

Textteil

Rechtsgrundlagen:

BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); **BauNVO** vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); **LBO** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613) m.W.v. 01.01.2018; **PlanZV** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057 / 1063).

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)

In Ergänzung zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schwörz II“ der Stadt Oberkochen, genehmigt am 04.03.1977, werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schwörz II“, 1. Änderung aufgehoben.

2. Art der Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Baufläche für den Gemeinbedarf nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Sport- und Veranstaltungshalle mit Freizeitbad“.

Die Zulässigkeit der Nutzungen ergibt sich aus der Zweckbestimmung.

Nicht zulässig sind: Wohngebäude und Wohnungen.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

3.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Firsthöhe (Gesamthöhe)

Firsthöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum oberen Abschluss des Daches (senkrecht gemessen). Die maximale Firsthöhe der Gebäude beträgt 15,00 m (als Höchstmaß) über dem Straßenniveau der nördlich angrenzenden Aalener Straße.

Die Zulässigkeit von Kaminen und über die Oberkante der Gebäude hinausreichende untergeordnete technische Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleiben von der Höhenbegrenzung unberührt.

3.2 Tiefenlage baulicher Anlagen unter Geländenniveau (§ 18 BauNVO)

Sämtliche Erdarbeiten, Gründungen von Gebäuden und Anlagen, etc. tiefer als 2,0 m unter Geländeoberkante sind fachgutachterlich (Gründungskonzept) zu begleiten. Ein entsprechendes Gründungskonzept ist mit dem Landratsamt Ostalbkreis und den Stadtwerken Aalen abzustimmen. Eine Gründung von Gebäuden und Anlagen im Jura-Karst-Gestein und in den flächendeckend vorhandenen bindigen Deckschichten unter dem ersten quartären Kiespaket ist unzulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Gebäude sind innerhalb der in der Planzeichnung festgelegten Baugrenzen (überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenze mit untergeordneten Gebäudeteilen wie Treppen, Stufen, Rampen, Lichtschächte, etc. ist zulässig, sofern dies nicht den Gewässerrandstreifen im Süden und die Anbauverbotszone nach § 22 Abs. 1 Straßengesetz BW (Abstand von 15 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße) im Westen betrifft.

Eine Überschreitung der Baugrenze mit Dachvorsprüngen und Dachüberständen um bis zu 1,5 m ist zulässig, sofern dies nicht den Gewässerrandstreifen im Süden und die Anbauverbotszone nach § 22 Abs. 1 Straßengesetz BW (Abstand von 15 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße) im Westen betrifft.

5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und §§ 19 und 23 BauNVO)

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 und Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 (6), § 14 und § 23 (5) BauNVO gilt für die Fläche für den Gemeinbedarf:

In der Fläche für den Gemeinbedarf sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Anlagen, die nach LBO innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind, und Stellplätze zulässig. Das in der Planzeichnung dargestellte Symbol für öffentliche PKW-Stellplätze ist unverbindlich.

6. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Entlang der südlichen Abgrenzung des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ festgesetzt. Innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche sind bestehende Geh- und Radwege sowie bestehende Infrastruktureinrichtungen zulässig. Die öffentliche Grünfläche besteht aus dem nördlichen Uferstreifen des Schwarzen Kochers mit Uferböschung und einem daran anschließenden 5,0 m breiten Gewässerrandstreifen (gemessen ab Böschungsoberkante).

7. Baumpflanzungen / Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

Die im Bebauungsplan mit Planzeichen festgesetzten Pflanzgebote sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit Laubbäumen gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Von den im Plan festgesetzten Pflanzstandorten (Pflanzgebote) kann lagemäßig abgewichen werden.

Zudem ist innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf je 10 PKW-Stellplätze ein einheitlicher, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.

PKW-Stellplätze mit mehr als 500 m² befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde und flächenüberdeckende Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen.

Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Als Mindestqualität bei Pflanzgeboten gilt: 4 x verpflanzt mit Ballen; Stammumfang in 1,0 m Höhe = 18 – 20 cm. Die Mindestqualität darf nicht unterschritten werden.

