



## **STADT OBERKOCHEN**

Ostalbkreis

### **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Oberkochen Süd, Teil II"**

TEIL 1 – LAGEPLAN M 1:1.000 + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 – **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN /  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Anerkannt: Stadt Oberkochen, 16.09.2015

Traub, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 30.10.2012/02.12.2013  
16.09.2015

Projekt: OK1101 / 186690

Bearbeiter/in: Iris Hemming

**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 11.06.2012 UND  
IM AMTSBLATT NR. 24/2012 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT AM 15.06.2012

---

GEÄNDERTER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2 BAUGB  
GEFASST AM 24.09.2012 UND  
IM AMTSBLATT NR. 45/2012 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT AM 09.11.2012

---

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB  
LAUT BESCHLUSS VOM 24.09.2012  
IM AMTSBLATT NR. 45/2012 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT AM 09.11.2012 UND  
ÖFFENTLICH AUSGELEGT VOM 19.11.2012 BIS 19.12.2012

---

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB  
GEFASST AM 02.12.2013 UND  
IM AMTSBLATT NR. 49/2013 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT AM 06.12.2013 UND  
ÖFFENTLICH AUSGELEGT VOM 16.12.2013 BIS 17.01.2014

---

SATZUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 10 BAUGB UND § 74 LBO  
VOM GEMEINDERAT GEFASST AM

---

AUSFERTIGUNG  
DIESER BEBAUUNGSPLAN – LAGEPLAN MIT PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB) - UND DIE  
DAZU ERLASSENE SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN, EINSCHLIESSLICH DER BEGRÜNDUNG MIT  
UMWELTBERICHT, WERDEN DURCH UNTERSCHRIFT BESTÄTIGT UND HIERMIT AUSGEFERTIGT.  
OBERKOCHEN, DEN 20.10.2015



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. \_\_\_\_\_ VOM \_\_\_\_\_

---

**Gesetzliche Grundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 11.6.2013 I 1548 (Nr. 29)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.6.2013 I 1551 (Nr. 29)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509)

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO	
1.1 Gewerbegebiet (GE) § 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 BauNVO nicht zulässig.</p> <p>Die Nutzungen i. S. v. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sind ausnahmsweise zulässig.</p> <p>Die Nutzungen i. S. v. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind ausnahmsweise zulässig.</p> <p>Ausnahmen i. S. v. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungstätten) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.</p> <p>Selbstständige Einzelhandelseinrichtungen sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO für folgende Branchen nicht zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation</li> <li>- Kunst / Antiquitäten</li> <li>- Baby / Kinderartikel</li> <li>- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe</li> <li>- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren</li> <li>- Foto / Optik</li> <li>- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haushaltstextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe</li> <li>- Musikalienhandel</li> <li>- Uhren / Schmuck</li> <li>- Spielwaren / Sportartikel</li> <li>- Lebensmittel, Getränke</li> <li>- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Teppiche (ohne Teppichböden)</li> <li>- Blumen und Tiere</li> <li>- Tiernahrung und Zooartikel</li> </ul>
1.2	Öffentliche Grünfläche -Zweckbestimmung Ökologische Ausgleichsfläche- § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	Bauliche Anlagen und Befestigungen sind 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.
2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-21a BauNVO	Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend den Einschrieben im Plan.
3.	BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO	a - abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung bis max. 250 m
4.	HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HÖHENLAGE § 9 Abs. 3 BauGB	<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 12)</p> <p>Die maximale Höhe baulicher Anlagen (H) darf 15,0 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt: Höhenlage der tatsächlich im Baugesuch/Baugenehmigung festgelegten Erdgeschoss- Fertigfußbodenhöhe (EFH), oberer Bezugspunkt: höchster Punkt des oberen Dachabschlusses. 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. 4 BauGB	
5.1	Stellplätze, Garagen und Carports § 12 Abs. 6 BauNVO	Die Anlage von Garagen und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. 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.
5.2	Sonstige Nebenanlagen § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO	Nebenanlagen als Gebäude sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

