



## Stadt Oberkochen

# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Oberkochen Süd, Teil III"

## Entwurf

TEIL 1 - LAGEPLAN M 1:1.000 + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN /  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Anerkannt: Oberkochen, 09.07.2021

\_\_\_\_\_  
Traub, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 09.07.2021

Projekt: OK2001 / 537457  
Bearbeiter/in: IH

**stadtlandingenieure GmbH**  
73479 Ellwangen  
Wolfgangstraße 8  
Telefon 07961 9881-0  
Telefax 07961 9881-55  
office@stadtlandingenieure.de  
www.stadtlandingenieure.de

**stadtlandingenieure**

## VERFAHRENSVERMERKE

---

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2 BAUGB  
GEFASST AM 25.01.2021 UND  
IM AMTSBLATT NR. 04/2021 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT AM 29.01.2021

---

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB  
LAUT BESCHLUSS VOM 25.01.2021  
IM AMTSBLATT NR. 04/2021 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT AM 29.01.2021 UND  
ÖFFENTLICH AUSGELEGT VOM 08.02.2021 BIS 10.03.2021

---

GEÄNDERTER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2 BAUGB  
GEFASST AM \_\_.\_\_.2021 UND  
IM AMTSBLATT NR. \_\_/2021 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT AM \_\_.\_\_.2021

---

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB  
GEFASST AM \_\_.\_\_.2021 UND  
IM AMTSBLATT NR. \_\_/2021 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT AM \_\_.\_\_.2021 UND  
ÖFFENTLICH AUSGELEGT VOM \_\_.\_\_.2021 BIS \_\_.\_\_.2021

---

SATZUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 10 BAUGB UND § 74 LBO  
VOM GEMEINDERAT GEFASST AM \_\_.\_\_.2021

---

AUSFERTIGUNG  
DIESER BEBAUUNGSPLAN – LAGEPLAN MIT PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB) -  
UND DIE DAZU ERLASSENE SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN, EINSCHLIESSLICH DER BE-  
GRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT, WERDEN DURCH UNTERSCHRIFT BESTÄTIGT UND HIERMIT AUS-  
GEFERTIGT.  
OBERKOCHEN, DEN \_\_.\_\_.2021

TRAUB, BÜRGERMEISTER

---

GENEHMIGUNG GEMÄSS § 10 BAUGB UND § 74 LBO  
DURCH DAS LANDRATSAMT OSTALBKREIS,  
ERTEILT MIT ERLASS VOM  
AZ

---

RECHTSVERBINDLICH GEMÄSS § 10 BAUGB  
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR. \_\_/2021 VOM \_\_.\_\_.2021

---

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**(§ 9 Abs. 1 BauGB)**

**Gesetzliche Grundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

*Hinweis: Änderung durch Art. 1 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet*

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

*Hinweis: Änderung durch Art. 2 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet*

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

*Hinweis: Änderung durch Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet*

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO	
1.1 Gewerbegebiet § 8 BauNVO	<p>Zulässig sind alle Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2, Nr. 1 bis 3 BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe</li><li>- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude</li><li>- Tankstellen</li></ul> <p>Die Nutzungen i. S. v. § 8 Abs. 2 Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig.</p> <p>Die Nutzungen i. S. v. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind</li><li>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke</li></ul> <p>Ausnahmen i. S. v. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.</p> <p>Einzelhandelsbetriebe sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO). Ausgenommen ist kleinflächiger Einzelhandel im Zusammenhang mit dem im Plangebiet produzierenden Gewerbe (Eigenverkauf).</p>