Pflanzenliste für Laubbäume (jeweils in für innerstädtische Bereiche geeigneten und bewährten Sorten):

Arten:	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Quercus petraea	Traubeneiche
	Quercus robur	Stieleiche
	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
	Tilia cordata	Winterlinde
	Fraxinus excelsior	Esche
	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
	Sorbus aria	Mehlbeere

8. Baumerhaltung / Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)

Die im Norden entlang der Aalener Straße in der Planzeichnung mit „Pflanzbindung Einzelbaum“ gekennzeichneten bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige oder schadhafte Bäume sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Die Pflanzenliste und die Mindestqualitäten aus Abschnitt A7 sind zu berücksichtigen.

Die Ufervegetation am Schwarzen Kocher ist als Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Ufervegetation mit Zielsetzung einer naturnahen Entwicklung in der Planzeichnung festgesetzt. Nicht standortheimische Gehölze sollen zurückgedrängt und durch standortheimische Vegetation ersetzt werden.

B. Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Stadt Oberkochen durch Satzung folgende örtlichen Bauvorschriften:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Grelle und leuchtende Farben und Materialien sind für Dächer nicht zulässig.

Begrünte Dächer sind zulässig.

Photovoltaikanlagen sind nur in dachparalleler Anordnung zulässig. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen sind bis zu einer Höhe von ca. 0,80 m ab OK Dach zulässig.

Beim Fassadenanstrich und bei der Fassadenbeplankung sind grelle sowie reflektierende Farben und Materialien nicht zulässig.

2. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Mind. 80 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 (5) BauNVO abzüglich der Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen) sind gärtnerisch als Grünfläche, Beete oder Rasenfläche anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten.

3. Auffüllungen / Abgrabungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Auffüllungen bis zu 50 cm gegenüber dem bestehenden Gelände sind grundsätzlich zulässig. Auffüllungen bis zu 2,0 m gegenüber dem bestehenden Gelände sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern diese in einem baulichen Zusammenhang mit Gebäuden stehen.

Abgrabungen zur Geländemodellierung sind nicht zulässig. Bei allen Abgrabungen und Erdarbeiten für die Herstellung von Baukörpern oder deren Fundamente ist die planungsrechtliche Festsetzung A 3.2 „Tiefenlage baulicher Anlagen unter Geländeniveau (§ 18 BauNVO)“ zu beachten.

Im Einzelnen ist zur Gewährleistung des Grundwasserschutzes zu beachten und als Maßnahme nachweislich umzusetzen:

Schritt im Bauablauf	Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers
Entfernung der anthropogenen Auffüllungen bei der Baugrubenerstellung	Zur Vermeidung von Stofffreisetzungen und Auswaschungen von Gefahrstoffen durch Regenwasser in den geschützten Grundwasserleiter beim Lösen und Lagern des Bodens ist eine Abdeckung des Aushubs (bzw. sofortige Abfuhr) und der Baugrubenwände mit Folien oder anderen geeigneten Maßnahmen zwingend vorzusehen und über die Bauzeit dauerhaft in ihrer Funktion zu gewährleisten.
Anlegen der Baugrube und Rückverfüllung der Arbeitsräume um die Gebäude	Es besteht ein hohes Risiko des ungehinderten Stoffeintrags entlang der Flächen am Rand der Baugruben und der späteren Arbeitsräume um die Gebäude, sofern diese nicht in der Bauphase abgedeckt und später bei Fertigstellung hydraulisch wirksam abgedichtet werden.

