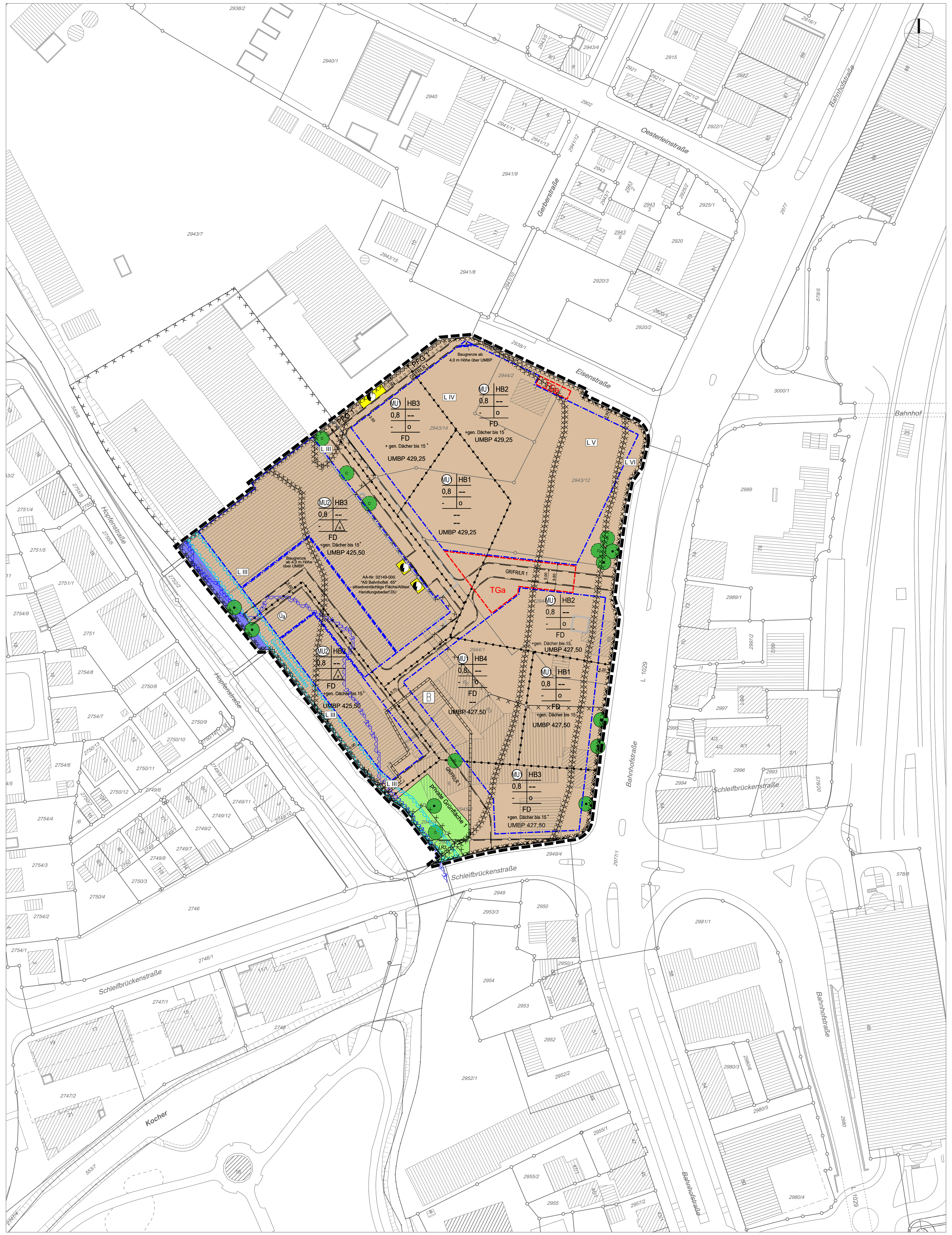


A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "SDZ-Gelände" im Planbereich 03-06, Plan Nr. 03-06/10

Rechtsgrundlagen:

BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
LBO in der Fassung vom 16. März 2026 (GBl. 2026, Nr. 44, S. 3)
PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I Seite 1802)

jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§1-15 BauNVO)

Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO
Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Sortiment gemäß der unter 1.2 aufgeführten Sortimentsliste (Aalener Sortimentenliste) sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Aalener Sortimentenliste

