



# BEBAUUNGSPLAN

und örtliche Bauvorschriften

## „Gewerbegebiet zwischen K3023 und Heinrich-Röhm-Straße“ – 1. Änderung

Textteil - Entwurf

Plandatum: 22.02.2022

Aufgestellt  
Hermaringen, .....

- nach Satzungsbeschluss -

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

Anerkannt und ausgefertigt  
Sontheim a. d. B., .....

- nach Satzungsbeschluss -

.....  
Matthias Kraut, Bürgermeister



GANSLOSER  
Ingenieure | Planer | Architekten

Ingenieurbüro Gansloser  
GmbH & Co. KG  
Robert-Bosch-Straße 1  
89568 Hermaringen  
Telefon: 07322 - 9622-0  
Telefax: 07322 - 9622-50

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416) zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313)
Stand Liegenschaftskataster:	Juli 2018 (Plan im Gauß-Krüger-Koordinaten System)

## INHALTSVERZEICHNIS

A.	Teilaufhebung der 1. Änderung.....	4
B.	Planungsrechtliche Festsetzungen 1. Änderung.....	5
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	5
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	6
3.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	7
4.	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	7
5.	Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	7
6.	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).....	7
7.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	7
8.	Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB).....	7
9.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	8
10.	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).....	8
11.	Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke bei Straßenkörpern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB).....	8
12.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	8
13.	Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB).....	9
14.	Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	9
C.	Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 74 LBO).....	10
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO).....	10
2.	Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 LBO).....	10
D.	Nachrichtliche Übernahmen.....	11
1.	Altlasten.....	11
2.	Bodenfunde, Bodendenkmäler (Art. 8 Denkmalschutzgesetz).....	11
3.	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen.....	11
4.	Wasserschutzzone.....	11
5.	Ausgleichsmaßnahmen.....	12
E.	Hinweise.....	13
1.	Entwässerung.....	13
2.	Starkregenereignis.....	13
3.	Vorsorglicher HochwasserSchutz.....	13
4.	Geotechnik.....	13
5.	LKW-Stellplätze.....	14
6.	Bestandsleitungen ohne Leitungsrecht.....	14
7.	Bodenschutz.....	14
8.	Emissionskontingente.....	14
9.	Geruchsimmissionen.....	15

## **A. TEILAUFBEBUNG DER 1. ÄNDERUNG**

Der Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet zwischen K3023 und Heinrich-Röhm-Straße“ aus dem Jahr 1993 wird aufgehoben. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans „Gewerbegebiet zwischen K3023 und Heinrich-Röhm-Straße“ - 1. Änderung gelten alle bisherigen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches der Teilaufhebung als aufgehoben.

Der Aufhebungsbereich umfasst die nachstehend genannten Grundstücke der Gemarkung Sontheim an der Brenz:

Grundstück Flur-Nr. 728/, 728/2, 729/1, 729/2, 740/1 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur-Nr. 730/1, 731, 733, 733/4, 733/5, 733/24, 738/3, 756/7, 759, 642.

## B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 1. ÄNDERUNG

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Es werden die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 8 mit den allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO im Gewerbegebiet nicht zulässig.

Einzelhandelsnutzungen sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO im Gewerbegebiet nicht zulässig.

#### Emissionskontingentierung (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Dem Bauleitplan liegt als Anlage ein Schallschutznachweis des Ingenieurbüros Loos & Partner (Bericht-Nr.: 10/IV/20) vom 16.08.2021 bei. Dieser ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans. Es sind demnach nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags (6.00 h – 22.00 h) noch nachts (22.00 h – 6.00 h) überschreiten.

**Tabelle 1: Emissionskontingente**

Teilfläche	L(EK), tags in dB(A)/m <sup>2</sup>	L(EK), nachts in dB(A)/m <sup>2</sup>
GE 1 (FQ 1)	59	44
GE 2 (FQ 2)	60	44
GE 3 (FQ 3)	58	41
GE 4 (FQ 4)	58	44
GE 5 (FQ 5)	58	45

Die Emissionskontingente sind im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Teilflächen eingetragen. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für die kontingentierten Flächen erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$ :

**Tabelle 2: Sektoren mit Zusatzkontingenten**

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	41,8	179,4	2	2
B	179,4	196,0	8	10
C	196,0	210,3	9	9
D	210,3	220,0	12	13
E	220,0	41,8	0	0
Referenzpunkt				
X	Y			
595884,25	5378073,48			

Der Bezugspunkt (Referenzpunkt) für die Zusatzsektoren bezieht sich auf UTM Koordinaten.

