

# Verfahrensvermerke

Kreis: **OSTALBKREIS**  
Gemeinde: **UNTERSCHNEIDHEIM**  
Gemarkung: **ZÖBINGEN**

**Aufstellungsbeschluss** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB  
gefasst am 28.11.2022 und im Amtsblatt Nr. 48/22  
ortsüblich bekannt gemacht am 02.12.2022

**1**

**Bürgerbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
laut Beschluss vom 28.11.2022 durchgeführt am  
12.12.2022 (Informationsveranstaltung) sowie  
vom 12.12.2022 bis 27.01.2023

**2**

**Entwurfs- und Auslegungsbeschluss** gefasst  
am 27.02.23 und öffentlich ausgelegt gemäß § 3  
Abs. 2 BauGB laut Bekanntmachung im Amtsblatt  
Nr. 9/2023 vom 13.03.2023 bis 12.04.2023

**3**

**Satzungsbeschluss** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB  
und § 74 LBO vom Gemeinderat gefasst  
am 19.06.2023

**4**

**Anzeige** gemäß § 10 BauGB und § 74 Abs. 7  
LBO an das Landratsamt Ostalbkreis  
am 12.07.2023 genehmigt

**5**

**Rechtsverbindlich** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB  
durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 31/23  
ab 04.08.2023

**6**

**Bebauungsplan in Kraft getreten**

am 04.08.2023

Unterschneidheim, 04.08.2023

**7**



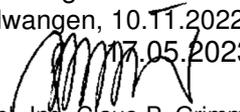
## UNTERSCHNEIDHEIM BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET „SPARRENLOH III“ in Zöbingen

**Teil I: Zeichnerischer Teil - Lageplan M. 1 : 1000**

**Teil II: Textliche Festsetzungen:**

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen
- B. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
- C. Hinweise

Gefertigt:  
Ellwangen, 10.11.2022 / 06.02.2023

  
07.05.2023

Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm

**GRIMM ■ INGENIEURE**

Dresdener Str. 8 – 73479 Ellwangen – Tel. 07961/9023-0



Ausgefertigt:

Unterschneidheim, 28.11.2022/27.02.2023/19.06.2023

**JOHANNES JOAS**

Bürgermeister

---

# Textliche Festsetzungen

---

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET „SPARRENLOH III“ IN ZÖBINGEN

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S.1728).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05. 2017 (BGBl.I S.1057).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

### 1. BAULICHE NUTZUNG

#### **ART DER NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1- 15 BauNVO)**

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Einzelhandels jeglicher Art (§ 1 (5) u. (9) BauNVO)

#### **AUSNAHMEN (§ 1 Abs.6 Nr. 1 und 2 BauNVO)**

Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr.1 bis Nr.3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16 - 21 a BauNVO)**

Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes

#### **HÖHENLAGE DER GEBÄUDE**

Die Höhenlage der Gebäude ist im Bauantrag des Einzelbauvorhabens durch die maßstäbliche Darstellung von mindestens je einem Längs- und einem Querschnitt der geplanten baulichen Anlagen darzustellen. Dabei sind die maximal zulässigen Abgrabungen, Aufschüttungen und Geländeneigungen zu beachten. Die Schnittzeichnungen müssen mindestens folgende Angaben in m ü. NN enthalten: Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe, maximale Gebäudehöhe, Höhe der geplanten bzw. der bestehenden Straße, Höhenlage des Ursprungsgeländes, ggf. Höhen des Nachbargebäudes sowie des Geländes auf dem benachbarten Grundstück.

Bei der Höhenlage der Gebäude und Anlagen des Einzelbauvorhabens ist die Höhe/Tiefenlage des öffentlichen Entwässerungskanals zu beachten.

**HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§16 Abs.2 Nr.4 und §18 Abs.1 BauNVO)**

Die Gebäudehöhen dürfen folgende Festlegungen nicht überschreiten:

Höchster Punkt des Gebäudes: max. 12,00 m

Jeweils gemessen von der im Baugesuch ausgewiesenen Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Ausnahmsweise können für technische Anlagen wie Schornsteine und dergleichen auch abweichende Höhen zugelassen werden.

**2. BAUWEISE (§ 22 BauNVO)**

Im Sinne einer abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs.4 BauNVO sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

**3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

**4. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB) UND NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.2 BauNVO nicht zugelassen –ausgenommen hiervon sind Stellplätze und Einfriedigungen.

