



Stadt Oberkochen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Oberkochen Süd, Teil III" 2. Entwurf

TEIL 1 - LAGEPLAN M 1:1.000 + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN /
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Anerkannt: Oberkochen, 09.12.2021

Traub, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 09.12.2021

Projekt: OK2001 / 559789
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 26.07.2021 UND
IM AMTSBLATT NR. 30/2021 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT AM 30.07.2021

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB
GEFASST AM 26.07.2021 UND
IM AMTSBLATT NR. 30/2021 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT AM 30.07.2021 UND
ÖFFENTLICH AUSGELEGT VOM 09.08.2021 BIS 17.09.2021

2. 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">- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude- Tankstellen <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">- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke <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. 350 m
4. 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 18,0 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>
5. 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>
6. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 12 Abs. 6 BauNVO § 23 Abs. 5 BauNVO	<p>Die Anlage von Garagen und Carports für KFZ und Fahrräder ist nur innerhalb der überbaubaren 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>

7.	GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
7.1	Öffentliche Grünfläche -Zweckbestimmung Ökologische Ausgleichsfläche- § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	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. Außerdem zulässig sind Stützmauern bis zu einer durchgängigen Höhe von 5 m, bei Mauerhöhen > 5 m ist das Anlegen einer Zwischenberme mit mind. 2 m Breite erforderlich. Mit Stützmauern muss zum Fahrbahnrand der B 19 ein Mindestabstand von 20 m eingehalten werden.
8.	MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB	Für die Maßnahmenflächen ist autochthones Saat- und Pflanzgut zu verwenden.
8.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
8.1.1	Befestigte Flächen	PKW-Stellplätze im Freien sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
8.1.2	Regenwasserbehandlung	Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Baugrundstücken zu puffern und verzögert in den bestehenden bzw. geplanten Regenwasserkanal einzuleiten. 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 beschichtetem Kupfer, Zink und Bleiblechen für die Dächer oder Dachteile ist unzulässig.
8.2	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB	<u>Maßnahmenfläche M1:</u> Innerhalb der Maßnahmenflächen sind mind. 15 Gehölzgruppen mit je 100 m ² zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Die nicht bepflanzten Grünflächen sind extensiv

	<p>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. Für die Wiesenflächen gilt auch ein Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel.</p> <p><u>Maßnahmenfläche M2:</u> Innerhalb der im Plan umgrenzten Fläche sind die Flachland-Mähwiesen und die Gehölzstrukturen zu erhalten. Die Pflege ist entsprechend den o.g. Vorgaben vorzunehmen.</p>
<p>9. 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>9.1 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 m² angefangener versiegelter Grundstücksfläche ein Laubbaum gemäß der o.g. Baumarten anzupflanzen. Die Bäume in den Stellplatzflächen können dabei angerechnet werden. Im Bereich der Grundstückszufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder von Gehölzpflanzungen freizuhalten.</p>
<p>9.2 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. Die mit pfg gekennzeichneten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Baumanteil darf maximal 10 % betragen. Die Bepflanzung erfolgt in Form von 7-12 m breiten, mehrreihigen Feldhecken. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit standortsgerechtem, kräuterreichem Landschaftsrasen zu begrünen.</p>

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. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In der gekennzeichneten Fläche sind aufgrund von Geräuschimmissionen aus Verkehrslärm für Arbeitsräume und sonstige Aufenthaltsräume bauliche und / oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

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.

Schalltechnische Nachweise müssen im Rahmen des Baugesuchs geführt werden.

11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

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.

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 15° festgesetzt. Zulässig sind alle Dachformen wie Flachdächer, Satteldächer, Sheddächer, Pultdächer und Tonnendächer.
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 (transparent), diese dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht

	<p>überschreiten. Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. Entlang der Fahrbahnbegrenzung ist mit der Einfriedung ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten (incl. Straßenbordstein). 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 m³ pro 100 m² Dachfläche und gedrosseltem Ablauf (max. 0,15 l/s x 100 m²) herzustellen. Eine Dachbegrünung mit mind. 10 cm Substratstärke kann bei der Regenwasserrückhaltung angerechnet werden. 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>Vom Büro BFI ZEISSER GmbH & CO.KG wurden Baugrunduntersuchungen für die innere und äußere Erschließung erstellt. Die Gutachten für die innere Erschließung sowie zur Böschungssicherung liegen als Anlage 6 und 7 der Begründung bei.</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>

	<p>aufgefunden werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Wasserwirtschaft umgehend zu informieren.</p>
<p>4. GRUNDWASSER</p>	<p>Das Gebiet liegt außerhalb von geplanten und bestehenden Wasserschutzgebieten. Aus hydrogeologischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. 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. 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>
<p>5. IMMISSIONSSCHUTZ</p>	<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. 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>
<p>6. GRÜNORDNUNG / ARTENSCHUTZ</p>	<p>Der Umweltbericht sowie erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung ist anzustreben. Zum Schutz von Reptilien sollten Licht- und Belüftungsschächte mit feinem Gitter überspannt werden.</p>
<p>7. HINWEIS ZUM MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</p>	<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 - Vergrämung - Rodungskorridor - Ausleuchtungsverzicht Waldrand und Heckenzüge - Umsiedlung Zauneidechse -Anlage von Zauneidechsenburgen (CEF) Zusätzlich werden folgende Aufwertungsmaßnahmen empfohlen: - Haselmausnistkästen - Vogelnistkästen - Fledermausquartiere