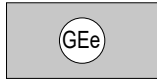


ZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften



Gewerbegebiet (GE) / Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) nach §8 BauNVO

0,4

Grundflächenzahl, hier z.B. 0,4

12.0 m

maximale Gebäudehöhe (GH)
(siehe Textteil A Ziff. 1.4)

UMBP=490,0

Unterer Maßbezugspunkt, hier z.B. UMBP=490,00m



abweichende Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO)



Baugrenze (nicht zwingend gem. §23 Abs.3 BauNVO)



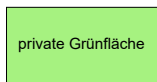
Fläche für Stellplätze
(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)



Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



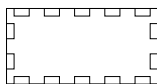
Verkehrsfläche mit besondere Zweckbestimmung
-Feuerwehrumfahrt und Pflwegeweg-
(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Private Grünfläche
-Zweckbestimmung Ein- und Durchgrünung-
(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



Unverbindlicher Standort für das Anpflanzen von Einzelbäumen
siehe Textteil A. Ziff.13
(§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)



mit Geh-, Fahr oder Leitungsrechten zu belastende Flächen
siehe Textteil A. Ziff.21
(§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)



mit Geh-, Fahr oder Leitungsrechten zu belastende Flächen,
ausnahmsweise überbaubar
siehe Textteil A. Ziff.21
(§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)



Ausgleichsflächen

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul.Nutzung| max. Gebäudehöhe



Grundflächenzahl | ---

Unterer Maßbezpkt | Bauweise

Dachform

A.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "Gewerbegebiet Bohnensträßle" in den Planbereichen 09-02 und 09-03, Plan Nr. 09-03/1
	<p>Rechtsgrundlagen:</p> <p>BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358) zuletzt geändert am 13.06.2023 (GBl. S. 170) PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)</p>
	In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
1.	Bauliche Nutzung
1.1	Art der baulichen Nutzung (§1-15 BauNVO)
1.1.1	<p>Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) nach §8 BauNVO</p> <p>Zulässig sind alle Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2, Nr. 1 bis 4 BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gewerbebetriebe aller Art, - Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe - Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude - Tankstellen - Anlagen für sportliche Zwecke <p>Ausnahmen i. S. v. § 8 Abs. 3, Nr. 1 und 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke <p>Ausnahmen i. S. v. § 8 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (Vergnügungsstätten). Bordelle und bordellartige Betriebe sind unzulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).</p>

	<p>Großflächiger Einzelhandel ist nicht zugelassen (§1 Abs.5 BauNVO). Ausgenommen ist kleinflächiger Einzelhandel im Zusammenhang mit dem im Plangebiet produzierenden Gewerbe (Eigenverkauf).</p> <p>Für den Eigenverkauf wird eine absolute Flächenobergrenze von max. 500 m² in Verbindung mit einer Begrenzung auf nicht mehr als 10 % der betrieblichen Nutzfläche je Betrieb für die zulässige Verkaufsfläche von Eigenprodukten der im Gebiet ansässigen Firmen festgesetzt.</p> <p>Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind nur zulässig, wenn durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm in der Nachbarschaft eingehalten werden.</p>
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§16-21a BauNVO)
1.2.1	Grundflächenzahl (§19 Abs.1 BauNVO)
	Entsprechend den Einschrieben im Plan. Wasserdurchlässige Beläge sind dabei nicht anzurechnen.
1.2.2	Höhe der baulichen Anlagen / Maßbezugspunkt (§16 Abs.2 Nr.4 und §18 Abs.1 BauNVO)
	<p>Im Plangebiet werden entsprechend den Eintragungen im Plan maximale Gebäudehöhen (GH) festgesetzt.</p> <p>Die maximale Gebäudehöhe wird vom unteren Maßbezugspunkt (UMBSP) bis zur Oberkante Wandabschluss / Attikaabschluss gemessen.</p> <p>Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete notwendige technische Anlagen (z.B. Aufzugs- und Aufgangsbauten sowie Aufbauten zur Belichtung) ausnahmsweise um maximal 2,50 m überschritten werden, wenn diese mindestens 1,50 m von der Gebäudeaußenwand abgerückt sind, ihre Grundflächen insgesamt 10 % der Dachfläche nicht überschreiten und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen. Technische Aufbauten sind vollständig einzuhausen (siehe auch B. örtliche Bauvorschriften Ziff. B.1.2 Dachdeckung und Dachbegrünung).</p> <p>Regelungen zu technischen Aufbauten sind im Textteil B. der Ziff. 1.5 zu entnehmen.</p> <p>Zur Bestimmung der Höhenlage der baulichen Anlagen sind untere Maßbezugspunkte (UMBSP) im Plan in m üNN festgesetzt. Eine Abweichung von +/- 0,75 m ist zulässig.</p>

