



GEMEINDE BEIMERSTETTEN

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBE GEBIET FILDE“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

SATZUNG

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	11.06.2008
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	14.08.2008
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: bis
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	07.12.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	11.12.2017
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	22.12.2017 bis 22.01.2018
<u>Erneute</u> Feststellung des Entwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss:	11.07.2019
<u>Erneute</u> Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	25.07.2019
<u>Erneute</u> Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	29.07.2019 bis 30.08.2019
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	14.11.2019

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Beimerstetten, den

.....
Andreas Haas (Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 14.11.2019



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Filde“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

GE 1	<p>Gewerbegebiet (GE 1) Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone</p> <p>zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, (2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, (3) Tankstellen, (4) Anlagen für sportliche Zwecke. <p>Die in § 8 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p> <p>Werbung als gewerbliche Anlage (Fremdwerbung) ist <u>nicht</u> zulässig.</p>
GE 2	<p>Gewerbegebiet (GE 2) Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone</p> <p>zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einzelhandel und sonstigen Handelsbetrieben, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, (2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, (3) Tankstellen, (4) Anlagen für sportliche Zwecke. <p>Die in § 8 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p> <p>Werbung als gewerbliche Anlage (Fremdwerbung) ist <u>nicht</u> zulässig.</p>

GE 3	<p>Gewerbegebiet (GE 3) Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone</p> <p>zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einzelhandel und sonstigen Handelsbetrieben, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, (2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, (3) Tankstellen, (4) Anlagen für sportliche Zwecke. <p>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sowie in ein Betriebsgebäude integriert sind. <p>Die in § 8 (3) Nr. 2 u. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.</p> <p>Werbung als gewerbliche Anlage (Fremdwerbung) ist nicht zulässig.</p>
-------------	--

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)


	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Nutzungsschablone</p>
	<p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH). Die Bezugshöhe wird 0,5 m über der festgelegten Geländehöhe, jeweils ermittelt in der Mitte (Schwerpunkt) des Baugrundstücks, festgelegt.</p> <p>Die Gebäudehöhe (Gh max.) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert.</p> <p>Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge. Die Gebäudehöhe kann für technische Aufbauten (Aufzugsschächte, Kühlaggregate, Lüftungsanlagen, etc.) und für Anlagen zur Energiegewinnung um 2,50 m überschritten werden.</p>

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	<p>Siehe Nutzungsschablone</p> <p>a = abweichende Bauweise. Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise zu errichten. <u>Die Länge der Gebäude ist nicht begrenzt.</u></p>
--	---

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
---	---

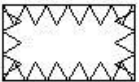
5. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p>Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p> <p>Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>
--	--


6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 (1) 10 BauGB)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Die gekennzeichneten Bereiche sind entsprechend den Vorgaben des §22 (anbaufreie Bereiche) des Straßengesetzes (StrG) Baden-Württemberg von Hochbauten jeder Art freizuhalten.</p> <p>Ausnahmsweise sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO zugelassen, sofern die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung erteilt wird. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.</p>
---	--


7. Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

	<p>Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Verkehrsgrün) Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen sind entsprechend den Empfehlungen des Umweltberichts anzulegen und zu gestalten.</p>
---	---

8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

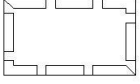
(§ 9 (1) 17 BauGB)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind flächige Aufschüttungen bis zu den Höhen des geplanten, dargestellten Geländes (Höhenlinien) vorzunehmen.</p>
---	--


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

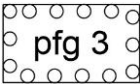
	Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.
	Baufeldfreimachung sowie Beginn der Arbeiten sind außerhalb der Brutperiode der Feldlerche (15.09 bis 28.02) durchzuführen, um eine Ansiedlung von Brutvögeln vor Baubeginn zu verhindern.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>LR 1 = Leitungsrecht zugunsten des ZV Wasserversorgung Ulmer Alb zur Führung einer Wasserleitung (DN 150)</p> <p>LR 2 = Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zur Führung eines Regenwasserkanals</p>
---	--

