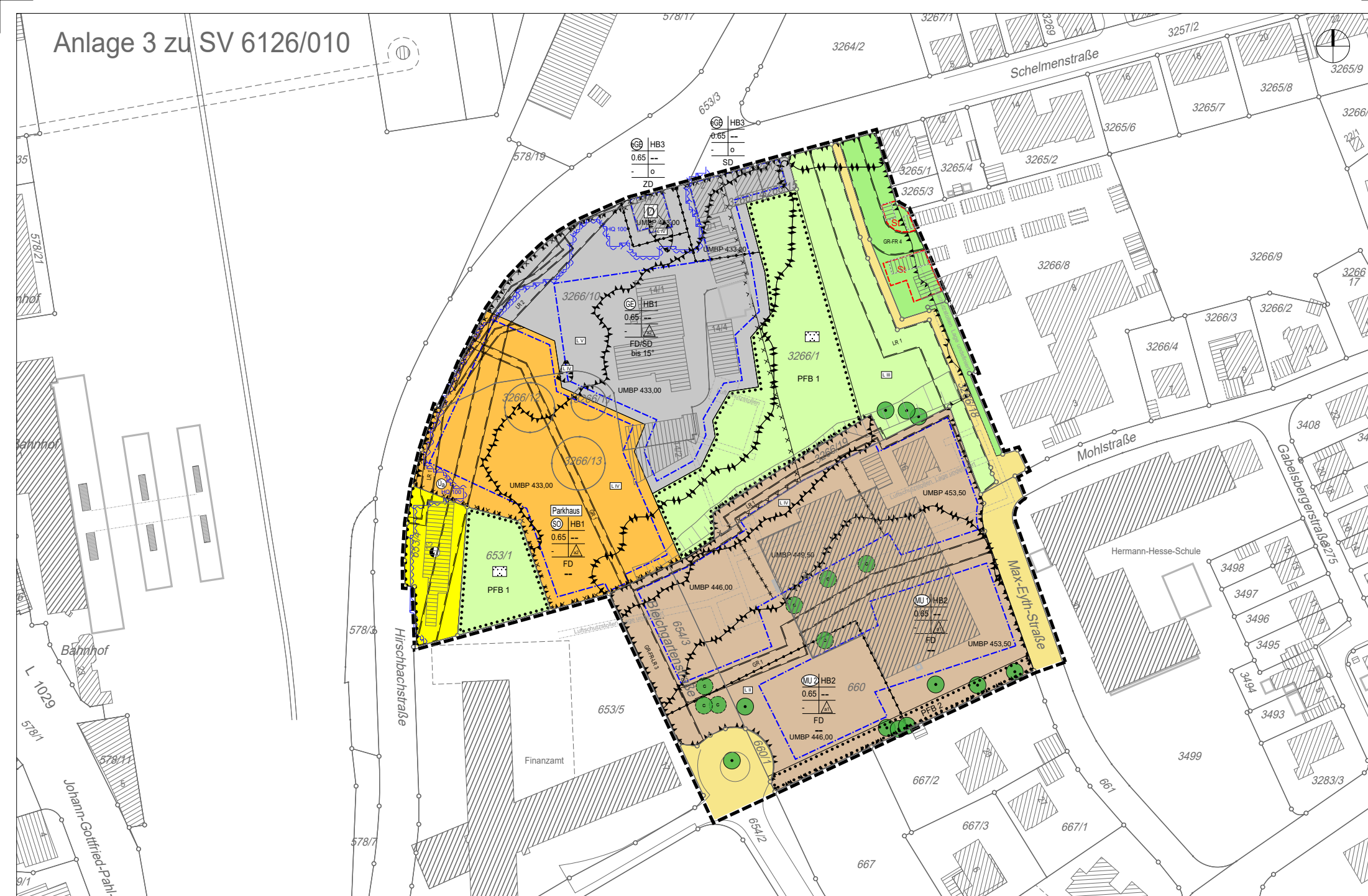


Anlage 3 zu SV 6126/010



Ostalbkreis
Stadt Aalen
Gemarkung Aalen
Flur Aalen
Maßstab: 1:1000

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
Zwischen Bleichgartenstraße, Max-Eyth-Straße und Hirschbachstraße, Plan Nr. 04-01/3
vom 16.06.2026
im Planbereich 04-01
- Entwurf -

ZEICHENERKLÄRUNG



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



Urbanes Gebiet (MU) nach §6a BauNVO



Gewerbegebiet (GE) nach §8 BauNVO
eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) nach §8 BauNVO



Sonstiges Sondergebiet - Parkhaus
nach §11 BauNVO

HB2

Höhenbegrenzung, hier HB2

0,4

Grundflächenzahl, hier z.B. 0,4

FD

Dachform, hier Flachdach

o

offene Bauweise

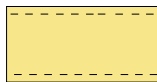


abweichende Bauweise



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

Straßenbegrenzungslinie mit Anschluss der Grundstücke für den Fahrverkehr an
die Verkehrsfläche