Schritt im Bauablauf	Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers
	Eine direkte Versickerung von Regenwasser oder Oberflächenwasser ohne die natürliche Reinigungswirkung des geogenen Abbaupotenzials muss in den Bereichen der Arbeitsräume um die Gebäude mit geeigneten Maßnahmen zwingend verhindert werden.
Pfahlgründungen	Eine Beeinflussung der lokalen Grundwasserströmung im oberen und unteren Kiesgrundwasserleiter sowie im Karstgrundwasserleiter muss fachgutachterlich ausgeschlossen werden. Ein Stoffeintrag beim Bohren und Herstellung der Pfähle (wie z. B. Schalöle, Trübungen aus Bodenaushub, Auswaschungen aus dem anthropogen veränderten Oberboden oder dem Beton, wie z. B. Schwermetalle, Sulfat etc.) ist zwingend durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.

4. Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc.) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante. Ausnahmen der Beschaffenheit von Einfriedigungen sind in Bereichen zulässig, in welchen ein Sichtschutz erreicht werden soll (z. B. Saunagarten).

Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind für Einfriedigungen unzulässig. Flachgründige Punktfundamente für Zäune sind zulässig.

5. Regenwasserbehandlung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Als Regen- oder Niederschlagswasser wird das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen abfließende und gesammelte Wasser bezeichnet. Die oberflächige, natürliche Versickerung von Regenwasser kann gefördert werden, indem man die Versiegelung von Flächen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt.

Das im Plangebiet anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser muss über geeignete Einrichtungen auf dem Grundstück versickert oder alternativ gesammelt und gedrosselt an den Mischwasserkanal oder den Vorfluter abgegeben werden. Die Versickerung darf auf keinem Fall in dem unteren Kiespaket (s. Abschnitt A 3.2) erfolgen.

Belastetes Regenwasser z. B. von Parkplätzen und von Fahrzeugen genutzten Verkehrsflächen, ist zu sammeln und in den Mischwasserkanal abzuschlagen.

Die schadlose Beseitigung des anfallenden, unverschmutzten Dachflächenwassers hat als gepufferte Ableitung zum Schwarzen Kocher zu erfolgen. Dabei ist ein spezifisches Volumen von 2 m³ pro 100 m² Dachfläche und eine Drosselwassermenge von ca. 0,15 l/s pro 100 m² anzusetzen. Ein entsprechendes Rückhaltevolumen ist bauseits nachzuweisen und vorzuhalten.

Grundsätzlich gilt: Unterflurversickerungen und Versickerungen in den unteren Kiesgrundwasserleiter und den geschützten Karstgrundwasserleiter sind nicht zulässig. Das Wasser der Gebäudedrainagen darf nicht versickert werden, es ist schadlos aus dem Plangebiet auszuleiten.

C HINWEISE

1. Wasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Schutzzonen II und III des Wasserschutzgebiets Nr. 6 Ostalbkreis. Die Vorgaben und Hinweise der einschlägigen Verordnung „*Rechtsverordnung zum Schutz der Grundwasserfassungen der Stadt Aalen auf den Gemarkungen Oberkochen und Unterkochen vom 14. Dezember 1976 Nr. 51 – WR VI 301/19*“ sind bei der Planung und Flächennutzung jederzeit zu beachten. Die Abgrenzung des Wasserschutzgebiets ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

2. Denkmalschutz (§ 20 DSchG v. 6.12.1983)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde (Bauordnungsamt) oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 86 (Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

3. Hinweis zum Auffinden von Altablagerungen

Beim Auffinden von Altlasten bzw. Altablagerungen im Rahmen der Bautätigkeit ist das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Wasserwirtschaft sofort zu verständigen. Der belastete Boden muss einer ordnungsgemäßen Verwertung / Beseitigung zugeführt werden.

4. Hinweis Straßen- und Außenbeleuchtung

Die Straßen- und Außenbeleuchtung ist mit einem insektenfreundlichen Leuchtensystem vorzusehen.

5. Hinweis auf Bodenschutz

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998; BGBl. I S. 502, das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist, zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen.

Bodenschutzbelange im Bereich der Flächeninanspruchnahme und des schonenden Umgangs mit Boden regelt insbesondere auch das Baugesetzbuch.

