GEMEINDE: BERGHÜLEN

GEMARKUNG: BERGHÜLEN

KREIS: ALB-DONAU-KREIS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„DÜRRE WIESEN“

Entwurf: 10.12.2025

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. I S. 257) m.W.v. 30.10.2025

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m. W. v. 07.07.2023.

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71) m.W.v. 01.09.2025.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches 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 Sonstiges Sondergebiet im Sinne von § 11 BauNVO

2.1.1.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird die Zweckbestimmung „Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1200 m² festgesetzt.

2.1.1.2 Als Art der Nutzung werden nur Lebensmittelmärkte inklusive Randsortimente (Non-Food-Artikel) sowie Bäckerstand mit Sitzbereich zugelassen.

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

2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Siehe Einschriebe im Plan

2.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Siehe Einschriebe im Plan.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, § 20 BauNVO)
Siehe Einschriebe im Plan

2.2.4 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Siehe Einschriebe im Plan.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-R) bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss. Die eingetragene EFH-R bezieht sich auf das Hauptgebäude.

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

Abweichende Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Festsetzung, dass abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

2.4.1 Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Siehe zeichnerischer Teil.

2.4.2 Regelungen für bauliche Anlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO.

2.4.2.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

2.4.2.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind Unterstände von Einkaufswagen.

2.4.2.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4.2.4 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO Baden-Württemberg sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

2.5.1 Sichtfelder

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von sämtlichen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizumachen und auf Dauer freizuhalten.

2.5.2 Anbauverbot

Auf den, zugunsten der L1236 festgesetzten, von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, unzulässig.

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des dargestellten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

2.6 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die im Plan eingetragene Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) darf um max. 0,50 m über- bzw. unterschritten werden. Die EFH-R ist oberhalb des angrenzenden Straßenniveaus / der Rückstauebene zu legen. Sie ist in den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) darzustellen. Wird die EFH-R unterschritten, darf die Gebäudehöhe nicht um den unterschrittenen Wert erhöht werden.

2.7 Maßnahmen zum Hochwasser- u. Starkregenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Zum Schutz vor Überflutung aus westlich liegenden Grundstücken ist im Bereich der Parkplätze ein Notwasserweg für Starkregenereignisse herzustellen.

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

2.8.1 Öffentliche Verkehrsflächen sind gem. zeichnerischem Teil festgesetzt.

2.8.2 Straßenausstattung

Masten für die Straßenbeleuchtung und Schaltschränke sowie Verkehrszeichen sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m ab Randsteinhinterkante zu dulden.

2.9 Böschungen/Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

2.10 Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die mit Leitungsrechten eingetragenen Flächen ist folgendes zu beachten:

Die in der Planzeichnung eingetragenen Leitungsrechte dürfen innerhalb der Baugrenze mit Gebäuden und baulichen Anlagen überbaut werden. Außerhalb der Baugrenze und innerhalb der Sondergebietsflächen sind bauliche Anlagen auch im Bereich der Leitungsrechte zulässig. Erforderliche Aufschüttungen und Abgrabungen sowie erforderliche Stützmauern sind auch in den Leitungsrechten innerhalb der Grünflächen zulässig. Darüber hinaus sind in den Grünflächen keine baulichen Anlagen auf den Leitungsrechten zulässig. Eine Begrünung entsprechend der Pflanzgebote ist zulässig.

Eine Lastabtragung der Gebäude im Bereich des Leitungsrechtes ist unzulässig. Dies ist sicherzustellen und statisch nachzuweisen.

Für Bau-, Wartungs- und Reinigungsarbeiten der Leitungen ist folgendes zu beachten:

Das Leitungsrecht beinhaltet das Recht das Grundstück zu betreten, um die Leitungen zu verlegen, zu nutzen, zu warten und zu beseitigen. Auch die Kanalreinigung und die Kamerabefahrung der Leitungen ist zu ermöglichen. Mögliche Einschränkungen der Nutzung auf dem Grundstück während Bau-, Wartungs- und Reinigungsarbeiten sind zu dulden.

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

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind gemäß Pflanzgebot 1 (pfg 1) und Pflanzgebot 2 (pfg2) anzupflanzen.

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

2.12.1 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

2.12.1.1 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist getrennt zu sammeln und in Versickerungsbecken mit darunterliegender Rigole zu versickern.

Das Niederschlagswasser der Hof- und Straßenfläche muss vor der Einleitung ins Versickerungsbecken in einer Sedimentationsanlage vorgereinigt werden.

