OSTALBKREIS
STADT AALEN

GEMARKUNG AALEN
FLUR AALEN

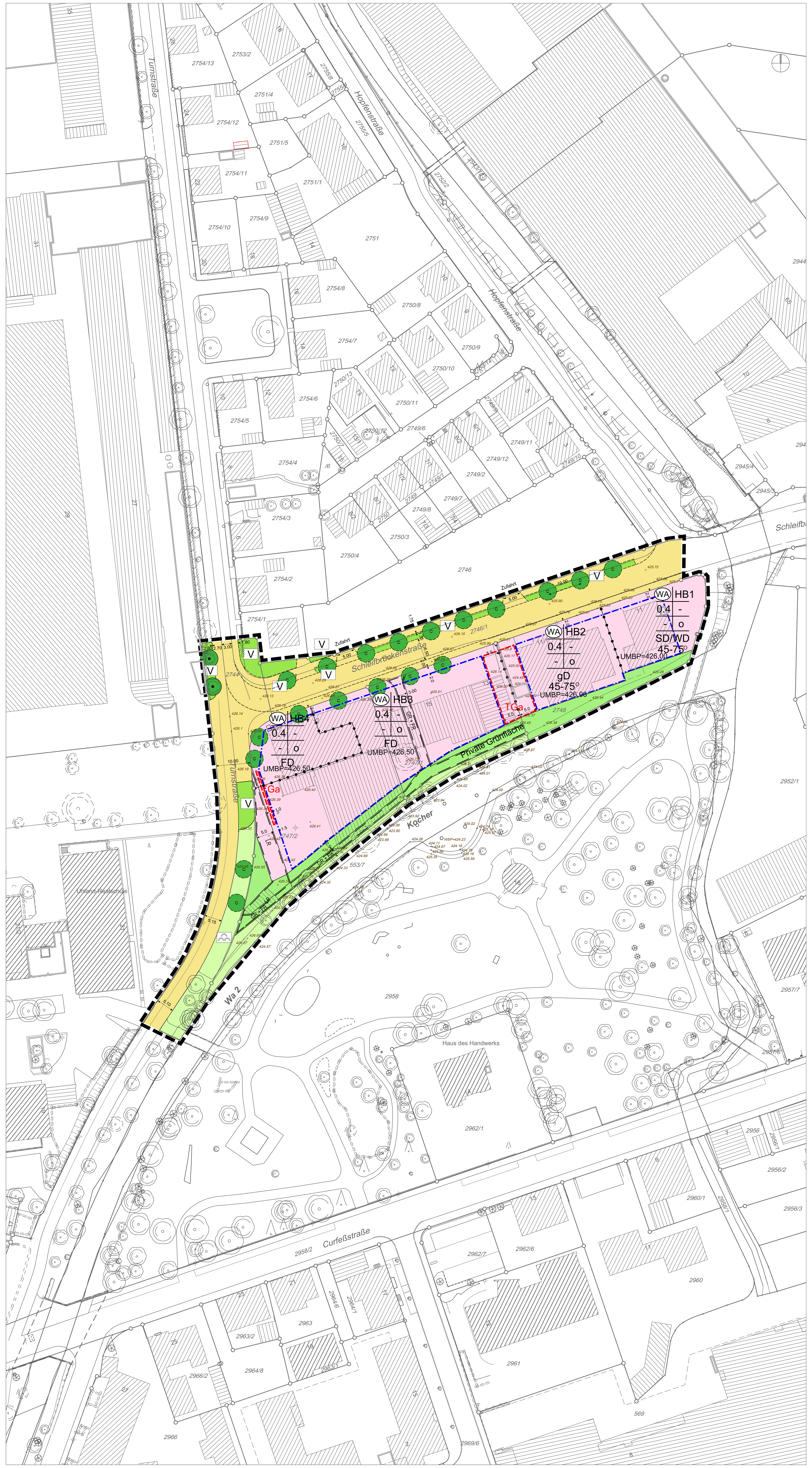
BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

'Schleifbrückenstraße westlich des Kochers'

IN DEN PLANBEREICHEN 01-03, 03-06

PLAN NR: 01-03/13

MASSSTAB 1 : 500



ÜBERSICHTSPLAN MASSSTAB 1:15000



A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHLEIFBRÜCKENSTRASSE WESTLICH DES KOCHERS" IN DEN PLANBEREICHEN 01-03 UND 03-06, PLAN NR. 01-03/13

