

# Verfahrensvermerke

Kreis: **OSTALBKREIS**

Gemeinde: **ELLENBERG**

Gemarkung: **ELLENBERG**

**Aufstellungsbeschluss** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB  
gefasst am .....sowie .....und im Amtsblatt  
Nr. ....am ..... sowie Nr. .. am .....  
ortsüblich bekannt gemacht.

**1**

**Frühzeitige Beteiligung** gemäß §3 Abs.1  
BauGB und §4 Abs.1 BauGB laut Beschluss  
vom .....durchgeführt  
von.....bis.....

**2**

**Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**  
entsprechend §3 Abs.2 BauGB und §4 Abs.2 BauGB  
gefasst am .....und öffentlich ausgelegt  
laut Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ....  
von ..... bis .....

**3**

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

**4**

**Genehmigung durch** das Landratsamt Ostalbkreis  
am

**5**

**Rechtsverbindlich** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB  
durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.  
ab

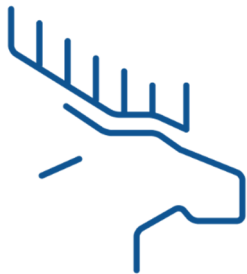
**6**

**Bebauungsplan in Kraft getreten**

am

Ellenberg,

**7**



**GEMEINDE  
ELLENBERG**

## BEBAUUNGSPLAN

### „GEWERBEGEBIET ELLENBERG“

**Teil I: Zeichnerischer Teil - Lageplan M. 1 : 500**

**Teil II: Textliche Festsetzungen:**

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

B. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

C. Hinweise

Gefertigt: 25.09.2024 / 10.09.2025  
21.11.2025

Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm

**GRIMM ■ INGENIEURE**

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



Ausgefertigt:  
Ellenberg,

**ANNA-LISA BOHN**  
Bürgermeisterin

---

# Textliche Festsetzungen

---

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET ELLENBERG“

Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 2023 I Nr. 394)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I 1802)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften

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

Grundsätzlich nicht zulässig sind Betriebes des großflächigen Einzelhandels jeglicher Art mit einer Verkaufsfläche größer 800 m<sup>2</sup>.

Im Plangebiet ist maximal ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von höchstens 800 m<sup>2</sup> zulässig.

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

Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 (1) können zugelassen werden.

Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 (2) BauNVO sind nicht zulässig.

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

Zahl der Grundflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

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

Die Gebäudehöhen dürfen folgende Festlegung nicht überschreiten:

Höchster Punkt des Gebäudes: max. 11,00 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 auch Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig.

**3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 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 nur Lager- und private Verkehrsflächen sowie nicht überdachte Stellplätze zugelassen.

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

Garagen und überdachte Stellplätze (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. 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 Vorrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

**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, Mehrzweckstreifen, etc.) ist unverbindlich.

**9. PFLANZGEBOT (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB) und GRÜNFLÄCHEN**

Pro angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist auf den privaten Grünflächen mind. ein großkroniger Laub- bzw. Obstbaum gemäß nachfolgender Pflanzenartenliste zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm zu pflanzen. Abgängige Pflanzen sind innerhalb eines Jahres durch artgleiche Neupflanzungen zu ersetzen. Sofern vom Privaten Bauherren Hecken oder Sträucher zusätzlich gepflanzt werden, sind Arten der nachfolgend Pflanzenartenliste zu verwenden. Die Pflanzung von Koniferen, wie z.B. Thuja, und/oder immergrünen, belaubten Sträuchern, wie z.B. Kirschlorbeer ist nicht zulässig.

Südlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich bewirtschaftete Flurstücke. Zu den Grenzen dieser Flurstücke ist mit Baumpflanzungen ein Abstand von mindestens 4,0 m und mit Strauchpflanzungen von 2,0 m einzuhalten.

**Pflanzenarten-Liste:**Bäume:

Obst-Hochbäume  
Linden (Tilia cordata)  
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
Traubeneiche (Quercus petraea)

Sträucher:

Hasel (corylus avellana)  
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)  
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)  
Gewönl. Schneeball (Viburnum)

Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Schwarz.Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )
Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )	Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )
Elsbeere ( <i>Sorbus torminalis</i> )	Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )
Baumhasel ( <i>Corylus colurna</i> )	Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> u. <i>laevigata</i> )
Speierling ( <i>Sorbus domestica</i> )	
Zürgelbaum ( <i>Celtis</i> )	

#### 10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20b BauGB) – werden im weiteren Verfahren im Plan ergänzt

- Für die Außenbeleuchtung von öffentlichen und privaten Flächen sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel der Lichtstärkeklasse G 6 nach DIN/EN 13201 mit einer Farbtemperatur von 3000 Kelvin oder weniger zulässig (bernsteinfarben bis warmweiß) zulässig. Es sind geschlossene Leuchtkörper mit Ablendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das künstliche Licht nur direkt nach unten strahlt. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- Vor und während der Bauausführung sind zusätzlich folgende Maßnahmen umzusetzen:
  - Bautätigkeiten und insbesondere Baumfällungen und Rodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeiten auszuführen.
  - Keine nächtliche Baustellenbeleuchtung.
- Auf Fl.St.Nr.2106 und Fl.St.Nr.3136 (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) sind die grünordnerischen Maßnahmen entsprechend den Angaben im Umweltbericht, der als Anlage der Begründung beiliegt, vorzunehmen.

#### 11. MOBILFUNKANLAGEN (§ 14 BAUNVO)

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

#### 12. EMISSIONSKONTINGENTE (§ 1(4) 1 NR. 2 BAUNVO)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle stehenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 nachts (22 - 6 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Emissionskontingente:

Teilfläche (siehe Eintrag im zeichnerischen Teil)	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Emissionskontingent nachts L <sub>EK,nachts</sub> in dB(A)/m <sup>2</sup>
GE 1	3.161	46
GE 2	3.847	47
GE 3	2.735	47
GE 3	2.823	50

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B und die sich darin befindenden Immissionsorte erhöhen sich die Emissionskontingente L<sub>EK,nachts</sub> um folgende Zusatzkontingente L<sub>EK,zus,nachts</sub>:

Richtungssektor	Zusatzkontingent nachts L <sub>EK,zus,nachts</sub> in dB
A 336 °bis 77 °	0
B 110° bis 125 °	11

## **B. SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES „GEWERBEGEBIET ELLENBERG“**

Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 2023 I Nr. 394)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I 1802)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften

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. Die Neigungen der Dächer sind frei wählbar.

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

- Glänzende oder die Sonne reflektierende Materialien sind für Dach- und Fassadenflächen unzulässig. Energieanlagen im Sinne von § 50 Abs.1 Anhang Nrn. 21 und 22 LBO sind davon nicht berührt.
- 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)**

Stellplätze für Pkw sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Drainpflaster, o. ä.).

Stellplatzanlagen für Pkw sind mit Bäumen zu überstellen, dabei ist zusätzlich zu den Festsetzungen je 16 Stellplätze ein einheimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Baumart gemäß Ziffer A 9).

### **3. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Im Sinne einer Geländemodellierung sind Abgrabungen bis 1,5 m und Aufschüttungen bis maximal 1,5 m zugelassen.

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

Einfriedigungen sind nur als Maschendrahtzaun oder Stabmattenzaun zulässig. Geschlossene Mauern oder dgl. sind auf Grund ihrer Sichtbehinderung nicht zugelassen. Zur Wahrung des

Lichttraumprofile müssen sämtliche Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen muss der Abstand zwischen der privaten Einfriedung und der nächstgelegenen Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 0,5 m betragen.

Die Höhe der Grundstückseinfriedungen darf 2 m nicht überschreiten.

Südlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich bewirtschaftete Flurstücke. Zu den Grenzen dieser Flurstücke ist mit Einfriedungen jeglicher Art (unabhängig von der Höhe) ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Dieser Abstand vergrößert sich mit der Höhe der Grenzanlage ab 1,5 m Höhe entsprechend § 11 des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg.

Zu allen anderen Flurstücken ist beim Abstand der Einfriedung zur Grenze § 11 des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) zu beachten, d.h. bei Einfriedungen höher als 1,50 m ist grundsätzlich ein Grenzabstand entsprechend der Mehrhöhe einzuhalten, die über 1,50 m hinausgeht.

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

Im Zuge der Einzelvorhaben sind vom jeweiligen Bauherrn auf jedem Baugrundstück Regenwasserzisternen oder naturnahe, offene Rückhaltevolumen (z.B. flache Erdmulden o.ä.) mit gedrosseltem Abfluss herzustellen, an die die Entwässerungsleitungen der Dachflächen anzuschließen sind. Die Behälter bzw. Mulden müssen so ausgebildet sein, dass im Regenwetterfall ein freizuhaltender Speicherraum von mind. 2,0 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche (Dachfläche+Hofflächen u.ä.) zur Verfügung steht. Der Abfluss der Zisterne bzw. Mulden ist auf 0,15 l/s je 100m<sup>2</sup> versiegelter Fläche zu begrenzen und muss an den öffentlichen Dachflächenwasserkanal angeschlossen werden.

Sofern Dachbegrünungen mit einer Substratstärke von mind. 10 cm vorgesehen sind, kann dort auf die ansonsten notwendigen Regenwasserrückhalteeinrichtungen verzichtet werden. 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.“

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

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

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistungserbringung zulässig, dabei können Werbeanlagen auf dem Grundstück und/oder am Gebäude angebracht bzw. aufgestellt werden. Werbeanlagen dürfen nicht so gestaltet oder betrieben werden, dass diese den Verkehrsteilnehmenden auf der Landesstraße ablenkt oder beeinträchtigt. Werbeanlagen mit bewegten Bildern oder Licht sind nicht zulässig.

Zur Beleuchtung und/oder Anleuchtung der Werbeanlage sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel der Lichtstärkeklasse G6 nach DIN/EN 13201 mit einer Farbtemperatur von 3000 Kelvin oder weniger zulässig (bernsteinfarben bis warmweiß) zulässig. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

#### **7. FREILEITUNGSVERBOT (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen unzulässig.

## 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. OBERFLÄCHENWASSER - HOCHWASSER - GRUNDWASSER

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 vom Grundstückseigentümer darüber hinaus eine entsprechende Geländemodellierung zur Abwehr von Oberflächenwasser auf seinem Grundstück vorzunehmen.

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

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

Der Eigentümer wird auf die möglichen Einflüsse des Grund- bzw. Schichtenwassers hingewiesen.

Bei der Planung und Errichtung von Trinkwasserleitungs- und Erwärmanlagen sind die Vorgaben der §§ 13 ff Trinkwasserverordnung, DIN 1988 und das DVGW Regelwerk W551 zu beachten. Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungs-körper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Er ist vorher zu benachrichtigen.

### 4. BAUGRUND

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

### 5. 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.

Vor Ausbau von abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist 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.

## 6. 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.

## 7. GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG

Die Kellergeschosse der Gebäude können in der Regel nicht im Freispiegel entwässert werden. Insoweit ist erforderlichenfalls vom privaten Bauherrn eine Hebeanlage im Kellergeschoß zu installieren und zu betreiben.

Das Plangebiet wird im modifizierten Trennsystem entwässert, so dass der Bauherr verpflichtet ist, das Dachflächenwasser auf seinem Grundstück separat zu sammeln und über einen Hauskontrollschacht an den öffentlichen Dachwasserkanal anzuschließen. Das Oberflächenwasser von begeh- oder befahrbaren Außenanlagen (Hof, Stellplatz, etc.) ist zudem in einem separaten (Hofflächenwasser-)Kanal zu fassen und dem öffentlichen Straßenwasserkanal zuzuführen. Ebenfalls separat zu erfassen und abzuleiten ist das Schmutzwasser aus Toilette, Küche, Bad, und drgl.. Vor Einleitung des Dachflächenwassers, des Hofflächenwassers und des Schmutzwassers in die öffentliche Kanalisation ist auf dem Privatgrundstück vom Eigentümer jeweils ein Hauskontrollschacht zu realisieren. Es kann ein gemeinsamer Hauskontrollschacht für Schmutz-, Dachflächen- und Hofflächenwasser hergestellt werden, sofern baulich ausgeschlossen ist, dass sich in diesem Schacht die verschiedenen Wasserströme vermischen.

Jedes Baugrundstück muss die Grundstücksentwässerung entsprechend der örtlichen Satzung gestalten und betreiben. Die Bestimmungen der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) sind einzuhalten. Auf die vorgeschriebene Rückstausicherung der privaten Kanal-Hausanschlüsse wird explizit hingewiesen.

## 8. EMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT

In relevanter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die üblichen zulässigen landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm, Staub, Geruch, vereinzelte Nachterntarbeiten 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.

## 9. LÄRMIMMISSIONEN

Bauherr:Innen und/oder Anwohner:Innen des Plangebietes können nicht davon ausgehen, dass Maßnahmen an der L 2220, wie z.B. eine Beschränkung/Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit durchgeführt werden, um Lärmemissionen zu reduzieren. Dies gilt auch dann nicht, falls sich die Verkehrszahlen auf der L 2220 ändern sollten. Bei Änderungen der Verkehrszahlen o.ä auf der L2220 sind weder Straßenbaulastträger noch die Gemeinde zu Maßnahmen baulicher oder betrieblicher Art verpflichtet. Es ist gegebenenfalls Sache der privaten Bauherr:In die Einhaltung von Lärmgrenzwerten durch entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen auf eigene Kosten vorzunehmen.

An der südöstlichen Ecke berührt das geplante Gewerbegebiet die Schattenwurfzone einer Windenergieanlage. Die zulässige Beschattungsdauer von 30 Stunden pro Jahr wird unterschritten. Es wird dennoch empfohlen, an den Südfassaden der geplanten Betriebe keine möglicherweise schutzbedürftigen Nutzungen, wie zum Beispiel Pausenräume, vorzusehen.