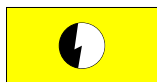


Unverbindliche besondere Zweckbestimmung und Aufteilung der Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie mit Anschluss der Grundstücke für den Fahrverkehr an
die Verkehrsfläche
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



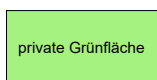
Straßenbegrenzungslinie ohne Anschluss der Grundstücke für den Fahrverkehr an
die Verkehrsfläche
(§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)



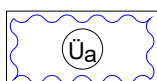
Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizitätswerk
(§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)



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



private Grünfläche
(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



Nachrichtliche Übernahme - Überschwemmungsgebiet (HQ 100)
(§9 Abs.6 BauGB)



Unverbindlicher Standort für das Anpflanzen von Einzelbäumen
siehe Textteil A. Ziff.13
(§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)



Standorte für die Erhaltung von Einzelbäumen
siehe Textteil A. Ziff.13
(§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (Pflanzbindung)



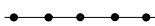
Nachrichtliche Übernahme
- unter Denkmalschutz stehendes Objekt
(§9 Abs.6 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind
hier: Lärmschutz mit Einstufung der Lärmpegelbereichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 16 Abs.5 BauNVO)



Grenze sonstiger Festsetzungen

UMBP 450,00

Unterer Mass-Bezugspunkt



Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§9 Abs.5 Nr.3 BauGB)

Altstandort "AS Hirschbachstraße 14" Flst. 3266/1,westl. Teil 3266/10, 3266/11, 3266/12 und 3266/13.
Handlungsbedarf B (Belassen)
Kriterium Entsorgungsrelevanz im Bodenschutzkataster



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

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul.Nutzung | Höhenbegrenzung

Grundflächenzahl (GRZ) | ---

--- | Bauweise

Dachform und
Dachneigung

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "Zwischen Bleichgartenstraße, Max-Eyth-Straße und Hirschbachstraße" im Planbereich 04-01, Plan Nr. 04-01/3

Rechtsgrundlagen:

BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. März 2025 (GBl. Seite 25)
PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 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)

1.1.1 MU - Urbanes Gebiet (§6a BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 + 9 BauNVO:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche und sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Sortiment gemäß der aufgeführten Sortimentenliste (Aalener Sortimentenliste) sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 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

Ausnahmen

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

1.1.3 GE - Gewerbegebiet nach §8 BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Im GE sind gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs.5 und 10 BauNVO darüber hinaus

folgende Anlagen allgemein zulässig:

- Anlagen (Heizwerke), die unter den § 7 Abs. 2 UVPG fallen und für die eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen ist (Kennzeichnung „S“ in Anlage 1 zum UVPG)

Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 + 9 BauNVO:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment gemäß der unter Ziffer A. 1.1.2 aufgeführten Sortimentsliste (Aalener Sortimentsliste)

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen so-wie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Ge-werbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

1.1.4 eGE – eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 + 9 BauNVO)

Zulässig sind:

- im eGE sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Öffentliche Betriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 + 9 BauNVO:

- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment gemäß der unter Ziffer A. 1.1.2 aufgeführten Sortimentsliste (Aalener Sortimentsliste)

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Vergnügungsstätten

1.1.5 SO – Sonstige Sondergebiete „Parkhaus“ (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet (SO) „Parkhaus“ dient der Unterbringung eines Parkhauses sowie weiteren Aufenthalts- und Mobilitätsangeboten.

Zulässig sind:

- Gebäude und Anlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs (mit Anschlussbauwerken, Rampe und/oder Brücke)
- Anlagen und untergeordnete Dienstleistungen des Mobilitätsmanagements wie Car-Sharing-Stationen, Bike-Sharing-Stationen, Fahrradverleih, Fahrrad- und Tretrollerstellplätze
- Nebenanlagen, die dem Betrieb des Parkhauses dienen (z. B. Technikräume, Kassenanlagen, Ladeeinrichtungen für Elektrofahrzeuge)
- Serviceeinrichtungen für Nutzer des Parkhauses
- Umladestationen des Warenverkehrs
- Fahrradweg (mit Anschlussbauwerken, Rampe und/oder Brücke)
- Anlagen für sportliche Zwecke

Die Fassaden des Parkhauses sind nach Ziffer B.1.2 zu gestalten.

Unterschiedliche Art der baulichen Nutzung, siehe Eintrag im Lageplan.

1.2 Fremdkörper (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Die im eingeschränkten Gewerbegebiet vorhandenen Wohnnutzungen entlang der Hirschbachstraße und Schelmenstraße, die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans unzulässig wären, werden gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO als Fremd-körper festgesetzt.

Für diese Wohnnutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- Instandhaltung und Modernisierung
- bauliche Änderungen innerhalb des vorhandenen Bestands, sofern die Wohnfläche nicht erweitert wird
- Ersatzbauten, sofern diese im Wesentlichen den bisherigen Umfang und die bisherige Lage der Nutzung einhalten

Nicht zulässig sind:

- Erweiterungen der Wohnnutzung (insbesondere durch Anbauten oder Aufstockungen)
- Nutzungsintensivierungen, insbesondere durch zusätzliche Wohneinheiten
- Neubauten für Wohnzwecke nach Aufgabe der bisherigen Wohnnutzung

Die Zulässigkeit von Änderungen und Ersatzbauten steht unter dem Vorbehalt, dass keine unzumutbaren Immissionskonflikte mit den zulässigen gewerblichen Nutzungen entstehen.