Nicht-zentrenrelevante Sortimente:
- Bad-, Sanitäreinrichtungen und Zubehör
- Bauelemente, Baustoffe
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Beschläge, Eisenwaren
- Bodenbeläge, Teppiche
- Büromaschinen (ohne Computer)
- Elektrogroßgeräte
- Fahrräder, E-Bikes und Zubehör
- motor. Fahrzeuge aller Art inkl. Zubehör
- Farben, Lacke, Tapeten
- Fliesen
- Gartenhäuser, -geräte, sonst. Gartenbedarf
- Kamine, (Kachel-)Öfen
- Holz
- Installationsmaterial
- Kinderwagen, Kindersitze
- Küchen (inkl. Einbaugeräte)
- Möbel (inkl. Büromöbel)
- Pflanzen und -gefäße
- Rollläden und Markisen
- Werkzeuge
- Zooartikel/ Tiermöbel und lebende Tiere

Zentrenrelevante Sortimente:
- Bastel- und Geschenkartikel
- Bekleidung aller Art
- Bücher
- Computer, Software, Kommunikationselektronik
- Elektrokleingeräte
- Foto, Video
- Gardinen und Zubehör
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haus-/, Heimtextilien, Stoffe
- Haushaltswaren, Bestecke
- Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Leder- und Kürschnerwaren
- Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien
- Optik und Akustik
- Sanitätswaren
- Schmuck, Gold- und Silberwaren
- Schuhe und Zubehör
- Spielwaren
- Sportartikel inkl. Sportgeräte und Campingartikel
- Ton- und Bildträger
- Uhren
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Waffen, Jagdbedarf

Nahversorgungsrelevante Sortimente:
- (Schnitt-)Blumen
- Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel
- Kosmetika und Parfümartikel
- Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Getränke)
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
- Pharmazeutika (Apothekerwaren)
- Reformwaren
- Zeitungen, Zeitschriften
- Zooartikel/ Tiernahrung

1.3 Ausnahmen

Im Sinne von §6a Abs.3 BauNVO sind gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

1.4.1 Grundflächenzahl (§19 Abs.1 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

1.4.2 Höhe der baulichen Anlagen/Maßbezugspunkt (§16 Abs.2 Nr.4 und §18 Abs.1 BauNVO und §9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 3 BauNVO)

Im Plangebiet werden entsprechend den Einschrieben im Plan folgende Gebäudehöhen (GH) festgesetzt:

Höhenbereich	Dachform	GH max.	GH min.
HB1	FD / fgD	16,00 m	14,50 m
HB2	FD / fgD	19,50 m	18,00 m
HB3	FD / fgD	23,00 m	21,50 m
HB4	FD	33,90 m	25,00 m

Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete, notwendige technische Anlagen (z.B. Aufzugs- und Aufgangsbauten) ausnahmsweise um maximal 1,50 m überschritten werden, wenn diese mindestens 1,50 m von der Gebäude-Außenwand abgerückt sind, ihre Grundflächen insgesamt 10 % der Dachfläche nicht überschreiten und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen. Technische Aufbauten sind vollständig einzuhausen (siehe auch Ziffer B.1.3 Dachaufbauten). Für Solaranlagen und thermische Solarkollektoren gelten abweichend die Vorgaben gem. Ziff. B.1.5.

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

Für die Orientierung der Höhenlage der baulichen Anlagen ist jeweils ein unterer Maßbezugspunkt (UMBP) festgesetzt.

Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung, siehe Eintrag im Lageplan.

2. Bauweise (§1-15 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan und Darstellung in der Zeichenerklärung.
o = offene Bauweise
a = abweichende Bauweise
offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Unterschiedliche Bauweise, siehe Eintrag im Lageplan.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt. In den entsprechend gekennzeichneten Flächen gelten die Baugrenzen erst ab einer Höhe von 4,0 m über dem jeweiligen Unteren Maßbezugspunkt.

Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen im Sinne von § 5 Abs.6 Nr. 1 und 2 LBO bis zu einer Tiefe von 2,00 m überschritten werden. Die Entfernung von der Nachbargrenze bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche muss dabei mindestens 1,50 m betragen, sofern sonstige Festsetzungen wie Pflanzgebote usw. nicht berührt werden.

4. Nebenanlagen (§14 BauNVO u. §23 Abs.5 Satz 1 BauNVO)

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist ein Gebäude als Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO zugelassen. Nebenanlagen sind unzulässig im Bereich von Standorten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (A. Ziff. 11.1) und im Bereich festgesetzter flächiger Pflanzgebote (A. Ziff. 11.2). 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, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Leitungsrechten einen Abstand von mind. 2,00 m einhalten (§23 Abs.5 Satz 1 BauNVO). Die Außengeräte von Wärmepumpen (Luft / Wasser) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Beim Einsatz von Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen usw. ist aus Lärmschutzgründen der Hinweis zum Lärmschutz zu beachten (D. 12).

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

5.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports)

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

5.2 Offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind im Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen vorderer Baugrenze und Verkehrsfläche zulässig.

5.3 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit „TGa" bezeichneten Flächen zulässig. Die nicht überbaute obere Abschlussfläche von Tiefgaragen ist mit mind. 60 cm Erdreich abzudecken und intensiv zu begrünen. Die Vegetationsflächen sind mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.

6. 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.

7. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind entlang der im Lageplan entsprechend bezeichneten Stellen nicht zulässig.

8. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

8.1 Private Grünfläche 1 - Kocherterrassen

Die im Lageplan dargestellte Grünfläche dient der Aufwertung des Gewässerrandstreifens des Kochers und der Einmündung des Hirschbachs in den Kocher. Dazu sind Zugangsmöglichkeiten zum Kocher zu schaffen und der Mündungsbereich des Hirschbachs ist aufzuwerten und klimaresilienter zu gestalten. Zulässig sind dafür insbesondere Geländemodellierungen, Sitzstufenanlagen, Sandschüttungen, Holzdecks, Wasserspiele und sonstige wasserbauliche Anlagen, die den Gewässerquerschnitt und den Wasserabfluss nicht beeinträchtigen.

9. Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

GR / FR/ LR 1 – Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1:
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Aalen, der Stadtwerke Aalen sowie der Ver- und Entsorgungsbetriebe zur Haltung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und zugunsten der Angrenzer als Grundstückszufahrt sowie Gehrecht für die Öffentlichkeit zur Durchwegung des Plangebiets.

LR 2 – Leitungsrecht 2:
Leitungsrecht zugunsten der Stadt Aalen zur Haltung und Unterhaltung eines Oberflächenwasserkanals.

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

10. Fläche für besondere Vorkehrungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 und Abs.6 BauGB)

In den mit Planzeichen L III, L IV, L V und L VI, gekennzeichneten Bereichen müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße aufweisen, die gemäß DIN 4109-1:2018-01 Tabelle 7 je nach Raumart für den jeweiligen Schallpegelbereich (III-VI) erforderlich sind. Für Büroräume oder ähnliche, weniger schutzbedürftige Nutzungen können die Anforderungen um 5 dB reduziert werden. Vgl. dazu auch folgende Tabelle:

Planzeichen	Lärmpegelklasse	Maßgeb. Außenlärmpegel	Bau-Schalldämmmaß gem. DIN 4109
L III	III	60 – 65 dB	35 dB
L IV	IV	66 – 70 dB	40 dB
L V	V	71 – 75 dB	45 dB
L VI	VI	76 – 80 dB	50 dB

In den mit den Planzeichen L III bis L VI gekennzeichneten Bereichen wird nachts durch die Verkehrsgeräuschbelastung oftmals ein Beurteilungspegel von 49 dB(A) überschritten. Für Belüftung erforderliche Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer) sollten nicht an Fassaden angeordnet werden, an denen der Beurteilungspegel von 49 dB(A) nachts überschritten wird. Sofern dies die Gestaltung des Grundrisses nicht zulässt, ist für Schlafräume und Kinderzimmer an den Fassaden, an denen der Beurteilungspegel von 49 dB(A) nachts überschritten wird, der Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen vorzusehen, welche die Schalldämmung der Fassaden nicht reduzieren. Der entsprechende Nachweis ist in der jeweiligen Baugenehmigung zu führen.

11. Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

11.1 Standort für das Anpflanzen von Einzelbäumen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

An den festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Einzelbäumen sind stadtklimaresiliente, standortgerechte Laubbäume, z.B.

a) großkronige Bäume:
Stieleiche, Traubeneiche, Sommerlinde, Winterlinde, Bergahorn, Spitzahorn, Platane, Hopfenbuche, Krimlinde, Edelkastanie, Blumenesche

b) kleinkronige Bäume:
Vogelbeere, Feldahorn, Hainbuche, Weide, Baumhasel, Erle
als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pro Baum sind mind. 10 m² unversiegelte Fläche oder mind. 12 m³ durchwurzelbares Volumen im Wurzelbereich vorzusehen.
Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.

Eine geringfügige Abweichung vom eingetragenen Standort ist in begründeten Fällen (z. B. Zufahrt, Grenzen, Leitungen) möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Ge-staltungsidee erhalten bleibt.

Im gesamten Plangebiet ist je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein stadtklimaresilienter, standortgerechter Laubbaum (Arten, Pflanzgröße und Wurzelbereich siehe Abs.1) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die unter Ziffer A.11.1 Abs.1 festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet.

11.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (PFG1)

Die mit PFG1 gekennzeichneten Flächen sind zur Einbindung des Quartiers in die Umgebung, in Form einer Baumreihe mit standortgerechten und klimaresilienten Laubbäumen (Arten & Pflanzgrößen etc. siehe A. Ziff. 11.1) - zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind innerhalb der festgesetzten Pflanzgebotsflächen mindestens 4 Laubbäume zu pflanzen. Pro Baum sind mind. 10 m² unversiegelte Fläche oder mind. 12 m³ durchwurzelbares Volumen im Wurzelbereich vorzusehen.

Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.

11.3 Sonstiges

Nicht heimische Nadelgehölze und Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.

12. Standort für die Erhaltung von Gehölzen (PFB) (§ 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 und Verlust ist mit gleichartigen Bäumen (Stammumfang mind. 20 cm) nach zu pflanzen und diese sind ebenfalls dauerhaft zu unterhalten.

Bei Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen bei Baumaßnahmen) einzuhalten.

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

Ausgleichsmaßnahme M1

Die im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M1 soll als Ausgleich für die Eingriffe in den Artenschutz erfolgen (genauer Umfang siehe D. Hinweise, Ziff. 10).

13.1 Zuordnung

Die Ausgleichsmaßnahme M1 (siehe Ziffer D.10) einschließlich der z.T. externen, außerhalb des Bebauungsplans Nr. 03-06/10 liegenden Ausgleichflächen werden folgenden Flächen im Bebauungsplangebiet Nr. 03-06/10 zugeordnet:

zu 100 % Urbanes Gebiet - Fläche: 17.566 m²

14. Versorgungsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

Trafostationen

B. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "SDZ-Gelände" im Planbereich 03-06, Plan Nr. 03-06/10 (§74 Abs.7 LBO)

Rechtsgrundlagen:

BauGB in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634)
zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
BauNVO in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786)
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
LBO in der Fassung vom 16. März 2026 (GBl. 2026, Nr. 44, S. 3)
PlanZV in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Seite 58)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I Seite 1802)

jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 Gestaltung der Gebäude

Das jeweilige Erdgeschoss der Gebäude im Plangebiet muss sich in der Fassadengestaltung von den darüber bzw. darunter liegenden Geschossen absetzen. Dies kann z.B. durch Rücksprünge, unterschiedliche Fassadenmaterialien oder unterschiedliche Farbgebung erfolgen.

Die Außenwände von Gebäuden oder Gebäudeteilen über 30 m Länge sind zudem im Abstand von maximal 20 m vertikal zu gliedern, z.B. durch Vorbauten, Vorsprünge, Versätze, Öffnungen, Glasbauten oder Wandbegrünungen mit Hilfe von Rankgerüsten, Trögen usw.

Bei der Farbgestaltung von Fassaden sind helle und abgetönte Farben zu verwenden, die einen Hellbezugswert (HBW, Verhältnis zwischen Schwarzpunkt = 0 und Weißpunkt = 100) von 40 – 80 aufweisen. Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme von Glas und Solaranlagen nicht zulässig.

1.2 Dachform und Dachneigung

Im Plangebiet sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

HB 1 – HB 3 - Flachdach (FD) und flachgeneigtes Dach (0 - < 15° DN)
HB 4 - Flachdach (0 - < 5° DN) (FD)

Hiervon sind für untergeordnete Bauteile Ausnahmen zulässig. Die Dachneigung der jeweiligen Hauptdachflächen muss gleich sein.

1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind mit Ausnahme von notwendigen technischen Aufbauten (A. Ziff. 1.4), thermischen Solarkollektoranlagen zur Wasseraufbereitung sowie Photovoltaikmodulen (B. Ziff. 1.5) nicht zulässig. Diese Aufbauten dürfen maximal 10% der jeweiligen Dachflächen der Gebäude belegen.

Sofern technische Aufbauten errichtet werden, sind diese vollständig einzuhausen (siehe auch A. Planungsrechtliche Festsetzungen Ziff. 1.4 Höhe der baulichen Anlagen). Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5-fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe über der Dachhaut beträgt, aber mindestens 1,5 m. Für Solaranlagen und thermische Solarkollektoren gelten abweichend die Vorgaben gem. Ziff. B.1.5.

1.4 Dachdeckung und Dachbegrünung

Im gesamten Plangebiet sind Flach- und flachgeneigte Dächer bis 15° DN, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, mindestens extensiv mit einer Substratdicke von mind. 15 cm zzgl. Drainageschicht zu begrünen (z.B. mit Schillergras, Zittergras, Mauerpfeffer, Leimkraut, Wiesenknopf o.ä.) und zu unterhalten. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile wie z.B. Eingangsvorbauten oder Vordächer.

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht auch nach Maßgabe der PV-Pflicht-Verordnung weiter.

Im gesamten Planungsgebiet sind für Photovoltaikmodule nur matte Materialien (z.B. keine glänzenden Photovoltaikmodule, keine bunten Photovoltaikmodule) zulässig.

1.5 Solaranlage / Photovoltaik

Aufgeständerte Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule auf der Dachfläche) sind nur bei Flachdächern (0 - < 5° DN) bis zu einer Höhe von 1,50 m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig.

