

GEMEINDE: LONSEE  
GEMARKUNG: LUIZHAUSEN  
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### - PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

# **INDUSTRIEGEBIET „LUIZHAUSEN OST“**

Satzung vom 05.10.2020

## **1 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) m. W. v. 30.06.2018

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

## **2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)**

2.1.1 Industriegebiet GI im Sinne von § 9 BauNVO

2.1.1.1 Ausnahmen im Sinne von § 9 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2.1.1.2 Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Gewerbebetriebe, deren wesentlicher Betriebsinhalt die Lagerung, Verarbeitung und Erzeugung wassergefährdeter Stoffe ist.

Unzulässig sind insbesondere folgende Betriebe:

Betriebe mit Tanklager für chlorierte Kohlenwasserstoffe ( z. B. Tri, Per usw)

Betriebe mit Tanklager für andere Chemikalien (z. B. Säuren und Laugen)

Chemikalienhersteller

Metallhärtereien

Farb- und Lackhersteller

Betriebe, die Kohlenwasserstoffe (AKW) oder chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) verwenden

Holzverarbeitungsbetriebe mit Imprägnierungsanlagen

Textilbetriebe mit Färbereien

Galvanikbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

Firmen-Tankstellen

Lackierereien

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21a BauNVO)**

2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2.1.1 Siehe Einschriebe im Plan.

2.2.1.2 Die zulässige Grundfläche wird um die Fläche notwendiger Stellplätze, die mit Rasenpflaster, Pflaster mit Rasenfugen oder Rasengittersteine sowie mit einer wassergebundenen Schotterbauweise wasserdurchlässig befestigt werden, erhöht.

(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

2.2.2 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

2.2.2.1 Siehe Einschriebe im Plan.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe über NN bezieht sich auf die Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss.

2.2.2.2 Untergeordnete Gebäudeteile können die unter Nr. 2.2.2.1 festgesetzte Höhe um bis zu 3,00 m überschreiten.

## **2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

2.3.1 Siehe Einschriebe im Plan.

Abweichende Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Festsetzung, dass abweichend von der offenen Bauweise, keine Begrenzung der Gebäudelänge vorgesehen ist.

## **2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

2.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

2.4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

2.4.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4.4 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs.6 Nr. 1 und 2: LBO sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **2.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

2.5.1 Auf den, zugunsten der B10 festgesetzten, von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen sind Garagen, überdachte und offene Stellplätze sowie Fahrwege im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Hof- und Lagerflächen unzulässig. Genehmigungsfreie Anlagen gemäß LBO bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

## **2.6 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)**

Das im Lageplan eingetragene Leitungsrecht wird festgesetzt, zugunsten der Gemeinde Lonsee für die Einlegung einer Wasserleitung.

Innerhalb des Schutzstreifens dürfen für die Dauer des Bestehens der Wasserleitung keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Auch Dachvorsprünge oder sonstige An- und Aufbauten sowie Werbeanlagen dürfen nicht in den Lichtraum des Schutzstreifens hineinragen.

Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die die Sicherheit den Betrieb oder die Wartung der Wasserleitung beeinträchtigen oder gefährden. So sind unter anderem das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Schutzstreifenbereich unzulässig.

## **2.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

2.7.1 Maßnahme: Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen

2.7.1.1 Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist getrennt zu fassen und in offenen Versickerungsmulden über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Erlauben die anstehenden Böden keine Versickerung, ist das Niederschlagswasser der Dachflächen über die belebte Bodenzone zu reinigen und über ein Drainagesystem gedrosselt dem geplanten Regenwasserkanal in der geplanten Erschließungsstraße zuzuführen.

2.7.2 Maßnahme: Versickerung des Niederschlagswassers der Hofflächen /Betriebsumfahrten.

2.7.2.1 Das Niederschlagswasser der Hofflächen bzw. Betriebsumfahrten ist getrennt zu fassen und in einer Schmutzfangzelle zu reinigen. Das vorgereinigte Niederschlagswasser ist danach in offenen Versickerungsmulden über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Erlauben die anstehenden Böden keine Versickerung, ist das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zu reinigen und über ein Drainagesystem gedrosselt dem geplanten Regenwasserkanal in der geplanten Erschließungsstraße zuzuführen.

2.7.3 Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind **nicht** zulässig. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

2.7.4 **Kompensationsmaßnahmen** nach § 9 Abs. 1 (20) BauGB

Der benötigte Ausgleich von **39.636 m<sup>2</sup>** kann nicht im Umgriff des Bebauungsplanes erbracht werden. Er wird daher über externe Maßnahmen erbracht.

#### 2.7.4.1 Interne Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme 1: Fläche für Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 (20) BauGB:

Auf dieser Fläche wird das Regensickerbecken angelegt. Durch eine naturnahe Bepflanzung des Sohlbereichs mit Hochstauden und der Pflanzung von Strauchgruppen gemäß pfg 5 kann auf der derzeit ackerbaulich genutzten Fläche eine Aufwertung erzielt werden.

Bestand	Aufwertung durch	Fläche	Gewählter Faktor	Ausgleich
Acker	Pflanzung von Strauchgruppen, Pflanzung von Hochstauden	3.699 m <sup>2</sup>	1,0 gemäß Absprache mit dem LRA	3.699 m <sup>2</sup>

#### 2.7.4.2 Externer Ausgleich und CEF-Maßnahmen (Artenschutz)

Maßnahme A: Erweiterter Saatreihenabstand – Ökokontofläche 12

Eine Ackerfläche von insgesamt 2,2 bis 2,5 ha wird mit erweitertem Saatreihenabstand (Schlumprecht Maßnahmenpaket 3 ) bewirtschaftet. Diese Maßnahme wurde im Jahr 2020 auf dem Flurstück 693, Gem. Scharenstetten, umgesetzt. In den darauffolgenden Jahren wird die Maßnahme rotierend auf dem oben genannten sowie zwei weiteren Flurstücken, die von dem Landwirt bewirtschaftet werden, umgesetzt. Dies sind: Flst. 408 der Gemarkung Scharenstetten und 2192 der Gemarkung Urspring. Diese drei Flächen wurden auf eine Eignung bezüglich Meideabständen überprüft und mit Herrn Seitz, untere Naturschutzbehörde, abgestimmt. In Anlage 5 a-c sind die Bestandspläne dieser drei Flurstücke enthalten. Fünf weitere Flurstücke wurden als nicht geeignet eingestuft.

Diese Maßnahme dient als CEF-Maßnahme zur Wahrung der ökologischen Funktionalität des agrarisch genutzten Offenlandes für den Brutvogel Feldlerche und kann auch als naturschutzfachlicher Ausgleich herangezogen werden. Auf der Fläche werden keine Pflanzenschutzmittel verwendet, was sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen auswirkt. Zwischen dem 15.03. und 01.07. eines Jahres darf die Fläche nicht befahren werden und es dürfen kein Einsatz von Düngemittel und keine mechanische Unkrautbekämpfung erfolgen, um die Brut nicht zu gefährden. Um die Fläche ganzjährig aufzuwerten und sie auch als naturschutzfachlichen Ausgleich anzurechnen, wird nach der Ernte des Getreides ein optimiertes Greening durchgeführt. In Absprache mit dem Landratsamt, Herrn Seitz, müssen in der Greening-Saatgutmischung ca. 10 Arten enthalten sein.

Bestand	Aufwertung durch	Fläche	Gewählter Faktor	Ausgleich
Acker	Doppelten Saatreihenabstand, optimiertes Greening auf Flst. 408, Gem. Scharenstetten	21.977 m <sup>2</sup>	1,0	21.977 m <sup>2</sup>

Mit dieser Maßnahme werden 21.977 m<sup>2</sup> Ausgleich erzielt. Die Umsetzung der Ausgleichsfläche wird durch einen Vertrag, den die Gemeinde Lonsee mit dem Landwirt Herrn Lenz schließt, geregelt. Ein Steckbrief der Ökokontofläche ist in Anlage 3a und eine Übersichtskarte der genannten Flurstücke ist in Anlage 4 zu finden.

#### Maßnahme B: Heidefreistellung Halzhausen - Ökokontofläche 7

Auf Teilflächen der Flurstücke 2087 und 2122 der Gemarkung Lonsee wurde ab dem Winter 2016/2017 die Freistellung und Wiederherstellung eines Magerrasens umgesetzt. Hierzu wurde der Gehölzaufwuchs entfernt und einzelne Überhälter stehen gelassen. Anschließend fand eine Nachmahd statt und die Fläche wird durch Beweidung offen gehalten. Von den für diese Maßnahme erzielten 1000 m<sup>2</sup> werden die verbleibenden 718 m<sup>2</sup> als Ausgleich für den BP „Luizhausen Ost“ verwendet. Ein Steckbrief der Ökokontofläche ist in Anlage 3b zu finden.

#### Maßnahme C: Waldtrauf an der L 1232 - Ökokontofläche 4

Auf den beiden Flurstücken 599/1 und 599/2 der Gemarkung Ettlenschieß wurde ein gestufter Waldtrauf aus standortgerechten Arten auf 20 m Tiefe angelegt. Hierzu wurden zunächst die standortfremden Fichten entfernt und durch gelenkte Sukzession ein naturnaher Waldtrauf entwickelt. Die Maßnahme wurde im Oktober 2015 umgesetzt und die verbleibenden 152 m<sup>2</sup> werden als Ausgleich für das Vorhaben herangezogen. Ein Steckbrief der Ökokontofläche ist in Anlage 3c zu finden.

#### Maßnahme D: Streuobstbaumförderung 2015 - Ökokontofläche 3

Auf den Flurstücken 13 (Gemarkung Radelstetten), 2622/2565 (Gemarkung Halzhausen), 2400/1 (Gemarkung Lonsee), 13 (Ettlenschieß) und 2780 (Halzhausen) wurde im Jahr 2015 insgesamt 18 Obsthochstämme durch die jeweiligen Eigentümer gepflanzt. Diese Nachpflanzungen fanden alle auf überalterten Obstbaumwiesen statt und die Pflege erfolgt ebenfalls durch die Eigentümer. Aus dieser Maßnahme verbleiben 1.129 m<sup>2</sup>, welche nun für den BP „Luizhausen Ost“ verwendet werden. Ein Steckbrief der Ökokontofläche ist in Anlage 3d zu finden.

## Maßnahme E: Waldrefugium - Ökokontofläche 13

Auf dem Flurstück 2122, Gemarkung Halzhausen, wird ein Waldrefugium angelegt, indem eine Fläche von 69.000 m<sup>2</sup> dauerhaft aus der Nutzung genommen wird. Es handelt sich um einen Dauerwald in der Wachstumsphase, welcher zu 60% aus Buchen und zu 40 % aus Eichen mit beigemischten Hainbuchen, Eschen, Kiefern und Fichten besteht. Ziel ist ein natürlich alternder Waldbestand mit zunehmendem Totholzanteil zur Förderung totholzgebundener Arten wie Schwarz-, Grau und Mittelspecht und anderer Höhlenbrüter, verschiedener Fledermausarten, Käfer und Moose. Aus dieser Maßnahme werden 11.961m<sup>2</sup> als Ausgleich für den vorliegenden BP verwendet. Ein Steckbrief der Ökokontofläche ist in Anlage 3 e zu finden.

Kompensationsbedarf	39.636 m <sup>2</sup>
Interner Ausgleich: Regensickerbecken mit naturnaher Bepflanzung	3.699 m <sup>2</sup>
Externer Ausgleich Ökokontofläche 12, Erweiterter Saatreihenabstand	21.977 m <sup>2</sup>
Externer Ausgleich Ökokontofläche 7 – Heidefreistellung Halzhausen	718 m <sup>2</sup>
Externer Ausgleich Ökokontofläche 4 – Waldtrauf an der L 1232	152 m <sup>2</sup>
Externer Ausgleich Ökokontofläche 3 – Streuobstbaumförderung 2015	1.129 m <sup>2</sup>
Externer Ausgleich Ökokontofläche 13 – Waldrefugium	11.961 m <sup>2</sup>

## 2.7.5 Vermeidungsmaßnahmen

### 2.7.5.1 Schutzgut Boden

- Sachgemäße Lagerung und Trennung des Mutterbodens vom Unterboden (nach DIN 18300).
- Herstellung von geschlossenen Vegetationsdecken auf zwischengelagerten Bodenmieten.
- Vermeidung von Schadstoffeintrag.
- Schutz angrenzender Flächen vor Verdichtung sowie Beschränkung der Flächenverdichtung auf das notwendige Minimum.
- Flächensparende Ablagerung von Erdmassen und Baustoffen etc.
- Wiederverwendung des Oberbodens vor Ort.
- Ausführung der Erdarbeiten bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden.
- Schonung von späteren Grünflächen durch Freihaltung vom Baubetrieb, soweit möglich.

*Vorhabensbedingt:*

- Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Minimum.
- Verbesserung der Bodenbildung und Verringerung der Erosion durch Bepflanzung und Begrünung (PFG 1 und 2).
- Verwertung des Erdaushubs im Baugebiet oder im geeigneten Umfeld.

2.7.5.2 Schutzgut Wasser

- Vermeidung von Schadstoffeintrag.
- Schutz vor Auswaschung und Versickerung von Schadstoffen.
- Herstellung geschlossener Vegetationsdecken auf Bodenmieten.

*Vorhabensbedingt:*

- Verwendung offenporiger, wasserdurchlässiger Beläge für die Stellplätze.
- Versickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers innerhalb des Industriegebietes
- Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers, das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfällt.
- Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Minimum.

2.7.5.3 Schutzgut Klima und Lufthygiene

*Baubedingt:*

- Reduzierung der Lärm- und Staubemission auf ein Minimum durch Optimierung des Bauablaufes.

*Vorhabensbedingt:*

- Begrünung des Vorhabensgebietes: PFG 1 und PFG 2
- Zulässigkeit einer solarenergetischen Nutzung
- Zulässigkeit von Fassadenbegrünungen

2.7.5.4 Schutzgut Flora und Fauna

*Baubedingt:*

- Abschieben des Oberbodens nur zwischen Anfang September und Mitte März
- Herstellung geschlossener Vegetationsdecken.
- Reduzierung der Lärm- und Staubemission auf ein Minimum durch Optimierung des Bauablaufes.

*Vorhabensbedingt:*

- Begrünung des Vorhabensgebietes: PFG 1 und PFG 2.
- Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtung.
- Keine Beleuchtung des Waldrandes im Südosten.



- Verwendung von heimischen, standortgerechten Pflanzen bei der Anpflanzung von Hecken und Sträuchern.
- Zulässigkeit von Fassaden- und Dachbegrünungen.

#### 2.7.5.5 Schutzgut Landschaftsbild

*Baubedingt:*

- Herstellung geschlossener Vegetationsdecken.

*Vorhabensbedingt:*

- Begrünung des Vorhabensgebietes: PFG 1 und PFG 2.

#### 2.7.5.6 Schutzgut Mensch und Erholung

*Baubedingt:*

- Reduzierung der Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen auf ein Minimum durch Optimierung des Bauablaufs.
- Herstellung geschlossener Vegetationsdecken auf zwischengelagerten Bodenmieten.

*Vorhabensbedingt:*

- Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Minimum.
- Begrünung des Vorhabensgebietes: PFG 1 und PFG 2.

## 2.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 2.8.1 PFG 1: Pflanzgebot entlang der B10

Im Bereich der mit pfg1 gekennzeichneten Fläche sind **16** Bäume I. oder II. Ordnung mit StU/ 18 – 20 cm der Pflanzliste zu pflanzen. Im Randbereich der Gehölzpflanzungen sind Gras- und Krautsäume herzustellen. Die Vorgaben für die Ausführung und Mindestqualitäten sind zu beachten. Die zu pflanzenden Arten können der Pflanzliste entnommen werden.

#### 2.8.2 PFG 2: Pflanzgebot am östlichen Rand des Plangebietes

Im Bereich der mit pfg2 gekennzeichneten Flächen ist eine Hecke mit Überhältern anzupflanzen. Die Pflanzung erfolgt zweireihig mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 x 2 m im Dreiecksverband. Die Sträucher werden in Gruppen zu je 10 Sträuchern gesetzt, dabei sind 3 bis 5 Pflanzen einer Art zu gruppieren. Zur Erhöhung des Artenreichtums sind mindestens 7 unterschiedliche Straucharten zu pflanzen. In und zwischen den Strauchgruppen sind alle 10 m ein mittelkroniger Baum (Baum II. Ordnung) zu pflanzen.

Im Randbereich der Gehölzpflanzungen sind Gras- und Krautsäume herzustellen. Die zu pflanzenden Arten können der Pflanzliste entnommen werden.

#### 2.8.3 PFG 3: Pflanzgebot entlang der Erschließungsstraßen

Auf die im Plan festgesetzten Flächen sind großkronige Bäume entsprechend der Pflanzliste gemäß Planeintrag anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Da es sich hier um eine straßenbegleitende Pflanzung handelt, sind ausschließlich Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m verwenden. Der Standort der Bäume kann um bis zu 5 m verschoben werden.

#### 2.8.4 PFG 4: Begrünung von Stellplätzen

Je 10 oberirdisch angelegte Stellplätze ist im Stellplatzbereich mindestens 1 Laubbaum I. oder II. Ordnung mit StU 16 – 18 cm zu pflanzen. Die zu pflanzenden Arten und Pflanzqualitäten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Es sind ausschließlich Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m verwenden. Weiterhin sind die angegebenen Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung zu beachten.

#### 2.8.5 PFG 5: Pflanzgebot am Versickerungsbecken

Anpflanzung von Hochstauden und Strauchgruppen am Regensickerbecken: Im Sohlbereich des Sickerbeckens ist eine Initialpflanzung mit wechselfeuchten Hochstauden vorzusehen. Entlang der nördlichen Böschungsoberkante sowie der umgebenden Grünflächen sind einzelne Strauchgruppen mit standortgerechten einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

Pflanzliste		Pfg. 1: Begrünung entlang B 10	Pfg 3, 4: Erschließung sstraße, Stellplätze	Pfg 2: Eingrünung nach Osten	Pfg 5: Regensicker -becken
<b>Bäume I. Ordnung</b>					
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	X	X		
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	X	X		
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	X			
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	X			
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	X			
<b>Bäume II. Ordnung</b>					
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	X			
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>	X			
Wildkirsche	<i>Prunus avium</i>	X			
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>	X			
Lonetal-Mehlbeere	<i>Sorbus lonetalensis</i>	X	X		
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	X			
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	X	X		
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>				
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>				
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i> `Plena`		X		
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	X	X		
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	X	X		
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i> `Greenspire`	X	X		
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	X	X	X	
<b>Sträucher, heimisch</b>					
Hasel	<i>Corylus avellana</i>			X	X
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>			X	X
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>			X	X
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>			X	X
Gewöhnliche	<i>Amelanchier</i>			X	X

<b>Pflanzliste</b>		<b>Pfg. 1: Begrünung entlang B 10</b>	<b>Pfg 3, 4: Erschließung sstraße, Stellplätze</b>	<b>Pfg 2: Eingrünung nach Osten</b>	<b>Pfg 5: Regensicker- becken</b>
Felsenbirne	<i>ovalis</i>				
Gew. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>			X	X
Gew. Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>			X	X
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>			X	X
Gew. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>			X	X
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>			X	X
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>			X	X
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>			X	X
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>			X	X
<b>Initialpflanzungen</b>					
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>				X
Grau-Weide	<i>Salix eleagnos</i>				X
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>				X
Wasserdost	<i>Eupatorium cannabinum</i>				X
Mädesüß	<i>Filipendula ulmaria</i>				X
Gew. Blutweiderich	<i>Lythrum salicaria</i>				X
Gew. Gilbweiderich	<i>Lysimachia vulgaris</i>				X
Rohrglanzgras	<i>Phalaris arundinacea</i>				X
Sumpfschwertlilie	<i>Iris pseudacorus</i>				X

### **Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung**

Mittel- und großkronige Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16-18 cm und 18-20 cm, je nach Vorgabe im Pflanzgebot.

Bei straßenbegleitender Pflanzung ausschließlich Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m verwenden.

Sträucher: 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, je nach Pflanzzeitpunkt, Höhe 80-120 cm.

Es ist ausschließlich autochthone Pflanzware zu verwenden.

## **Vorgaben für die Ausführung**

### Gehölze:

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und je nach Größe standortfest zu verankern, Heister mit einem Pfahl, Hochstämme bis 18 cm Stammumfang mit 2 Pfählen, ab 18 cm Stammumfang mit einem Dreibock. Geeignete Unterflurverankerungen sind zulässig. Pro Baum ist ein ausreichend großer Bodenstandsraum mit mind. 12 m<sup>2</sup> offener Vegetationsfläche und 16 m<sup>3</sup> luft- und wasserdurchlässigem, durchwurzelbaren Erdsubstrat herzustellen. Bei Verwendung von Substraten haben diese die Anforderungen der FLL-Empfehlungen „Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate“ einzuhalten. Baumquartiere sind zugelassen wenn es die örtliche Situation erfordert.

### Hochstaudenansaat und Weidenstecklinge:

Als Saatgut ist autochthones Saatgut zu verwenden. Die Weiden sind als Stecklinge zu pflanzen.

### Gras- und Krautsäume:

Die Gras- und Krautsäume sind mit einer artenreichen regionalen Saatgutmischung mit 50 % Blumenanteil herzustellen, z.B. Mischung 01 Blumenwiese von Rieger-Hoffmann oder vergleichbares.

### Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Private Grünflächen, insbesondere die Pflanzgebote, sind vom Grundstückseigentümer spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Bebauung zu bepflanzen.

### Erhalt und Pflege der Pflanzungen:

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen. Die Heckenpflanzungen sind alle 5 – 10 Jahre in Abschnitten auf den Stock zu setzen.

### Herkunft:

Bei allen verwendeten Pflanzen und beim verwendeten Saatgut ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanz- und Saatgut zu achten.

## **3 Hinweise**

### **3.1 Grundwasserschutz**

3.1.1 Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone III der Grundwasserfassung der Landeswasserversorgung bzw. innerhalb des Wasserschutzgebietes „Donauried/Hürbe“. Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung vom 2. Juni 2015 sind einzuhalten.

3.1.2 Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzung sowie die Errichtung von Erdwärmesonden sind nicht zulässig.

3.1.3 Betriebsflächen sind mit Ausnahme von schwach und mittel frequentierten Pkw-Stellplätzen wasserundurchlässig zu befestigen.

### **3.2 Archäologische Funde**

3.2.1 Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dr. D. Schmid; 07071/ 757-2415; doris.schmid@rps.bwl.de) anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.2.2 Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

### **3.3 Bodenschutz**

- 3.3.1 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere § 4, wird verwiesen (§ 4 BodSchG B.W.). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 1 BauGB). Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB)

### **3.4 Gründung**

- 3.4.1 Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Juras, welche von Löss führender Fließerde und Holozänen Abschwemmmassen überlagert werden.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. 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. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülungen lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

# Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 25.06.2018 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften für das Industriegebiet „LUIZHAUSEN OST“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 28.06.2018 im Mitteilungsblatt 18 / Nr. 26 der Gemeinde Lonsee ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Nr. 1 BauGB hat in Form einer Planauslegung im Rathaus Lonsee vom 09.07.2018 bis 09.08.2018 stattgefunden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 28.06.2018 im Mitteilungsblatt 18 / Nr. 26 der Gemeinde Lonsee ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom 04.07.2018 frühzeitig beteiligt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 07.10.2019 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften für das Industriegebiet „LUIZHAUSEN OST“ und seine Begründung mit Umweltbericht vom 07.10.2019 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am .... im Mitteilungsblatt 19 / Nr.... der Gemeinde Lonsee mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.10.2019 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung und Umweltbericht hat in der Zeit vom 28.10.2019 bis 28.11.2019 öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 05.10.2020 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom .....2020 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 05.10.2020 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften für das Industriegebiet „LUIZHAUSEN OST“ als Satzung beschlossen.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs. 3 GemO wurde am ..... durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Mitteilungsblatt 2020 / Nr. der Gemeinde Lonsee ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften für das Industriegebiet „LUIZHAUSEN OST“ wurden dadurch rechtsverbindlich.

Lonsee, den

Jochen Ogger, Bürgermeister



## **4 Ausfertigungsvermerk**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 05.10.2020 überein.

Ausgefertigt: .....

Bürgermeister Lonsee

**Jochen Ogger, Bürgermeister**

Gefertigt: 25.06./03.12.2018/07.10.2019/05.10.2020

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**  
Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm