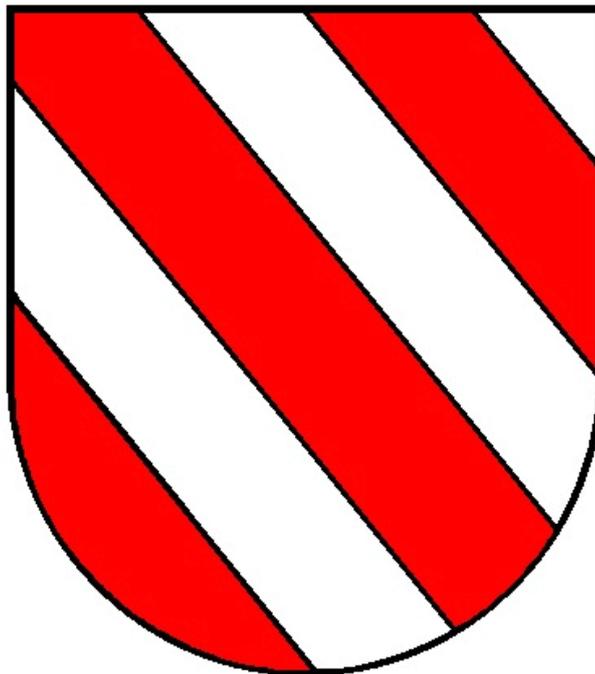


**TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„HOPFENHAUSSTRASSE, 1. ÄNDERUNG“
IN EHINGEN**

**STAND 17.01.2024
VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB**



STADT EHINGEN (DONAU)



INHALTSVERZEICHNIS:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB und BauNVO)	3
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	3
1.1. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO).....	3
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).....	4
2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).....	4
2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	4
3. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)	4
3.1 Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH)	4
4. Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)	4
5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)	4
6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	5
7. Flächen für den Luftverkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	5
8. Flächen und MaSSnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft und Umwelt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	5
8.1 Maßnahme 1 (M1): Fällung Habitatbaum und Anbringen von Nisthilfen.....	5
8.2 Maßnahme 2 (M2): Umhängen des Nistkastens.....	5
8.3 Maßnahme 3 (M3): Vergrämung der Zauneidechse	5
8.4 Maßnahme 4 (M4): Regelung des Wasserabflusses.....	6
9. Massnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	6
9.1 Flächen für Schallschutzbauwerke.....	6
9.2 Maßnahmen gegen Gewerbelärm	6
10. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)	7
10.1 Bindung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).....	7
11. Zuordnung von Massnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a S. 2 BauGB)	7
11.1 Zuordnungsmaßnahme 1 (Z1): Entwicklung eines Ersatzhabitats für die Zauneidechse	7
B. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 74 LBO BW)	8
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	8
1.1 Fassaden.....	8
1.2 Dachform und Dachgestaltung.....	8
2. Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	8
2.1 Unbebaute Flächen.....	8
2.2 Einfriedungen.....	8
3. Antennenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)	8
4. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)	8



C. Hinweise	9
1. Archäologische Funde (§ 2 DschG i.V. mit § 8 DschG)	9
2. Wasserschutzgebiet	9
3. Bodenschutz (§ 4 Abs. 2 BodSchG)	9
4. Altlasten	9
5. Geotechnik	10
6. Baufeldräumung und Eingriff in Bestandsgebäude (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)	10
7. Richtfunk	10
8. Stand der Planunterlagen Januar 2020	10
9. Inkrafttreten	10
10. Ordnungswidrigkeiten	11



Rechtsgrundlagen

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 394) geändert worden ist

BauNVO

Baunutzungsverordnung 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. I S. 176) geändert worden ist

LBO Baden-Württemberg

Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

PlanzV

Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung 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

GemO

Gemeindeordnung in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hopfenhausstraße“ mit der Rechtskraft vom 14.06.2008 und des Bebauungsplans „Verlängerte Gruorner Straße“ mit der Rechtskraft vom 20.01.1965 sowie die Festsetzungen des Ortsbauplans von 06.12.1956 treten mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes für dessen Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes wird folgender Textteil aufgestellt.



A. Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung: „Gesundheitszentrum“

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von gesundheitsspezifischen Einrichtungen und sozialen Einrichtungen für die Pflege und Betreuung von Senioren sowie den damit einhergehenden Begleitnutzungen (z.B. Büro-, Verwaltungsgebäude, Parkhaus etc.).

1.1.1. Sondergebiete SO1 (§ 11 BauNVO)

Folgende Nutzungen sind zulässig, wenn sie der in Ziffer 1.1. genannten Zweckbestimmung dienen:

- Ärztehäuser mit Praxen, Laboren, Operationssäle sowie Therapie- und Behandlungsräumen,
- Büro- und Verwaltungsräume,
- Schulungs- und Konferenzräume,
- Technikräume, die dem Ärztehaus in der Grundfläche untergeordnet sind
- Stellplatzanlagen und Parkhäuser

1.1.2. Sondergebiete SO2 (§ 11 BauNVO)

Folgende Nutzungen sind zulässig, wenn sie der in Ziffer 1.1. genannten Zweckbestimmung dienen:

- Pflegeheime mit Pflegezimmern für die Dauerpflege, Kurzzeit- und Verhinderungspflege,
- Therapie- und Behandlungsräume,
- Büro- und Verwaltungsräume,
- Schulungs- und Konferenzräume,
- Nicht wesentlich störende Technikräume, die dem Pflegeheim in der Grundfläche untergeordnet sind

1.1.3. Sondergebiete SO3 und SO4 (§ 11 BauNVO)

Folgende Nutzungen sind zulässig, wenn sie der in Ziffer 1.1. genannten Zweckbestimmung dienen:

- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- klinik- und pflegebezogene Sozial- und Infrastruktureinrichtungen (z.B. Küchen, Kantinen, Restaurants, etc.),
- die erforderlichen betrieblichen, technischen und verkehrlichen Einrichtungen und Anlagen (z.B. Wirtschaftshof, Werkstätten, Lager, Logistik, Technik- und Rechenzentren, etc.),
- Stellplatzanlagen und Parkhäuser



1.1.4. Sondergebiet SO5 (§ 11 BauNVO)

Folgende Nutzungen sind zulässig, wenn sie der in Ziffer 1.1. genannten Zweckbestimmung dienen und:

- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Pflegeschulen, Schulungs- und Konferenzräume,
- betriebliches Wohnen, wie Personalwohnheime, Mitarbeiterwohnungen und Wohnungen für Bereitschaftspersonen u.ä.,
- klinik- und pflegebezogene Sozial- und Infrastruktureinrichtungen (z.B. Küchen, Kantinen, Restaurants, etc.), die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- die erforderlichen betrieblichen, technischen und verkehrlichen Einrichtungen und Anlagen (z.B. Wirtschaftshof, Werkstätten, Lager, Logistik, Technik- und Rechenzentren, etc.), die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Stellplatzanlagen und Parkhäuser, die das Wohnen nicht wesentlich stören

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

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

Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO entsprechend Eintrag im zeichnerischen Teil.

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

Im Plangebiet ist für die Hauptgebäude eine maximale Gebäudehöhe, gemessen von der Fertigfußbodenhöhe bis zum First bzw. Oberkante des Daches (Oberkante Attika bzw. höchsten Stelle der Dachfläche), entsprechend Einscrieb im zeichnerischen Teil, zulässig.

Als Ausnahme ist eine Überschreitung der Gebäudehöhe für Aufzugsanlagen und Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 3,00 m sowie für technische und betriebsnotwendige Aufbauten, wie Solaranlagen, bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO entsprechend Eintrag im zeichnerischen Teil.

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

3.1 Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH)

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe ist entsprechend den abgegrenzten Teilflächen im zeichnerischen Teil festgelegt.

Als Ausnahme können Abweichungen bis max. +/- 0,50 m zugelassen werden.

4. BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

a = abweichende Bauweise

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge auf 90 m begrenzt.

5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenzen siehe Eintrag im zeichnerischen Teil.



6. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9

Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Mit Garagen und Nebenanlagen ist allseits zu öffentlichen Flächen ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

7. FLÄCHEN FÜR DEN LUFTVERKEHR (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zweckbestimmung: Notfall-Hubschrauberlandeplatz, entsprechend Planeintrag.

Als Ausnahme ist auch ein Landeplatz auf den Dachflächen möglich.

8. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR, LANDSCHAFT UND UMWELT (§ 9

Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Maßnahme 1 (M1): Fällung Habitatbaum und Anbringen von Nisthilfen

Sollte der Habitatbaum an der Gruorner Straße auf Flst. 1356/9 nicht erhalten werden können, ist die Fällung im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar durchzuführen. Vor Fällung des Baums sind in den umliegenden Gehölzen je zwei Nisthilfen für höhlenbrütende Vogelarten sowie drei Fledermausrundkästen anzubringen. Die Nisthilfen sind dauerhaft zu unterhalten und jährlich zu reinigen.

8.2 Maßnahme 2 (M2): Umhängen des Nistkastens

Der Nistkasten an dem Baum südwestlich des Schwesternheims auf Flst. 1356/9 ist vor Fällung des Baums im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar abzunehmen und an den umliegenden, nicht von der geplanten Bebauung betroffenen Gehölzen wieder anzubringen.

8.3 Maßnahme 3 (M3): Vergrämung der Zauneidechse

Die Ruderalfläche auf Flurstück 1356/9 ist auf Vorkommen der Zauneidechse zu untersuchen. Auch die für die Entwicklung des Ersatzhabitats vorgesehene Fläche auf Flurstück 1355 (Zuordnungsmaßnahme 1) ist in die Kartierungen einzubeziehen.

Bei Vorkommen der Zauneidechse auf Flurstück 1356/9 ist die Vergrämung wie folgt rechtzeitig vor Inanspruchnahme des Lebensraums umzusetzen:

Zur Vermeidung des Tötens und Verletzens der Zauneidechse ist diese vor Beginn der Bauarbeiten aus dem Eingriffsbereich auf Flurstück 1356/9 zu vergrämen. Hierzu ist die zwischen Eingriffsbereich und Ersatzhabitat (vgl. Festsetzung 12.1 Zuordnungsmaßnahme 1: „Entwicklung eines Ersatzhabitats für die Zauneidechse“) gelegene Hecke, sofern diese nicht ohnehin im Rahmen der geplanten Bebauung gerodet wird, zwischen Oktober und Ende Februar auf den Stock zu setzen. Mitte April des folgenden Jahres ist der Eingriffsbereich auf Flurstück 1356/9 zu mähen und das Mahdgut ist abzuräumen. Bei trocken-warmer Witterung (mind. 15 °C, nicht in den frühen Morgenstunden) ist in den folgenden Tagen der Oberboden in diesem Bereich vorsichtig abzuziehen. Es ist davon auszugehen, dass anwesende Tiere selbstständig den Eingriffsbereich verlassen können. Gelege sind zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorhanden. Im Norden, Osten und Süden der Vergrämungsfläche auf Flurstück 1356/9 ist vor Beginn der Vergrämung ein Reptilienschutzzaun zu stellen, um ein Abwandern der Zauneidechse in das angelegte Ersatzhabitat zu lenken. Nach ca. einer Woche ist auch im Westen der Vergrämungsfläche zwischen den angrenzenden Habitaten und dem Eingriffsbereich ein Reptilienschutzzaun zu stellen. Der Zaun im Norden, Osten und Westen kann nun wieder abgebaut werden. (Vgl. Abbildung Festsetzung 12.1 Zuordnungsmaßnahme 1: „Entwicklung eines Ersatzhabitats für die Zauneidechse“)



Anschließend kann mit den Bauarbeiten begonnen werden. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen kann das Töten und Verletzen von Eidechsen und somit der Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden werden.