Auf die dort festgeschriebenen Grundsätze der §§ 1 und 1a wird verwiesen. Insbesondere ist auch § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) zu beachten. Der anfallende humose Oberboden ist danach vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

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

6. Hinweis zum Baugrund und zum Grundwasser

Vom Büro für Ingenieurgeologie BFI ZEISER GmbH & Co. KG aus Ellwangen wurde mit Datum vom 18.02.2016 eine Baugrunduntersuchung und Begutachtung der allgemeinen Bebaubarkeit durchgeführt (Oberkochen, Sporthalle und Schwimmbadhalle, hier:

Baugrunduntersuchung mit Angaben zur Bebaubarkeit und Kostenschätzung). Das Gutachten ist der Begründung des Bebauungsplans als Anlage beigefügt. Im Zuge der weiteren Planungen sollen objektbezogene Baugrunduntersuchungen und planungsbezogene Gründungsberatungen durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt werden.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Auf hoch anstehendes Grundwasser wird hingewiesen. Siehe hierzu auch Ausführungen im Baugrundgutachten des Büros für Ingenieurgeologie BFI ZEISER GmbH & Co. KG aus Ellwangen mit Datum vom 18.02.2016 : Die zum Stichtag 03.12.2013 vorgefundenen Grundwasserspiegelhöhen lagen bei 2,70 m bis 3,54 m unter Geländeoberkante.

Eine Gründung im Karst und in den bindigen Deckschichten unter dem ersten Kiespaket ist nicht zulässig. Die jeweilige zulässige Tiefe ist fachgutachterlich zu ermitteln. Hinweise zur maximalen Tiefenlage von Gebäudeteilen ergeben sich aus dem der Stadt Oberkochen vorliegenden hydrogeologischen Gutachten (Bieske und Partner, beratende Ingenieure, Lohmar, 04.05.2018: *Hydrogeologisches Gutachten zum geplanten Bebauungsplan „Schwörz II“ der Stadt Oberkochen im Bereich der Wasserschutzzone III der Trinkwasserquelle 1 der Stadtwerke Aalen GmbH*) und dem Baugrundgutachten (Büro für Ingenieurgeologie BFI Zeiser, 18.02.2018: *Oberkochen, Sporthalle und Schwimmbadhalle hier: Baugrunduntersuchung mit Angaben zur Bebaubarkeit und Kostenschätzung*)

Beide Gutachten können während der allgemeinen Sprechzeiten im GB Stadtplanung und Bauwesen im Rathaus, Eugen-Bolz-Platz 1, 73447 Oberkochen, eingesehen werden.“

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Beschaffenheit des Grundwassers und der Trinkwasserversorgung aus den Quellen im Kochertal sind neben den im Abschnitt A 3.2 und B 3 genannten Maßnahmen zum Grundwasserschutz folgende Punkte bei der Planung und Bauausführung zwingend zu beachten:

- Alle Baustoffe mit Grundwasserberührung dürfen keine dauerhaft negativen Auswirkungen auf die Grundwasserbeschaffenheit haben.
- Bei einer Gründung im Grundwasser sind alle Baustoffe hinsichtlich ihres Aus- und Ablaugungsverhaltens im Wasser bzw. durch Wasser bei Herstellung und nach Einbau zu überprüfen.
- Folgende Schadstoffe bedürfen auf einer Baustelle im Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzonen II und III einer gesonderten Gefährdungsbeurteilung und Maßnahmenplan (beispielhafte Aufzählung): Heizöl, Benzin, Diesel, AdBlue®, Pflanzenöle, Schmieröle, Altöle, Bremsflüssigkeit, Frostschutzmittel, Batteriesäure, Kühlschmierstoffe, Farben, Lacke, Beizen, Lasuren, Lösemittel, ölbehaftete Metallspäne oder Baustoffe, Bauschutt $\geq$ Z 1.1; Schalöle etc.
- Bauschutt der Einbauklasse $\geq$ Z 1.1 nach LAGA M 20 ist ein wassergefährdendes Stoffgemisch. Eine Rückverfüllung von Arbeitsräumen mit Bauschutt oder anthropogen verändertem Boden $>$ Z 0 ist grundsätzlich unzulässig.
- Die hydraulischen Folgen einer Wasserhaltung auf die Grundwasserstände im Quellumfeld rechts des Schwarzen Kocher sind zu untersuchen.
- Eine Einleitung von Bauwasser (auch aus der Wasserhaltung) und Regenwasser aus der Baustelle in den Schwarzen Kocher ist im Einzugsbereich der Quellfassungen der Stadtwerke Aalen zu unterbinden. Eine Versickerung des geförderten Wassers in den Untergrund ist unzulässig.
- Kraftstoffe von Baumaschinen und -geräten dürfen nicht in den Untergrund und in das Grundwasser gelangen.

