



A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "Campus Burren Nord und Süd" im Planbereich 03-07, Plan Nr. 03-07/8

Rechtsgrundlagen:

BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 Nr.394)
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 Nr. 176)
PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet - Hochschule (§11 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Hochschuleinrichtungen und den dazu gehörenden Nebenanlagen.

Zulässig sind:

- Hochschuleinrichtungen
- Anlagen für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung der Hochschulnutzung
- den im Sondergebiet zulässigen Nutzungen zugeordnete Stellplätze und Nebenanlagen.

1.2 Sonstiges Sondergebiet - Wissenschaftspark (§11 BauNVO)

Das Sondergebiet „Wissenschaftspark“ dient der Unterbringung der für die Wissenschaft notwendigen Einrichtungen und Nebenanlagen, die für den Betrieb des Wissenschaftsparks notwendigen Stellplätze sowie wissenschaftsaffine Nutzungen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist mittels der maximalen Grundflächenzahl und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl (§16 Abs.2 Nr.1 und §19 Abs.1 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§16 Abs.2 Nr.4 und §18 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

In den Sondergebieten dürfen die max. Gebäudehöhen (oberer Attikaabschluss) die Einschriebe im Plan nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe wird stets zwischen dem Bezugspunkt und dem oberen Attikaabschluss gemessen.

Die Gebäudehöhe kann mit Dachaufbauten, deren Fläche max. 15 Prozent der Gebäudegrundfläche betragen darf, um max. 2,5 m überschritten werden.

Die im Lageplan festgesetzten Bezugshöhen müssen eingehalten werden. Abweichungen bis zu 50 cm sind zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und §22 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan und Darstellung in der Zeichenerklärung.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise mit Einbringschächten ins Untergeschoss der Gebäude überschritten werden, deren Oberkante höhengleich mit den angrenzenden Fußgänger- oder Geländebereichen abschließen.

5. Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.4, §14 BauNVO u. §23 Abs.5 Satz 1 BauNVO)

Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO).

6. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Tiefgaragen, Parkdecks und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 12 Abs. 4 und 6 BauNVO)

6.1 Tiefgaragen und Parkdecks

Tiefgaragen und Parkdecks sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.2 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.3 Stellplätze

Im gesamten Planungsgebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit St gekennzeichneten Flächen zulässig.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung

Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung entsprechend Eintrag in die Planzeichnung. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

7.2 Ein- und Ausfahrt

In Richtung der Bundesstraße B29 sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

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

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

Die im Plan festgesetzten öffentlichen Grünflächen (öGr) und privaten Grünflächen (pGr) sind als Grünflächen entsprechend ihrer Zweckbestimmung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

8.1 Öffentliche Grünfläche (öGr1) – Zweckbestimmung: Retention

Innerhalb der in der Planzeichnung mit „Retention“ gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind Wiesen, Laubbäume sowie eine Retentionsfläche inklusive Entwässerungsgräben mit ihrer Bepflanzung zulässig.

Es wird auf die Pflanzgebote Pfg 1-4 und auf die Pflanzbindungen Pfb 1, Pfb 3 und Pfb 5 verwiesen.

8.2 Öffentliche Grünfläche (öGr2) – Zweckbestimmung: Grünanlage

Innerhalb der in der Planzeichnung mit „Grünanlage“ gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind Wiesen, Laubbäume und Entwässerungsgräben mit ihrer Bepflanzung zulässig.

Es wird auf die Pflanzgebote Pfg 2-4 und auf die Pflanzbindungen Pfb 1, Pfb 4 und Pfb 5 verwiesen.

8.3 Private Grünfläche (pGr 1) – Zweckbestimmung: Streuobstwiese

Die private Grünfläche ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung dauerhaft zu erhalten. Unterirdische Strom- und Wasserleitungen sind zulässig. Entwässerungsgräben sind zulässig.

Es wird auf die Pflanzgebote Pfg 2 und Pfg 4 und auf die Pflanzbindungen Pfb 1, Pfb 2 und Pfb 5 verwiesen.

8.4 Private Grünfläche (pGr2) – Zweckbestimmung: Randeingrünung

Die private Grünfläche ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung dauerhaft zu erhalten. Die innerhalb der Grünfläche vorhandenen Gräben sind soweit möglich zu erhalten. Entwässerungsgräben sind zulässig.

Es wird auf die Pflanzgebote Pfg 2-4 und auf die Pflanzbindungen Pfb 1 und Pfb 5 verwiesen.

8.5 Private Grünfläche (pGr3) – Zweckbestimmung: Grünanlage

Innerhalb der in der Planzeichnung mit „Grünanlage“ gekennzeichneten privaten Grünfläche sind Wiesen, Laubbäume und unterirdische Strom- und Wasserleitungen zulässig.

Es wird auf die Pflanzgebote Pfg 1, Pfg 2 und Pfg 4 und auf die Pflanzbindungen Pfb 1 und Pfb 5 verwiesen.

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

9.1 Insektenschonende Außenbeleuchtung sowie Vermeidung von Vogelschlag und Bodenfallen

Für die Außenbeleuchtung von Wegen sind abgeschirmte fledermausfreundliche Lampen mit maximal 2000 Kelvin zu verwenden.

Verglasungen von Gebäuden sind so auszuführen, dass die Glasscheiben für Vögel als Hindernis erkennbar sind oder Spiegelungen vermieden werden.

9.2 Festlegung von Rodungszeiten und Verschließen von Winterquartieren

Zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln sind Gehölzrodungen im Zeitraum vom 01.10. bis zum 29.02. durchzuführen.

Als Winterquartiere für Fledermäuse geeignete Baumhöhlen müssen ggf. vor einer Rodung im Herbst inspiziert werden. Wenn eine Quartiersnutzung nicht ausgeschlossen werden kann, müssen sie durch Ventilkappen verschlossen und wintertaugliche Ausweichquartiere in der

angrenzenden Umgebung zur Verfügung gestellt werden.

9.3 Anbringen von Fledermauskästen bei Rodung

Bei einer Rodung der Höhlen- und Spaltenbäume sind pro Baum drei künstliche Fledermausquartiere in den angrenzenden Lebensräumen zum Ausgleich des Verlustes anzubringen.

9.4 Pflege der öffentlichen und privaten Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen öGr1 („Retention“) und öGr2 („Grünanlage“) sowie die private Grünfläche pGr3 („Grünanlage“) sind, sofern keine Flächen für Pflanzgebote oder Pflanzbindungen festgesetzt sind, als Wiese zu entwickeln, indem sie zweimal jährlich gemäht werden, wobei der erste Schnitt nicht vor Ende Mai/Anfang Juni und der zweite Schnitt im Abstand von mindestens acht Wochen erfolgen soll und das Mähgut abzuräumen ist.

9.5 Bodenschutz

Durch den Baustellenbetrieb verdichtete nicht bebaute Böden sind fachgerecht wiederherzustellen oder zu rekultivieren und mit mindestens 20 cm humosen Oberboden anzudecken.

10. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan mit gekennzeichneten Flächen sind entsprechend den Einschrieben im Plan mit den folgenden Leitungsrechten zu belasten:

LR: Unterirdisches Leitungsrecht für die Stadt Aalen, Stadtwerke Aalen und die Telekom
GR: Gehrecht zugunsten der Stadt Aalen.

Bedingte Festsetzungen / Festsetzung für einen bestimmten Zeitraum / Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 1. und 2 BauGB).

Eine Überbauung der überbaubaren Grundstücksflächen mit baulichen Anlagen in Form von Gebäuden sind erst zulässig, wenn die in der überbaubaren Grundstücksfläche verlaufenden Leitungen in Absprache mit den Leitungsträgern verlegt sind. Bis zur Verlegung sind Stellplätze zulässig.

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

Innerhalb der mit „LS 1“ gekennzeichneten Flächen sind passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm, ausgehend von der B 29, erforderlich.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile gegen Außenlärm nach DIN 4109-1:2018 oder der zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens baurechtlich eingeführten neusten Ausgabe nachzuweisen.

Der Nachweis muss durch Gutachten im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden. Innerhalb der mit „G1“ gekennzeichneten Fläche sind Maßnahmen zum Schutz vor Geruchsimmissionen erforderlich. In Fassaden innerhalb der „G1“-Fläche sind aufgrund von Überschreitungen der Jahresgeruchsstundenhäufigkeit der TA Luft keine offenbaren Fenster zulässig.