Die Maßnahme ist durch eine Umweltbaubegleitung zu koordinieren und zu beaufsichtigen.

(Vgl. hierzu Festsetzung 12.1 Zuordnungsmaßnahme 1: „Entwicklung eines Ersatzhabitats für die Zauneidechse“)

8.4 **Maßnahme 4 (M4): Regelung des Wasserabflusses**

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist getrennt vom übrigen Schmutzwasser auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung zu bringen (Mulden- oder Flächenversickerung). Ist eine Versickerung nachweislich nicht möglich, ist das Niederschlagswasser in bewirtschafteten Zisternen zurückzuhalten. Der Notüberlauf ist an den Kanal anzuschließen.

Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass angrenzende Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

9. **MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN**

UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LÄRM (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Büros GSA Körner GmbH vom 17.01.2024 (P 22131) sind bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm zu treffen.

9.1 **Flächen für Schallschutzbauwerke**

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen dürfen für die Errichtung von Schallschutzbauwerken (z.B. Lärmschutzwände) in Anspruch genommen werden.

9.2 **Maßnahmen gegen Gewerbelärm**

Innerhalb der Teilgebiete sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Gewerbelärm zu treffen.

In den Bereichen, in denen es zu Gewerbelärmpegeln oder Spitzenpegeln entsprechend den folgend dargestellten Werten kommt, sind bei der Errichtung und genehmigungspflichtigen (Nutzungs-)Änderung von Gebäuden Immissionsorte im Sinne der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), d.h. offenbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109, auszuschließen.

Von diesen Maßnahmen kann abgesehen werden, sofern im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die Einhaltung der TA Lärm nachgewiesen wird.

Teilgebiet	Gewerbelärmpegel	Spitzenpegel
	Tag / Nacht	Tag / Nacht
SO1	> 60 / > 45 dB(A)	> 90 / > 65 dB(A)
SO2	> 45 / > 35 dB(A)	> 75 / > 55 dB(A)
SO3 / SO4	> 65 / > 50 dB(A)	> 95 / > 70 dB(A)
SO5	> 60 / > 45 dB(A)	> 90 / > 65 dB(A)

Zulässige Gewerbe- und Spitzenlärmpegel innerhalb der Teilgebiete



10. PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

10.1 Bindung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die durch Planeintrag dargestellten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen.

Bei Bauarbeiten ist für ausreichenden Schutz der Bäume Sorge zu tragen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden.

11. ZUORDNUNG VON MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH (§ 9 Abs. 1a S. 2 BauGB)

11.1 Zuordnungsmaßnahme 1 (Z1): Entwicklung eines Ersatzhabitats für die Zauneidechse

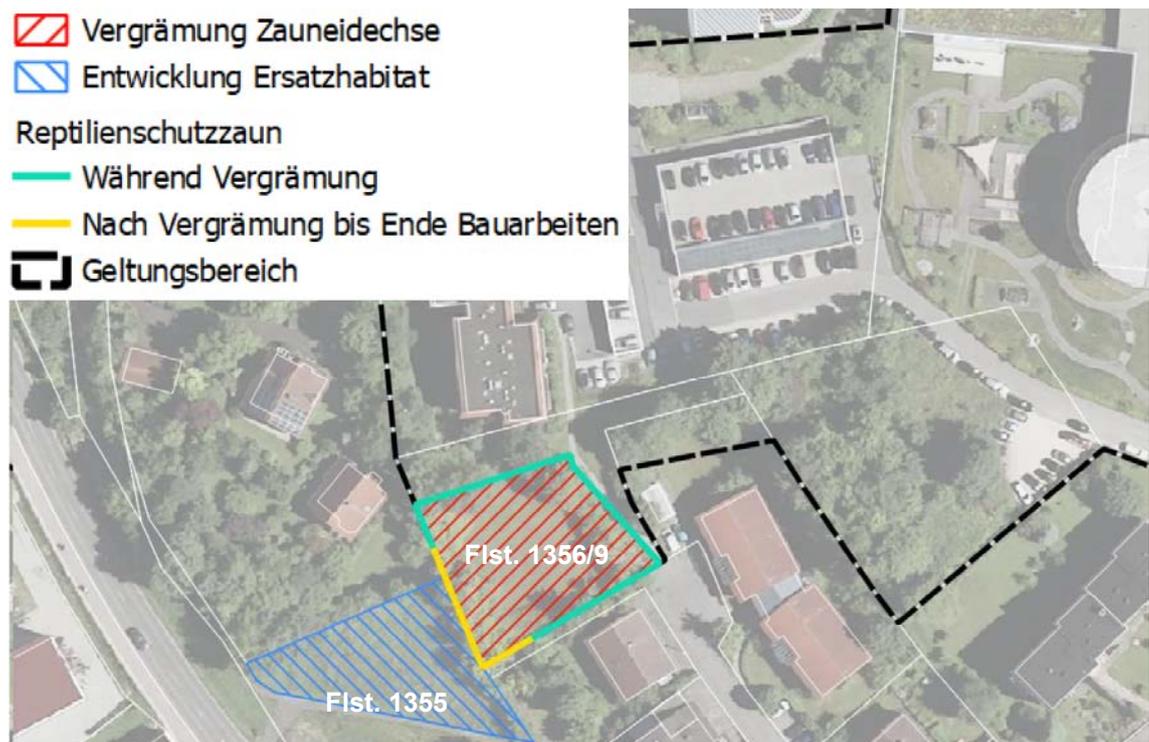
Aufgrund einer möglichen Betroffenheit der Zauneidechse auf dem Flurstück 1356/9 ist entsprechend einer Worst-Case-Betrachtung für den Fall des Vorkommens der Zauneidechse dem gegenständlichen Bebauungsplan eine externe Ausgleichsfläche zugeordnet:

Bei Vorkommen der Zauneidechse auf Flurstück 1356/9 ist folgende Maßnahme rechtzeitig vor Inanspruchnahme des Lebensraums auf Flurstück Nr. 1355, Stadt Ehingen, umzusetzen:

Mind. ein Jahr vor Räumung der Ruderalfläche auf Flurstück 1356/9 (rote Fläche) ist ein Ersatzhabitat für die Zauneidechse auf einer Teilfläche des südwestlich angrenzenden Flurstücks 1355 (blaue Fläche) zu entwickeln. Hierzu sind auf der Fläche Reisig- und Totholzhaufen sowie Stein- oder Erdwälle anzulegen. Diese können von den Zauneidechsen als Sonn- und Versteckplatz genutzt werden. Die Fläche ist in einem zweijährigen Turnus zu mähen und das Mahdgut abzutragen, wobei jeweils die Hälfte der Fläche überjährig stehen gelassen wird. Das Aufkommen von Gehölzen auf der Fläche ist zu unterbinden. Sofern die Fläche für die Ersatzmaßnahme bereits von der Zauneidechse besiedelt ist, muss je nach Siedlungsdichte die Flächengröße nach Abschätzung des Fachgutachters entsprechend vergrößert werden.

Die Maßnahme ist durch eine Umweltbaubegleitung zu koordinieren und zu beaufsichtigen.

Die Sicherung des Ersatzhabitats auf Flurstück 1355 erfolgt über einen vor Satzungsbeschluss zu schließenden städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer des Flurstücks 1355.



Vergrämung der Zauneidechse und Entwicklung eines Ersatzhabitats



B. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 74 LBO BW)

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Fassaden

Für die Fassadenverkleidung sind nur nicht blendende Materialien zulässig.

1.2 Dachform und Dachgestaltung

Dächer sind als geneigte Dächer mit einer max. Neigung von 15° zulässig.

Flachdächer sind mind. zu 1/2 zu begrünen.

Ein entsprechender Nachweis ist im Bauantrag zu erbringen.

2. ÄUßERE GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Unbebaute Flächen

Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten, ausgenommen hiervon sind die für die Erschließung notwendigen Flächen.