Ziel dieser Festsetzung ist die Sicherung der gewerblichen Prägung des Gebiets sowie der Schutz der vorhandenen Wohnnutzungen im Bestand.

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

1.3.1 Grundflächenzahl (§19 Abs.1 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

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

Im Plangebiet werden entsprechend den Einschrieben im Plan folgende Gebäudehöhen (GH), Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) festgesetzt:

Höhenbereich	GH/FH/TH max.
HB1	16,00/-/- m
HB2	19,50/-/- m
HB3	-/9,00/6,00 m

Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete, notwendige technische Anlagen (z.B. Aufzugs- und Aufgangsbauten, Lüftungseinrichtungen usw.) ausnahmsweise um maximal 1,50 m überschritten werden.

Hinweis: Zu möglichen Überschreitungen der Höhe baulicher Anlagen durch Solaranlagen siehe unter Ziffer B. 1.6.

Zusätzlich ist im Gewerbegebiet eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für untergeordnete, technisch notwendige Nebenanlagen des Immissionsschutzes (z.B. Schornsteine, Wärmespeicher, Be- und Entlüftungstürme), ausnahmsweise zulässig.

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

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

Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung, siehe Eintrag im Lageplan.

2. Bauweise (§ 1-15 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan und Darstellung in der Zeichenerklärung.

Offene Bauweise (o)

Abweichende Bauweise (a)

a1 = offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen auf max. 30 m begrenzt.

a2 = offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB i. V. mit § 74 Abs. 1 Nr.7 LBO sind im Sondergebiet sowie Gewerbegebiet geringere Abstandsflächen zulässig. Hinweis: Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,125 der Wandhöhe jedoch mindestens 2,5 m gemäß § 5 Abs.7 LBO-BW.

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.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Fluchttreppen) geringfügig überschritten werden.

Tiefgaragen im MU 2 sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig (Ziffer A. 5.4.)

4. Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (§ 14 BauNVO u. § 23 Abs.5 Satz 1 BauNVO)

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist pro Grundstück ein Gebäude als Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO zugelassen. Nebenanlagen sind unzulässig im Bereich von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (A. Ziff. 19) und im Bereich festgesetzter Standorte für den Erhalt von Einzelbäumen (A. Ziff. 18). 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 den Erhalt 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. 13).

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

5.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen sind im Plangebiet nicht zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) sind nur in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

5.2 Offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind allgemein zulässig.

5.3 Private Stellplätze im Parkhaus

Für alle Wohngebäude im Urbanen Gebiet, sind die erforderlichen Stellplätze innerhalb des festgesetzten Parkhauses im Sonstiges Sondergebiet „Parkhaus“ nachzuweisen und dauerhaft den jeweiligen Wohngebäuden zuzuordnen. Ausnahme hierzu unter Ziffer 5.4.

5.4 Tiefgaragen

Im MU 2 sind Tiefgaragen ausnahmsweise zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Wird im Einzelfall eine Tiefgarage zugelassen, können die für das jeweilige Wohngebäude erforderlichen Stellplätze auch innerhalb dieser Tiefgarage nachgewiesen werden; ein Nachweis im Parkhaus gemäß Ziffer 5.3 ist in diesem Fall nicht erforderlich.

Hinweis: Zu möglichen Überschreitungen der Baugrenzen durch Tiefgaragen siehe unter Ziffer A. 3.

6. Unterirdische Stützbauwerke (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Zur Herstellung des Baukörpers für Verkehrsflächen sind in den an 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. Hinterbeton der Grenzbauteile, Fundamente von Stützmauern oder Lichtmasten sowie Verkehrs- und Hinweisschilder sind auf den angrenzenden Grundstücken 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. Sichtfelder (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen Sichtfelder für Grundstückszufahrten zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Sicht behinderndem Bewuchs freigehalten werden.

Einzelbäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

9. 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.

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

Trafostation

11. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

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

Öffentliche Grünfläche - Grünanlage-

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Grünanlage‘ dient der naturnahen Durchgrünung des Stadtgebiets, der Sicherung des Hangs durch Vegetation sowie der Erfüllung stadtklimatischer Funktionen. In diesem Zusammenhang wird auf den Standort für die Erhaltung von Einzelbäumen (A. Ziff. 17) und Standort zur Erhaltung von Gehölzen (PFB 1, A. Ziff. 18) und verwiesen.

Private Grünfläche – Gartennutzung -

Die festgesetzte private Grünfläche dient der Gartennutzung. Innerhalb der Grünfläche sind auch befestigte Zufahrten zur inneren Erschießung zulässig.