Ein Bauvorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm;1998-08 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel  $L_r$  (unter Berücksichtigung der schalltechnischen Vorbelastung nach Punkt 3.2.1 der TA Lärm) der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das Immissionskontingent  $L_{IK}$  ggf. einschließlich der Zusatzkontingente nicht überschreitet. Die Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

Von den Festsetzungen darf abgewichen werden, wenn der Beitrag der zu genehmigenden Anlage die Immissionsrichtwerte (Punkt 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Punkt 2.2 und 2.3 TA Lärm) um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück(en) ist das Grundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen.

Für die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebsleiter, Betriebsinhaber, Aufsichtsperson), sind Vorkehrungen zum Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109 zu treffen. Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 ist mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise zu belegen. Der geforderte Schallschutznachweis nach DIN 4109 ist sowohl auf den angemessenen Schutz gegen Verkehrslärm nach DIN 18005-1, als auch auf den Schutz gegen Gewerbelärm (aus benachbarten Gewerbeflächen) nach TA Lärm abzustellen. Die Wohnnutzungen und Schutzmaßnahmen sind so anzuordnen, dass keine Beschränkung der Nutzung benachbarter Gewerbequartiere resultiert.

## **2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit der Obergrenze in Gewerbegebieten mit 0,8 festgesetzt.

### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)**

#### **2.2.1 Gebäudehöhe**

Die Gebäudehöhe als Höchstmaß ist entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil einzuhalten. Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohbaumaß) und dem oberen Abschluss der Dachhaut (Ziegel o.ä.).

### **2.3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)**

Die Höhenlage der Gebäude wird bestimmt durch die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH).

Die EFH wird auf max. 1,5 m über der angrenzenden Verkehrsfläche, von welcher die Zuwegung erfolgt, festgesetzt, gemessen jeweils ab der Gebäudemitte, rechtwinklig zur Straße und zur Fahrbahnmitte.

Die Höhen der öffentlichen Verkehrsflächen sind mittels Planeintrag vorgegeben. Sollte die Mitte der straßenzugewandten Grundstücksgrenze zwischen zwei Werten liegen, so muss die Bezugshöhe interpoliert werden.

### **3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht einer offenen Bauweise mit einer möglichen Gebäudelänge über 50 m.

### **4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

### **5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

#### **5.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen stellen die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO und Einfriedungen dar.

#### **5.2 Flächen für Stellplätze (§ 12 BauNVO)**

Nicht überdachte Pkw-Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Mit den Pkw-Stellplätzen darf ein seitlicher Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Erschließungsstraßen nicht unterschritten werden.

### **6. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

#### **6.1 Sichtfelder**

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

### **7. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsflächen und Geh- / Radwege festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich.

### **8. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)**

Es werden Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Elektrizität / Umspannstation“ festgesetzt.

Des Weiteren sind Flächen für die Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Regenwasserbehandlung“ festgesetzt.

## **9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

### **9.1 Öffentliche Grünflächen**

Im zeichnerischen Teil sind öffentliche Grünflächen festgesetzt.

### **9.2 Straßenbegleitgrün**

Im zeichnerischen Teil sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün festgesetzt.

## **10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil ist eine Wasserfläche (Siechenbach) festgesetzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft der Siechenbach von Westen nach Osten.

## **11. AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN, STÜTZBAUWERKE BEI STRAßENKÖRPERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in den Grundstücken entlang und über den Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von 35 cm hergestellt. Diese Stützbauwerke sind ebenso wie erforderliche Böschungen zu dulden.

## **12. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **12.1 Beleuchtung**

Fassaden und Werbeträger dürfen nur von oben nach unten angestrahlt werden. Als Beleuchtungsmittel sollen insektenfreundliche Varianten (z. B. Natriumdampf lampen bzw. Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen, gelbes Licht), LED (warmweiß)) verwendet werden.

### **12.2 Entwässerung**

Das anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Flächen ist über Regenkläreinrichtungen in den Siechenbach abzuleiten.

Das anfallende Schmutzwasser ist in den bestehenden und zu erweiternden Schmutzwasserkanal abzuleiten.

### **12.3 Befestigung von Stellplätzen**

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Splittfugenpflaster) herzustellen. Die Flächen sind so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen abfließen kann.