- Eine Betankung der Geräte und Fahrzeuge im Bereich der Baustelle und offenen Baugruben ist in den Wasserschutz-zonen II und III des Plangebietes grundsätzlich unzulässig. Betankungsplätze sind außerhalb der offenen Baugruben, Baugrubenwände oder Grünflächen nur auf befestigtem und wasserdichtem Grund einzurichten und gegen Aus- und Abschwemmung von Kohlenwasserstoffen mit Barrieren zu sichern. § 62 WHG regelt Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.
- Es dürfen nur gemäß den Technischen Regeln wassergefährdender Stoffe (TRwS) zugelassene und geprüfte Anlagen zur Betankung (siehe z. B. TRwS 781: Tankstellen für Kraftfahrzeuge (ISBN 978-3-937758-11-4); TRwS 779: Allgemeine technische Regelungen (ISBN 978-3-939057-33-8) genutzt werden. Die technischen Regeln wassergefährdender Stoffe (TRwS) werden von der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), Theodor-Heuss-Allee 17 53773 Hennef, veröffentlicht und können hier bezogen werden.
- Eine Lagerung größerer Mengen von Gefahrstoffen (> Bagatellgrenze 200 l) ist auf dem gesamten im Wasserschutzgebiet liegenden Plangebiet unzulässig.
- Ölbindemittel zur Aufnahme von Gefahrstoffen wie z. B. Kohlenwasserstoffen und entsprechende Lagercontainer für wassergefährdende Stoffe sind an den Betankungsplätzen in ausreichender Menge vorzuhalten.
- Rückhaltungserfordernisse bei Vandalismus, Brand- und Havarieereignissen auf der Baustelle und beim Betrieb bestehen bzgl.: Rückhaltung von wassergefährdenden Stoffen, Lösch-, Berieselungs- und Kühlwasser sowie Verbrennungsprodukte mit wassergefährdenden Eigenschaften. Die Rückhaltung muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgen.
- Eine Gründung oder Herstellung eines Baukörpers mit dauerhaftem Aufstau des Grundwassers ist unzulässig, da sich die Fließverhältnisse in den Wasserschutz-zonen II und III verändern können (s. Abschnitt B 3).
- Die offenen Baugruben sind an den Böschungen gegen Regenwasser und Abschwemmung in die Baugrube dauerhaft abzudecken und zu sichern (s. Abschnitt B 3). Eine Einzäunung der offenen Gruben und Schutz gegen illegale Ablagerung von wassergefährdenden Stoffen ist einzurichten und für die Bauzeit zu unterhalten.
- Die Baugrubenränder zu fertig gestellten Gebäuden sind nachweislich versickerungsdicht auszuführen. Eine Herstellung von Drainagen und Versickerungen mit hydraulischem Anschluss an den Grundwasserraum im Bereich der baulich verletzten Deckschichten um die Gebäude ist nicht zulässig, da die Reinigungsleistung der natürlichen Grundwasserüberdeckung dort nicht mehr vorhanden ist. Ein direkter Eintrag von Oberflächenwasser in das Grundwasser ist in diesen Bereichen unbedingt zu vermeiden (s. Abschnitte B 3 und B 5).
- Der Betreiber der Quelle (Stadtwerke Aalen GmbH) ist in einen baustellenspezifischen Alarmplan aufzunehmen und vom Fortgang der Baumaßnahmen, vor allem bei Freilegung des Grundwassers, regelmäßig zu unterrichten.