2.	<p>Bauweise (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und §22 BauNVO)</p> <p>Entsprechend den Einschrieben im Plan und der Darstellung in der Zeichenerklärung.</p>
3.	<p>Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §23 BauNVO)</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.</p>
4.	<p>Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)</p> <p>Die im Plan durch Pfeile festgesetzten Hauptbaukörperrichtungen müssen eingehalten werden. Abweichungen bis zu 5 Grad sind zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Eingänge) sind Ausnahmen zulässig. Bei Querbauten sind Abweichungen zulässig, wenn deren Firsthöhe gegenüber der Hauptfirsthöhe mind. 1.00 m tiefer liegt.</p>
5.	<p>Nebenanlagen (§14 BauNVO u. §23 Abs.5 Satz 1 BauNVO)</p> <p>In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude als Nebenanlage im Sinne von §14 Abs.1 BauNVO zugelassen. Nebenanlagen sind unzulässig im Bereich von privaten Grünflächen. Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig. Nebenanlagen müssen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (gemessen ab Fahrbahnrand) und Grünflächen einen Abstand von mind. 0,5 m einhalten. Die Außengeräte von Wärmepumpen (Luft/Wasser) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und sind einzugrünen. Beim Einsatz von Lüftungsgeräten und Luft-Wärme-Pumpen ist aus Lärmschutzgründen der Hinweis zum „Lärmschutz“ zu beachten (D. Ziff. 7), (§23 Abs.5 Satz 1 BauNVO).</p>
6.	<p>Fläche für Garagen und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB u.§12 Abs. 6 BauNVO)</p>
6.1	<p>Garagen, überdachte Stellplätze (Carports)</p> <p>Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) muss entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, Pflanzgeboten und Pflanzbindungen ein Abstand von mind. 2,00 m</p>

	(gemessen von der Kronenaußenkante bzw. Fahrbahnrand) eingehalten werden. Begrünung der Dächer von Carports und Garagen siehe auch Textteil B. Ziff. 1.2.
6.2	Stellplätze Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit St gekennzeichneten Flächen zulässig. Begrünung der Stellplatzanlagen siehe auch Textteil B. Ziff. 3.2.
7.	Unterirdische Stützbauwerke (§9 Abs.1 Nr.26 BauGB) Zur Herstellung des Baukörpers für die öffentlichen Verkehrsflächen sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 12 cm ab Hinterkante Randstein und einer Tiefe von 35 cm ab Oberkante Randstein erforderlich. Der Einbau von Hinterbeton ist in diesem Rahmen auch auf privaten Grundstücken zulässig.
8.	Pflanzgebot (§9 Abs.1 Nr.25 a) BauGB) Im gesamten Plangebiet ist je 750 m ² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter und klimaresilienter Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pro Baum sind mind. 10 m ² unversiegelte Fläche im Wurzelbereich vorzusehen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen. Die unter B Ziff. 3.2 festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet. Zu verwenden sind Laubbäume, z.B.: a) <u>großkronige Bäume</u> : Stiel- u. Trauben- Eiche, Sommer- u. Winter-Linde, Berg- u. Spitz-Ahorn, Buche, Ulme, Vogelkirsche, Obsthochstämme b) <u>kleinkronige Bäume</u> : Vogelbeere, Feld-Ahorn, Weißdorn-Arten