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p>Pflanzgebot Einzelbäume (PFG1) Siehe Plandarstellung</p> <p>An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Standorten entlang der gebietsinternen Erschließungsstraßen sind alle 20 m Vogelkirschen als standortgerechte, heimische Bäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Entlang der Breitinger Straße sind alle 10 m an den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Standorten Säulen-Hainbuchen zu pflanzen.</p> <p>Die dargestellten Standorte können aus erschließungstechnischen oder gestalterischen Gründen um bis zu 5 m verschoben werden.</p> <p>Auf den Bodenflächen unterhalb der Bäume ist eine artenreiche Blümmischung z.B. „08 Schmetterlings- und Wildbienenbaum“ von Rieger-Hofmann oder vergleichbarer Qualität zu anzusäen.</p> <p>Die Erstpflanzung der Bäume und Ansaat der Blümmischung übernimmt die Gemeinde Beimerstetten. Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach der baulichen Fertigstellung umzusetzen. Pflege, Entwicklung und Erhalt der Bäume und der Blümmischung obliegt dem Grundstückseigentümer.</p> <p>Saatgut, Pflanzqualitäten und Pflanzhinweise siehe nachfolgende Hinweise.</p>
---	--

	<p>Durchgrünung von Stellplatzflächen (PFG2)</p> <p>Ab dem 5. oberirdischen und nicht überdachten Stellplatz sind diese mit Baumpflanzungen zu durchgrünen. Hierbei ist je 5 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für Stellplätze, die im Bereich des Pflanzgebots 1 (Pflanzung von Einzelbäumen) liegen, gelten die Pflanzauflagen aus Pflanzgebot 2 nicht.</p> <p>Auf den Bodenflächen unterhalb der Bäume ist eine artenreiche Blümmischung z.B. „08 Schmetterlings- und Wildbienensaum“ von Rieger-Hofmann oder vergleichbarer Qualität zu anzusäen.</p> <p>Baumarten, Saatgut, Pflanzqualitäten und Pflanzhinweise siehe nachfolgende Aufstellung.</p>
	<p>Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG 3), Gebietsrandeingrünung Siehe Plandarstellung</p> <p>Entlang der nördlichen Gebietsgrenze ist auf einer Breite von 3 bzw. 5 m ein einreihiger bzw. zweireihiger Heckensaum aus standortgerechten und einheimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Pflanzqualitäten und Pflanzhinweise sind den nachfolgenden Hinweisen zu entnehmen.</p> <p>Das Pflanzgebot wird erst nach Herstellung der Umgehungsstraße durch die Gemeinde Beimerstetten umgesetzt.</p> <p>Einfriedungen und Stützmauern sind in den Pflanzgebotsflächen nicht zulässig.</p>

Pflanzenauswahl		Maßnahme	
		PFG 2: Durchgrünung von Stellplatzflächen	PFG 3: Gebietsrandeingrünung
Großkronige Bäume			
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	X	
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	X	
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	X	
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	X	
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	X	
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	X	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	X	
Mittelkronige Bäume			
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>		X
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>	X	X
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>		X
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>		X
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	X	X
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	X	X
Sträucher			
Hasel	<i>Corylus avellana</i>		X
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>		X
Purgier-Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>		X
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>		X
Gew. Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>		X
Gew. Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>		X
Salweide	<i>Salix caprea</i>		X

Pflanzenauswahl		Maßnahme	
		PFG 2: Durchgrünung von Stellplatzflächen	PFG 3: Gebietsrandein- grünung
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>		X
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>		X
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>		X
Gew. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>		X
Gew. Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>		X
Gew. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>		X
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>		X
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>		X
Feld-Rose	<i>Rosa arvensis</i>		X
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>		X
Saatgut			
„08 Schmetterlings- und Wildbienenlaub“ von Rieger-Hofmann		X	