Schutzwürdige Räume innerhalb der „G1“-Flächen sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

12. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

12.1 Pflanzgebote

12.1.1 Pflanzgebot für Einzelbäume (Pfg 1)

Außerhalb der öGr1 und der pGr3 sind an den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Einzelbäumen standortgerechte und klimaresiliente Laubbäume, z.B.

- a) großkronige Bäume: Traubeneiche, Winterlinde, Spitzahorn
- b) kleinkronige Bäume: Feldahorn, Hainbuche

als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Abweichungen vom festgesetzten Standort sind zulässig. Pro Baum sind mind. 10 m² unversiegelte Fläche im Wurzelbereich vorzusehen.

Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig in der genannten Qualität zu ersetzen.

Innerhalb der öGr1 und der pGr3 sind mindestens 8 standortgerechte und klimaresiliente Laubbäume, z.B.

- a) großkronige Bäume: Traubeneiche, Winterlinde, Spitzahorn

als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 18 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 in der genannten Qualität zu ersetzen.

12.1.2 Pflanzgebot zur Begrünung der Baugrundstücke (Pfg 2)

Je 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Arten, Pflanzgröße, Wurzelbereich, usw. entsprechend dem Pflanzgebot für Einzelbäume – pfg1) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die zu erhaltenden und die unter Pflanzgebot für Einzelbäume festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet.

12.1.3 Pflanzgebot zur Begrünung der Entwässerungsgräben (Pfg 3)

Innerhalb der öGr 1, öGr 2 und der pGr 2 sind die Böschungen von ggf. neu angelegten Entwässerungsgräben als blütenreiche Hochstaudenflur zu entwickeln. Diese kann durch Ansaat von geeignetem Saatgut für Ufersäume aus dem Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ oder mittels Heudrusch oder Heumulchsaat initiiert werden. Die Flächen sind anschließend alle zwei Jahre in jährlich wechselnden Abschnitten im Herbst oder Winter zu mähen und das Mähgut zu entfernen.

12.1.4 Pflanzgebot zur Begrünung von Dachflächen (Pfg 4)

Bis zu 15 Grad geneigte Dächer sind zu mindestens 75 % mindestens extensiv mit einer Substratdicke von mind. 10 cm zu begrünen und zu unterhalten. Dies gilt auch für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen.

12.2 Pflanzbindungen

12.2.1 Pflanzbindung für öffentliche und private Grünflächen (Pfb 1)

Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sind die bestehenden Bepflanzungen und

Bäume zu erhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen. Ausgenommen sind Entwässerungsgräben mit ihrer begleitenden Hochstaudenflur.

12.2.2 Pflanzbindung zum Erhalt der Streuobstwiese (Pfb 2)

Die Streuobstwiese innerhalb der in der Planzeichnung mit Pfb 2 gekennzeichneten Fläche ist zu erhalten, indem die Bäume fachgerecht geschnitten werden, die Ausbreitung von Misteln verhindert wird und die Wiese zweimal jährlich gemäht wird, wobei der erste Schnitt nicht vor Ende Mai/Anfang Juni und der zweite Schnitt im Abstand von mindestens acht Wochen erfolgen soll und das Mähgut abzuräumen ist. Die Fläche darf während der Baumaßnahmen nicht befahren, als Lagerflächen oder zur Baustelleneinrichtung genutzt werden.

12.2.3 Pflanzbindung für das Rückhaltebecken (Pfb 3)

Die Erlen- und Röhrichtvegetation am Rückhaltebecken innerhalb der in der Planzeichnung mit Pfb 3 gekennzeichneten Fläche ist zu erhalten. Dabei ist das Röhricht im jährlichen Wechsel auf der Hälfte der Fläche im Herbst oder Winter zu mähen und das Mähgut zu entfernen.

12.2.4 Pflanzbindung für Bestandsbäume (Pfb 4)

Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten für die Erhaltung von Einzelbäumen sind die bestehenden Bäume zu erhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres durch gleichartige Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu ersetzen.

12.2.5 Pflanzbindung für Entwässerungsgräben (Pfb 5)

Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sind die Entwässerungsgräben mit ihrer begleitenden Hochstaudenflur an den Böschungen soweit möglich zu erhalten. Die Hochstaudenflur ist einmal jährlich im Herbst oder Winter zu mähen und das Mähgut zu entfernen. Die Flächen dürfen während der Baumaßnahmen nicht befahren, als Lagerflächen oder zur Baustelleneinrichtung genutzt werden.

13. Unterirdische Stützbauwerke und Straßenböschungen (§ 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.

Die Böschungen, die durch den Straßenbau entstehen, sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.

14. 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.

B. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "Campus Burren Nord und Süd" im Planbereich 03-07, Plan Nr. 03-07/8 (§74 Abs.7 LBO)

Rechtsgrundlagen:

LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S.416)
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25)
GemO - in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. November 2024 (GBl. S. 98)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Grellfarbene und reflektierende Anstriche bzw. Materialien sind unzulässig. Das Anstrahlen der Gebäudefassaden ist untersagt.

1.1 Dachform

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

Die im Plan eingeschriebenen Dachformen gelten auch für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports).

Zusätzlich sind bei Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) Pultdächer mit bis zu 15 Grad Dachneigung zulässig.

1.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

Bis zu 15 Grad geneigte Dächer sind zu mindestens 75 % mindestens extensiv mit einer Substratdicke von mind. 10 cm zu begrünen und zu unterhalten. Dies gilt auch für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen.

1.3 Dachaufbauten

Thermische Solarkollektoranlagen zur Brauchwasserbereitung sowie Photovoltaikmodule sind zulässig.

Aufgeständerte Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule auf der Dachfläche) sind nur beim Flachdach bis zu einer Höhe von 1,50 m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig.

Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand von 1,00 m einhalten.
Die Verpflichtung der Dachbegrünung nach B. Ziff. 1.2 und nach Maßgabe der PV-Pflicht-Verordnung besteht weiter.

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

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

Offene Stellplätze, Garagen-, Stellplatz- und Feuerwehruzufahrten, 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. Schotterrasen, Rasen-gittersteine, Rasenpflaster, Pflaster mit groben Fugen etc.) herzustellen, sofern dort kein Umgang mit wassergefährdeten Stoffen erfolgt.

2.2 Bäume in Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu überstellen. Je 5 Stellplätze ist ein einheimischer Laubbaum (Arten, Pflanzgröße und Wurzelbereich entsprechend Ziffer A12) als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Befahrbare Abdeckungen der Baumscheiben sind

unzulässig. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen das Anfahren sind zu treffen.

3. 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.

4. Freileitungen (§74 Abs.1 Nr.5 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen unzulässig.

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

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist durch geeignete Maßnahmen zu puffern bzw. im Abfluss zu verzögern. Als Pufferung gilt vorrangig die Begrünung von Flachdächern.

Stellplätze, Zufahrten und sonstige Hofflächen siehe auch bauordnungsrechtliche Vorschriften Ziffer 2.1.

6. 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. Anbaubeschränkungen entlang der B 29

Gemäß § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) sind innerhalb eines Streifens von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der B 29, baulichen Anlagen sowie Werbeanlagen, die von der Straße aus sichtbar sind, unzulässig. Dies gilt auch für vorhabefreie Vorhaben nach § 50 LBO.

D. HINWEISE

1. 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.

2. Leitungen

Die bestehende Leitung (Strom, Wasser, Kanal) wurde hinweislich in die Planzeichnung übernommen.

3. Regenwasserbehandlung

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). Das Fassungsvermögen des Rückhaltevolumens oberhalb der gedrosselten Ableitung ist mit mind. 2 m³ je 100 m² angeschlossener Dachfläche anzusetzen. Der Drosselabfluss ist auf 0,15 l/s pro 100 m² angeschlossene Fläche zu begrenzen.

4. Bodenschutz

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes – BodSchG Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes – LBodSchAG – wird hingewiesen.

Bei Planungsvorhaben ist entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

Nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird empfohlen. Das Bodenschutz-konzept ist bei zulassungsfreien Vorhaben sechs Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen zur Erschließung des Baugebiets der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde und bei zulassungspflichtigen Vorhaben zusammen mit den Antragsunterlagen vorzulegen.

Sollten bei dem Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungs-konzepts auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind. Insbesondere ist auch § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) zu beachten.