Diese aufgeständerten Anlagen müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5-fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe über der Dachfläche entspricht, aber mindestens 1,50 m.

1.6 Fassadenbegrünung

Die Außenwände von Gebäuden oder Gebäudeteilen sind zu begrünen. Dabei sind mindestens 15% der geplanten Fassadenflächen im oder am Gebäude mit einer integrierten Begrünung (z. B. Efeu, Wilder Wein, Glyzinie, Geißblatt, Clematis) zu versehen. Die detaillierte Ausgestaltung der Fassadenbegrünung ist mit dem Grünflächenamt abzustimmen.

Zusätzlich zu der o.g. Fassadenbegrünung sind im gesamten Plangebiet die Wände von Tiefgaragen ab 1,50 m Gesamthöhe der Wand über Gelände und somit oberirdisch in Erscheinung treten auf mindestens 75% der Wandflächen mit einer Fassadenbegrünung aus standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen (Pflanzen s.o.) und dauerhaft zu erhalten. Die detaillierte Ausgestaltung der Fassadenbegrünung ist mit dem Grünflächenamt abzustimmen.

Hinweis: Die Begrünung der Dachflächen gemäß B. 1.4 ist gesondert zu erbringen und kann nicht auf den Anteil der Begrünung der Fassadenflächen angerechnet werden.

1.7 Gestaltung von Hausgruppen

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

2. Werbeanlagen (§74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden zulässig, in denen sich die Leistungsstätte befindet. Fremdwerbung ist nicht zulässig.

Je Leistungsstätte ist nur eine Werbeanlage an der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Seite bis max. 5 m² Größe zulässig. Schriftzüge dürfen eine Höhe von 0,4 m nicht überschreiten, Einzelsymbole sind bis zu einer Höhe von 0,6 m 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 mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Kastenkörper, sich bewegende Werbeanlagen und vertikale Werbungen sind unzulässig.

Werbeanlagen sind auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen nicht zulässig. In Verkehrsflächen kann eine Ausnahme erteilt werden, soweit Aspekte der Verkehrssicherheit nicht entgegenstehen.

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 Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu überstellen. Je 4 Stellplätze ist ein einheimischer Laubbaum (Arten, Pflanzenqualität und freier Wurzelbereich siehe A. Ziff. 11) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen das Anfahren sind zu treffen.

Stellplatzanlagen sind gesondert nach Klimaschutzgesetz und Photovoltaik-Pflicht-Verordnung zu betrachten.

3.3 Einfriedungen / Aufschüttungen / Abgrabungen

Aufschüttungen sind bis maximal 50 cm über dem festgesetzten Unteren Maßbezugspunkt (UMBP) zulässig. Für die Begrünung von Tiefgaragendächern sind auch höhere Aufschüttungen zulässig. Abgrabungen sind nur bis zu 1,50 m unterhalb des UMBP zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen.

Zur Anlegung von Tiefgaragenzufahrten sind höhere Abgrabungen und zur barrierefreien Nutzung von Außenanlagen bzw. für notwendige Rettungswege sind höhere Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig.

Stützmauern sind entlang von öffentlichen Verkehrsflächen nur als Trockenmauern mit behauenen Natursteinen bis 0,80 m Höhe zulässig. Mit dem Wandfuß ist jedoch ein Abstand von mind. 0,30 m zur Randstein-Hinterkante einzuhalten. Zu Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis max. 1,00 m Höhe zulässig.

Einfriedungen sind entlang des Kochers und innerhalb des Gewässerrandstreifens nicht zulässig. Geländer o.ä. als Absturzsicherung sind zulässig. Ausnahmsweise dürfen Einfriedungen für soziale Einrichtungen wie Kindergärten, Altenpflegeheime, Wohnen für behinderte Menschen usw. innerhalb des Gewässerrandstreifens errichtet werden.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen mit einer Höhe von max. 0,80 m, ansonsten bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Die Einfriedungen können in folgender Weise ausgeführt werden:
- als Hecken,
- als Hecken in Verbindung mit Maschendrahtzaun,
- als Staketenzäune aus Holz und/oder aus Metall.

Einfriedungen sind kleintierdurchlässig mit einem offenen Bodenabstand von 10 cm oder mit Kleintierdurchlässen im Abstand von max. 10 m entlang der Einfriedung zu gestalten.

Geländeveränderungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

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 Niederspannungs- und Schwachstromleitungen der Stadtwerke Aalen sowie Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom bereits in unterirdischer Bauweise verlegt. Zukünftig sind neue Leitungen dieser Art ebenfalls nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

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. 15 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 und auskömmliches Zisternenvolumen (deshalb Retentionszisternen) zum Auffangen und Speichern von Regenwasser für die Verwendung als Gieß- oder Brauchwasser für die Grünflächen wird aus ökologischen Gründen empfohlen.

Die Ableitung des unverschmutzten Dachwassers darf nur nach der oben beschriebenen Pufferung in den Vorfluter (Kocher / Hirschbach) oder den öffentlichen Regenwasserkanal erfolgen.

Gebäude, deren Untergeschosse oder Tiefgaragen im Grundwasseraquifer liegen, müssen in wasserundurchlässiger Bauweise (weiße Wanne) hergestellt werden. Dränagen sind nicht zulässig.

Das Baugebiet liegt in einem nur sehr leicht geneigten Talbereich. Starkregen und Schneeschmelze können bei gefrorenem Boden trotzdem zu Beeinträchtigungen an Gebäuden und Anlagen führen; sie sollten deshalb überflutungssicher angelegt werden.

Zum Versiegelungsgrad von Stellplätzen und Zufahrten siehe B. Ziff. 3.1.
Festsetzungen zur Dachbegrünung siehe B. Ziff.1.4.

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

1. Denkmalschutz (§20 DSchG v. 6.12.1983)

Im Plangebiet besteht das Bodendenkmal „Frühneuzeitliche Loh- und Schleifmühle".
Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen.

Neubaumaßnahmen sind mit einem Vertreter des archäologischen Denkmalamtes abzustimmen und Oberbodenabträge sind 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.

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. 25 (Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§20 DSchG).

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

2. Gehölzrodungen (§44 BNatSchG i. V. mit § 39 BNatSchG)

Zur Vermeidung des Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG dürfen Gehölzrodungen nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen.

3. Photovoltaik

Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung von Baden-Württemberg ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

D. HINWEISE

1. Hinweis auf Bodenschutz

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998; BGBl, Teil I, S. 502, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017, 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 daher 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 und den § 39 BNatSchG 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 A) (planungsrechtliche Festsetzungen) Ziff.11.1 bis 11.3, und B) (Satzung über örtliche Bauvorschriften) Ziff. 1.6 und 3.1 bis 3.3.

4. Altlasten

Auf die im Lageplan zum Bebauungsplan gekennzeichnete Altlast AA-Nr. 02149-000 „AS Bahnhofstraße 65" der Stadt Aalen wird hingewiesen. Vor einer Bebauung bzw. Nutzungsänderung sind ergänzende Untersuchungen erforderlich.

Werden im Zuge der weiteren Planung oder der Ausführung der Bauarbeiten Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt, 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 BW § 81) von umgebenden Grundstücken, 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.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml).

Aufgrund der aktuellen Situation mit HQ-100 Flächen innerhalb des Baugebiets wurde eine hydraulische Stellungnahme des Büros Hydrotec, Aachen, eingeholt. Diese stellt fest, dass die Berechnung der Überflutungsfläche im Plangebiet aufgrund von Modellunschärfen und gewissen Ungenauigkeiten bei der Berechnung der Flächen nicht der Realität entspricht. Die Überflutungsfläche bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis am Kocher liegt an der bisherigen Gebäudewand der Gebäude auf den Flst. 2943/13 und 2944/1.
Ein Eintritt von Wasser in das Plangebiet bei einem solchen Ereignis kann somit ausgeschlossen werden.

Bei einem extremen Hochwässer (HQ-extrem) kann der gesamte Plangebietsbereich aber weiterhin überflutet werden. Eine hochwassernagepasste Bauweise wird deshalb auch hier empfohlen und auf möglicherweise hoch stehendes Grundwasser wird hingewiesen.

8. Artenschutz

8.1 Vermeidung von Eingriffen in das Gewässerbett

Bauliche Maßnahmen am Gewässer (auch im Gewässerrandstreifen, z. B. Aufenthaltsbereiche, Wege, Brücken) sind vom Ufer aus durchzuführen. Bodenverdichtungen durch Lagern, Baumaschinen o.Ä. im Bereich des Gewässers oder Gewässerrandstreifens sind zu vermeiden.

8.2 Schutz von Fledermäusen, Vögeln und Kleintieren

Bauzeitenregelung: Aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §§ 39 und 44 BNatSchG ist der Beginn der Rodungs- und der Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel und außerhalb der Wochenstubenzeit der Fledermäuse zu legen, somit zwischen 1. Oktober bis 28. Februar.

Ökologische Baubegleitung: Zur Vermeidung von versehentlichen Individuentötungen müssen bei Baufeldfreimachung sowie vor Abriss der Bauwerke diese von einem Fachgutachter oder der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) auf einen möglichen Besatz durch artenschutzrechtlich relevante Artengruppen, insbesondere aber Fledermäuse geprüft werden. Die Aufgabe der ÖBB beläuft sich somit auf die Begleitung der Baustelle aus ökologischer Sicht. Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen ist von der ökologischen Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren.