### **12.4 Zentrale Fläche für Niederschlagswasserversickerung**

Zur Herstellung eines naturnahen Retentionsraums für Regenwasserrückhaltung ist im zeichnerischen Teil eine Fläche für eine Maßnahme zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

### **13. PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

#### **13.1 Pflanzgebot**

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baumpflanzungen sind in ihrer Anzahl herzustellen. Die Lage kann von der zeichnerischen Darstellung geringfügig abweichen.

#### **13.2 Pflanzbindungen**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Pflanzbindungen und Bäume sind zu erhalten und zu entwickeln. Für Gehölze, die aufgrund der Verkehrssicherheit oder anderer Gründe entfernt werden müssen, ist für wegfallende Bäume ein Ersatz in der Qualität Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 14-16 zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

### **14. GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Bereiche eingetragen, für die ein Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert werden muss. Diese Flächen müssen von Bebauung freigehalten werden und zum Zwecke der Wartung der jeweiligen Medien zugänglich sein.

Eine Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern ist im Bereich der Leitungsrechte unzulässig.

## **C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (gemäß § 74 LBO)

### **1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)

#### **1.1 Dachformen**

Zulässig sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 15°.

#### **1.2 Dachaufbauten**

Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Bei geneigten Dächern sind die Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie parallel zum Dach und mit einer max. Höhe von 30 cm auszuführen. Bei Flachdächern ist eine Aufständigung zulässig, die die max. Höhe um nicht mehr als 1,50 m überschreiten darf.

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

Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht, sowie sich ändernden Farbverläufen sind generell nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nicht auf oder über der Dachfläche angebracht werden.

Die max. Höhe von freistehenden Werbeanlagen darf 8,0 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten. Werbeanlagen im baulichen Zusammenhang mit Gebäuden dürfen die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen nicht überschreiten.

### **2. ÄUßERE GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 LBO)

#### **2.1 Einfriedungen**

Zugelassen sind Einfriedungen bis max. 2,0 m Gesamthöhe. Ausgenommen sind die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

#### **2.2 Unzulässigkeit von Freileitungen**

Die Unterflurverkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Freileitungen sind nicht zugelassen.

## **D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1. ALTLASTEN**

Im zeichnerischen Teil ist eine altlastenverdächtige Fläche dargestellt. Dabei handelt es sich um Ablagerungen im süd-östlichen Bereich des Geltungsbereichs.

### **2. BODENFUNDE, BODENDENKMÄLER (Art. 8 Denkmalschutzgesetz)**

Im zeichnerischen Teil ist eine Gesamtanlage dargestellt, die dem Denkmalschutz unterliegt. Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Römerstraße Cannstatt-Faimingen (2.Q.Jh.n.Chr.Y.).

2002 wurde bei Erschließungsarbeiten zwischen Gundelfinger Straße und Heinrich-Röhm-Straße der Straßendamm der römischen Fernstraße Faimingen-Cannstatt angeschnitten. Dabei konnte auch ein römischer Meilenstein geborgen werden, der in das Jahr 212 n.Chr. datiert. Im kartierten Areal ist mit weiteren archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, wird empfohlen frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchzuführen. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Darüber hinaus 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.

### **3. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN**

Im zeichnerischen Teil ist eine Hauptwasserleitung nachrichtlich dargestellt. Dabei handelt es sich um eine bestehende Wasserleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Unteres Brenztal.

### **4. WASSERSCHUTZZONE**

Das Plangebiet befindet sich in einem Wasserschutzgebiet Zone III des gemeinsamen Wasserschutzgebiets für die Wasserfassungen im Brenztal. Auf die Verbote der

Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977 wird besonders hingewiesen.

## **5. AUSGLEICHSMABNAHMEN**

Im Plangebiet sind zwei Ausgleichsflächen am Siechenbach für die Bebauungspläne „Weherbraike“ und „Kehrweg“ nachrichtlich übernommen.

## **E. HINWEISE**

### **1. ENTWÄSSERUNG**

Die Baugrundstücke sind im Trennsystem zu entwässern. Auf die Einhaltung des aktuellen Allgemeinen Kanalisationsplans der Gemeinde Sontheim an der Brenz wird verwiesen.