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

Hinweis: Die genauen Festsetzungen werden im Laufe des weiteren Verfahren nach Abschluss des Artenschutzgutachtens eingearbeitet. Umfang der aktuellen Maßnahmen unter D. Ziff. 9.

13.1 Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen - Bauzeitenregelung für Arbeiten an der Fassade und Dach (M1)

Zum Schutz von potenziellen Brutvögeln und übertagenden Fledermäusen sind Bautätigkeiten an der Fassade und am Dach ohne ökologische Baubegleitung nur im Winterhalbjahr durchzuführen. Es wird auf D. Ziff. 9 M2 verwiesen.

13.2 Nisthilfen (CEF-Maßnahmen)

Bereitstellung von Quartieren für Fledermäuse und Vögel.

Bei der Errichtung von Gebäuden bzw. der Gestaltung der Freiflächen sind geeignete Quartiere für Fledermäuse und Vögel zu schaffen. Insbesondere sind Nistgelegenheiten für die Brutvogelfauna an bestehenden Gebäuden des Umfelds oder an Gehölzbeständen anzubringen.

Gegebenenfalls sind auch ausreichend viele Quartiere für Fledermäuse in Form von Spaltenkästen, Einbaustein o.Ä. an geeigneten Standorten anzubringen.
Beachte hierzu D. Ziff. 9.

Hinweis: Detaillierte Informationen bezüglich Art und Gestaltung der Behausungen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ostalbkreis einzuholen.

13.3 Sonstiges

Zur Vermeidung der Tötung von Vögeln und Fledermäusen ist eine Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit zwischen dem 1. November und dem 28. Februar zulässig.

13.4 Ökologische Baubegleitung (M2)

Die Umsetzung der oben genannten Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu überwachen.

14. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

GR 1 – Gehrecht 1:

Gehrecht 1: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.

GR 2 – Gehrecht 2:

Gehrecht 2: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.

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

LR 1 – Leitungsrecht 1:

Leitungsrecht 1: Leitungsrecht für die öffentliche Ver- und Entsorgung zugunsten der Stadtwerke Aalen als Träger.

LR 2 – Leitungsrecht 2:

Leitungsrecht 2: Leitungsrecht für einen Kanal zugunsten der Stadt Aalen.

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

GR-FR-LR 3 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 3:

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.

Fahrrecht zugunsten der anliegenden Bewohner.

Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Aalen als Träger von Ver- und Entsorgungsleitungen.

GR-FR 4 - Geh- und Fahrrecht 4:

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.

Fahrrecht zugunsten der anliegenden Bewohner.

Allgemein:

Die Lage der GR/FR sind unverbindlich und mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen.

15. Lärmschutz (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Für die Fassaden der Gebäude im Urbanen Gebiet (MU) sind die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109-1 einzuhalten. Maßgeblich sind dabei die in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten und mit den Planzeichen L III und L IV gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sowie die daraus abgeleiteten Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$. Für die Lärmpegelbereiche I und II werden die erforderlichen Schalldämm-Maße in der Regel bereits durch die üblichen wärmeschutztechnischen Anforderungen an Außenbauteile erreicht. Fassaden mit höheren Lärmpegelbereichen (III bis IV) sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind einzuhalten. Bei Änderungen der Gebäudekubatur oder der Gebäudeanordnung können sich die Lärmpegelbereiche nochmals ändern. Die genaue Festlegung der Lärmpegelbereiche erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

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

An Fassaden, an denen nachts ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten wird (L III und L IV), sind für Schlafräume und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungseinrichtungen sicherzustellen, sofern diese Räume nicht an Fassaden mit Einhaltung dieses Wertes angeordnet

werden können. Die Lüftungseinrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenbauteile nicht wesentlich beeinträchtigen. Der entsprechende Nachweis ist in der jeweiligen Baugenehmigung zu führen.

Es wird auf D. Ziff. 11 hingewiesen.

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

16.1 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) Bäume 1. Ordnung:

Stieleiche, Traubeneiche, Sommerlinde, Winterlinde, Bergahorn, Spitzahorn, Platane, Hopfenbuche, Krimlinde, Edelkastanie, Blumenesche,

b) Bäume 2. Ordnung:

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.

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 A. Ziff. 16.1 Abs. 1 festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet.

16.2 Sonstiges

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

17. 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 und Verlust ist mit gleichartigen Bäumen (Bäume siehe A. Ziff. 16.1 Abs. 1), 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.

18. Flächen für die Erhaltung von Gehölzen (pfb) (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen muss der vorhandene Bewuchs erhalten und bei Ausfall durch gleichartige Gehölze ersetzt und dauerhaft unterhalten werden (Bäume siehe A. Ziff. 16.1 Abs. 1, Sträucher z.B. Liguster, Weißdorn, Haselnuss, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Rote Heckenkirsche, Wolliger Schneeball, Salweide, Hundsrose etc.).