Zum Schutz von Kleintieren sind Entwässerungs-Einrichtungen, Retentionsmulden, Schachtabdeckungen, Lichtschächte, Kellertreppen usw. so zu gestalten, dass Kleintiere nicht gefährdet werden.

Barrieren und mögliche Fallenwirkungen für Kleintiere sind zu vermeiden bzw. zu entschärfen und hierzu Fluchtmöglichkeiten an Kanten (Bordsteine) und engmaschige Gitterweiten bei Abflüssen, Gullys, Lichtschächten und ähnlichen Bauteilen vorzusehen. Metallelemente mit Durchbrüchen dürfen eine maximale Maschenweite von unter 2 cm aufweisen, Licht- und Lüftungsschächte mit engmaschigen Abdeckgittern von maximal 0,5 cm. Die Maßnahmen sind bei der Erschließung des Baugebiets sowie bei Bauvorhaben und der Gestaltung von Außenanlagen zu beachten.

9. Naturschutz

Auf § 21 NatSchG BW wird hingewiesen.

Bei Herstellung von flächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Ornilux-Scheiben oder vergleichbares Material zu verwenden.

Im Plangebiet sind zum Schutz von Insekten für die Straßenbeleuchtung sowie auch für die private Beleuchtung (Hofflächen, Werbeanlagen usw.) insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden, die bezüglich der Lichtart (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen), der Bauart (geschlossener Lampenkörper), dem Standort (Aufstellhöhe, Anzahl), des Spektralbereichs (gering z.B. 570-630 nm), der Beleuchtungsgeometrie (Abstrahlung möglichst nur nach unten) sowie der Beleuchtungszeiten die Belange des Naturschutzes berücksichtigen.

10. Umfang der Ausgleichsmaßnahme M 1

Ausgleichsmaßnahme M 1
Brutvogel- und Fledermausquartiere

Für den Verlust von Lebensräumen von gebäudebrütenden Vogelarten sowie von zweig- und höhlenbrütenden Vögeln und Fledermäusen sind Ersatzlebensstätten zu schaffen. Dazu sind 20 Nisthilfen (4x Blaumeise Ø 28 mm, 6x Haussperling Ø 32 mm und 10x Mauersegler) für gebäudebrütende Vogelarten an geeigneter Stelle zu exponieren und dauerhaft zu unterhalten. Darüber hinaus wurden im Plangebiet diverse Bäume mit Habitateigenschaften für Vögel und Fledermäuse kartiert. Sofern diese im Zuge der Bebauung nicht erhalten werden können sind pro entfallendem Baum zusätzlich jeweils zwei weitere Nisthilfen für Vögel und 2 Fledermausspaltenkästen an geeigneten Standorten zu exponieren und ebenfalls dauerhaft zu unterhalten.

Die Lage der Ersatzlebensstätten ist mit einem Fachgutachter abzustimmen und zu dokumentieren.

11. Kampfmittel

Es wird empfohlen, bei allen Baumaßnahmen innerhalb des Plangebiets den Baugrund auf Kampfmittelfreiheit zu prüfen, da Blindgänger nicht abschließend ausgeschlossen werden können.

12. Lärmschutz

Beim Einsatz von Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen u. ä. wird auf Folgendes hingewiesen: Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichteten Komponenten ausgehen, wird die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" (https://lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung _schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_ 1588594414.pdf) dringend empfohlen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten (z.B. Wohngebäude oder Wohnungen, auch in Gewerbegebieten) sind einzuhalten und die zulässigen Schallleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

13. Gewerbliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass auf das Plangebiet gewerbliche Geruchsimmissionen durch in der Umgebung bestehende Eisengießerei einwirken können. Hierzu wurde eine Geruchsprognose durch das Gutachterbüro TÜV Süd erstellt, welche dem Bebauungsplan beigefügt ist. Diese kommt durch eine Ausbreitungsrechnung der möglichen Emissionen der Gewerbebetriebe zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet die zulässigen Immissionswerte für Geruch gemäß der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) eingehalten werden. Dennoch können von der westlich in ca. 220 m Entfernung bestehenden Eisengießerei je nach Wetterlage Geruchsimmissionen ausgehen, die jedoch die Richtwerte nicht überschreiten.

14. Ordnungswidrigkeiten

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

Durch den Bebauungsplan (Plan Nr. 03-06/10) und die Satzung über örtliche Bauvorschriften wird der Bebauungsplan 'Bahnhofstraße', Plan Nr. 01-01/1 vom 19.02.1965, rechtsverbindlich seit 26.11.1965 , soweit er vom Geltungsbereich dieser Satzungen überlagert wird, aufgehoben.