### **2. STARKREGENEREIGNIS**

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

### **3. VORSORGLICHER HOCHWASSERSCHUTZ**

Laut den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg befindet sich ein Teil des Plangebiets im sog. HQextrem-Bereich. Die Überflutungstiefen liegen zwischen 0,1 und 2,2 m. HQextrem bedeutet, dass die Fläche bei einem Extrem-Hochwasser überflutet wird. Einem HQextrem-Ereignis werden ein sehr seltenes, extremes Regenereignis und das Versagen von Hochwasserschutzanlagen zugrunde gelegt. Es tritt statistisch seltener ein als ein sog. HQ100 (Hochwasserereignis, das statistisch einmal in 100 Jahren eintritt). Gesetzliche Vorgaben gibt es in diesem Fall nicht. Potentielle Bauherren sollten hochwasserangepasste Baumaßnahmen in Erwägung ziehen, wie z.B. abgedichtete Ver- und Entsorgungswege. Dies liegt im Ermessen der Bauherren. Die Hochwassergefahrenkarten sind in einem Maßstab 1:5000 öffentlich unter der Adresse <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml> unter dem Thema Wasser – Hochwasser - Hochwassergefahrenkarten einsehbar.

### **4. GEOTECHNIK**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberjuras, welche von quartärem Schwemmlöss mit einer 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.

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.

## **5. LKW-STELLPLÄTZE**

Für den ruhenden LKW-Verkehr sind auf den Firmengrundstücken ausreichend Stellplätze im Bauantrag nachzuweisen.

## **6. BESTANDSLEITUNGEN OHNE LEITUNGSRECHT**

Bestehende Leitungen innerhalb des Geltungsbereichs, welche nicht durch Leitungsrecht gesichert werden, müssen vor Bebauung umgelegt werden. Die betroffenen Leitungen sind Eigentum der Deutschen Telekom Technik GmbH, daher ist vor einer notwendigen Verlegung die Telekom frühzeitig zu informieren.

## **7. BODENSCHUTZ**

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Dächer aus kupfer-, zinn- oder bleigedektem Metall sind nicht zulässig. Zur Dacheindeckung sind nur beschichtete oder in ähnlicher Weise behandelte Metaldächer zu verwenden, um die Anreicherung von Schwermetallen im Boden zu vermeiden. 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). Anfallender Erdaushub ist innerhalb des Baugrundstücks wiederzuverwerten. Dabei sind humoser Oberboden und Unterboden zu separieren, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen. 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 und sollen nicht als Arbeitsfläche oder Aushubzwischenlager genutzt werden, um Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen zu vermeiden. Zum Schutz vor Erosion sind nichtüberbaute Flächen als Grünflächen anzulegen oder anderweitig zu begrünen (§ 9 Landesbauordnung).

## **8. EMISSIONSKONTINGENTE**

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen. Auch im Freistellungsverfahren ist die schalltechnische Untersuchung des Vorhabens im Hinblick auf die Einhaltung der o.g. Emissionskontingente erforderlich.

Die in diesem Bebauungsplan genannten Normblätter und Richtlinien können bei der Gemeinde Sontheim an der Brenz oder beim zuständigen Landratsamt an Werktagen während der Geschäftszeiten eingesehen werden.

Wenn DIN-Normen etc. beim Landratsamt nicht vorhanden/einsehbar sind, können DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien beim Beuth-Verlag erworben werden.

## 9. GERUCHSIMMISSIONEN

Auf Grund der umliegenden Betriebe besteht im Gebiet eine Vorbelastung mit Geruchsimmissionen. Daher wird darauf hingewiesen, dass nur solche Betriebe zulässig sind, von welchen keine schädlichen Emissionen auf die umliegende Wohnbebauung ausgehen. Dies ist mit dem Landratsamt Fachbereich Immissionsschutz fallbezogen im Rahmen des Bauantrags abzuklären.

Nach der Umsetzung der Bebauungspläne „Weiherbraike II“ und „Gewerbegebiet zwischen K3023 und Heinrich-Röhm-Straße“, werden keine Flächen zur landwirtschaftlichen Nutzung mehr vorhanden sein. Somit können auch keine schädlichen Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung entstehen. Ebenso bestehen keine relevanten Tierhaltungen, durch welche Belastungen bestehen könnten.

Bzgl. der ansässigen Betriebe Röhm und Hörger bestehen Vorbelastungen. Nach Abstimmung mit dem Fachbereich Immissionsschutz des Landratsamt Heidenheim werden von beiden die immissionsschutzrechtlichen Vorschriften (maximale Geruchsstunden) für die bestehenden Wohngebiete, sowie auch die Flächen der Bebauungspläne „Weiherbraike II“, „Franziskaweg“ und „Gewerbegebiet zwischen K3023 und Heinrich-Röhm-Straße“ eingehalten. In keinem Fall ist mit Auswirkungen zu rechnen. Grundlage hierfür sind die dem Landratsamt vorliegenden Daten / Gutachten.