Rechtsgrundlagen:

BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)
PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§1-15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO

1.2 Ausnahmen
Im Sinne von §4 Abs.3 Nr.4 bis 5 BauNVO sind gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§16-21 BauNVO)

1.3.1 Grundflächenzahl (§19 Abs.1 BauNVO)
Entsprechend den Einschrieben im Plan.

Ausnahmsweise kann die Grundfläche nach §19 Abs.4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

1.4 Höhe der baulichen Anlagen (§16 Abs.2 Nr.4 und §18 Abs.1 BauNVO)
Im Plangebiet werden entsprechend den Eintragungen im Plan folgende Traufhöhen (TH), Firsthöhen (FH) und Gebäudehöhen (GH) festgesetzt:

HB 1:	(Mansard-) Walmdächer (WD) (Mansard-) Satteldächer (SD)	45-75° DN	TH max. 6,50 m FH max. 13,50 m
HB 2:	Geneigte Dächer (gD)	45-75° DN	TH max. 13,00 m FH max. 19,00 m
HB 3:	Flachdächer (FD)		GH max. 13,50 m
HB 4:	Flachdächer (FD)		GH max. 16,00 m

Die maximalen Gebäudehöhen werden vom festgesetzten unteren Maßbezugspunkt (UMBP) bis zur höchsten Punkt des Gebäudes gemessen.

2. Bauweise (§22 BauNVO)
Entsprechend den Einschrieben im Plan und Darstellung in der Zeichenerklärung.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

4. Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §14 BauNVO)
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist ein Gebäude als Nebenanlage im Sinne von §14 Abs.1 BauNVO zugelassen.
Technische Anlagen für die Energiegewinnung im Sinne von §14 Abs.3 BauNVO sind hiervon nicht berührt. Für Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs.2 BauNVO sind Ausnahmen zulässig. Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig. Nebenanlagen müssen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen einen Abstand von mind. 2,00 m einhalten. (§23 Abs.5 Satz 1 BauNVO)

5. Fläche für Garagen und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

5.1 Stellplätze
Stellplätze sind, von der Schleifbrückenstraße aus gesehen, zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

5.2 Tiefgaragen
Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit TGa gekennzeichneten Flächen zulässig.
Die nicht überbaute obere Abschlußfläche von Tiefgaragen ist mit mind. 60cm Erdreich abzudecken und intensivzu begrünen. Die Vegetationsflächen sind mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.

5.3 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Plangebiet nicht zulässig.

6. Unterirdische Stützbauwerke (§9 Abs.1 Nr.26 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. Standorte für die öffentliche Straßenbeleuchtung (§126 BauGB)
Zur Errichtung von Beleuchtungskörpern (Mastleuchten) sind Standorte auch auf privaten Grundstücken erforderlich.
Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper selbst sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.
Diese Festsetzung gilt für eine Fläche von 0,50 x 0,50 m, gemessen ab Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

8. Besondere Zweckbestimmung und Aufteilung der Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Die besondere Zweckbestimmung und Aufteilung ist unverbindlich.
Die im Plan eingetragenen Breiten der Verkehrsflächen sind Bruttomaße.

9. Standort für das Anpflanzen von Einzelbäumen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Abs.1:
An den festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Einzelbäumen sind einheimische, standortgerechte Laubbäume, z.B.

a) großkronige Bäume:
Stieleiche, Esche, Vogelkirsche und Spitzahorn

b) kleinkronige Bäume:
Vogelbeere, Hainbuche und Feldahorn

als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Pro Baum sind mind. 10 m² unversiegelte Fläche im Wurzelbereich vorzusehen.
Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.
dauerhaft zu unterhalten.
Pro Baum sind mind. 10 m² unversiegelte Fläche im Wurzelbereich vorzusehen.
Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.

Abs.2:
Im gesamten Plangebiet ist je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Arten, Pflanzgröße und Wurzelbereich siehe Abs.1) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Die unter Abs.1 festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet.