5. Ingenieurgeologie

Das Plangebiet befindet sich im Ausstrichbereich der Gesteine des Unteren Massenkalkes (Oberjura), welche teilweise von Holozänen Abschwemmmassen überlagert werden. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. In Bezug auf die Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung bekannt. Sollten solche während der weiteren Planung oder späteren Ausführung bekannt werden, so ist umgehend das Amt für Umweltschutz beim Landratsamt Ostalbkreis zu benachrichtigen.

7. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gem. § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde oder das zuständige Regierungspräsidium mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

8. Hinweise zu Vogelschutz an Glasscheiben

Verglasungen von Gebäuden müssen so ausgeführt werden, dass die Glasscheiben für Vögel als Hindernis erkennbar sind oder Spiegelungen vermieden werden. Vögel kollidieren insbesondere dann mit Glasscheiben, wenn sie durch diese hindurchsehen und die Landschaft oder den Himmel dahinter wahrnehmen können oder wenn diese stark spiegeln. Bewährt hat sich die Verwendung von halbtransparentem Material oder von Scheiben, die mit flächigen Markierungen versehen sind sowie der Einsatz von außenreflexionsarmem Glas. Hier gibt es mittlerweile viele verschiedene Muster und Lösungen (z.B. Punkt- oder Streifenraster in unterschiedlichen Formen). Weitere Details können den folgenden Veröffentlichungen entnommen werden, die aktuell hinsichtlich des Vogelschutzes an Glasscheiben als Stand der Technik anzusehen sind:

- BUND NRW (Hrsg): Vogelschlag an Glas.
- Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (Hrsg. 2021): Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben.
- Rössler et al. (2022): „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“.

9. Fassadenbegrünung und -gestaltung

Gebäude mit einer Längenausdehnung über 50 m sind durch Vor- oder Rücksprünge oder durch mind. 4 m breite Fassadenbegrünungen mit selbstklimmenden oder Rankhilfen benötigten Kletterpflanzen (z. B. Efeu, Wilder Wein, Glyzinie, Geißblatt, Clematis) zu gliedern.

10. Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz

Auf die Pflicht zur Einhaltung des Gesetzes zum Erlass eines Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes und zur Verankerung des Klimabelangs in weiteren Rechtsvorschriften vom 7. Februar 2023 wird hingewiesen.

Durch den Bebauungsplan (Plan Nr. 03-07/8) und die Satzung über örtliche Bauvorschriften wird der Bebauungsplan 'Neubau Fachhochschule', Plan Nr. 03-07 vom 26.05.2003 / 11.01.2006, in Kraft seit 20.04.2006, soweit er vom Geltungsbereich dieser Satzungen überlagert wird, aufgehoben.

ZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
und der Satzung über örtliche Bauvorschriften



Sondergebiet - Hochschule
Sondergebiet - Wissenschaftspark

0,8

maximale Grundflächenzahl, hier z.B. 0,8

GbH = 17,0

Gebäudehöhe (GbH) in Meter als Höchstgrenze

FD

Dachform, hier Flachdach

BZH = 451m

Bezugshöhe (BZH) in Meter über Normalhöhenull

a

abweichende Bauweise - offene Bauweise ohne Längenbeschränkung

o

offene Bauweise - offene Bauweise



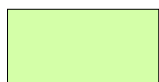
Baugrenze (nicht zwingend gem. §23 Abs.3 BauNVO)



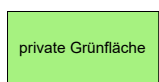
Fläche für Stellplätze
(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)



öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung (unverbindlich)



öffentliche Grünfläche - Grünanlage (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
öGR 1 - Retention
öGR 2 - Grünanlage



private Grünfläche (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
pGr 1 - Streuobstwiese
pGr 2 - Randeingrünung
pGr 3 - Grünanlage



mit Geh-, Fahr oder Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)



Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen
Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1
Nr.24 BauGB)
GS1 - zum Schutz vor Geruchsimmissionen



Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen
Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1
Nr.24 BauGB)
LS1 - zum Schutz vor Lärmimmissionen



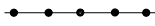
Standorte für die Erhaltung von Einzelbäumen
(§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)



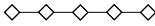
Standort für das Anpflanzen von Einzelbäumen
(§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 16 Abs.5 BauNVO)



Unterirdische Leitung



Waldabstand (30 m) (WaldG)



Anbauverbot (20 m) (FStrG)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	max. Gebäudehöhe

max. Grundflächenzahl	Bauweise

Dachform	Bezugshöhe