2.2 Einfriedungen

Zum öffentlichen Verkehrsraum ist mit Hecken und Zäunen ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

Im Übrigen wird auf das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg verwiesen.

3. ANTENNENANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Auf jedem Gebäude ist die Errichtung von nur einer Antennenanlage zulässig.

4. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.



C. HINWEISE

1. Archäologische Funde (§ 2 DschG i.V. mit § 8 DschG)

Sollten sich im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten, o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

2. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der fachtechnisch abgegrenzten Zone III des Wasserschutzgebiets Donautal der Stadt Ehingen.

3. Bodenschutz (§ 4 Abs. 2 BodSchG)

Bei der Umgestaltung des Planungsgebietes ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen, soweit geeignet, zu erhalten.

Auf allen zu bebauenden oder befestigten Flächen ist vor Beginn der Baumaßnahmen der Oberboden separat abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und frühstmöglich für Vegetationszwecke wieder zu verwenden. Der Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen.

Fallen zu große Mengen Bodenaushub 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.

Auf die ATV Arbeitsblatt A 138 wird verwiesen.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme“ zu beachten.

Wasserundurchlässige befestigte Grundstücksflächen sind auf ein absolutes Mindestmaß zu beschränken. Pkw-Stellplätze, Garagen- und Hofzufahrten usw. sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Schotterrasen oder ähnliches) zu befestigen, damit der Boden seine Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf behält.

4. Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt, Alb-Donau-Kreis, Frau Urban (Tel.: 0731/185-1306, E-Mail: tina.urban@alb-donau-kreis.de) unverzüglich zu benachrichtigen.

Der nördliche Teil des Flurstücks Nr. 1360/11 sowie der nördliche und westliche Rand des Flurstücks Nr. 1360/1 liegen auf oder grenzen an den im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfassten Altstandort AS Spitalstraße 29, Ehingen (Objekt-Nr. 02072-000). Der Altstandort ist mit B (Belassen) – Entsorgungsrelevanz bewertet. Bei Arbeiten im Untergrund könnte verunreinigtes Material auftreten, das nicht frei verwertet werden kann und ordnungsgemäß zu entsorgen ist.



5. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse, die teilweise von Mindel-Deckenschottern überlagert werden. Im tieferen Untergrund stehen die Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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.

Die anstehenden Gesteine der Unteren Süßwassermolasse neigen bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen.

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. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. Baufeldräumung und Eingriff in Bestandsgebäude (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden außerhalb der Aktivitätszeiten von Vögeln und Fledermäusen im Zeitraum vom 1. November bis 28. Februar vorzunehmen. Notwendige Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Zur Abschätzung der Betroffenheit von Fledermäusen und Gebäudebrütern ist rechtzeitig vor Renovierungsarbeiten, Umbaumaßnahmen oder Abbrucharbeiten an Gebäudefassaden oder Außenbauteilen ein artenschutzrechtliches Gutachten zu erstellen und die Baumaßnahme ist ggf. durch eine Umweltbaubegleitung durch ein geeignetes Fachbüro zu begleiten. Bei Befund sind ggf. vor Beginn der Arbeiten künstliche Quartierhilfen für Fledermäuse und/oder Nisthilfen für Gebäudebrüter anzubringen, sodass durchgängig ausreichend Quartiere zur Verfügung stehen. Art und Anzahl der Nist- und Quartierhilfen ist vom Fachgutachter festzulegen.

7. Richtfunk

Durch das Plangebiet führen zwei Richtfunkverbindungen hindurch:

Die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 32m und 62 m über Grund.

8. Stand der Planunterlagen Januar 2020

Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Die dargestellten vorhandenen baulichen Anlagen, Straßen und Geländehöhen entsprechen dem örtlichen Zustand. Die eingetragenen Höhenwerte beziehen sich auf das neue Höhensystem.

9. Inkrafttreten

Mit diesem Bebauungsplan treten alle in diesem Gebiet bestehende Bauvorschriften außer Kraft.



10. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Aufgestellt:
EHINGEN (Donau), den

Abt. Planung