10. Standort für die Erhaltung von Einzelbäumen (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
An den festgesetzten Standorten für die Erhaltung von Einzelbäumen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall bzw. Verlust ist mit gleichartigen Bäumen (Stammumfang mind. 16 cm) nachzupflanzen. Diese sind dauerhaft zu unterhalten.
Bei Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen bei Baumaßnahmen) einzuhalten.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§§ Abs.1a und 135a Abs.2 BauGB)
Die festgesetzten SPE-Maßnahmen (Maßnahmen M1 und M2) dienen der Kompensation des Vorhabens und sind Bestandteil des artenschutzrechtlichen Ausgleichs.
Diesen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (SPE-Flächen) sind alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet, die aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Natur und Landschaft eingreifen.

11.2 Ausgleichsmaßnahme M1 (Fledermausquartiere)
Bereitstellung von Quartieren für Fledermäuse:
Ein Abriss von Gebäuden darf aus artenschutzrechtlichen Gründen ggf. nur nach einer detaillierten Lokalisierung der vorhandenen Quartiere sowie nach dem ersten Winterfrost und vor dem 15. März erfolgen, um Verstöße gegen das Tötungs- und Störungsverbot für Fledermäuse zu vermeiden. Diese Maßnahme ist mit einem Sachverständigen abzustimmen und zu überprüfen.
Ferner sind für den Verlust von Habitaten Ersatzquartiere in Form von 5 Fledermausspaltenkästen und 1 kleineren Fledermaushöhle zu schaffen. Diese sind im Bereich des angrenzenden Stadtgartens anzubringen.

11.3 Ausgleichsmaßnahme M2 (Nisthilfen für Höhlenbrüter)
Bereitstellung von Quartieren für Brutvögel:
Als Maßnahme für den Verlust von möglichen Brutvogelhabitaten durch die notwendige Fällung bestehender Bäume mit größerem Habitatpotenzial sind 5 Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter im Bereich des angrenzenden Stadtgartens zu exponieren.

13. Verkehrsgrün (§127 Abs.2 BauGB)
Über die Verkehrsgrünfläche in der Turnstraße südlich der Schleifbrückenstraße ist pro Gebäude eine Zuwegung zur fußläufigen Erschließung bis zu einer Breite von max. 2 m zulässig. Die Fußwege sind von den Anliegern in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Ausführung hinsichtlich Form und Material ist mit dem Tiefbauamt der Stadt Aalen abzustimmen.

12. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
Die im Plan besonders gekennzeichneten Flächen sind entsprechend den Einschrieben im Plan mit den folgenden Leitungsrechten zu belasten:

LR Leitungsrecht:
Leitungsrecht zugunsten der Stadt Aalen zur Haltung und Unterhaltung eines Schmutzwasserkanals.

GR + FR Geh- und Fahrrecht:
Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Aalen.

Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.

B. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHLEIFBRÜCKENSTRASSE WESTLICH DES KOCHERS" IN DEN PLANBEREICHEN 01-03 UND 03-06, PLAN NR. 01-03/13 (§74 Abs.7 LBO)

Rechtsgrundlagen:

BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)
PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 Gestaltung der Bebäude
Innerhalb der Höhenbegrenzung HB4 ist das oberste Geschoss des Gebäudes als Staffeldachgeschoss auszubilden.
Dabei darf dieses Geschoss nur auf max. 50 % der WA-Fläche der HB4 die maximale Gebäudehöhe erreichen. Im Übrigen muss sich das Gebäude an den Festsetzungen der HB3 orientieren.
Zusätzlich darf die Gebäudeseite zur Schleifbrückenstraße hin nicht durchgängig ausgeprägt sein. Auf der südlichen Gebäudeseite ist ein Rücksprung mit mind. 1,50 m auszubilden.

1.2 Dachaufbauten, Querbauten, Zwerchhäuser, und Dacheinschnitte
Dachaufbauten, Querbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte sind bei Dächern unter 45 Grad Neigung nicht zulässig.
Stehende Satteldachgauben, Querbauten und Zwerchhäuser müssen die gleiche Dachneigung und Dachform wie das Hauptdach erhalten; Schleppgauben sind nur mit geraden Wangen zulässig.
Die Gesamtlänge von Dachaufbauten, Querbauten, Zwerchhäusern und Dacheinschnitten darf nicht mehr als 2/3 der Hauslänge betragen.
Auf einem Dach sind nur gleichartige Dachaufbauten zulässig.

Dachaufbauten, Querbauten und Zwerchhäuser müssen zum First einen vertikalen Abstand von mindestens 0,75 m aufweisen.
Zur Traufe müssen Dachaufbauten einen horizontalen Abstand von mindestens 0,5 m aufweisen. Die Traufe ist durch den Schnittpunkt von Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut definiert.
Von Ortgängen, Graten und Kehlen und untereinander müssen Dachaufbauten, Querbauten und Zwerchhäuser mindestens 1,50 m entfernt sein.
Ortgänge sind durch den Schnittpunkt von Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut definiert.
Diese Maße gelten auch für Dacheinschnitte.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf einer Dachfläche gemeinsam nicht zulässig.

1.3 Dachdeckung und Dachbegrünung
Im gesamten Plangebiet sind Flachdächer und bis zu 15 Grad geneigte Dächer mindestens extensiv mit einer Substratstärke von mind. 10 cm zu begrünen und zu unterhalten.
Im gesamten Planungsgebiet sind für Dachflächen glänzende Materialien und grelle Farben (z.B. glänzende Dachziegel, Dächer aus hellem Aluminium oder aus leuchtend bunten Farben) nicht zulässig.
Energieanlagen im Sinne von §50 Abs.1 Anhang Nr. 3c LBO sind davon nicht berührt.

1.4 Solaranlage / Photovoltaik
Aufgeständerte Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule auf der Dachfläche) sind nur bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig.
Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5-fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe über der Dachfläche entspricht, aber mindestens 1,5 m Abstand beträgt.
Die Verpflichtung der Dachbegrünung nach B 1.3 besteht weiter.
Beim Satteldach sowie Zelt- und Walmdach sind Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule) nur in der Neigung der Dachfläche aufgelegt oder ebenengleich zur Dachhaut zulässig.

1.5 Technische Aufbauten
Technische Aufbauten sind nur bei Flachdächern zulässig und sind mit einem Fassadenmaterial gestalterisch zu verkleiden (Einhausung). Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5-fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe über der Dachfläche entspricht, aber mindestens 1,5 m Abstand zum Dachrand haben.

1.6 Gestaltung von Hausgruppen
Hausgruppen sind gestalterisch hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Materialauswahl und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

2. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden zulässig, in denen sich die Leistungsstätte befindet.
Je Leistungsstätte ist nur eine Werbeanlage an der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Seite bis max. 1 m² Größe zulässig.
Werbeanlagen dürfen nicht freistehend bzw. selbstständig ausgebildet werden. Sie sind in die Fassaden zu integrieren und dürfen nicht über die Traufen bzw. Brüstungshöhen des 1. OG hinausragen.
Weit ausstrahlende und großflächige Leuchtreklamen sind unzulässig.
Werbeanlagen sind auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen nicht zulässig.

3. Gestaltung von unbebauten Flächen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

3.1 Versiegelungsgrad von unbebauten Flächen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)
Offene Stellplätze, Garagen-, Stellplatz- und Feuerwehrzufahrten, innerhalb von Grünflächen liegende Fußwege sowie sonstige Stauräume und Hofflächen dürfen höchstens auf 75% der Fläche versiegelt werden und sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Dränsteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) herzustellen.

3.2 Bäume in Stellplatz-Anlagen
Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu überstellen.
Je 4 Stellplätze ist ein einheimischer Laubbaum (Arten, Pflanzgrößen und Wurzelraum siehe A Ziff. 9 Abs. 1) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Geeignete Schutzmaßnahmen gegen das Anfahren sind zu treffen.

3.3 Vorgärten
Der nicht bebaute Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Gebäudefront, einschließlich der jeweiligen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze ist mindestens zur Hälfte unbefestigt als Vorgarten gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

3.4 Einfriedungen/Aufschüttungen/Abgrabungen
Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als Pflanzungen mit einer Höhe von max. 1,00 m im gesamten Plangebiet zulässig sowie als Mauern in Naturstein oder Beton bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig. Maschendrahtzäune oder Staketenzäune aus Holz und / oder Metall sind nicht zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mind. 30 cm von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Entlang des zum Kocher parallel verlaufenden Fußwegs sind Mauern nördlich des Fußwegs direkt an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

4. Antennen (§74 Abs.1 Nr.4 LBO)
Je Gebäude ist höchstens eine Außenantenne zulässig.
Antennenanlagen sind nur auf den Dachflächen zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden.

5. Freileitungen (§74 Abs.1 Nr.5 LBO)
Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen unzulässig.

6. Regenwasserbehandlung (§74 Abs.3 Nr.2 LBO)
Das gering verschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen ist durch geeignete Maßnahmen zu puffern bzw. im Abfluss zu verzögern.
Als Pufferung gelten z.B. die Begrünung von Dächern bis 15 Grad Neigung (extensive Dachbegrünung, Substratdicke mind. 10 cm), für nicht begrünte Dachflächen der Bau von gedrosselten Zisternen, Versickerungsmulden und Regenwasserteichen (das Fassungsvermögen des Rückhaltevolumens oberhalb der gedrosselten Ableitung ist mit 25 l/m² Dachfläche anzusetzen. Der Drosselabfluss ist auf 0,15 l/s pro 100 m² angeschlossener Fläche zu begrenzen).
Zusätzliches Zisternenvolumen zum Auffangen und Speichern von Regenwasser für die Verwendung als Gieß- oder Brauchwasser ist möglich.
Die Ableitung des unverschmutzten Dachwassers muss nach der oben beschriebenen Pufferung in den Kocher erfolgen.
Dränagen müssen ebenfalls in den Kocher abgeleitet werden.
Kellergeschosse müssen dennoch wasserundurchlässig ausgebildet werden.

Zum Versiegelungsgrad von Stellplätzen und Zufahrten siehe B. Ziff.3.1.
Festsetzungen zur Dachbegrünung siehe B. Ziff.1.3.

7. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

C. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§9 Abs.6 BauGB)

1. Denkmalschutz (§20 DSchG v. 6.12.1983)
Im Plangebiet besteht das Kulturdenkmal AA-LE 031 - Siedlung der römischen Kaiserzeit - Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. §2 DSchG - zu rechnen.
Ein Oberbodenabtrag ist mit einem Vertreter des archäologischen Denkmalamtes vorab und mit einem ausreichenden Zeitfenster durchzuführen. Im Bereich des Kulturdenkmals ist somit mit archäologischen Ausgrabungen / Dokumentationen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle von notwendigen Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

Weiterhin besteht im Plangebiet das Kulturdenkmal Gebäude Schleifbrückenstraße 11. Es bestehen keine Restriktionen bezüglich des Umgebungsschutzes.

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).
Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach §27 DSchG wird verwiesen.

D. HINWEISE

1. Hinweis auf Bodenschutz
Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998; BGBl, Teil I, S.502, das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) 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.

2. Durchführung von Baumaßnahmen
Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTV-Baum, den §29 Abs.1 BNatSchG sowie § 31 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.
Bei der Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich von Telekommunikationsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Deutschen Telekom AG bzw. allgemein das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 zu beachten.

3. Vorlage von Baugesuchen
Mit dem Baugesuch sind Planunterlagen über die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen einzureichen, welche mind. die Einhaltung der für das jeweilige Grundstück geltenden grünordnerischen Festsetzungen nachweisen.
Siehe Ziff. A 5.2, 9, 10 und Ziff. B. Ziff. 3.1 bis 3.4.

4. Altlasten
Teile des Plangebiets wurden in der Vergangenheit industriell oder gewerblich genutzt. Im Rahmen der Bebauungsplanung fanden umfangreiche Altlastenerkundungen statt. Für alle bei der Erkundung erfassten Altlasten wurde eine Sanierungskonzeption erarbeitet, die vorsieht, dass alle kritischen Auffüllungen und Altlasten abgetragen und in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde Landratsamt Ostalbkreis fachgerecht auf der Deponie Reutehau entsorgt werden. Da die Sanierung erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgt, sind die Belastungen zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung noch vorhanden, werden aber vor der Bebauung entfernt sein.

Sollten nach erfolgter Sanierung im Zuge der weiteren Planung oder der Ausführung der Bauarbeiten bisher nicht bekannte Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren. Der belastete Boden muss einer ordnungsgemäßen Verwertung / Beseitigung zugeführt werden.

5. Baugrund / Geologie
Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 werden empfohlen.

6. Vorsorge gegen wild abfließendes Oberflächenwasser (§74 Abs.3 Nr.2 LBO)
Gegen wild abfließendes Oberflächenwasser (siehe Wassergesetz B.W. § 81) von umgebenden Grund stücken, z.B. bei Starkregen, Schneeschmelze, gefrorenem Boden etc. hat sich jeder Grundstückseigentümer durch geeignete Maßnahmen selbst zu schützen. Es wird empfohlen Lichtschächte, Eingänge usw. an Geländetiefpunkten zu vermeiden oder ggf. durch Aufkantungen o. ä. zu schützen.