9.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)												
9.1	<p>Externe Ausgleichsfläche/ -maßnahme M1</p> <p>Auf der externen, außerhalb des Bebauungsplans Nr. 09-03/1 liegenden Ausgleichsfläche M1 (Flst. 338-341, Gewinn Hinterer Schradenberg, Gemarkung Aalen) wird als Ausgleich für die Eingriffe in den Arten- und Biotopschutz, den Boden und das Landschaftsbild auf einer ca. 0,6 ha großen Fläche (bisher überwiegend Acker) eine Magerwiese mit Streuobstbestand und eine Feldhecke entwickelt (genauer Umfang siehe D. Hinweise, Ziffer 12).</p>												
9.2	<p>Externe Ausgleichsfläche/ -maßnahme M2</p> <p>Die restlichen benötigten Ökopunkte in Höhe von 82.010 ÖP werden über die Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH erworben. Es wird eine Teilfläche der Maßnahme „Extensivierung von Grünland bei Pfahlheim“ (ID: 396) zugeordnet.</p>												
9.3	<p>Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme M 1</p> <p>Die externe, außerhalb des Bebauungsplans Nr. 09-03/1 liegende Ausgleichsfläche M1 wird folgenden Flächen im Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet BohnensträÙe“, Nr. 09-03/1, zugeordnet:</p> <table border="1" data-bbox="151 1188 1383 1388"> <thead> <tr> <th data-bbox="151 1188 565 1220">Festsetzung</th> <th data-bbox="565 1188 976 1220">Fläche (m²)</th> <th data-bbox="976 1188 1383 1220">Anteil (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="151 1220 565 1287">Eingeschränktes Gewerbegebiet</td> <td data-bbox="565 1220 976 1287">14.307</td> <td data-bbox="976 1220 1383 1287">96,88</td> </tr> <tr> <td data-bbox="151 1287 565 1354">Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</td> <td data-bbox="565 1287 976 1354">461</td> <td data-bbox="976 1287 1383 1354">3,12</td> </tr> <tr> <td data-bbox="151 1354 565 1388">Summe</td> <td data-bbox="565 1354 976 1388">14.768</td> <td data-bbox="976 1354 1383 1388">100</td> </tr> </tbody> </table>	Festsetzung	Fläche (m ²)	Anteil (%)	Eingeschränktes Gewerbegebiet	14.307	96,88	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	461	3,12	Summe	14.768	100
Festsetzung	Fläche (m ²)	Anteil (%)											
Eingeschränktes Gewerbegebiet	14.307	96,88											
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	461	3,12											
Summe	14.768	100											
10.	<p>Geh-, Fahr-, oder Leitungsrecht (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)</p> <p>Die im Plan besonders gekennzeichneten Flächen werden entsprechend der Festlegung im Plan zu Gunsten der Stadt Aalen und der Stadtwerke Aalen belastet. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Ver- und Entsorgungsleitungen beeinträchtigt oder gefährdet wird.</p> <p>Ausnahmsweise ist die Überbauung im Bereich der im Plan gekennzeichneten Fläche in Abstimmung mit den Begünstigten zulässig.</p>												

11.	<p>Fläche für besondere Vorkehrungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)</p> <p>Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind nur zulässig, wenn für Gebäude mit schützenswerter Nutzung, entsprechend ihrer Lage im Plangebiet, ein aktiver oder passiver Schallschutz berücksichtigt wird. In welchen Bereichen Maßnahmen erforderlich sind, ist dem Schallgutachten 23-042/21 vom 07.06.2023 des Ingenieurbüros Gerlinger+Merkle zu entnehmen.</p>
12.	<p>Private Grünfläche</p> <p>Für Ansaaten im Bereich der Grünflächen ist zertifiziertes Saatgut regionaler Herkunft mit einem Anteil am Blumen und Kräutern von mind. 50 % zu verwenden. Die Fläche ist extensiv zu pflegen, d.h. 1- bis 2-mal pro Jahr zu mähen und das anfallende Mähgut zu entfernen. Für die Wiesenflächen gilt auch ein Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel.</p>
B.	<p>SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "Gewerbegebiet BohnensträÙle" in den Planbereichen 09-02 und 09-03, Plan Nr. 09-03/1 (§74 Abs.7 LBO)</p>
	<p>Rechtsgrundlagen:</p> <p>BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358) zuletzt geändert am 13.06.2023 (GBl. S. 170) PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)</p>
	<p>In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:</p>