Für die Versickerung des Niederschlagwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Das Niederschlagswasser der Laderampe ist getrennt zu sammeln und an den bestehenden Mischwasserkanal DN 1000 anzuschließen.

2.12.1.2 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist getrennt zu sammeln und in den bestehenden Mischwasserkanal DN 1000 einzuleiten.

Über das vorhandene Kanalnetz wird das Schmutzwasser zur Kläranlage Steinhäule in Neu-Ulm weitergeleitet. Auf der Kläranlage findet die Abwasserreinigung statt.

2.12.1.3 Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

2.12.2 Maßnahmen Artenschutz

2.12.2.1 Erforderliche Maßnahmen für den Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.

Um indirekte Beeinträchtigungen auf potenzielle Jagdhabitate von Fledermäusen in der Umgebung zu vermeiden, ist die Außenbeleuchtung so weit wie möglich zu reduzieren bzw. bedarfsgerecht zu steuern (z.B. Bewegungsmelder). Um das Anlocken von Insekten (und somit eine Reduktion des Nahrungsangebotes in den angrenzenden unbeleuchteten Bereichen) zu vermeiden, sind insektenfreundliche Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur unter 2700 K) zu verwenden. Empfehlenswert ist die Lichtfarbe "Amber". Erforderlich ist des Weiteren die Verwendung (nach unten) gerichteter Lampen (z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzen und somit eine Beleuchtung der Gehölze in der Umgebung verhindern.

2.12.2.2 Empfehlungen für den Artenschutz

Sofern möglich sollen alle Bäume mit Baumhöhlen bzw. Spalten erhalten werden. Um Störungen durch die Bauphasen für im Plangebiet, sowie in dessen Umgebung brütende Vögel zu vermeiden, wird empfohlen, die Baumaßnahmen außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln (Mitte März – Mitte Juli) zu beginnen. Es wird empfohlen zur Erhaltung des Habitatpotenzials nach der Entnahme der Höhlenbäume drei Blaumeisenkästen (Durchmesser Einflugsöffnung 26mm), drei Kohlmeisenkästen (32mm) sowie sechs Fledermaus-Rundhöhlen an geeigneten Bäumen (Mindesthöhe Vogelkästen 2,5m, Fledermauskästen 3m, Exposition Südost) anzubringen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen des Neubaus, sollten die entsprechenden Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach bei der Planung berücksichtigt werden, frei zugänglich über: https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf

2.12.3 Ersatzmaßnahme für das geschützte Biotop „Hecken zwischen Berghülen und Bühlenhausen“ (Biotop-Nr.175244252704)

Für den Eingriff in das Biotop mit einer Fläche von 167 m² ist eine Ersatzmaßnahme gem. zeichnerischem Teil mit dem Faktor 1,3 (mind. 217 m²) vorzunehmen.

2.13 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Maßnahmen, die an anderer Stelle als im Bebauungsplan als Ausgleich für den Eingriff vorzunehmen sind, werden im Umfang von 55.388 Ökopunkten dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet. Es werden Ökopunkte der Stadt Blaubeuren abgebucht, die von der Gemeinde Berghülen erworben werden.

Zugeordnet wird dem Bebauungsplan „Dürre Wiesen“ die Maßnahme „…“ auf Flurstück …, Gemarkung… .

Die konkrete Maßnahme und Ökopunkte werden vor dem Satzungsbeschluss festgesetzt.

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

2.14.1 PFG 1: Pflanzgebot "Wiese" auf öffentlichen und privaten Flächen

Die unbebauten Flächen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer mit einer artenreichen Wiesenmischung aus zertifiziertem autochthonem Saatgut, für den Produktionsraum 7 "Deutsches Berg- und Hügelland", Ursprungsgebiet 13 "Schwäbische Alb" anzupflanzen. Die Wiese ist extensiv zu nutzen. Die Grünflächen sind spätestens 1 Jahr nach Beginn der Baumaßnahme anzusäen.

2.14.2 PFG 2: Pflanzgebot "Hecke" auf öffentlichen und privaten Grünflächen:

Pflanzung einer einreihigen Hecke aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen der in der Planzeichnung dargestellten Pflanzgebotsflächen pfg2. Die Straucharten sind der nachfolgenden Pflanzenliste zu entnehmen. Es sind mind. 4 verschiedene Arten zu pflanzen.

Pflanzliste pfg2:

Entlang der L 1236 als Blendschutz:

Gemeine Eibe	Taxus baccata
Immergrüner Liguster	Ligustrum vulgare „Atrovirens“

Weitere Arten:

Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

Haselnuss	Corylus avellana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Qualität: 2 x verpflanzt, mit Ballen

Ausführung: Sträucher sind als einreihige Hecken (Pflanzabstand 1 - 1,5 m) spätestens nach Fertigstellung des Gebäudes vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu setzen und dauerhaft zu pflegen. Die Abstandsregelungen gegenüber benachbarten Grundstücken sind zu beachten (§ 11-22 NRG BW).

2.14.3 PFG 3: Pflanzgebot "Bäume" auf privaten Flächen

Innerhalb der Sondergebietsfläche sind zwischen oder angrenzend an die Stellplatzflächen mind. 15 Bäume und in den Grünflächen mind. 10 weitere Bäume vom Grundstückseigentümer zu pflanzen, unter Berücksichtigung von Punkt 2.16 (Pflanzbindung pfb1). Die Bäume können in der Lage abweichend der Planzeichnung gepflanzt werden, wenn diese nicht wie vorgeschlagen gepflanzt werden können. Innerhalb der Transportmulde sollen die Bäume nicht im Tiefpunkt der Mulde, sondern versetzt im Böschungsbereich der Mulde gepflanzt werden.

Pflanzliste pfg3:

Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Stadtbirne	Pyrus calleryana

Qualität: Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden, 3x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm.

Ausführung: Die Bäume sind spätestens nach Fertigstellung des Gebäudes vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Abstandsregelungen gegenüber benachbarten Grundstücken sind zu beachten (§ 11-22 NRG BW).

2.15 Flächen für das Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

PFB 1: Pflanzbindung "Bäume" auf privaten Flächen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind soweit möglich zu erhalten. Sollten diese aufgrund der Baumaßnahmen nicht erhalten werden können oder bei natürlichem Abgang sind diese auf dem Grundstück gem. Pflanzliste pfg 3 neu zu pflanzen. Die zu erhaltenden Bäume dürfen auf die zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Archäologische Funde

3.1.1 Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen/das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstellen sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

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

3.2 Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Verunreinigungen oder Altablagerungen, wie Müllrückstände, Verfärbungen oder auffällige Gerüche, festgestellt werden ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Abteilung Wasser- und Bodenschutz sofort zu benachrichtigen.

3.3 Boden- und Grundwasserschutz

Wasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes "Blaubeuren/Gerhausen“ Schutzzone IIIB. Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzung nicht zulässig. Die Errichtung von Erdwärmesonden ist aus

hydrogeologischer Sicht möglich, wenn als Wärmeträgerflüssigkeit nur Wasser verwendet wird.

Bodenschutz

Nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG besteht für Vorhaben, bei denen auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, eine gesetzlich bindende Vorgabe zur Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes durch den Vorhabenträger. Das Bodenschutzkonzept soll sicherstellen, dass der Boden im Umfeld des Vorhabens in seinen natürlichen Bodenfunktionen vor vermeidbaren Beeinträchtigungen wie Verdichtung oder Verunreinigung mit Fremdstoffen geschützt wird und entstandene Einwirkungen beseitigt werden.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Abwasser

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist bei Grundstücken mit einer abflusswirksamen Fläche von mehr als 800 m² gemäß Abschnitt 14.9 der DIN 1986-100 ein Überflutungsnachweis zu führen.

3.4 Geotechnische Hinweise

Geologie

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Verwitterungs-/Umlagerungsbildung" vor. Darüber hinaus sind die Festgesteinseinheiten "Unterer Massenkalk" und "Dolomit und zuckerkörniger Kalkstein im Unteren Massenkalk" im Untergrund zu erwarten.

Ingenieurgeologie

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, 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 lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Nach Auswertung des digitalen Geländemodells befinden sich Verkarstungsstrukturen in der näheren Umgebung (ca. 150 m südsüdöstlich). Die

genaue Lage der am LGRB verzeichneten Verkarstungsstrukturen kann in der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte Baden-Württemberg (IGHK50) abgerufen werden. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer 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 Ausspülung lehmerfüllter 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 (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Hydrogeologie

Bei dem hier genutzten Grundwasserleiter handelt es sich um einen Karst-/ Kluftgrundwasserleiter. Bei der Abwesenheit von Deckschichten kann infiltrierendes Wasser in kurzer Zeit die ungesättigte Zone zum Grundwasser passieren. In Abhängigkeit von der Klüftung und der Verkarstung des Gesteins können hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten auftreten. Für solche Grundwasserleiter werden/wurden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung, aber auch zu einem verminderten Schutz des genutzten Grundwassers führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karst- und Kluftgrundwasserleiter auch in Bereichen der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers deutlich weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.

3.5 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auftretende Geruchs-, Staub-, Lärm und Erschütterungsimmissionen sowie die Ausbringung von Flüssigmist, Dünger und Spritzmittel zu dulden sind.

3.6 Empfehlungen zum Lärmschutz

Die bei der Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen verursachten Geräuschemissionen dürfen nicht zu einer Überschreitung der Immissionswerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beitragen. Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber der Luft-Wärme-Pumpe verantwortlich.

3.7 Schutz vor Starkregen

Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sind überflutungssicher auszubilden. Alle Gebäudeöffnungen (z. B. Eingänge, Lichtschächte, usw.) sind mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden. Das Niederschlagswassers darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund ist unzulässig.

3.8 Beleuchtungsanlagen

Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich sind zu vermeiden. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.

Ab dem 1. Januar 2021 neu errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten, soweit die Anforderungen an die Verkehrssicherheit eingehalten sind, Gründe der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen oder durch oder auf Grund von Rechtsvorschriften nichts Anderes vorgeschrieben ist. Gleiches gilt für erforderlich werdende Um- und Nachrüstungen bestehender Beleuchtungsanlagen. Im Übrigen sind bestehende Beleuchtungsanlagen unter den in Satz 1 genannten Voraussetzungen bis zum Jahr 2030 um- oder nachzurüsten.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen in § 21 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg wird verwiesen.

3.9 Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen

Bauherrinnen und Bauherren sind beim Neubau von Gebäuden dazu verpflichtet, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Die Pflicht gilt auch bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes, wenn mit den Bauarbeiten ab dem 1. Januar 2023 begonnen wird. Besteht eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Dachbegrünung, so ist diese Pflicht bestmöglich mit der Pflichterfüllung der Photovoltaikanlage in Einklang zu bringen.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen in § 8 a Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg wird verwiesen.

4 Verfahrensvermerke

Bebauungsplan im Regelverfahren

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ..... beschlossen, den Bebauungsplan „Dürre Wiesen“ in Berghülen aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... im Mitteilungsblatt der Gemeinde Berghülen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ..... beschlossen, den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Dürre Wiesen“ und seine Begründung vom .... im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich im Rathaus der Gemeinde Berghülen öffentlich auszulegen. Die Veröffentlichung im Internet wurde am … im Mitteilungsblatt der Gemeinde Berghülen ortsüblich bekanntgemacht gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist vorgebracht werden können, welche weiteren Zugangsmöglichkeiten bestehen und Stellungnahmen bei Bedarf auch auf anderem Wege, als elektronisch, abgegeben werden können. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Dürre Wiesen“ wurde vom … bis .. ins Internet eingestellt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ..... beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Dürre Wiesen“ und seine Begründung vom ..... im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich im Rathaus der Gemeinde Berghülen öffentlich auszulegen. Die Veröffentlichung im Internet wurde am … im Mitteilungsblatt der Gemeinde Berghülen ortsüblich bekanntgemacht gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist vorgebracht werden können, welche weiteren Zugangsmöglichkeiten bestehen und Stellungnahmen bei Bedarf auch auf anderem Wege, als elektronisch, abgegeben werden können. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Dürre Wiesen“ wurde vom … bis .. ins Internet eingestellt. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom ..... benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde in der Zeit vom .....bis..... im Internet auf der Homepage der Gemeinde Berghülen veröffentlicht und gleichzeitig im Rathaus öffentlich ausgelegt. Zur gleichen Zeit wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ..... die während der Veröffentlichungsfrist eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom ..... mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom .....den Bebauungsplan „Dürre Wiesen“ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt ….. zur Genehmigung vorgelegt. Mit Erlass vom …… hat das Landratsamt ….. den Bebauungsplan genehmigt.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Berghülen wurde am ..... im Mitteilungsblatt der Gemeinde Berghülen ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Dürre Wiesen“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

……..
Mangold, Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

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

Durch den Ausfertigungsvermerk wird bezeugt, dass der vorliegende Bebauungsplan dem Beschluss des Gemeinderates entspricht (Authentizität des Planes).

Ausgefertigt:

Bürgermeisteramt Berghülen

Mangold, Bürgermeister

Gefertigt:

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO
Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 10.12.2025