<p>6. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS § 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 2 BauGB</p>	<p>Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehende Böschungen (Dämme und Einschnitte – wie im Plan dargestellt), sowie erforderliche Stützbauwerke (z.B. Randsteinunterbauung) entlang den Grundstücksgrenzen, sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.</p>
<p>7. 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>	<p>Für die Maßnahmenflächen und Pflanzgebote ist autochthones Saat- und Pflanzgut zu verwenden.</p>
<p>7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB</p>	
<p>7.1.1 Befestigte Flächen</p>	<p>PKW-Stellplätze im Freien sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.</p>
<p>7.1.2 Regenwasserbehandlung</p>	<p>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.</p>
<p>7.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB</p>	<p>In den ersten fünf Jahren ist die Maßnahmenfläche zur Aushagerung 2 mal/Jahr zu mähen, danach gelten folgende Pflegevorgaben:  Die Gehölzstrukturen sind soweit möglich zu erhalten. Die Gehölzstrukturen, die nicht erhalten werden können, sind innerhalb der Grünfläche zu verpflanzen. Innerhalb der Abgrabungsflächen sind nach Abschluss der Geländemodellierungen weitere Gehölzstrukturen zu ergänzen (1.000 m<sup>2</sup>). 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. Für die Wiesenflächen gilt auch ein Verzicht auf Düng- und Pflanzenschutzmittel.</p>
<p>7.3 Pflanzgebot auf den Baugrundstücken</p>	<p>Pro 5 Stellplätze im Freien ist im Bereich der Stell-</p>

	<p>platzflächen ein Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen. Pro Baum sind mindestens 10 qm unversiegelte Fläche im Wurzelbereich vorzusehen.</p> <p><u>Geeignete Baumarten:</u> Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Gemeine Esche, Traubeneiche, 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. Die Bäume in den Stellplatzflächen können dabei angerechnet werden. Im Bereich der Grundstückszufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder von Gehölzpflanzungen freizuhalten.</p>																				
7.4 Pflanzgebot auf der öffentlichen Grünfläche	<p>Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind 20 % der Fläche mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Der Baumannteil darf maximal 10 % betragen. Die Bepflanzung erfolgt in Form von 7-12 m breiten, mehrreihigen Feldgehölzen. Entlang der Erschließungsstraße sind standortgerechte Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen. Diese können bei dem auf die Fläche bezogenen Pflanzgebot von 20% angerechnet werden. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit standortsgerechtem, kräuterreichem Landschaftsrasen zu begrünen. Bei der Bepflanzung sind die Abstandsregelungen zur Landeswasser-Leitung zu beachten (siehe C 9) Im Bereich der geplanten Mittelspannungskabel der EnBW ODR ist mit der Bepflanzung 0,5 m rechts und links der Leitungstrasse Abstand zu halten. Die genaue Lage ist mit der EnBW ODR abzustimmen.</p> <p><u>Für die Bepflanzung geeignete Gehölzarten (Feldgehölze):</u></p> <table border="0"><tr><td colspan="2">Straucharten:</td></tr><tr><td>Cornus sanguinea</td><td>Blut-Hartriegel</td></tr><tr><td>Corylus avellana</td><td>Hasel</td></tr><tr><td>Crataegus monogyna</td><td>Weißdorn</td></tr><tr><td>Ligustrum vulgare</td><td>Liguster</td></tr><tr><td>Lonicera xylosteum</td><td>Heckenkirsche</td></tr><tr><td>Prunus spinosa</td><td>Schlehe</td></tr><tr><td>Rosa canina</td><td>Hunds-Rose</td></tr><tr><td>Rosa rubiginosa</td><td>Wein-Rose</td></tr><tr><td>Viburnum lantana</td><td>Wolliger Schneeball</td></tr></table> <p>Baumarten: Acer campestre                      Feld-Ahorn</p>	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
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																				

	<p>Carpinus betulus                      Hainbuche  Pyrus communis                        Wild-Birne  Prunus avium                            Vogel-Kirsche  Sorbus aria                                Mehlsbeere  Sorbus torminalis                        Elsbeere</p> <p><u>Für die Bepflanzung geeignete Gehölzarten (Bäume entlang der Erschließungsstraße):</u>  Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Gemeine Esche, Traubeneiche, Winter-Linde, Vogel-Kirsche, Sorbus aria, Sorbus torminalis</p>
<p>8.     MIT GEH-/FAHR UND LEITUNGSRECHTEN  ZU BELASTENDE FLÄCHEN  § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</p>	<p>Die mit Leitungsrecht (LR) gekennzeichnete Fläche umfasst einen bis zu 8,0 m breiten Streifen zur Führung der verlegten Hauptwasserleitung und wird zugunsten der Landeswasserversorgung belastet. Die mit Leitungsrecht (GFLR) gekennzeichnete Fläche umfasst einen ca. 6,5 m breiten Streifen zur Ableitung von Oberflächenwasser bzw. Erschließung von Baugrundstücken und wird zugunsten der Stadt Oberkochen bzw. der angrenzenden Grundstückseigentümer und der Leitungsträger zur Erschließung der angrenzenden Versorgungsfläche belastet.</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 Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. der Entwässerungsmulden beeinträchtigt oder gefährdet wird.</p>
<p>9.     FLÄCHEN MIT VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ  VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN  IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZ-  GESETZES  § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</p>	<p>In der gekennzeichneten Fläche sind aufgrund von Geräuschmissionen 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>

**Gesetzliche Grundlagen**

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 25.01.2012 (GBI. S. 65, 73)  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509)

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	Dachflächen bis 15° Neigung sind auf mindestens 70 % der Dachfläche extensiv zu begrünen oder alternativ auf mindestens 50 % der Dachfläche mit Anlagen zur Solarnutzung zu versehen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 7 cm betragen.
1.3 Äußere Gestaltung	Die Farbgestaltung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig; dies gilt auch für grell gestaltete Neonwerbeanlagen.
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 INNERHALB DER BAUFLÄCHEN § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO	Im Zuge von Einzelbauvorhaben sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis höchstens 3,00 m zugelassen. Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses sind unzulässig.
4. EINFRIEDUNGEN § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO	Die Zäune dürfen nur aus Drahtgeflecht und Drahtgitter bestehen und eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. 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.
5. REGENWASSERRÜCKHALTUNG § 74 Abs.3 Nr. 2 LBO	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. Sofern offene Regenwasserrückhalteanlagen ausgeführt werden, sind diese mit einer mind. 30 cm dicken Mutterbodenschicht auszukleiden, die dauerhaft extensiv zu begrünen ist (bewachsene Vegetations-



	narbe).
6. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN	Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig
7. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN § 75 Abs.3 Nr. 2 LBO	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.

---

**C HINWEISE**

---

1. DENKMALSCHUTZ	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.
2. BODENSCHUTZ	Der anfallende humose Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung, möglichst vor Ort, zuzuführen.
3. BAUGRUND	Das Büro für Ingenieurgeologie (BFI) Dipl.-Ing. Gregor Zeiser, 73479 Ellwangen hat eine geologische Baugrunduntersuchung erstellt. Dieses Gutachten vom 28.11.2013 wird im weiteren Verfahren entsprechend berücksichtigt und kann bei der Stadt Oberkochen eingesehen werden. Den Bauwilligen wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durchführen zu lassen. Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.
4. VERMESSUNG	Wer Maßnahmen ergreifen will, durch die Vermessungs- oder Grenzzeichen gefährdet werden können, ist verpflichtet, deren Sicherung zu beantragen.
5. ENBW ODR AG	Arbeiten in der Nähe vorhandener elektrischer Anlagen dürfen nur nach vorheriger Rücksprache mit der Abteilung „Netzbetrieb“ ausgeführt werden.
6. GRUNDWASSERSCHUTZ	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 Plangebiet liegt teilweise innerhalb des rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebiets „Gemeinsame Zone III der Wasserfassungen im Brenztal“ (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977). Eine Bebauung der Zone III ist unter Beachtung der Vergaben der Wasserschutzgebietsverordnung grundsätzlich zulässig.

7. ALTLASTEN	Innerhalb des Planungsbereiches sind dem Landratsamt, keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Sollten solche bei der weiteren Planung bekannt oder bei der späteren Ausführung aufgefunden werden, ist das Landratsamt (Geschäftsbereich Umwelt- und Gewerbeaufsicht) umgehend zu informieren. Der belastete Boden ist auf eine von ihm genannte Stelle zu entsorgen.
8. IMMISSIONSSCHUTZ	Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und die VDI Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtung“ müssen berücksichtigt werden. Schalltechnische Nachweise müssen im Rahmen des Baugesuchs geführt werden.
9. ZWECKVERBAND LANDESWASSERVERSORGUNG	Entlang der Trasse der neu verlegten Druckleitung 1+2 DN 1200 St (zwischen B 19 und neu geplanter Erschließungsstraße) besteht im Abstand von 2,50 m beiderseits der Leitungssachse ein allgemeines Pflanzverbot. Bei Pflanzungen von großkronigen Bäumen muss ein Abstand von mindestens 4,00 m zur Leitungssachse eingehalten werden.
10. GRÜNDORDNUNG/ARTENSCHUTZ	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.
11. HINWEIS ZU MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	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 festgesetzten GE-Gebiet liegende Fläche, also die im Plan farblich grau gekennzeichnete Fläche.
12. HINWEIS ZUR GEBÄUDEENTWÄSSERUNG	Im nördlichen Teil des Baugebietes ist die Entwässerung eines Kellergeschoß teilweise nicht im Freispiegel möglich.
13. AUFHEBUNG DER BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLÄNE	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberkochen Süd, Teil II“ ersetzt innerhalb der Grenzen seines Geltungsbereiches die Bebauungspläne „Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen – Königsbronn“, rechtsverbindlich seit 25.08.2006 und „Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen – Königsbronn, 1. Änderung“, rechtsverbindlich seit 02.09.2010.