1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)
1.1	Dachform und Dachneigung Für Hauptgebäude entsprechend den Einschrieben im Plan.
1.2	Dachdeckung und Dachbegrünung Im gesamten Plangebiet sind nicht begrünte Dachflächen in roten, rotbraunen oder grauen Farbtönen zu halten. Flachdächer sind auf mind. 75 % der Dachflächen mindestens extensiv mit einer Substratdicke von mind. 10cm zu begrünen und zu unterhalten. Dies gilt auch für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen. Die Verpflichtung der Dachbegrünung besteht auch nach Maßgabe der PV-Pflicht-Verordnung weiter. Im gesamten Planungsgebiet sind für Dachflächen und Photovoltaikmodule nur matte Materialien und gedeckte Farben (d.h. keine glänzenden Dachziegel und Photovoltaikmodule, keine Dächer aus hellem Aluminium oder Dächer / Photovoltaikmodule aus leuchtend bunten Farben) zulässig.
1.3	Fassaden Bei der Farbgebung der Fassaden sind kahle, ungegliederte Fassaden, glänzende Materialien in großflächiger Anwendung und grelle Farben (z.B. Fassaden aus hellem Aluminium oder leuchtend bunte Farben) nicht zulässig. Technische Anlagen (z.B. Lüftungselemente, Alarmanlagen etc.) sind konzeptionell zu planen und zu integrieren.
1.4	Solaranlagen / Photovoltaik Aufgeständerte Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule auf der Dachfläche) sind nur beim Flachdach (2 - < 5°) bis zu einer Höhe von 1,50 m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig. Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand von 1,00 m einhalten. Die Verpflichtung der Dachbegrünung nach B. Ziff. 1.2 und nach Maßgabe der PV-Pflicht-Verordnung besteht weiter. Als Einfriedung von Grundstücken sind Solar- oder Photovoltaikmodule nicht zulässig.
1.5	Technische Aufbauten

	Technische Aufbauten sind zulässig und mit einem Fassadenmaterial gestalterisch zu verkleiden (Einhausung). Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5-fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe über der Dachhaut beträgt.
2.	<p>Werbeanlagen (§74 Abs.1 Nr.2 LBO)</p> <p>Werbeanlagen dürfen nur an straßen- und bahnseitigen Fassaden angebracht werden. Alle Werbeanlagen an einem Gebäude sind nach Art, Größe, Gestaltung und Anbringungsort aufeinander abzustimmen. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf je an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Gebäudeseiten 20 m² nicht überschreiten. Pro Grundstück ist eine freistehende Werbeanlage bis 2 m Höhe und 20 m² Gesamtfläche zulässig. Ausnahmsweise dürfen zusätzlich bis zu 3 Fahnenmasten je Grundstück bis zu 10.00 m Höhe errichtet werden. Das Werbemittel darf höchstens die Hälfte der Masthöhe beanspruchen. Bei Stechschildern ist die Gesamtansichtsfläche auf 1,20 m² beschränkt. Stechschilder dürfen nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen. Werbeanlagen in Form von fest angebrachten Anschlägen und Folien an Schaufensterscheiben und Türen (bedruckte Folien, Folienschriften, Plakatanschlagen u.a.) dürfen 30 % der Schaufensterfläche nicht überschreiten.</p> <p>Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht, oder reflektierenden Farben sind nicht zulässig. Sich bewegende Werbeanlagen oder Werbeanlagen auf Dächern, an Schornsteinen und Einfriedungen sind nicht zulässig.</p>
3.	Gestaltung von unbebauten Flächen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
3.1	<p>Versiegelungsgrad von unbebauten Flächen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)</p> <p>PKW- Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Dränsteine, Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen) herzustellen, sofern dort kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.</p>
3.2	<p>Bäume in Stellplatzanlagen</p> <p>Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu überstellen. Je 6 Stellplätze ist ein standortgerechter und klimaresilienter Laubbaum (Arten, Pflanzgrößen und Wurzelraum siehe A Ziff. 8) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen das Anfahren sind zu treffen.</p> <p>Stellplatzanlagen sind gesondert nach Klimaschutzgesetz und Photovoltaikpflichtverordnung zu betrachten.</p>

3.3	<p>Einfriedungen/Aufschüttungen/Abgrabungen</p> <p>Einfriedungen außer Pflanzungen sind innerhalb des GE sowie der privaten Grünfläche mit einer Höhe von max. 2 m zulässig. Um einen verkehrlichen Sicherheitsabstand an den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen zu erhalten, sind die Einfriedungen von den öffentlichen Verkehrsflächen um 0,3 m abzurücken. Davon ausgenommen ist der Ballfangzaun entlang des Sportgeländes.</p> <p>Die Einfriedungen können in folgender Weise ausgeführt werden: als Hecken, als Hecken in Verbindung mit Maschendrahtzaun oder als Stabgitterzaun.</p> <p>Als Einfriedung von Grundstücken sind Solar- oder Photovoltaikmodule nicht zulässig.</p> <p>Mauern in Form von Stützmauern sind bis max. 2,5 m Höhe zulässig.</p> <p>Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,50 m Höhe zulässig. Ausnahmen können in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Aalen zugelassen werden.</p>
4.	<p>Freileitungen (§74 Abs.1 Nr.5 LBO)</p> <p>Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen unzulässig.</p>
5.	<p>Regenwasserbehandlung (§74 Abs.3 Nr.2 LBO)</p> <p>Das gering verschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen ist durch geeignete Maßnahmen zu puffern bzw. im Abfluss zu verzögern und dem Regenwasserkanal/ Sauerbach zuzuführen. Als Pufferung gelten z.B. die Begrünung von Dächern bis 15 Grad Neigung (extensive Dachbegrünung, Substratdicke mind. 10 cm), für nicht begrünte Dachflächen der Bau von gedrosselten und selbstentleerenden Retentions-Zisternen. (siehe hierzu auch den Hinweis Nr. 6 „Baugrund und Geologie“, der u.a. auf das Geotechnische Gutachten vom 23. Mai 2023 verweist. Das Kap. 7 des Baugrund- und Gründungsgutachtens behandelt die Versickerung von Oberflächenwasser.) Das Fassungsvermögen des Rückhaltevolumens oberhalb der gedrosselten Ableitung ist mit 2 m³ je 100 m² Dachfläche anzusetzen. Der Drosselabfluss ist auf 0,15 l/s pro 100 m² angeschlossene Fläche zu begrenzen. Sofern Gründächer mit einer Aufbaustärke von mind. 10 cm vorgesehen werden, kann für diese Flächen auf eine zusätzliche Rückhaltung verzichtet werden. Zusätzliches Zisternenvolumen zum Auffangen und Speichern von Regenwasser für die Verwendung als Gieß- oder Brauchwasser ist möglich.</p> <p>Das Oberflächenwasser aus Hofflächen ist durch geeignete Maßnahmen zu puffern bzw. im Abfluss zu verzögern. Als Pufferung gelten z.B. der Bau von gedrosselten und Zisternen/Stauraumkanal sowie oberflächige Mulden. Sofern offene Regenwasserrückhalteinrichtungen ausgeführt werden, sind diese mit einer mind. 30 cm dicken Mutterbodenschicht auszukleiden, die dauerhaft extensiv zu begrünen ist (bewachsene Vegetationsnarbe). Die Überläufe der Regenrückhalteinrichtungen sind an den Mischwasserkanal anzuschließen. Das Fassungsvermögen des Rückhaltevolumens oberhalb der</p>

	<p>gedrosselten Ableitung ist mit 50 l/m² versiegelter Hof-/Fahrfläche anzusetzen. Der Drosselabfluss ist auf 0,15 l/s pro 100 m² angeschlossene Fläche zu begrenzen.</p> <p>Drainagen dürfen im gesamten Plangebiet nicht an die Kanalisation angeschlossen werden. Kellergeschosse sollten deshalb unbedingt wasserundurchlässig ausgebildet werden. Zum Versiegelungsgrad von Stellplätzen und Zufahrten siehe B. Ziff.3.1. Festsetzungen zur Dachbegrünung siehe B. Ziff.1.2.</p>
6.	<p>Ordnungswidrigkeiten</p> <p>Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, werden auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.</p>
C.	<p>NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§9 Abs. 6 BauGB)</p>
1.	<p>Gehölzrodungen (§44 BNatSchG i.V. mit § 43 NatSchG) Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG dürfen Gehölzrodungen nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.</p>
2.	<p>Photovoltaik Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung von Baden-Württemberg ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.</p>
3.	<p>Gartenanlagen Es wird auf § 21a S. 2 NatSchG BW hingewiesen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 S. 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.</p>
D.	<p>HINWEISE</p>
1.	<p>Denkmalschutz (§20 DSchG v. 6.12.1983)</p> <p>Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die</p>

	<p>Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde (Bauordnungsamt) oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 8 (Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§20 DSchG).</p> <p>Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach §27 DSchG wird verwiesen.</p>
2.	<p>Hinweis auf Bodenschutz</p> <p>Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl, Teil I, S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist, zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen.</p> <p>Bodenschutzbelange im Bereich der Flächeninanspruchnahme und des schonenden Umgangs mit Boden regelt insbesondere auch das Baugesetzbuch. Auf die dort festgeschriebenen Grundsätze der §§1 und 1a wird verwiesen. Insbesondere ist auch §202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) zu beachten.</p> <p>Der anfallende humose Oberboden ist danach vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.</p> <p>Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten. Andernfalls ist das überschüssige Bodenmaterial auf einer dafür zugelassenen Deponie zu beseitigen.</p>
3.	<p>Durchführung von Baumaßnahmen</p> <p>Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTVBaum, den §29 (1) BNatSchG sowie § 31 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.</p> <p>Bei der Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich von Telekommunikationsleitungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Deutschen Telekom AG bzw. allgemein das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 zu beachten.</p>
4.	<p>Vorlage von Baugesuchen</p> <p>Mit dem Baugesuch sind Planunterlagen über die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen einzureichen, welche mind. die Einhaltung der für das jeweilige Grundstück geltenden grünordnerischen Festsetzungen nachweisen.</p> <p>Siehe A. Ziff.8 und B. Ziff.1.2, 3 und 5.</p>

	<p>Mit dem Baugesuch sind Dachpläne für Photovoltaikanlagen vorzulegen. Bei Photovoltaikanlagen an Fassaden sind diese entsprechend darzustellen.</p>
5.	<p>Altlasten</p> <p>Im Bereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung bekannt. Werden im Zuge der weiteren Planung oder der Ausführung der Bauarbeiten Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt, ist das Landratsamt Ostalbkreis als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren. Der belastete Boden muss einer ordnungsgemäßen Verwertung/Beseitigung zugeführt werden.</p>
6.	<p>Baugrund / Geologie</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Ablagerungen des Auenlehms sowie der Holozänen Abschwemmmassen. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Beim Auenlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Die Holozänen Abschwemmmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens.</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (https://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.</p> <p>Im Rahmen der Planung wurde bereits ein Baugrund- und Gründungsgutachten vom Büro Geotechnik Aalen GmbH&Co.KG erstellt, Stand 23. Mai 2023. Dieses kann bei der Stadt Aalen eingesehen werden.</p>
7.	<p>Lärmschutz</p> <p>Beim Einsatz von Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen u. ä. wird auf folgendes hingewiesen: Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichteten Komponenten ausgehen, wird die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz“ dringend empfohlen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten (z.B.</p>

	Wohngebäuden oder Wohnungen, auch in Gewerbegebieten) sind einzuhalten und die zulässigen Schallschutzpegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.
8.	<p>Grundwasserschutz (§9 Abs.6 BauGB)</p> <p>Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Ellwangen weist darauf hin, dass bei der Einleitung von Dachflächenwasser aus Gewerbegebieten in das Grundwasser oder in einen Vorfluter stets eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.</p>
9.	<p>Vorsorge gegen wild abfließendes Oberflächenwasser (§74 Abs.3 Nr.2 LBO)</p> <p>Gegen wild abfließendes Oberflächenwasser (siehe Wassergesetz B.W. § 81) von umgebenden Grundstücken, z.B. bei Starkregen, Schneeschmelze, gefrorenem Boden etc. hat sich jeder Grundstückseigentümer durch geeignete Maßnahmen selbst zu schützen. Es wird empfohlen, Lichtschächte, Eingänge etc. an Geländetiefpunkten zu vermeiden oder ggf. durch Aufkantungen o.ä. zu schützen.</p>
10.	Artenschutz
10.1	<p>Ökologische Baubegleitung - Schutz von Fledermäusen und Vögeln</p> <p>Im Vorfeld zum Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro stadtlandingenieure GmbH erstellt.</p> <p>Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind folgende Maßnahmen umzusetzen:</p> <p><u>Vermeidungsmaßnahme „Gehölzentfernung“</u> Zur Vermeidung einer unabsichtlichen Tötung von schlafenden Fledermäusen und brütenden Vögeln gleichermaßen, müssen die Fällung der Gehölze außerhalb der flugaktiven Phase (Winterschlaf) der Fledermäuse und außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang November bis Ende Januar erfolgen.</p> <p><u>Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse „Lichtglocke“</u> Zur Vermeidung einer erheblichen Störung von lichtempfindlichen Fledermausarten im RRB Dürrwiesen, muss die entstehende Lichtglocke zur Beleuchtung des Firmengeländes reduziert (u.a. Lichtpunkthöhe niedrig, Lichtkegel nach unten) und weitestgehend vom Umland abgeschirmt werden.</p> <p><u>Vermeidungsmaßnahme Vögel „Vogelschlag“</u></p>

	<p>Zur Vermeidung einer signifikanten Erhöhung des Vogelschlags an Gebäudeglasscheiben durch Kollision, muss auf große Glasflächen (ab 2 m²) und Über-Eck-Verglasungen verzichtet werden. Alternativ können die Glasscheiben dem Stand der Technik entsprechend für Vögel als Hindernis wahrnehmbar gestaltet werden.</p> <p><u>CEF-Maßnahme Vögel Nistkästen</u></p> <p>Als Ausgleich für die Zerstörung von Brutstätten, müssen 10 Nistkästen aus Holzbeton in unterschiedlicher Ausprägung (Höhlen- und Halbhöhlenkästen) vor Beginn der Vogelbrutsaison, an den angrenzenden Gehölzbeständen fachgerecht ausgerichtet und befestigt werden.</p> <p>Die Betreuung der Nistkästen sollte durch eine regelmäßige Reinigung (min. alle 2 Jahre) in den Herbstmonaten mit Instandsetzungsarbeiten sichergestellt werden. Im Zuge der Betreuung sollte auch ein Monitoring über die Annahme der Nistkästen durch die lokale Avifauna durchgeführt werden.</p>
10.2	<p>Naturschutz</p> <p>Bei Herstellung von flächigen Glasfassaden ist zur Vermeidung von Vogelschlag für Vögel wahrnehmbares Vogelschutzglas zu verwenden.</p> <p>Zum Schutz von Kleintieren sind Entwässerungs-Einrichtungen, Retentionsmulden, Schachtabdeckungen, Lichtschächte, Kellertreppen usw. so zu gestalten, dass Tierarten wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z.B. Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Draht zu versehen.</p> <p>Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTVBaum und den § 39 BNatSchG wird besonders hingewiesen.</p> <p>Im Baugebiet sind zum Schutz von Insekten für die Straßenbeleuchtung sowie auch für die privaten Beleuchtung (Hofflächen, Werbeanlagen usw.) Beleuchtungskörper zu verwenden, die bezüglich der Lichtart (z.B. warmweiße LED-Lampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen), der Bauart (geschlossener Lampenkörper), dem Standort (Aufstellhöhe, Anzahl), des Spektralbereichs (gering z.B. 570 – 630 nm), der Beleuchtungsgeometrie / Abstrahlung möglichst nur nach unten) sowie der Beleuchtungszeiten die Belange des Naturschutzes berücksichtigen.</p> <p>Auf § 21 NatSchG wird hingewiesen.</p>
11.	<p>Standorte für die öffentliche Straßenbeleuchtung (§ 126 BauGB)</p> <p>Zur Errichtung von Beleuchtungskörpern (Mastleuchten) sind Standorte auch auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper selbst sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden. Diese Festsetzung gilt für eine Fläche von 0,50 m x 0,50 m, gemessen ab Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche.</p>