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

19. Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs.5 BauGB)

Innerhalb des im Lageplan dargestellten Überschwemmungsbereichs (HQ 100-Linie – Abgrenzung des 100-jährigen Hochwassers) sind entsprechende bauliche Vorkehrungen gegen Eindringen von Hochwasser zu treffen (z.B. Wasserdichte Wanne für Kellergeschosse, Fluttore bei Tiefgaragen, Heraussetzen der EFH etc.).

Entsprechende Schutzmaßnahmen sind im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und mit der Stadt Aalen frühzeitig abzustimmen.

B. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "Zwischen Bleichgartenstraße, Max-Eyth-Straße und Hirschbachstraße"

im Planbereich 04-01, Plan Nr. 04-01/3

(§74 Abs.7 LBO)

Rechtsgrundlagen:

BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. März 2025 (GBl. Seite 25)
PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 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

Im Urbanen Gebiet (MU) sind die jeweils obersten Geschosse der Gebäude als zurückgesetzte Staffeldachgeschosse auszubilden. Dabei ist der Rücksprung auf 2 Seiten mit mind. 25 cm auf min. 50% der Gebäudelänge, auf einer Gebäudeseite mit mind. 2,40 m auszuführen.

1.2 Fassaden

Bei der Farbgebung der Fassaden sind kahle, ungegliederte Fassaden, glänzende Materialien in großflächiger Anwendung und grelle Farben (z.B. Fassaden aus hellem Aluminium oder leuchtend bunte Farben) nicht zulässig. Fassaden über 30 m Länge sind durch Vor- bzw. Rücksprünge von mind. 3,00 m Tiefe zu gliedern. Technische Anlagen (z.B. Lüftungselemente, Alarmanlagen etc.) sind konzeptionell zu planen und zu integrieren. Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme von Glas und Solaranlagen nicht zulässig. Es wird auf D. Ziff. 6 hingewiesen.

Fassadenflächen von Parkhäusern sind bei einer Stellung parallel zur öffentl. Verkehrsfläche intensiv mit standortgerechten Kletterpflanzen wie Efeu, Waldrebe, Kletterrose usw. oder anderen boden- oder troggebundene Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (mindestens jeweils 30 % der Wandfläche).

1.3 Dachform und Dachneigung

Im Plangebiet sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

MU - Flachdach (0 - < 5° DN) (FD)

SO "Parkhaus" - Flachdach (0 - < 5° DN) (FD)

GE – Flachdach (FD), flachgeneigtes Dach (0 - < 15° DN) und Satteldach (15 - 45° DN) (SD)

eGE - Satteldach (15 - 45° DN) (SD), Zeltdach (25 - 35° DN) (ZD)

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

1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind mit Ausnahme von notwendigen technischen Aufbauten (A. Ziff. 1.3.2), thermischen Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodulen (B. Ziff. 1.6) nicht zulässig. Sofern technische Aufbauten errichtet werden, sind diese vollständig einzuhausen (siehe auch A. Planungsrechtliche Festsetzungen Ziff. 1.3.2 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 1,50 m.

1.5 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.

1.6 Solaranlage / Photovoltaik

Aufgeständerte Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule auf der Dachfläche) sind nur beim Flachdach (2 - < 5°) 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. 1.5 und nach Maßgabe der PV-Pflicht-Verordnung besteht weiter. Bei geneigten Dächern sind Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule) nur in der Neigung der Dachfläche zulässig.

2. Werbeanlagen (§74 Abs.1 Nr.2 LBO)

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

Werbeanlagen dürfen die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht behindern und die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen nicht beeinträchtigen.

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.

Eine Signalverwechslung und Blendwirkung des Bahnbetriebs ist auszuschließen (D. Ziff. 6).

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

Offene Stellplätze, Feuerwehrezufahrten und -Aufstellflächen, 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 Schotterrassen) herzustellen.

Ausnahmen gelten für Belagsflächen bei Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen; diese Bereiche sind entsprechend zu befestigen. Im Gewerbegebiet (GE) kann ausnahmsweise ein höherer Versiegelungsgrad zugelassen werden, soweit dies zur Erschließung betriebsnotwendiger Anlagen erforderlich ist.

3.2 Begrünung von unbebauten Flächen

Alle unbebauten Flächen sind – sofern sie nicht mit zulässigen Nutzungen belegt sind – zu begrünen, gärtnerisch anzulegen bzw. zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Steingärten (Steinschüttungen mit einzelnen Zierpflanzungen) entsprechen dieser Regelung nicht.

3.3 Einfriedungen / Aufschüttungen / Abgrabungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als Pflanzungen mit einer Höhe von max. 1,00 m sowie als Mauern in Naturstein oder Beton bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Ausnahmsweise können für Heizwerke Zäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen werden, sofern diesen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Hecke vorgelagert wird. 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.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu max. 1,00 m Höhe unter oder über dem natürlichen Geländeverlauf zulässig.

Soweit topografisch erforderlich sind zur Einbindung der Baukörper in den Hang Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang der Gebäude ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 2 m unter oder über dem natürlichen Geländeverlauf zulässig. Weitere Überschreitungen sind im Einzelfall zulässig, sofern begründet nachgewiesen und mit der Stadtverwaltung abgestimmt.

