



BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

„Berger Steig II – 2. Änderung“

Textteil - Entwurf

Plandatum: 13.07.2023

Aufgestellt
Hermaringen, xx.xx.xxxx

Anerkannt und ausgefertigt
Hermaringen, xx.xx.xxxx

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

.....
Jürgen Mailänder, Bürgermeister



GANSLOSER
Ingenieure | Planer | Architekten

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



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
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 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41)
Stand Liegenschaftskataster:	08/22



Luftbild mit Geltungsbereich (Quelle: udo.lubw.baden-wuerttemberg.de)



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	5
3.	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)	5
4.	Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	5
5.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
6.	pflanzgebote und Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)	6
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
1.	Anforderungen an unbebaute Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	7
C	HINWEISE	8
1.	Artenschutz (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)	8
2.	Bodenfunde, Bodendenkmäler (Art. 8 Denkmalschutzgesetz)	8
3.	Altlasten	9
4.	Abfall	9
5.	Geotechnik	9
6.	Starkregenereignisse	10



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Berger Steig II“ werden Teilflächen der Grundstücke Flur-Nr. 4382, 4381, 4381/1 und 3232 der Gemarkung Hermaringen gemäß dem zeichnerischen Teil und den textlichen Festsetzungen geändert. Die nicht geänderten textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften sowie Hinweise des bestehenden Bebauungsplans „Berger Steig II – 1. Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung“ gelten auch für den Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans. Die geänderten, bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Berger Steig II – 1. Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung“ treten damit innerhalb des dargestellten Geltungsbereichs außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise des Bebauungsplans „Berger Steig II – 1. Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung“, rechtskräftig seit 14. Dezember 2018 gelten auch für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Berger Steig II“.

Des Weiteren werden für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Berger Steig II“ folgende Festsetzungen neu getroffen:

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

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Es wird ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Dies sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Höchstzahl von 1 Wohnung pro Gewerbebetrieb darf nicht überschritten werden.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter oder Betriebsinhaber dürfen nur dann errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen, hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Bauantrag mit Wohnung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (z.B. TA Lärm) genannten Immissionsrichtwerten nachweist.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannte Ausnahme (Vergnügungsstätte) ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Produktion untergeordnete Einzelhandelsnutzungen sind zulässig.



GANSLÖSER

Ingenieure | Planer | Architekten

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

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

2.1.1 Begriffsdefinition

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

Gebäudehöhe (GH)

Die Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß, gemessen zwischen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und Oberkante Firstziegel bzw. beim Flachdach und Pultdach dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (Ziegel o.Ä.) und beim versetzten Pultdach der Oberkante der Dachhaut, ist auf max. 13 m festgesetzt.

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

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude darf an der bergseitigen höchsten Stelle maximal 0,5 m über dem natürlichen Gelände liegen.

Maßgebend für das natürliche Gelände sind die eingetragenen Höhenlinien im zeichnerischen Teil.

4. VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Es wird eine Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Wasser“ für einen Löschwasserbehälter festgesetzt.

5. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

5.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung der Zugriffsgebote ist das Freiräumen des Baufelds ausschließlich zwischen dem 1.10. und Ende Februar zulässig. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind ggf. im Vorgriff Vergrämungsmaßnahmen einzuleiten und die Flächen regelmäßig auf das Vorhandensein von Vögeln zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei festgestellten Vogelbruten ist je nach Lage des Nestes der Beginn der Arbeiten anzupassen, der Brutplatz auszusparen oder der geplante Arbeitsbereich zu modifizieren.

5.2 Insektenfreundliche Beleuchtung

Beleuchtungsanlagen sind mit insektenfreundlicher Beleuchtung auszustatten. Dazu sind Natrium- Dampflampen oder bernsteinfarbene/ warmweiße LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil; optimal 1600-2200K; max. 3000 K) zu verwenden. Um Insektentötungen zu vermeiden sind Leuchtgehäuse zu wählen, die dicht sind, sodass keine



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Insekten eindringen können und eine Oberflächentemperatur von max. 40 °C (104 °F) erreichen, um den Hitzetod zu verhindern. Die Leuchtstärke sollte nicht höher als unbedingt erforderlich sein. Eine Abstrahlung nach oben oder in angrenzende Vegetationsstrukturen ist zu verhindern.

6. PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

6.1 Pfg 1: Bäume auf privaten Grundstücken

Je angefangene 750 m² Grundstücksfläche ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer ein Laubbaum (Hochstamm) gemäß Pflanzenliste pfg1 auf dem Grundstück anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu ersetzen. Das Pflanzgebot 1 ist spätestens nach Herstellung der Bebauung der jeweiligen Grundstücke umzusetzen. Die Bäume sind auf einer ausreichend bemessenen Grünfläche zu pflanzen.

Pflanzenliste pfg1

Qualität: STU 12-14, 3 x v. mDb

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Sorbus aria	Mehlbeere



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 74 LBO)

1. ANFORDERUNGEN AN UNBEBAUTE FLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im Gewerbegebiet dürfen die Baugrundstücke im Zusammenhang mit baulichen Anlagen bis maximal 1,5 m über anstehendem natürlichem Geländeniveau aufgefüllt werden. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

C HINWEISE

1. ARTENSCHUTZ (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen, welche im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Berger Steig II - 2. Änderung“ umzusetzen sind, können dem Bebauungsplan „Berger Steig II - 1. Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung“ sowie dem Artenschutzgutachten, durchgeführt von Dr. Schuler aus dem Jahr 2018, entnommen werden.

Gemäß den Forderungen der Unteren Naturschutzbehörde wurde eine erneute Begehung zur Prüfung der Habitatstruktur am 10.10.2022 durch Gansloser Ingenieure Planer Architekten durchgeführt. Gegenüber dem Gutachten von 2018 konnten keine Veränderungen in der Habitatstruktur festgestellt werden. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch eine entsprechende Gestaltung eines Neubaus das Risiko eines signifikant erhöhten Vogelschlags ausgeschlossen werden kann. (z. B. keine Eckverglasungen, Verwendung von Milchglas etc.). Sollten durch den Neubau Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten, so werden im Nachhinein Maßnahmen, wie z. B. das Bekleben von Glasfronten mit entsprechenden Folien, notwendig.

Durch die Verwendung von engstrebigen Kanaldeckeln können Falleffekte von Kleintieren vermieden werden und sind zu bevorzugen.

Die UNB regt die zusätzliche Installation von künstlichen Nisthilfen an Fassaden und Bäumen für Vögel bzw. Fledermausquartieren an.

2. BODENFUNDE, BODENDENKMÄLER (Art. 8 Denkmalschutzgesetz)

Das Plangebiet liegt vollumfänglich innerhalb einer archäologischen Denkmalfläche: „Urnenfelderzeitliche Siedlung“, Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Listen-Nr. 13.

1990 wurden in dem Areal bei Feldbegehungen vorgeschichtliche Scherben aufgelesen und angepflügte Siedlungsgruben dokumentiert. Beim Bau der Umgehungsstraße 2002 beobachtete Profile zu beiden Seiten der Trasse der B492 zeigten ebenfalls zahlreiche urnenfelderzeitliche Siedlungsbefunde. Mit weiteren Siedlungsbefunden und Funden im Boden ist zu rechnen.

Vor Beginn jeglicher Bauvorhaben sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch eine darauf spezialisierte Fachfirma nach Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden, um den Bedarf und Umfang möglicher Rettungsgrabungen festzustellen. Hierfür bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen (Fristen der Untersuchung und Kostenbeteiligung des Veranlassers) an.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen nach §§ 20 und 27 DSchG wird 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



GANSLÖSER

Ingenieure | Planer | Architekten

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. **ALTLASTEN**

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen oder Untergrundverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge von Erd- und Aushubarbeiten Untergrundverunreinigungen (z. B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches) angetroffen werden, ist nach § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) das Landratsamt Heidenheim zu verständigen.

4. **ABFALL**

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 m³ 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 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz, LKreiWiG).

5. **GEOTECHNIK**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberjuras, welche von Quartärem Sinterkalk mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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 Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

6. STARKREGENEREREIGNISSE

Starkregenereignisse sind lokal begrenzte Regenereignisse mit großer Niederschlagsmenge und hoher Intensität und stellen ein nur schwer zu kalkulierendes Überschwemmungsrisiko dar. Kommunen sind daher angehalten, entsprechende Vorsorge zu treffen, Auflagen für Bauherren festzulegen und die Bevölkerung über das Risiko und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu informieren. Eine Arbeitshilfe bietet die „Hochwasserschutzfibel“ des Bundes (kostenloser Download unter <https://www.bundesregierung.de/breg-de/suche/hochwasserschutzfibel-objektschutz-und-bauliche-vorsorge-1591900>).