**5. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (CARPORTS) UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**6. UNTERIRDISCHE STÜTZBAUWERKE (§ 9 Abs.1 Nr. 26 und Abs. 2 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 Hinterbeton ist vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.

**7. STANDORTE FÜR DIE ÖFFENTLICHE STRASSENBELEUCHTUNG (§ 126 BauGB)**

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 Verkehrsflächen.

## 8. BESONDERE ZWECKBESTIMMUNG UND AUFTEILUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Darstellung im Lageplan bzgl. der besonderen Zweckbestimmung und Aufteilung der Verkehrsflächen (z. B. Fahrbahn, Gehweg, etc.) ist unverbindlich.

## 9. PFLANZGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

### 9.1 "pfg 1": Siehe Einzeichnung im Lageplan

Einzusäen ist eine Wiese zur Entwicklung einer artenreichen Fettwiese mittlerer Standorte. Zu verwenden ist gebietsheimisches Saatgut. Die Fläche ist durch zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr inklusive Abräumen des Mähgutes dauerhaft zu erhalten. Es darf keine Anwendung von Herbiziden, Bioziden und mineralischem Dünger, Festmist oder Gülle erfolgen.

### 9.2 "pfg 2": Siehe Einzeichnung im Lageplan

Die im Bebauungsplan zwingend dargestellten Einzelbäume sind anzupflanzen und dauernd zu unterhalten. Anzupflanzen sind klein- und großkronige Bäume folgender Arten:

Kleinkronige Bäume:

Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Großkronige Bäume:

Bergahorn, Vogelkirsche, Speierling, Elsbeere, Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde

### 9.3 "pfg 3": Siehe Einzeichnung im Lageplan

Anzupflanzen ist eine Feldhecke aus gebietsheimischen, standortgerechten Gehölzen, Reihenabstand 1,5 m, Abstand in der Reihe 1,5 m. Anzupflanzen sind folgende Arten:

Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Seidelbast (*Daphne mezereum*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Hundrose (*Rosa canina*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Salweide (*Salix caprea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*).

### 9.4 "pfg 4": Siehe Einzeichnung im Lageplan

Einzusäen ist eine Staudenflur zur Entwicklung einer artenreichen Saumstreifens entlang der Hecke. Zu verwenden ist gebietsheimisches Saatgut. Die Fläche ist durch abschnittsweises Mähen mit Abräumen des Mähguts alle 2 – 3 Jahre dauerhaft zu erhalten. Es darf keine Anwendung von Herbiziden, Bioziden und mineralischem Dünger, Festmist oder Gülle erfolgen.

### 9.5 Auf den privaten Bauflächen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume im Sinne einer schematischen Planeinzeichnung mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen gemäß nach stehender Pflanzenarten-Liste zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind innerhalb eines Jahres durch artgleiche Neupflanzungen zu ersetzen. Baumpflanzungen sind mit einem Stammumfang von mind. 16 cm (Obstbäume 10/12 cm) zu durchzuführen.

Der Abstand einer Baumpflanzung zu einem landwirtschaftlich genutzten Flurstück muss mindestens 5,0 m betragen.

Die im Lageplan dargestellte Anzahl der Bäume ist verbindlich, die Lage des Standorts der Bäume hingegen ist unverbindlich.

#### **Pflanzenarten-Liste**

##### Bäume:

Obst-Hochbäume regionaltypischer Sorten, Bergahorn, Vogelkirsche, Speierling, Elsbeere.

#### **10. LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die im Plan gekennzeichneten Flächen werden mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde oder anderer Leitungsträger zur Verlegung von Regen-, Schmutz- oder Mischwasserkanälen sowie von Wasser-, Strom- oder sonstigen erdverlegten oder luftverkabelten Leitungen belastet. Die gekennzeichneten Flächen sind frei von Bäumen, Sträuchern, Zäunen oder baulichen Anlagen zu halten. 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 Versorgungsleitungen beeinträchtigt oder gefährdet wird.

#### **11. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20b BauGB)**

- a) Straßenbeleuchtung: Für die Außenbeleuchtung sind nur Lampentypen mit geringem niederwelligem Strahlungsanteil, UV-absorbierender Abdeckungen und vollständig gekapselter Beleuchtungskörper zulässig.
- b) An den Gebäudeseiten, die an die freie Landschaft angrenzen, dürfen keine Beleuchtungsanlagen angebracht werden, die in die freie Landschaft abstrahlen.

#### **12. MOBILFUNKANLAGEN (§ 14 BauNVO)**

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen für die Mobilfunkkommunikation im Sinne des § 14 BauNVO, wie z.B. Masten, Antennen und drgl. unzulässig.

## **B. SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES GEWERBEGEBIET „SPARRENLOH III“ IN ZÖBINGEN**

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S.1728).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05. 2017 (BGBl.I S.1057).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

### **1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)**

#### **1.1. DACHFORM UND DACHNEIGUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Zulässig sind Flach-, Pult-, Sattel-, und Zeltdächer sowie Sheddächer.

#### **1.2. FASSADEN- UND DACHGESTALTUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- Die gesetzlichen Bestimmungen bzgl. der Pflicht zur Nutzung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind zu beachten.
- Glänzende oder die Sonne reflektierende Materialien sind für Dach- und Fassadenflächen unzulässig. Energieanlagen, wie z.B. Photovoltaikanlagen, Solaranlagen, etc. sind hiervon ausgenommen.
- Realisieren von Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelanprall an Glasflächen (z.B. flächig aufgeklebte Muster, vorgelagerte Sprossierung, etc. - nicht ausreichend sind einzelne, aufgeklebte Vogelsilhouetten).

### **2. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND OFFENE GARAGEN (CARPORTS) (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu überstellen, dabei ist je 16 Stellplätze ein einheimischer Laubbaum als Hochstamm - zusätzlich zur Festsetzung nach Ziffer A 9 - zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Baumart gemäß Ziffer A 9.5).

### **3. EINFRIEDIGUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen darf 2,5 m nicht überschreiten.

§ 11 des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) ist anzuwenden.

Der Abstand zwischen Einfriedung und öffentlicher Fahrbahnfläche muss - unabhängig von der Höhe der Einfriedung - mindestens 0,50 m betragen. Maßgebend ist die zum Privatgrundstück zugewandte Kante der Randeinfassung.

#### 4. REGENWASSERRÜCKHALTUNG (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser aller Dachflächen eines Baugrundstückes ist separat zu sammeln und durch eine vom jeweiligen Eigentümer herzustellende, selbst entleerende Zisterne, Erdmulden oder einem vergleichbaren Regenwasserrückhaltebecken zu puffern. Es ist ein Rückhaltevolumen oberhalb des gedrosselten Ablaufes von mindestens 2 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche bereitzustellen. Die selbstentleerende Drosseleinrichtung ist ständig geöffnet zu halten und darf maximal 0,15 l/s je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche in den öffentlichen Regenwasserkanal einleiten. Eine Einleitung des Dachflächenwassers in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

(Beispiel: bei einer in der Draufsicht gemessenen Dachfläche incl. Dachüberstand von 140 m<sup>2</sup> beträgt das Rückhaltevolumen:  $140 \text{ m}^2 \times 2 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2 = 2,8 \text{ m}^3$ , Die Drosseleinrichtung darf max.  $140 \text{ m}^2 \times 0,2 \text{ l/s} / 100 \text{ m}^2 = 0,28 \text{ l/s}$  in den öffentlichen Regenwasserkanal einleiten)

Sofern von der privaten Bauherr:In eine extensiv begrünte Dachfläche mit einer Substratdicke von mind. 10 cm Dicke realisiert wird, kann die Pufferung und damit die Herstellung eines Rückhaltevolumens / einer Regenwasserzisterne für diesen Teil der Fläche entfallen. Bei Einsatz von Dachbegrünungen mit geringerer Substratstärke ist i.Z.d. Genehmigung des Einzelbauvorhabens ein Nachweis zu erbringen, dass eine ausreichende / vergleichbare Retentionswirkung erzielt wird. Dies ist jedoch mit den gesetzlichen Bestimmungen zur sonnenenergetischen Nutzung der Dachflächen abzustimmen und im Baugesuch eindeutig darzustellen.

Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Gebäudeplanung wird den Bauherr:Innen empfohlen, eine Regenwassernutzung zu installieren und zu betreiben. Bei Installation einer Regenwassernutzungsanlage / Brauchwasseranlage ist die geltende DIN 1989 einzuhalten.

Die regelmäßige Kontrolle und Wartung der Regenwasserrückhaltung obliegt der jeweiligen Eigentümer:In.

Dränagen dürfen nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

#### 5. WERBEANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistungserbringung zulässig. Werbeanlagen auf den Dachflächen, die über die Traufhöhe ragen, sind nicht zulässig.

## C. HINWEISE

### 1. MELDEPFLICHT VON BODENFUNDEN

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalschutz, mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

### 2. PFLICHTEN DER EIGENTÜMER:IN (§ 126 BauGB)

Die Eigentümer:In wird auf die möglichen Einflüsse des Grund- bzw. Schichtenwassers hingewiesen. Sie hat ihre baulichen Anlagen, insbesondere das Untergeschoss sowie alle erdberührten Bauteile, durch geeignete Maßnahmen, z. B. „Weiße Wanne“ vor drückendem Wasser zu schützen.

Auf die vorgeschriebene Rückstausicherung der Kanal-Hausanschlüsse wird explizit hingewiesen. Jedes Baugrundstück muss die Grundstücksentwässerung entsprechend der örtlichen Satzung gestalten und betreiben.

Die Eigentümer:In hat das Anbringen von Haltevorrichtungen, Maste und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden. Sie ist vorher zu benachrichtigen.

### 3. BODENSCHUTZ

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist, das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG, vom 14. Dezember 2004, letzte berücksichtigte Änderung vom 17. Dezember 2020 [...] wird hingewiesen.“ Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten. Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731.

Gemäß Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) §3 ist die Bauherr:in verpflichtet, für Bauvorhaben > 5.000 m<sup>2</sup> mit dem Bauantrag ein Bodenschutzkonzept bei der Genehmigungsbehörde vorzulegen sowie eine Bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen.

Vor Ausbau von abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Oberboden, kulturfähiger Unterboden und nicht kulturfähiger Unterboden sind getrennt auszubauen. Alle Bodenarbeiten sind nur mit möglichst trockenem Bodenmaterial von mindestens steifer Konsistenz und bei trockener Witterung durchzuführen.

Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten. Andernfalls ist das überschüssige Bodenmaterial auf einer dafür zugelassenen Deponie zu beseitigen.

### 4. ABLEITUNG VON OBERFLÄCHENWASSER

Durch das geneigte Gelände des Plangebietes und der relevanten Umgebung kann abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen oder bei Schneeschmelze zu Beeinträchtigungen an Gebäuden und Anlagen führen. Gebäude und Anlagen sollten

deshalb überflutungssicher angelegt werden. Erforderlichenfalls ist von der Grundstückseigentümer:In darüber hinaus eine entsprechende Geländemodellierung zur Abwehr von Oberflächenwasser auf ihrem Grundstück vorzunehmen. Dabei ist zu beachten, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines anderen Grundstücks verändert werden darf (vgl. § 37 WHG).

Weitere Informationen zur Eigenvorsorge gegen Hochwasser und Überschwemmungen finden Bauherr:Innen unter: <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauvorsorge>.

## **5. ALTLASTEN UND UMWELTGEFÄHRDENDE STOFFE**

Ergibt die Bauausführung, dass der Boden oder das Wasser durch jüngere oder ältere Nutzungen (Altlasten) mit Ölen, Benzin, anderen Kraftstoffen, Lösungsmitteln, Schwermetallen oder ähnlichen Schadstoffen belastet sind, ist das Amt für Umweltschutz beim Landratsamt Ostalbkreis zu informieren. Der belastete Boden ist auf eine vom Landratsamt zu benennende Stelle zu entsorgen.

## **6. BAUGRUND**

Den privaten Bauherr:Innen wird empfohlen, rechtzeitig vor Baubeginn des Einzelbauvorhabens ein objektbezogenes Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

## **7. EMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT**

In relevanter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die üblichen zulässigen landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm, Staub, Geruch, vereinzelt Nachterntearbeiten etc.) können auftreten. Ferner ist mit landwirtschaftlichem Verkehr zu rechnen. Die diesbezüglichen Beeinträchtigungen und/oder Emissionen sind von den privaten Bauherr:Innen entschädigungslos zu dulden.

## **8. PHOTOVOLTAIKPFLICHTVERORDNUNG**

Auf die Photovoltaikpflichtverordnung des Landes Baden-Württemberg zur Nutzung von Dachflächen und Stellplätze wird hingewiesen.

## **9. AUFHEBUNG BESTEHENDER FESTSETZUNGEN**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Sparrenloh“ aufgehoben.

H:\Auftrag\2019\19-041 Entwicklung GE Sparrenloh III USH\Bericht\2023-02-06 GE Sparrenloh III textliche Festsetzungen.docx