2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-21a BauNVO	Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend den Einschrieben im Plan.
3.	BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO	a - abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung bis max. 250 m
4.	MINDESTGRÖSSE VON BAUGRUNDSTÜCKEN § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB	Für Baugrundstücke im Bereich des Bebauungsplanes wird eine Mindestgröße von 3.000 m <sup>2</sup> festgesetzt.
5.	HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HÖHENLAGE § 9 Abs. 3 BauGB §§ 16, 18 BauNVO	<p>Die Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH) wird gemäß den Planeinschrieben als Höhenlage über NN (Normal-Null) festgesetzt. Von der festgesetzten EFH kann ausnahmsweise um +/- 50 cm abgewichen werden. (siehe dazu auch Hinweise C 8)</p> <p>Die maximale Höhe baulicher Anlagen (GH) darf im GE1 20,0 m und im GE2 15,0 m nicht überschreiten.                  Unterer Bezugspunkt: Höhenlage der im Plan festgesetzten Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH),                  oberer Bezugspunkt: höchster Punkt des oberen Dachabschlusses.                  Für thermische Solaranlagen, Photovoltaik oder Aufzugschächte sind Überschreitungen bis max. 1 m zulässig.                  Für Hochregallager, untergeordnete technische Bauteile (wie beispielsweise Kamine, Silos usw.) und Werbeanlagen können ausnahmsweise auch größere Höhen zugelassen werden.</p>
6.	NEBENANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 Abs. 5 BauNVO § 14 Abs. 1 BauNVO	<p>Nebenanlagen als Gebäude sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.                  Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.                  Nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung oder der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p>
7.	FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 12 Abs. 6 BauNVO	Die Anlage von Garagen und Carports für KFZ und Fahrräder ist nur innerhalb der überbauba-

§ 23 Abs. 5 BauNVO	<p>ren Grundstücksfläche zulässig.</p> <p>Die Anlage von Stellplätzen ist in den überbaubaren und nicht überbaubaren GE-Flächen zulässig, nicht jedoch in der öffentlichen Grünfläche, die Zufahrt muss ausschließlich über das Betriebsgrundstück erfolgen.</p>
8. GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
8.1 Öffentliche Grünfläche -Zweckbestimmung Ökologische Ausgleichsfläche- § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	<p>Bauliche Anlagen und Befestigungen sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche nicht zulässig, ausgenommen Einrichtungen und Geländemodellierungen für das Puffern und Ableiten des Oberflächenwassers sowie Geländemodellierungen zur Eingrünung bzw. Vorbereiten der Gewerbeflächen und die Verlegung von Leitungen.</p>
8.2 Private Grünfläche -Zweckbestimmung Ökologische Ausgleichsfläche- § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	<p>Bauliche Anlagen und Befestigungen sind innerhalb der privaten Grünfläche nicht zulässig, ausgenommen die innerhalb des Leitungsrechtes erforderlichen Arbeiten sowie die Befestigung für einen Fußweg zur Verbindung der Gewerbeflächen.</p>
9. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB	<p>Für die Maßnahmenflächen ist autochthones Saat- und Pflanzgut zu verwenden.</p>
9.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
9.1.1 Befestigte Flächen	<p>PKW-Stellplätze im Freien sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.</p>
9.1.2 Regenwasserbehandlung	<p>Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Baugrundstücken zu puffern und verzögert in den bestehenden bzw. geplanten Regenwasserkanal einzuleiten.</p> <p>Bei der Herstellung von baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude und Verkehrsflächen) dürfen keine Baumaterialien verwendet werden, deren auswaschbaren Bestandteile eine Verunreinigung oder eine sonstige nachteilige Veränderung des Bodens und des Grundwassers verursachen. Die Verwendung von nicht beschich-</p>

	<p>tetem Kupfer, Zink und Bleiblechen für die Dächer oder Dachteile ist unzulässig.</p>
<p>9.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft          § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB</p>	<p>Innerhalb der Maßnahmenflächen sind mind. 15 Gehölzgruppen mit je 100 m<sup>2</sup> zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.</p> <p>In den ersten fünf Jahren ist die Maßnahmenfläche zur Aushagerung 2 mal/Jahr zu mähen, danach gelten folgende Pflegevorgaben:</p> <p>Die nicht bepflanzten Grünflächen sind extensiv zu pflegen, d.h. alle 1-2 Jahre im Herbst zu mähen und das anfallende Mähgut zu entfernen. Bei jährlicher Mahd sind ca. 25 % der Fläche erst im folgenden Jahr zu mähen, um Überwinterungsmöglichkeiten für Insekten zu erhalten.</p> <p>Für die Wiesenflächen gilt auch ein Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel.</p>
<p>10. Pflanzgebot          § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB</p>	<p>Für die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.</p>
<p>10.1 Pflanzgebot auf den Baugrundstücken          § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB</p>	<p>Pro 5 KFZ-Stellplätze im Freien ist im Bereich der Stellplatzflächen ein Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Pro Baum sind mindestens 10 qm unversiegelte Fläche im Wurzelbereich vorzusehen.</p> <p><u>Geeignete Baumarten:</u>          Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Gemeine Esche, Trauben-Eiche, Winter-Linde, Vogel-Kirsche, Sorbus aria, Sorbus torminalis</p> <p>Zur Durchgrünung des Gewerbegebietes ist pro 1.000 m<sup>2</sup> angefangener versiegelter Grundstücksfläche ein Laubbaum gemäß der o.g. Baumarten anzupflanzen.</p> <p>Die Bäume in den Stellplatzflächen können dabei angerechnet werden.</p> <p>Im Bereich der Grundstückszufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder von Gehölzpflanzungen freizuhalten.</p>
<p>10.2 Pflanzgebot auf der öffentlichen Grünfläche          § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB</p>	<p>An den im Plan eingetragenen Standorten sind heimische, standortgerechte Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.</p> <p>Die gekennzeichneten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Baumanteil darf maximal 10 % betragen.</p>

Die Bepflanzung erfolgt in Form von 7-12 m breiten, mehrreihigen Feldhecken.  
Die nicht bepflanzten Flächen sind mit standortsgerechtem, kräuterreichem Landschaftsrassen zu begrünen.  
Bei der Bepflanzung sind die Abstandsregelungen zu den bestehenden Leitungen zu beachten.

Für die Bepflanzung geeignete Gehölzarten (Feldgehölze):

Straucharten:

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Baumarten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis	Wild-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

10.3 Pflanzgebot auf der privaten Grünfläche  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die gekennzeichneten Flächen sind mit zwei geschlossenen Gehölzreihen jeweils randlich, zweireihig außerhalb des Leitungsrechts zu bepflanzen. Die Bepflanzung muss mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen im Wechsel von Großbäumen und Sträuchern erfolgen.

Die nicht bepflanzten Flächen sind mit standortsgerechtem, kräuterreichem Landschaftsrassen zu begrünen.  
Bei der Bepflanzung sind die Abstandsregelungen zu den bestehenden Leitungen zu beachten.

Für die Bepflanzung geeignete Gehölzarten (Feldgehölze):

Straucharten:

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; border-right: 1px solid black; padding-right: 10px;">Prunus spinosa</td> <td style="padding-left: 10px;">Schlehe</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black; padding-right: 10px;">Rosa canina</td> <td style="padding-left: 10px;">Hunds-Rose</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black; padding-right: 10px;">Rosa rubiginosa</td> <td style="padding-left: 10px;">Wein-Rose</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black; padding-right: 10px;">Viburnum lantana</td> <td style="padding-left: 10px;">Wolliger Schneeball</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding-top: 10px;">Baumarten:</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black; padding-right: 10px;">Acer campestre</td> <td style="padding-left: 10px;">Feld-Ahorn</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black; padding-right: 10px;">Carpinus betulus</td> <td style="padding-left: 10px;">Hainbuche</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black; padding-right: 10px;">Pyrus communis</td> <td style="padding-left: 10px;">Wild-Birne</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black; padding-right: 10px;">Prunus avium</td> <td style="padding-left: 10px;">Vogel-Kirsche</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black; padding-right: 10px;">Sorbus aria</td> <td style="padding-left: 10px;">Mehlbeere</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black; padding-right: 10px;">Sorbus torminalis</td> <td style="padding-left: 10px;">Elsbeere</td> </tr> </table>	Prunus spinosa	Schlehe	Rosa canina	Hunds-Rose	Rosa rubiginosa	Wein-Rose	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Baumarten:		Acer campestre	Feld-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche	Pyrus communis	Wild-Birne	Prunus avium	Vogel-Kirsche	Sorbus aria	Mehlbeere	Sorbus torminalis	Elsbeere
Prunus spinosa	Schlehe																						
Rosa canina	Hunds-Rose																						
Rosa rubiginosa	Wein-Rose																						
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball																						
Baumarten:																							
Acer campestre	Feld-Ahorn																						
Carpinus betulus	Hainbuche																						
Pyrus communis	Wild-Birne																						
Prunus avium	Vogel-Kirsche																						
Sorbus aria	Mehlbeere																						
Sorbus torminalis	Elsbeere																						
<p>11. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</p>	<p>In der gekennzeichneten Fläche sind aufgrund von Geräuschimmissionen aus Verkehrslärm für Arbeitsräume und sonstige Aufenthaltsräume bauliche und / oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.</p> <p>Nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe November 1989, sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten.</p> <p>Schalltechnische Nachweise müssen im Rahmen des Baugesuchs geführt werden.</p>																						
<p>12. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB</p>	<p>Für die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen sowie die erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke können Flächen auf den angrenzenden privaten Grundstücken in einer Breite von bis zu 20 cm ab Hinterkante Bordstein und einer Tiefe von ca. 50 cm ab Oberkante Bordstein herangezogen werden. Diese Flächen verbleiben im privaten Eigentum.</p>																						
<p>13. MIT GEH-/ FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</p>	<p>Die mit Leitungsrecht (LR) gekennzeichnete Fläche umfasst einen ca. 5,0 m breiten Streifen für überregionale Lichtwellenleiterkabel sowie zur Ableitung von Oberflächenwasser aus dem Außenbereich.</p> <p>Innerhalb der Schutzstreifen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Entwässerungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.</p>																						