Mögliche Schäden / Beeinträchtigungen der bestehenden Bausubstanz an den Wohngebäuden der durchgehenden Häuserfront Joh.- Seb.- Bach - Weg 6, 8, 10 sind durch geeignete Bauweisen auszuschließen. Entsprechende Beweissicherungsverfahren zum Bestandsschutz sind vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen.

7. Hinweise zum Lärmschutz

Die Durchführung aller verhältnismäßigen Lärmminderungsmaßnahmen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen und zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sind bei der Planung, beim Bau und beim Betrieb der Anlage zu berücksichtigen.

Die Vorgaben und Hinweise des Lärmschutzgutachtens (Gerlinger + Merkle, Schorn-dorf, Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH, 08.05.2019: Schalltechni-sches Gutachten zum Bebauungsplan „Schwörz II“, 1. Änderung in Oberkochen (Bericht Nr. 19-066/21) sind zu beachten. Das Gutachten kann während der allgemeinen Sprechzeiten im GB Stadtplanung und Bauwesen im Rathaus, Eugen-Bolz-Platz 1, 73447 Oberkochen, eingesehen werden.

8. Hinweise zur Abwasserentsorgung

Im Plangebiet befindet sich eine Anschlussleitung DN 200 an den Mischwasserkanal der Stadt Oberkochen. Der Mischwasserkanal verläuft in der Aalener Straße außerhalb des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Im westlichen Plangebiet verläuft ein Regenwasserkanal DN 500 bis DN 600. Der Regenwasserkanal ist Entlastungskanal für das RÜ Beethovenstraße und leitet in den Schwarzen Kocher. Die Stadt Oberkochen weist darauf hin, dass die Lage der bestehenden Entwässerungsanlagen teilweise aus Angaben alter Planunterlagen konstruiert wurde. Für die Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden. Die genaue Lage muss in der Örtlichkeit ermittelt werden. Sämtliche unterirdische Medien sind vor Baubeginn bei den Medienträgern zu erheben und in der Örtlichkeit zu kennzeichnen. Alle Maße sind vom Unternehmer eigenverantwortlich am Bau zu prüfen und mit den anderen Plänen zu vergleichen. Unklarheiten sind sofort der Bauleitung zu melden.

Behandlungsbedürftiges Oberflächenwasser ist zur Ortskanalisation abzuleiten, d. h. es ist aus fachtechnischer Sicht ein modifiziertes Mischsystem vorzusehen. Die Entwässerung des wasserwirtschaftlich sensiblen Areals ist frühzeitig mit der Unteren Wasser-behörde abzustimmen. Das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Nie-derschlagswasserbeseitigung ist in diesem Zusammenhang zu prüfen.

Es wird auf die wasserschutztechnischen Anforderungen an die Regenwasserentsor-gung in der örtlichen Bauvorschrift B 5 verwiesen.

9. Hinweise zu bestehenden Leitungen

Im Plangebiet befinden sich 20 kV-Kabel der EnBW ODR AG mit einem Schutzstreifen von 0,5 m links und rechts der Leitungsachse.

Im Plangebiet befinden sich Gasleitungen der GEO Gesellschaft für Energieversorgung Ostalb mbH.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Hierbei handelt es sich um ein Hauptkabel im nördlichen Bereich. Die Leitungen liegen gewöhnlich auf einer Tiefe von ca. 0,60 m. Die Bestandsleitung ist bei der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen nach den Regeln der Technik zu berücksichtigen.

Alle Medienträger sind bei der weiteren Bauplanung zu beteiligen. Sämtliche unterirdi-sche Medien sind vor Baubeginn bei den Medienträgern zu erheben und in der Örtlich-keit zu kennzeichnen. Alle Maße sind vom Unternehmer eigenverantwortlich am Bau zu prüfen und mit den anderen Plänen zu vergleichen. Unklarheiten sind sofort der Bau-leitung zu melden.