Durch den Bebauungsplan (Plan Nr. 03-06/10) und die Satzung über örtliche Bauvorschriften wird der Bebauungsplan 'Zur teilweisen Aufhebung der Ortsbausatzung für Aalen (OBS gilt noch)', Plan Nr. 01-02-AA vom 06.10.1988, in Kraft seit 17.08.1989, soweit er vom Geltungsbereich dieser Satzungen überlagert wird, aufgehoben.

Durch den Bebauungsplan (Plan Nr. 03-06/10) und die Satzung über örtliche Bauvorschriften wird der Bebauungsplan 'Änderung des Bebauungsplanes Industriegebiet Nord 1960 (Plan Nr. III-06/3)', Plan Nr. 03-06 vom 01.03.1985, rechtsverbindlich seit 24.10.1985, soweit er vom Geltungsbereich dieser Satzungen überlagert wird, aufgehoben.

Durch den Bebauungsplan (Plan Nr. 03-06/10) und die Satzung über örtliche Bauvorschriften wird der Bebauungsplan 'Industriegebiet Nord 1960', Plan Nr. III-06/3 vom 13.09.1960, rechtsverbindlich seit 04.11.1961, soweit er vom Geltungsbereich dieser Satzungen überlagert wird, aufgehoben.

ZEICHENERKLÄRUNG

Zeichen	Bedeutung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften
MU	Urbanes Gebiet (MU) nach §6a BauNVO
HB1	Höhenbegrenzung der Gebäude, hier HB1
0,4	Grundflächenzahl, hier z.B. 0,4
o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
FD	Dachform, hier Flachdach
UMBP 427,50	Unterer Mass-Bezugspunkt
	Baugrenze (nicht zwingend gem. §23 Abs.3 BauNVO)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizitätswerk (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
Üa	Nachrichtliche Übernahme - Überschwemmungsgebiet (§9 Abs.6 BauGB) - HQ 100 -
	Wasserfläche (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
	Gewässerrandstreifen
private Grünfläche	private Grünfläche (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
	Unverbindlicher Standort für das Anpflanzen von Einzelbäumen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
	Standorte für die Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot) (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs.5 BauNVO)
	mit Geh-, Fahr oder Leitungsrechten zu belastende Flächen GR-FR-LR (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
	Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 Abs.5 Nr.3 BauGB)
D	Nachrichtliche Übernahme - flächenhafte Kulturdenkmale - hier: B - Bodendenkmal
	Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen zu treffen sind (§5 Abs.3 Nr.1 und Abs.4 BauGB) hier: Lärmschutz mit Einstufung der Lärmpegelbereichen (L)
TGa	Fläche für Tiefgaragen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone

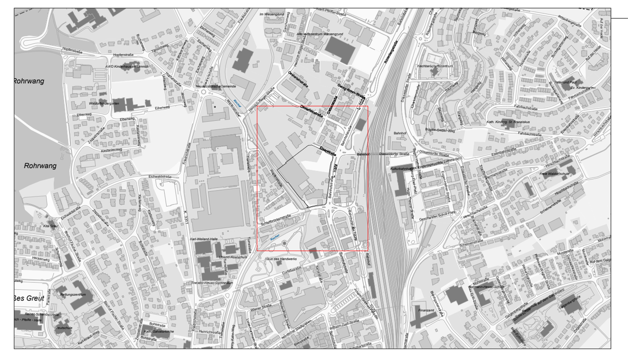
Art der baulichen Nutzung	Höhenbegrenzung der Gebäude
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
----	Bauweise
Dachform und Dachneigung	

Ostalbkreis — Gemarkung Aalen
Stadt Aalen — Flur Aalen

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "SDZ-Gelände"

im Planbereich 03-06
Plan Nr.: 03-06/10
Maßstab: 1 : 500

Übersichtsplan — Maßstab: 1:10000



Die Übereinstimmung der Plangrundlage mit dem Liegenschaftskataster wird bescheinigt:

Aalen, den 29.09.2026
Amt für Vermessung, Liegenschaften und Bauverwaltung

Overmann
Vermessungsdirektor

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften ausgearbeitet:
Aalen, den 29.09.2026
Stadtplanungsamt — Amt für Vermessung, Liegenschaften und Bauverwaltung

Sorg — Overmann, Vermessungsdirektor

VERFAHRENSVERMERKE ZUM BEBAUUNGSPLAN UND ZUR SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

AUSGEFERTIGT:

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans
vom 27.06.2024 § ...

Beschluss über die Aufstellung der Satzung über bauordnungsrechtliche Vorschriften
vom 27.06.2024 § ...

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

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

Bebaungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen
vom .... § ...

Satzung über bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 10 BauGB beschlossen
vom .... § ...

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf nicht der Genehmigung des Regierungspräsidiums Stuttgart gemäß § 10 Abs.2 BauGB

Aalen, den ....

Brütting
Oberbürgermeister

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

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

Aalen, den ....

Steidle
Erster Bürgermeister