7. Hochwasservorsorge
Wegen einer möglichen Hochwassergefährdung wird auf die jeweils aktuellen Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg hingewiesen (http://udo.lubw.badenwuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml).
Nach dem aktuellen Stand (März 2017) liegt der südliche und bereits bebaute Teil des Plangebiets teilweise innerhalb der HQ-10-Überflutungsfläche. In diesem Bereich ist ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 10 Jahren zu erwarten.
In diesem Bereich besteht für ein Bauvorhaben ein Genehmigungsbedarf nach §78 Abs.3 WGH bzw. ist der Verlust von Hochwasserrückhalteraum auszugleichen.
Außerdem sind Bauvorhaben hochwasserangepasst auszuführen. Auf möglicherweise hoch stehendes Grundwasser wird hingewiesen.
Bei extremen Hochwässer (HQ-1000) kann der gesamte Plangebietsbereich überflutet werden. Eine hochwassernagepasste Bauweise wird deshalb auch hier empfohlen und auf möglicherweise hoch stehendes Grundwasser wird hingewiesen.

8. Umfang der Ausgleichsmaßnahmen M1 und M2 (siehe auch A. Planungsrechtliche Festsetzungen Ziff. 11.2 und 11.3)

8.1 Ausgleichsmaßnahme M1 (auf öffentlicher Grünfläche)
Bereitstellung von Quartieren für Fledermäuse im Bereich des Stadtgartens

- Lokalisierung von Fledermausquartieren an Bestandsgebäuden,
- Auswahl geeigneter Standorte für Ersatzquartiere im Baumbestand des Stadtgartens,
- Aufhängen von Fledermausspaltenkästen und Großraumhöhlen entsprechend der Vorschläge des Artenschutzgutachtens.

8.2 Ausgleichsmaßnahme M2 (auf privater Grünfläche)
Bereitstellung von Quartieren für Brutvögel im Bereich des zu erhaltenden Baumbestandes

- Erhebung der Brutvogelfauna und Definition des Verlustes an Habitaten,
- Exposition von artspezifischen Nisthilfen zur Kompensation des Verlustes an Lebensstätten gemäß dem Artenschutzgutachten.

9. Artenschutz

9.1 Schutz von Vögeln und Kleintieren
Bei Herstellung von flächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Ornilux-Scheiben oder vergleichbares Material zu verwenden.
Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind entsprechend § 43 Abs. 2 NatschG BW nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.10. - 01.03. möglich.
Zum Schutz von Kleintieren sind Entwässerungs-Einrichtungen, Retentionsmulden, Schachtabdeckungen, Lichtschächte, Kellertreppen usw. so zu gestalten, dass Tierarten wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z.B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Draht zu versehen.

9.2 Schutz von Fledermäusen
Ein Abriss oder Umbau von Gebäuden darf aus artenschutzrechtlichen Gründen nur nach einer genauen Lokalisierung von vorhandenen Quartiere sowie ggf. nach dem ersten Winterfrost und vor dem 15. März erfolgen, um Verstöße gegen das Tötungs- und Störungsverbot für Fledermäuse zu vermeiden.
Diese Maßnahme ist mit einem Sachverständigen und der Unteren Naturschutzbehörde beim LRA Ostalbkreis abzustimmen und zu überprüfen.

10. Lärm-Immisionen
Gemäß dem Lärmgutachten vom 10. Mai 2017 werden auf Flst. 2748 im Bereich der bereits bestehenden Wohngebäude die Richtwerte der DIN 18005 für Gewerbelärm während der Nachstunden geringfügig überschritten. Die Quelle der Lärmimmissionen ist die Postverladestation auf Flst. 2952/1. Dieses Grundstück befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Aalen. Mittelfristig ist eine Umnutzung für Wohnen geplant. Bis zur Umsetzung der Planung ist an den Bestandsgebäuden zu gewährleisten, dass in Wohnräumen und ruhebedürftigen Kommunikations- und Arbeitsräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) und in Schlafräumen von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

Durch den Bebauungsplan (Plan Nr. 01-03/13) und die Satzung über örtliche Bauvorschriften wird der Bebauungsplan 'Änderung Ortsbauplan nördliches Stadtgebiet', Plan Nr. III-06 vom 25.01.1938, Gen. nach Min. Erlaß Nr. H.B. 1005 vom 04.03.1938, soweit er vom Geltungsbereich dieser Satzungen überlagert wird, aufgehoben.

Durch den Bebauungsplan (Plan Nr. 01-03/13) und die Satzung über örtliche Bauvorschriften wird die Ortsbausatzung der Stadt Aalen vom 17.03.1960, soweit sie vom Geltungsbereich dieser Satzungen überlagert wird, aufgehoben.

ZEICHENERKLÄRUNG

Zeichen	Bedeutung
(Linie)	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften
WA	Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO
HB1, 2, 3	Höhe der baulichen Anlagen (§16 Abs.2 Nr.4 und §18 Abs.1 BauNVO) (siehe Textteil A. Ziff 1.4)
0,4	Grundflächenzahl, hier z.B. 0,4
o	offene Bauweise
FD	Dachform, hier Flachdach
SD	Dachform, hier (Mansard-)Satteldach oder (Mansard-)Walmdach
gD	Dachform, hier geneigte Dachflächen
35-40°	Dachneigung, hier z.B. 35-40 Grad
(Linie)	Baugrenze (nicht zwingend gem. §23 Abs.3 BauNVO)
(Fläche)	Straßenbegrenzungslinie mit Anschluss der Grundstücke für den Fahrverkehr an die Verkehrsfläche Unverbindliche besondere Zweckbestimmung und Aufteilung der Verkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie mit Anschluss der Grundstücke für den Fahrverkehr an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
(Linie)	unverbindliche Abgrenzung der Verkehrsflächen
V	Verkehrsgrün im Sinne von §127 BauGB
(Fläche)	öffentliche Grünfläche - Grünanlage (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
private Grünfläche	private Grünfläche (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
(Symbol)	Unverbindlicher Standort für das Anpflanzen von Einzelbäumen siehe Textteil A. Ziff.9 (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
(Symbol)	Standorte für die Erhaltung von Einzelbäumen siehe Textteil A. Ziff.10 (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
TGa	Fläche für Tiefgaragen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
(Fläche)	mit Leitungsrechten zu belastende Flächen siehe Textteil A. Ziff.12 (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
(Linie)	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs.5 BauNVO)
x 437,73	Bestandshöhe
UMBP=451,75	Festgesetzter unterer Maßbezugspunkt (UMBP) hier z.B. EFH=451,75m

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Höhe der baulichen Anlage
Grundflächenzahl	----
----	Bauweise

Die Übereinstimmung der Plangrundlage mit dem Liegenschaftskataster wird bescheinigt:

Aalen, den 18.08.2017
Stadtmessungsamt

gez. Overmann
Vermessungsdirektor

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB und Satzung über örtliche Bauorschriften ausgearbeitet:

Aalen, den 18.08.2017 / 06.12.2017
Stadtplanungsamt — Stadtmessungsamt

gez. Stoll-Haderer — gez. Overmann, Vermessungsdirektor

VERFAHRENSVERMERKE ZUM BEBAUUNGSPLAN UND ZUR SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

AUSGEFERTIGT:

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans
vom 28.01.2016 § 13

Beschluss über die Aufstellung der Satzung über bauordnungsrechtliche Vorschriften vom 28.01.2016 § 13

Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans nach § 3 Abs.2 BauGB
vom 12.10.2017 § ...
Auslegung vom 26.10.2017 bis 24.11.2017

Auslegungsbeschluss der Satzung über bauordungsrechtliche Vorschriften nach § 3 Abs.2 BauGB
vom 12.10.2017 § ...
Auslegung vom 26.10.2017 bis 24.11.2017

Bebaungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen
am 22.02.2018 § ...

Satzung über bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 10 BauGB beschlossen
am 22.02.2018 § ...

Der Bebauungsplan weicht von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab.
Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß §13a Abs.2 Nr. 2 angepasst.
Der Bebauungsplan bedarf nicht der Genehmigung des Regierungspräsidiums Stuttgart gemäß § 10 Abs.2 BauGB

Aalen, den 28.02.2018

gez. Rentschler
Oberbürgermeister

Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse gemäß § 10 Abs.3 BauGB am 07.03.2018

Der Bebauungsplan und die Satzung über bauordungsrechtliche Vorschriften treten ab 07.03.2018 in Kraft.

Aalen, den 07.03.2018

gez. Steidle
Erster Bürgermeister