12.	Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
12.1	<p>Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes Nr. 09-03/1 umfassen im Einzelnen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pflanzgebote innerhalb der Gewerbe- und Grünflächen (vor allem auch im Bereich der Stellplatzanlagen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (20 Laubbaum-Hochstämme) 2. Vorgabe Dachbegrünung
12.2	<p>Die Ausgleichsmaßnahmen auf den entsprechenden Ausgleichsflächen Flst. 338-341 umfassen im Einzelnen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese durch Neupflanzung von 42 großkronigen, hochstämmigen Obstbäumen auf stark wachsender Unterlage, im Pflanzraster 12 m x 12 m (144 m² je Baum) mit Pflanzverankerung. Zulässig ist die Verwendung variabler Stammumfänge von StU 10/12 cm und StU 14/16 cm je nach Marktverfügbarkeit. Verwendung von regionaltypischen Sorten gemäß den Empfehlungen des Landratsamtes „Obstsorten für den Ostalbkreis“ (Stand Herbst 2015). Die Sorten- und Standortauswahl erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung. <p>Sicherung der Bäume in den ersten Standjahren durch Verbissschutz. Zusätzlicher Schutz der Bäume vor Greifvogelklauenschäden und Wühlmäusen durch die Aufstellung von 5 Greifvogelstangen.</p> <p>Für die Obstbäume werden regelmäßig Erziehungs- und Erhaltungsschnitte durchgeführt. Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Erhaltungsdüngung möglich, Abgängige Gehölze müssen in den ersten 10 Entwicklungsjahren zwingend ersetzt werden. Ältere abgängige Obstbäume verbleiben bis zum Zerfall als stehendes Totholz.</p> <p>Der ehemalige Ackerstandort soll durch die Einsaat einer gebietsheimischen und artenreichen Saatgutmischung mit mindestens 45 Arten in eine Wiesennutzung überführt werden. Die Wiese wird je nach Wuchskraft mit 2 bis 3 jährlichen Schnitten unter Abraum des Mähgutes bewirtschaftet. In den ersten Entwicklungsjahren sind zusätzliche Schröpfungsschnitte möglich. Zum Schutz der Insekten erfolgen die Schnitte jeweils zur Hälfte /in zwei Abschnitten mit mindestens 2-wöchigem Versatz.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Anlage einer 3 m breiten Feldhecke mit insgesamt 544 m² auf dem Flurstück 341 im Gewinn „Hinterer Schradenberg“ auf Gemarkung Aalen. Der Ersatzstandort befindet sich rd. 1.700 m westlich der ursprünglichen Standorte und wurde bereits mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. <p>Die Feldhecke wird durch die Pflanzung von standortgerechten und gebietsheimischen Gehölzen (siehe Pflanzliste unten) höherer Pflanzqualitäten (ab Containerware) zweireihig im Artverband mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,0 m und einem 1 m breiten Saumstreifen (Einsaat artenreiche Wiesenmischung) zum angrenzenden Acker entwickelt. Die Heckenpflege erfolgt in einem Intervall von 10 bis 20 Jahren durch abschnittweisen (50 m lang) Stockhieb.</p> <p>Pflanzliste:</p> <p>Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Pyrus communis (Garten-Birne), Rosa canina (Echte Hundsrose), Sambucus nigra (Schwarzer Hollunder)</p>

	Zum Schutz der angrenzenden Obstgehölze vor Feuerbrand wird auf die Pflanzung von <i>Crataegus ssp.</i> (Weißdorn) verzichtet.
12.3	Die restlichen benötigten Ökopunkte in Höhe von 82.010 ÖP werden über die Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH erworben. Es wird eine Teilfläche der Maßnahme „Extensivierung von Grünland bei Pfahlheim“ (ID: 396) zugeordnet.
13.	<p>Immissionen aus Bahnanlagen</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.</p> <p>Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.</p> <p>Die Baugruben müssen außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten liegen. Ist dies nicht möglich, muss rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung für den Baugrubenverbau vorgelegt werden. Der Verbau ist gem. dieser Berechnung auszuführen.</p> <p>Erdarbeiten im Druckbereich von Gleisen dürfen nur in Abstimmung mit der Bauüberwachung der DB InfraGO AG ausgeführt werden.</p> <p>Der im Grenzbereich verlaufende Weg muss für Rettungszwecke/Fluchtweg, Instandhaltungsarbeiten, usw. erhalten bleiben.</p> <p>Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.</p> <p>Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.</p> <p>Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.</p> <p>Die Deutsche Bahn empfiehlt für Bauten im Einflussbereich von Bahnbetriebsanlagen, das Genehmigungsverfahren bereits im Rahmen der Bauleitplanung auszuschließen.</p> <p>Im Hinblick auf eine dauerhaft genehmigungsfähige Planung und für den Haftungsausschluss wird auch allen am Bau Beteiligten (Bauherrn, Architekten, Planungsbüros, Kranunter-nehmen</p>

	usw.) dringend empfohlen, sich rechtzeitig vor der Bauausführung mit der DB AG in Verbindung zu setzen.
--	---