Abgrabungen auf den dem Hang zugewandten Gebäudeseiten sind nicht zulässig. An der Grenze zu privaten Grünflächen und öffentlichen Verkehrsflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen unter oder über dem natürlichen Geländeverlauf bis höchstens 30 cm 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. Regenwasserbehandlung (§74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Das gering verschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen ist durch geeignete

Maßnahmen zu versickern, 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 muss nach der oben beschriebenen Pufferung in den öffentlichen Mischwasserkanal erfolgen. Dränagen dürfen nicht an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Kellergeschosse sollten wasserundurchlässig ausgebildet werden.

Zum Versiegelungsgrad von Stellplätzen und Zufahrten siehe B. Ziff. 3.1. Festsetzungen zur Dachbegrünung siehe B. Ziff.1.5.

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. Denkmalschutz (§20 DSchG v. 6.12.1983)

Im Plangebiet besteht das Kulturdenkmal Hirschbachstraße 14, Verwaltungsgebäude des städtischen Gaswerkes (Kulturdenkmal nach §2 DSchG). An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§§ 2, 28 DSchG i. V. m. §8 DSchG). Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

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. 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 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 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.1.12 bis 1.14, und B) (Satzung über örtliche Bauvorschriften) Ziff. 2.1.2, 2.3 und 2.5.

4. Altlasten

Auf die im Lageplan zum Bebauungsplan gekennzeichnete Altstandort:

AS Hirschbachstr. 14

Flst. 3266/1, westl. Teil 3266/10, 3266/11, 3266/12 und 3266/13

Handlungsbedarf B (Belassen)

Kriterium Entsorgungsrelevanz im Bodenschutzkataster wird hingewiesen.

Auf dem Gelände wurde von 1865 bis 1966 ein Gaswerk betrieben. Bei verschiedenen Untersuchungen wurde festgestellt, dass die Gruben nicht vollständig geleert wurden und dort neben Bauschutt noch Teermasse/Teerölphase vorhanden ist. Die aus der ungesättigten Bodenzone entnommenen Bodenproben wiesen für PAK, Cyanid, BTEX deutlich erhöhte Konzentrationen auf. Auf dem Grundstück bzw. in den Gruben liegt ein hohes Schadstoffpotential in der ungesättigten Bodenzone vor. Der anstehende Tonstein stellt jedoch eine Barriere dar, der den Schadstofftransport nach unten verhindert. Nachdem bei den Untersuchungen kein Grundwasser angetroffen wurde, ist davon auszugehen, dass die Verunreinigungen lokal begrenzt sind und zu keiner Grundwassergefährdung führen. Auf den Grundstücken befinden sich dennoch massive Feststoffbelastungen, die zu hohen

Entsorgungskosten führen können. Aus Vorsorgegründen wurde empfohlen, die Fläche zu versiegeln, um zu verhindern, dass der Bereich um die Gruben durch austretenden Niederschlagswasser weiter verunreinigt wird. 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. Bahnbetriebsflächen

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

7. 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 Aufkantung o. ä. zu schützen.

8. 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>). Durch die Hochwasserschutzmaßnahmen am Einlauf der Hirschbachverdolung oberhalb des neuen Kombibades sollte nach aktuellen hydraulischen Berechnungen das HQ100 des Hirschbaches durch die Verdolung abgeführt werden können. Das Plangebiet sollte nicht mehr von einem HQ100 betroffen sein. Da die Hochwassergefahrenkarte des Hirschbaches bisher nicht fortgeschrieben wurde, sind die HQ100-Flächen der bestehenden Hochwassergefahrenkarte im rechtlichen Sinne immer noch gültiges Überschwemmungsgebiet.

Bei extremen Hochwässern (HQ-extrem) kann der beinahe gesamte nördliche Plangebietsbereich aber weiterhin überflutet werden. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird deshalb auch hier empfohlen und auf möglicherweise hoch stehendes Grundwasser wird hingewiesen. Im Falle des denkmalgeschützten Gebäudes Hirschbachstraße 14, welches im Randbereich des HQ100 Gebiets liegt, kann eine Gefährdung durch einfache technische Maßnahmen - insbesondere die Abdichtung der Kellerfenster - verhindert werden. Ebenso sind bei einem Starkregenereignis Teile des nördlichen Plangebiets betroffen.

9. Artenschutz Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen - Bauzeitenregelung für Arbeiten an der Fassade und Dach (M1)

Hinweis:

Die Festsetzungen basieren auf Grundlage des aktuellen Zwischenberichts des Artenschutzgutachtens. Die genauen Festsetzungen werden im Laufe des weiteren Verfahrens nach Abschluss des Artenschutzgutachtens eingearbeitet.

Grundsätzliche Hinweise:

- Einsatz von Baumaschinen, -geräten und -fahrzeugen, die den einschlägigen technischen

Vorschriften und Verordnungen entsprechen

- ordnungsgemäße Lagerung, Verwendung und Entsorgung boden- und wassergefährdender Stoffe während der Bau- und Unterhaltungsarbeiten
- sofortige und umfassende Beseitigung von bei Unfällen oder Leckagen austretenden Schadstoffen und ordnungsgemäße Entsorgung
- Entfernung aller nicht mehr benötigter standortfremder Materialien nach Bauende
- Minimierung von Baustellen- und Anlagenbeleuchtung sowie Verzicht auf nächtliche Beleuchtung
- Einhaltung nächtlicher Ruhezeiten

Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldräumung – Gehölzrodung (M1)

Gehölzrodungen sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen und somit auf den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu beschränken.

Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen - Bauzeitenregelung für Arbeiten an der Fassade und Dach (M2)

Zum Schutz potenziell brütender Vögel sowie in Tagesquartieren befindlicher Fledermäuse wird empfohlen, Arbeiten an Fassaden- und Dachbereichen durch eine fachlich qualifizierte ökologische Baubegleitung begleiten zu lassen. Abrissarbeiten sind grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeit sowie außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen durchzuführen. Der zulässige Zeitraum ist daher auf Anfang November bis Ende Februar zu beschränken. Zur Berücksichtigung kältetoleranter Arten, insbesondere der Zwergfledermaus, sollten Arbeiten an potenziell geeigneten Fassadenquartieren möglichst erst nach Eintritt mehrtägiger strenger Frostereignisse erfolgen. Dach- und Fassadenarbeiten können ab Oktober erfolgen, sofern sie durch eine ökologische Baubegleitung begleitet und vorgezogene Kontrollen der betroffenen Strukturen durchgeführt werden. Bautätigkeiten im Zeitraum von Anfang März bis Mitte Oktober sind grundsätzlich durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen. Das konkrete Vorgehen ist bei Bedarf gesondert mit der zu-ständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Schutz der zu erhaltenden Gehölzbereiche (M3)

Die zu erhaltenden Gehölzbereiche sind während den Bauarbeiten (Bauphase 1 & 2) als Tabuzonen auszuweisen (s. Abb. 12 der speziellen artenschutzrechtliche Prüfung) und vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. Es wird empfohlen die Tabuflächen entsprechend kenntlich zu machen, gegebenenfalls durch die Stellung eines stationären Bauzaunes. Der Baumschutz nach DIN-Norm 18920 (2014) sowie die Richtlinie RAS-LP 4 (1999) sind zu berücksichtigen.

Schutz der Gebäude im Bereich des Areals „Stadtwerke“ während Bau-abschnitt 1 (M4)

Neben den Tabuzonen aus Maßnahme M3 sind solange Bauphase 2 nicht startet die Bestandsgebäude im Bereich „Stadtwerke“ (s. Abb. 3 der speziellen artenschutzrechtliche Prüfung) als Tabuzonen auszuweisen und entsprechend zu berücksichtigen.

Es gelten die Hinweise aus Maßnahme M3.

Die versiegelten Parkplatzflächen nord-westlich der Bestandsgebäude können als Materiallager oder für Baustelleneinrichtungsflächen genutzt werden.

Verzicht auf nächtliche Beleuchtung in der Aktivitätszeit von Fledermäusen während der Bauzeit (M5)

In bislang unbeleuchteten Bereichen mit Bedeutung für Fledermäuse, insbesondere im Bereich der Gehölzstrukturen, ist auf eine Beleuchtung zu verzichten. Außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, das heißt im Zeitraum von November bis März, sind hinsichtlich der Beleuchtung keine Einschränkungen erforderlich.

Anlagenbedingte Minimierung von Lichtemmissionen (M6)

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen im Bereich der an das Vorhabengebiet angrenzenden Gehölzstrukturen ist auf eine Beleuchtung dieser Bereiche zu verzichten. Insbesondere eine direkte Ausleuchtung der Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Für die Beleuchtung innerhalb des Vorhabenbereichs, insbesondere Straßen- und Wegebeleuchtung, sind möglichst insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Leuchtmittel mit einem hohen Anteil kurzwelligen blauen oder ultravioletten Lichts im Bereich von 340 bis 440 nm sind zu vermeiden. Statt kaltweißer Leuchtmittel sind warmweiße bis neutralweiße LEDs einzusetzen. Die Abstrahlung der Leuchten ist möglichst gezielt auszurichten und auf einen Abstrahlwinkel von weniger als 70° zur Vertikalen zu beschränken.

Ökologische Baubegleitung (M7)

Die Umsetzung der oben genannten Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu überwachen. Die ökologische Baubegleitung gewährleistet die Umsetzung einer Baumaßnahme oder eines Vorhabens unter Berücksichtigung natur- und artenschutzrechtlicher Fragestellungen, Vorschriften und Bestimmungen. Weiterhin soll eine ökologische Baubegleitung sicherstellen, dass die o.g. Maßnahmen entsprechend umgesetzt werden, um Beeinträchtigungen oder Schädigungen der streng geschützten Arten zu verhindern. Des Weiteren dokumentiert sie relevante Ereignisse und dient als Ansprechpartner für die Bauleitung, den ausführenden Unternehmen und den Naturschutzbehörden.

Nisthilfen (CEF-Maßnahmen)

Für den Verlust von Lebensräumen von Vögeln und Fledermäusen sind die aufgeführten Maßnahmen umzusetzen.

Gebäude-, Höhlen- und Nischenbrüter

Anzahl: 9 Nistkästen

Nistkästen: Typ „Nisthöhle 1B“ mit Fluglochweite 32 mm, „Nischenbrüterhöhle 1N“ und „Halbhöhle 2HW“ der Firma Schwegler (oder baugleich)

Standorte: Schillerschule, Hermann-Hesse-Schule, Galgenberghalle (Süd- & Ostseite)

Haussperling

Anzahl: 9 Nistkästen

Nistkästen: Typ „Sperlingkoloniehaus 1SP“ der Firma Schwegler (oder baugleich)

Standort: Hermann-Hesse-Schule (Konzentration der Niststätten an einem Standort möglich)

Turmfalken

Der als CEF-Maßnahme für den Bebauungsplan „Stadt oval“ (2017) auf dem Dach des Hallenbades installierte Nistkasten für Turmfalken, ist im Geltungsbereich oder dessen unmittelbarer Umgebung umzusetzen. Der genaue Standort des Nistkastens ist mit der Ökologischen Baubegleitung abzustimmen. Aktuell vorgesehen ist ein Standort auf Flurstück 696.

Fledermaus

Anzahl: 20 Fledermauskästen

Fledermauskästen: Typ „Kleinfledermaushöhle 3FN“, „Fledermaushöhle 1FD für Kleinfledermäuse“ und „Fledermausflachkasten 1FF“ der Firma Schwegler (oder baugleich)

Standorte: 10 Kästen an Randbäumen zwischen Hallenbad und Gaskesselgelände sowie 10 Kästen an der Hermann-Hesse-Schule.

10. Bergbau / Unterirdische Stollenanlagen

Nach den im Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorliegenden Unterlagen existieren im Planungsgebiet unterirdische Stollenanlagen (Luftschutzstollen/ Pionierstollen). Die Stollen wurde 1996 dem ehemaligen Landesbergamt im Rahmen der Erfassung stillgelegter Bergwerke und sonstiger künstlicher Hohlräume von der Stadt Aalen gemeldet.

Zum derzeitigen Zustand der unterirdischen Anlagen liegen dem LGRB keine Informationen vor.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist gemäß Polizeigesetz Baden-Württemberg (PolG) zuständige besondere Polizeibehörde für die Abwehr von Gefahren und die Beseitigung von Störungen für die öffentliche Sicherheit und Ordnung bei stillgelegten untertägigen Bergwerken und anderen künstlichen Hohlräumen. Zuständige Stelle innerhalb des LGRB ist Referat 97 – Landesbergdirektion (LBD).

Vor Durchführung baulicher Maßnahmen sind die potenziellen Einwirkungen der unterirdischen Hohlräume auf die Tagesoberfläche bzw. auf Bauvorhaben durch einen qualifizierten Gutachter zu untersuchen und damit möglicherweise verbundene Risiken zu bewerten. Sollte hier für die Gründung von im nördlichen Teil des MU-Gebiets geplanten Gebäude ein weitergehender Aufklärungsbedarf bestehen, wäre eine ergänzende Felderkundung (z.B. Vollbohrungen westlich zum Auffinden der Stollenauffahrungen) auszuführen. Der südliche Teil des MU-Gebiets sowie die Bebauung im Bereich des ehemaligen Gaswerks sind nicht durch die LSSA „Hirschbachstraße“ beeinträchtigt.

11. 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 der Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz“ dringend empfohlen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten (z.B. Wohngebäuden oder Wohnungen, auch in Gewerbegebieten) sind einzuhalten und die zulässigen Schallschutzpegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

Durch den Bebauungsplan (Plan Nr. 04-01/3) und die Satzung über örtliche Bauvorschriften wird der Bebauungsplan 'Schelmenstraße', Plan Nr. 04-02 vom 08.07.1965, rechtsverbindlich seit 11.12.1965, soweit er vom Geltungsbereich dieser Satzungen überlagert wird, aufgehoben.

Durch den Bebauungsplan (Plan Nr. 04-01/3) und die Satzung über örtliche Bauvorschriften wird der Bebauungsplan 'Bleichgarten', Plan Nr. IV-01/2 vom, rechtsverbindlich seit 13.06.1959, soweit er vom Geltungsbereich dieser Satzungen überlagert wird, aufgehoben.

Durch den Bebauungsplan (Plan Nr. 04-01/3) und die Satzung über örtliche Bauvorschriften wird der Bebauungsplan '1. Änderung Beb.Plan "Bleichgarten"', Plan Nr. IV-01/3 vom 18.10.1960, rechtsverbindlich seit 05.11.1960, soweit er vom Geltungsbereich dieser Satzungen überlagert wird, aufgehoben.