	<p>Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung</p> <p><u>Großkronige Bäume:</u> Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm, Kronenansatz mind. 1,8 m</p> <p>Bei straßenbegleitender Pflanzung ausschließlich Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m verwenden.</p> <p><u>Mittelkronige Bäume:</u> Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm, Kronenansatz mind. 1,8 m</p> <p>Bei straßenbegleitender Pflanzung ausschließlich Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m verwenden.</p> <p><u>Sträucher:</u> Strauch, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, je nach Pflanzzeitpunkt, Höhe 80-120 cm</p> <p>Es ist ausschließlich autochthone Pflanzware mit Herkunftszertifikat zu verwenden.</p> <p><u>Saatgut:</u> Autochthones, artenreiches Saatgut.</p>
	<p>Vorgaben für die Ausführung</p> <p><u>Gehölze:</u> Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern. Die Bäume sind entsprechend der Vorgaben in der Planzeichnung zu pflanzen. Die Obsthochstämme sind mit einem Verbisschutz zu versehen. Es ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten - luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar - Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,80 bis 1,0 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern. Die Bäume sind im Anwuchs mit Dreibock sowie Wurzel- und Verbisschutz zu versehen. Die Erstpflanzung erfolgt durch die Gemeinde.</p>

	<p><u>Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:</u> Die Flächen sind vom Grundstückseigentümer spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Bebauung zu bepflanzen. Die Ansaat der Saatgutmischungen sollten im Zeitraum von März-April/Ende August-Anfang Oktober erfolgen. Die Aussaat erfolgt breitwürfig mit anwalzen der Fläche.</p> <p><u>Erhalt und Pflege der Pflanzungen:</u> Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.</p> <p><u>Herkunft:</u> Bei allen verwendeten Pflanzen und beim verwendeten Saat- und Pflanzgut ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanz- und Saatgut mit Herkunftszertifikat zu achten.</p>
--	---

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Filde“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p>Dachform und Dachneigung Hauptgebäude Siehe Nutzungsschablone</p>
	<p>Dachdeckung</p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune, graue, schwarze und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig.</p> <p>Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung von weniger 8° sind zu mindestens 50% extensiv zu begrünen. Extensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p> <p>Unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder Bleidächer sind nicht zulässig.</p>
	<p>Fassaden</p> <p>Für Fassaden sind glänzende und reflektierende Materialien nicht zulässig.</p>

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

	<p>Zulässigkeit von Werbeanlagen</p> <p>Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf am Betriebsgebäude oder als freistehende Werbeanlage zulässig.</p> <p>Pro Fassadenseite bzw. freistehender Werbeanlage ist eine maximale Ansichtsfläche von 8,0 m² für Werbeanlagen zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf bei geneigten Dächern (Satteldach, Walmdach, Pultdach) die Traufhöhe des Gebäudes, bei Flachdächern die Gebäudehöhe nicht überschreiten.</p>
--	---

	Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, bewegte Werbeanlagen o.ä. sind nicht zulässig.
--	--

3. Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen und dem Fildeweg sind nur bis maximal 2,0 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen.</p> <p>Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.</p> <p>Entlang öffentlicher Verkehrswege und dem Fildeweg ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, welcher zu begrünen ist.</p>
--	---

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Filde“
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Filde“

1. Das Plangebiet liegt innerhalb des Gewannbereichs „Fildenhofen“. Mit mittelalterlichen Bau- und Siedlungsresten ist zu rechnen. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist gemäß §20 Denkmalschutzgesetz das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen.

Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

3. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
4. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.
5. An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Bei deren Bewirtschaftung entstehen (zum Beispiel durch das Ausbringen von Gülle, Festmist und Pflanzenschutzmitteln) Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen, die sporadisch zu Belästigungen führen können.
6. Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Donauried/ Hürbe“ des „Zweckverbandes Landeswasserversorgung“. Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzung sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig.