Für Dachflächen sind ausschließlich Materialien zu verwenden, von denen keine schädlichen Stoffeinträge in Boden und Grundwasser zu erwarten sind. Unbeschichtete Metalldächer, insbesondere aus Kupfer, Zink oder Blei, sind unzulässig.

11.10. Pflege der Regenwasserbehandlungsflächen

Die Flächen zur Regenwasserbehandlung auf den Gewerbegrundstücken sind zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen; ein Mulchen ist nicht zulässig. Die erste Mahd darf nicht vor dem 15. Juni, die zweite Mahd nicht vor dem 30. Juli erfolgen. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

11.11. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Die Fällung von Gehölzen darf ausschließlich in den Wintermonaten in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. /29. Februar stattfinden. Eine Befreiung ist bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

12. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.s.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Immissionsrechtliche Untersuchungen werden aktuell erarbeitet, erforderliche Regelungen werden zum Entwurf ergänzt.

13. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für alle festgesetzten Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, gebietsheimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ in Baumschulqualität (BDB) zu verwenden.

Pflanzqualitäten

Alles in BdB Qualität Vorkommensgebiet 5.2 “Schwäbische und fränkische Alb“ (Quelle: Bundesamt für Naturschutz (BfN), 2012, verändert nach Schmidt und Krause (1997)).

- Sträucher: v. Str. 3-5 Tr, 60–100 cm, WR
- Bäume: H. 3xv, StU 12-14 cm, mB

Alle Gehölze entsprechen B112 / Einheimisch und klimaangepasst.

Die festgesetzten Bäume und Sträucher sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer gleichartig und in entsprechender Qualität zu ersetzen.

13.1. Pflanzgebot pfg 1: Einzelbäume innerorts

Im Planbereich ist in den Privatgrundstücken je angefangenen 500 m² Grundstücksfläche als Pflanzgebot die Neuanpflanzung eines Baumes festgesetzt. Es sind einheimische, standortgerechte Arten nach Pflanzenliste pfg 1 anzupflanzen.

13.2. Pflanzgebot pfg 2: Feldhecke Ortsrandeingrünung als nördlicher Abschluss des Gewerbegebietes

Der nördliche Abschluss des Gewerbegebietes zur freien Landschaft ist auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen als mindestens 4,0 m breite, naturnahe, dreireihige Feldhecke aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzenliste pfg 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Reihen sind mit einem Abstand von 1,0 m und die Gehölze innerhalb der Reihen mit einem Abstand von 2,0 m zu pflanzen. Die Feldhecke ist durch mittelgroße Einzelbäume im Abstand von ca. 15 m zu ergänzen.

13.3. Pflanzgebot pfg 3: Begrünung der Sickermulde

Die Sickermulde ist als öffentliche Grünfläche anzulegen und extensiv zu begrünen und zu pflegen. Für die Einsaat ist gebietsheimisches Regiosaatgut aus dem Herkunftsgebiet 13 „Schwäbische Alb“ zu verwenden.

13.4. Pflanzliste pfg 1

Pflanzqualität

Bäume: H. 3xv, StU 12-14 cm, mB,

Mittel- und Großkörnige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

13.5. Pflanzliste pfg 2

Pflanzqualität

Sträucher: v. Str. 3-5 Tr, 60–100 cm, WR

Bäume: H. 3xv, StU 12-14 cm, mB,

Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Wildapfel / Wildbirne und Bäume aus der Liste pfg 1 alle 15 lfm

13.6. Pflanzliste pfg 3

Für die Ansaat der nachfolgend aufgeführten Flächen wird ausschließlich Regiosaatgut des Herkunftsgebiets 13 „Schwäbische Alb“ verwendet.

obere Böschungs- / Randbereiche (ca. 600 m²)	33.43 Magerwiese mittlerer Standorte	01 Blumenwiese 50%Blumen 50% Gräser	1–2 Mahden/Jahr, Mähgut abräumen, keine Düngung
übrige Muldenbereiche (430 m²)	33.41 Fettwiese mittlerer Standorte, artenreich	02 Frischwiese/Fettwiese 30%Blumen 70% Gräser	1–2 Mahden/Jahr, Mähgut abräumen, keine Düngung

14. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

14.1. Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Der Ausgleich ist spätestens zum Zeitpunkt des tatsächlichen Eingriffs fällig.

Der Ausgleich erfolgt teilweise innerhalb des Geltungsbereichs. Die zusätzlich notwendigen Ökopunkte auszugleichen, wird eine Maßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde Nattheim verwendet. Die Zuordnung zu einer konkreten Maßnahme erfolgt im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens.

B. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 LBO)

1.1. Dachformen

Im Baugebiet sind Pultdächer, Flachdächer sowie flach geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von jeweils bis zu 15 Grad zulässig.

1.2. Dachaufbauten

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

1.3. Außenwände

Grelle, leuchtende und reflektierende Außenfarben und Außenverkleidungen für die Gebäude sind nicht zulässig. Dunkle Fassadenfarben sind nicht zulässig. Die Farbgebung von Gebäuden ist so zu wählen, dass sie sich in die natürliche Landschaft einfügen (natürliche, gedeckte Farben).

Eine Blendwirkung ist zu vermeiden (§§ 14 ff. BNatschG / NatSchG).

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

An und auf den Gebäuden sind Werbeanlagen (z. B. Reklameaufschriften, usw.) die in die freie Landschaft zeigen, nicht zugelassen. Werbeanlagen dürfen die Höhe der baulichen Anlagen nur ausnahmsweise überschreiten.

Die Beleuchtung darf nicht blinken, sich bewegen oder die Farbe wechseln. Es dürfen keine reflektierenden Folien oder Gegenstände verwendet werden.

3. Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 und 2 LBO)

Einfriedungen

Zugelassen sind an den Grundstücken Einfriedigungen bis max. 1,80 m Gesamthöhe, ausgenommen in Sichtfeldern. Der Abstand vom Boden muss 15 cm betragen.

C. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Bodenfunde, Bodendenkmäler (Art. 8 Abs. 1 DSchG)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Heidenheim unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2. Wasserschutzzone (§ 51 Wasserhaushaltsgesetz)

Das Plangebiet liegt in den Schutzzonen III und IIIA des Wasserschutzgebiets „WSG Fassungen im Brenztal, mehrere Kommunen“ (Nr. 135.001.1). Die datenführende Dienststelle ist das Landratsamt Heidenheim.

3. Altlasten und Bodenschutz

In den überbaubaren Flächen des Plangebietes sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Heidenheim sofort zu benachrichtigen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der §§ 6 und 7 BBodSchV zu verwerten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es sind maximale Haufwerkshöhen von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden einzuhalten. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

4. Starkregenereignisse

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 kalkulieren-des Überschwemmungsrisiko dar. Potentiellen Bauherren wird empfohlen, sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche

Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Auf folgenden Internetseiten können Informationen abgerufen werden:

- www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de
- www.starkgegenstarkregen.de
- Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (www.bkk.bund.de)
- „Schutz vor Kellerüberflutung" (Tiefbauamt der Stadt Karlsruhe, 2010, www.karlsruhe.de)

5. Photovoltaikanlagen

Gemäß § 23 des Klimaschutz- und Klimaanpassungsgesetzes Baden-Württemberg (KlimaG BW) sind beim Neubau von Gebäuden Bauherrinnen und Bauherren dazu verpflichtet, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren.

6. Anbauverbots- / Anbaubeschränkungszone

In der Planzeichnung ist der 20 m breite Anbauverbotsbereich gemäß FStrG entlang der Bundesstraße B 466 eingetragen. Die Vorgaben des FStrG zum Anbauverbot entlang der Bundesstraße B 466 sind zu beachten.