**B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**(§ 74 LBO)**

**Gesetzliche Grundlagen**

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

*Hinweis: Änderung durch Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet*

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde durch Satzung folgende örtliche Bauvorschriften:

1. GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	
1.1 Dachform, Dachneigung	Gemäß den Eintragungen im Plan sind Dachneigungen von 1° bis 31° festgesetzt. Zulässig sind alle Dachformen wie Satteldächer, Sheddächer, Pultdächer und Tonnendächer. Sheddächer sind auch mit einer geneigten Dachfläche über 31° zulässig.
1.2 Dachdeckung	Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Dachflächen bis 15° Neigung sind extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Ausgenommen sind Flächen für technische Anlagen.
1.3 Äußere Gestaltung	Bei der Farbgestaltung der Gebäude ist die Verwendung grell-leuchtender und reflektierender Farben nicht zulässig.
2. WERBEANLAGEN § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO	Die Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder einer Video-Fläche ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zulässig.
3. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO	Im Zuge von Einzelbauvorhaben sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis höchstens 1,5 m zugelassen. Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses sind unzulässig.
4. EINFRIEDUNGEN § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO	Einfriedungen sind nur in Form von Zäunen aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter zulässig (transpa-

	<p>rent), diese dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig.</p> <p>Entlang der Fahrbahnbegrenzung ist mit der Einfriedung ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten (incl. Straßenbordstein).</p> <p>Im Bereich der Grundstückszufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder von Einfriedungen freizuhalten.</p>
5. REGENWASSERRÜCKHALTUNG § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO	<p>Auf den Grundstücken sind Regenwasserrückhaltungen mit einem Fassungsvermögen von mind. 2,0 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche und gedrosseltem Ablauf (max. 0,15 l/s x 100 m<sup>2</sup>) herzustellen.</p> <p>Eine Dachbegrünung mit mind. 10 cm Substratstärke kann bei der Regenwasserrückhaltung angerechnet werden.</p> <p>Sofern offene Regenwasserrückhalteanlagen ausgeführt werden, sind diese mit einer mind. 30 cm dicken Mutterbodenschicht auszukleiden, die dauerhaft extensiv zu begrünen ist (bewachsene Vegetationsnarbe).</p>
6. DRAINAGEN § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO	<p>Aufgrund der Fremdwasserbelastung der Kläranlage dürfen Drainageleitungen nicht an die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.</p>
7. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO	<p>Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften (Abschnitt B) zuwiderhandelt.</p>

---

**C HINWEISE**

---

1. DENKMALSCHUTZ	<p>Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der 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 Denkmalpflege- mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.</p>
2. BODENSCHUTZ	<p>Der anfallende humose Oberboden ist vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen. Er ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung, möglichst vor Ort, zuzuführen.</p>
3. BAUGRUND	<p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Lacunosamergel- sowie der Wohlgeschichteten-Kalke- Formation (jeweils Oberjura), welche teilweise von Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.</p> <p>Derzeit wird eine geologische Baugrunduntersuchung erstellt. Dieses Gutachten wird bei der weiteren Erschließungs- und Ausführungsplanung entsprechend berücksichtigt und kann nach Fertigstellung bei der Stadt Oberkochen eingesehen werden.</p> <p>Den Bauwilligen wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durchführen zu lassen.</p> <p>Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.</p> <p>Sollten Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bei der weiteren Planung bekannt oder bei der späteren Ausführung</p>

	aufgefunden werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Wasserwirtschaft umgehend zu informieren.
4. GRUNDWASSER	<p>Das Gebiet liegt außerhalb von geplanten und bestehenden Wasserschutzgebieten. Aus hydrogeologischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p>Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor Ausführung der Unteren Wasserbehörde (Landratsamt – Geschäftsbereich Wasserwirtschaft) anzuzeigen.</p> <p>Das RP Freiburg weist ausdrücklich auf die Verkarstung der Oberjuragesteine, die einen raschen Eintrag von Oberflächenwasser und gegebenenfalls von Schadstoffen in das Karstgrundwasser ermöglicht und mögliche hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten hin.</p>
5. IMMISSIONSSCHUTZ	<p>Im Rahmen des Baugesuchs ist der Nachweis nach DIN 4109 vorhabenbezogen zu führen. Dabei ist auch die VDI Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtung“ zu berücksichtigen.</p> <p>Die in der Festsetzung unter Ziffer A 11 genannte DIN-Norm und die VDI-Richtlinie sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Die DIN-Vorschrift sowie die TA-Lärm und 16. BImSchV können bei der Gemeinde zu den üblichen Geschäftszeiten mit den Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.</p>
6. GRÜNORDNUNG / ARTENSCHUTZ	<p>Der Umweltbericht sowie erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung ist anzustreben.</p> <p>Zum Schutz von Reptilien sollten Licht- und Belüftungsschächte mit feinem Gitter überspannt werden.</p>
7. HINWEIS ZUM MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	<p>Die Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf die Fläche des Baugrundstücks, die im Bauland und hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt (§ 19 BauNVO). Bauland ist die gesamte im</p>

	festgesetzten GE-Gebiet liegende Fläche, also die im Plan farblich grau gekennzeichnete Fläche.
8. HINWEIS ZUR GEBÄUDEENTWÄSSERUNG	Im Einzelfall ist zu prüfen, ob die Entwässerung eines Kellergeschosses im Freispiegel möglich ist.
9. AUFHEBUNG DER BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLÄNE	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberkochen Süd, Teil III“ ersetzt innerhalb der Grenzen seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Oberkochen Süd, Teil II“, rechtsverbindlich seit 05.02.2016.
10. FREILEITUNGEN	Für Niederspannungsleitungen wird eine unterirdische Verlegung begrüßt.
11. FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	Für eine Umspannstation ist eine Fläche ausgewiesen. Die Gemeinde ist gemäß § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und Verteilerkästen von Stromversorgungsanlagen hinter dem Schrammbord aufzustellen bzw. aufstellen zu lassen.
12. ARTENSCHUTZ	Die Vermeidungsmaßnahmen sind detailliert in der saP und in der Begründung beschrieben. Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen: - Haselmaus - Umsiedlung - Rodungs- und Rückbaukorridor - Haselmaus - Vergrämung - Ausleuchtungsverzicht Waldrand - Leitstruktur - Umsiedlung Zauneidechse - Entwicklung Waldmantel (CEF) - Haselmausnistkästen (CEF) - Fledermauskästen (CEF) - Heckenverpflanzung (CEF) - Vogelnistkästen (CEF) -Anlage von Zauneidechsenburgen (CEF)  Zusätzlich wird als Aufwertungsmaßnahme noch das Anlegen einer Totholzpyramide empfohlen.