



WEINGARTEN (BADEN)

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 76**

„Winkelpfad (Firma Klocke)“

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 76 „Winkelpfad (Firma Klocke)“

Projekt-Nr.

200919_2u3u4

Bearbeiter

Dipl.-Ing. D. Walter

Datum

14.01.2022



Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Bestandteile

- 01_Satzungen
- 02_Zeichnerischer Teil
- 03_Textlicher Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen
- 04_Begründung Teil 1
- 05_Begründung Teil 2 Umweltbericht
- 06_Zusammenfassende Erklärung *(Wird nach Satzungsbeschluss ergänzt)*

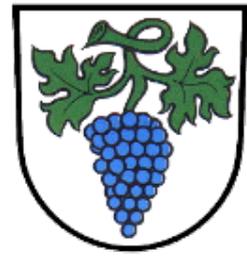
Anlagen

- Natura2000-Vorprüfung
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- Schallschutzgutachten

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)**
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)**
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)**
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG)**
- **Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV)**
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)**
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)**
- **Gesetz zum Schutz der Kulturpflanzen (Pflanzenschutzgesetz – PflSchG)**
- **Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG)**
- **Straßengesetz für Baden-Württemberg (Straßengesetz – StrG)**
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.



WEINGARTEN (BADEN)

01

Satzungen

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 76**

„Winkelpfad (Firma Klocke)“

SATZUNG

Weingarten (Baden)



Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften

„Winkelpfad (Firma Klocke)“

S a t z u n g

Der Gemeinderat der Weingarten (BADEN) hat am **tt.mm.20jj**

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung,

- den Bebauungsplan „Winkelpfad (Firma Klocke)“ sowie
- die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Winkelpfad (Firma Klocke)“

als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans samt örtlichen Bauvorschriften vom **tt.mm.20jj** maßgebend. Der sonstige Geltungsbereich umfasst weiterhin eine Ausgleichsmaßnahme durch den Kauf von Ökopunkten auf dem

Flurstück Nr. 1463 in der Gemarkung Hesselhurst, Gemeinde Willstätt. Beide sind Bestandteile der Satzungen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bebauungsplan, bestehend aus:

1. dem zeichnerischen Teil (02), Maßstab 1:1.000, in der Fassung vom tt.mm.20jj,
2. dem Textteil (03, Seiten X-X) mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen sowie den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom tt.mm.20jj.

Beigefügt sind eine gemeinsame Begründung mit Umweltbericht (§ 9 Abs. 8 BauGB) in der Fassung vom tt.mm.20jj und Anlagen (XXX) in der Fassung vom tt.mm.20jj.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung und ihrer Bestandteile mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

Weingarten (BADEN), den tt.mm.20jj

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....
(Eric Bänziger, Bürgermeister)

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Weingarten (BADEN), den **tt.mm.20jj**

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....
(Eric Bänziger, Bürgermeister)



WEINGARTEN (BADEN)

02

Zeichnerischer Teil

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 76**

„Winkelpfad (Firma Klocke)“



WEINGARTEN (BADEN)

03

Textlicher Teil

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 76**

„Winkelpfad (Firma Klocke)“

Inhaltsverzeichnis	Seite
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	1
1. Art der baulichen Nutzung.....	1
1.1 Gewerbegebiet.....	1
2. Maß der baulichen Nutzung.....	1
3. Bauweise	2
4. Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen	2
5. Stellplätze, Garagen und Carports.....	2
6. Verkehrsflächen	3
7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3
7.1 Externe Ausgleichsmaßnahme.....	3
7.2 Erhalt des Zauneidechsen-Lebensraumes westlich des Bestandgebäudes	3
7.3 Eidechsen-Ausgleich.....	3
7.4 Vergrämung und Abfang von Zauneidechsen	3
7.5 Außenbeleuchtung.....	4
7.6 Innenbeleuchtung	4
7.7 Versickerungsfähige Oberflächenbefestigung	4
7.8 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken	4
7.9 Mindestabstand zwischen Zaun und Boden	4
8. Führung Gashochdruckleitung samt Geh- und Leitungsrecht	5
9. Solarfestsetzung	5
10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	6
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen	7
1.1. Dachgestaltung	7
2. Werbeanlagen.....	7
3. Grundstücksgestaltung	8
3.1. Einfriedungen.....	8

3.2. Aufschüttungen und Abgrabungen	8
HINWEISE	9
1. Artenschutz bei Baumaßnahmen	9
2. Baustellennebenflächen	9
3. Gerätenutzung	9
4. Beseitigung von Gehölzstrukturen	9
5. Bodenaustausch im Falle eines Ölunfalls	9
6. Vermeidung von Staubentwicklung	10
7. Bodenfunde	10
8. Deutsche Bahn	10
9. Auffüllungen	11
10. Löschwasserversorgung	12
11. Geotechnik.....	12
12. Schallgutachten	13
13. Entwässerungskonzept	13

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen dargestellt.

1.1 Gewerbegebiet

§ 8 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art (soweit nicht als unzulässig aufgeführt), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Unzulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Vergnügungsstätten
- Spielhallen
- Beherbergungsbetriebe
- Wohnungen, auch für Personengruppen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebsinterne Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke
- Tankstellen für Gas und Strom

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der ma-

ximalen Gebäudehöhe (Hmax), in den jeweiligen Nutzungsschablonen dargestellt.

- (2) Die Höhen werden bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.
- (3) Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bei Flachdächern die Oberkante Attika.
- (4) Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe von 114 m ü.NN.
- (5) Die maximalen Gebäudehöhen darf durch Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (z.B. Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Wärmetauscher) und anderen technischen Anlagen, um maximal 1,25 m überschritten werden, wobei ein Abstand von mindestens 1 m zum Dachrand einzuhalten ist.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen dargestellt.

b besondere Bauweise

im Sinne einer offenen Bauweise mit den Abstandsregelungen laut LBO jedoch ohne Längenbeschränkung der BauNVO

4. Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Stellplätze, Garagen und Carports

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

- (1) Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- (2) Stellplätze und überdachte Fahrradabstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Die öffentliche Verkehrsfläche sowie die Straßenbegrenzungslinie sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.1 Externe Ausgleichsmaßnahme

Bezeichnung

Eine externe Ausgleichsmaßnahme erfolgt über Punktekauf von 55.015 Ökopunkten von einem Ökokonto aus einer Maßnahme auf dem Flurstück Nr. 1463 in der Gemarkung Hesselhurst, Gemeinde Willstätt (Entwicklung einer Wiesenknopf-Silgenwiese durch Extensivierung eines Intensivgrünlandbestands). Siehe hierzu die detaillierte Maßnahmenbeschreibung in der Begründung Teil 2 – Umweltbericht unter Kapitel 7, Maßnahme A-2.

7.2 Erhalt des Zauneidechsen-Lebensraumes westlich des Bestandgebäudes

Im Bereich der Fläche „Maßnahme zum Schutz von Eidechsen“ mit der Signatur „1“ ist die bestehende Vegetationszusammensetzung aus Bäumen, Büschen und Grünflächen zu erhalten. Flächenversiegelungen oder sonstige Eingriffe sind unzulässig.

7.3 Eidechsen-Ausgleich

Herstellung eines Ersatzhabitates für Zauneidechsen innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie im Bereich der Fläche „Maßnahme zum Schutz von Eidechsen“ mit der Signatur „2“. Auf die detaillierte Maßnahmenbeschreibung in der Begründung Teil 2 – Umweltbericht unter Kapitel 7, Maßnahme A_A-1 wird verwiesen. Bei der Gehölzübertragung ist eine Baubegleitung erforderlich, siehe hierzu die detaillierte Maßnahmenbeschreibung in der Begründung Teil 2 – Umweltbericht unter Kapitel 5, Maßnahme V_A-14.

7.4 Vergrämung und Abfang von Zauneidechsen

Die in der südlichen Baumreihe lebenden Zauneidechsen sind durch Vergrämung und Abfang in die umliegenden Habitate und die anzulegenden Ausgleichsflächen

umzusiedeln. Auf die detaillierte Maßnahmenbeschreibung in der Begründung Teil 2 – Umweltbericht unter Kapitel 5, Maßnahme V_A-12 wird verwiesen.

7.5 Außenbeleuchtung

Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel und Lampengehäuse (z.B. Natriumdampflampen, LEDs) zulässig. Die Leuchtkegel der Lampen sind nach unten abstrahlend, gezielt auf die Nutzflächen bzw. auf die Gebäudeaußenseiten bei Konturenbeleuchtung auszurichten.

Durch Einrichtungen zur Außenbeleuchtung darf es zu keiner wesentlichen Beleuchtung der südlich des Geltungsbereiches bestehenden Waldflächen kommen. Dies ist ggf. über Zeitschaltuhren, Bewegungssensoren oder ähnlichem zu sichern.

7.6 Innenbeleuchtung

Durch Innenbeleuchtungen von Bauwerken darf es zu keiner wesentlichen Beleuchtung der südlich des Geltungsbereiches bestehenden Waldflächen kommen. Dies ist über den Verzicht an in Waldrichtung zeigende Fenster, Zeitschaltuhren oder ähnlichem zu sichern.

7.7 Versickerungsfähige Oberflächenbefestigung

Mit versickerungsfähigen Oberflächenbelägen (bspw. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) für Verkehrsflächen mit geringem Verkehrsaufkommen bzw. ruhendem Verkehr können die Funktionen des gewachsenen Boden zumindest teilweise erhalten werden.

7.8 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken

Die Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken ist kleintier- und vogelsicher zu gestalten.

7.9 Mindestabstand zwischen Zaun und Boden

Zäune müssen mit ihrer Unterkante mind. 15 cm Abstand vom Boden haben. Die Verwendung von Stacheldraht ist im bodennahen Bereich unzulässig. Die Zaunanlage ist aus luft-, licht- und kleintierdurchlässigen Strukturen, wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun, herzustellen. Alternativ sind bei bodenebener Errichtung des Zauns Röhren oder andere geeignete Maßnahmen vorzusehen, die die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten.

8. Führung Gashochdruckleitung samt Geh- und Leitungsrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB

- (1) Entlang der bestehenden Gashochdruckleitung wird ein Geh- und Leitungsrecht mit Schutzstreifen zugunsten des Betreibers (terraneTS bw GmbH) festgesetzt.
- (2) Der 6,00 m breite Schutzstreifen der Anlagen der terraneTS bw GmbH ist von jeglichen Gebäuden und baulichen Anlagen frei zu halten.

Jegliche Inanspruchnahme und Nutzungsänderung des Schutzstreifens bedarf der vorherigen schriftlichen Gestattung durch die Hauptverwaltung der terraneTS bw GmbH in Stuttgart.

Die freie Zugänglichkeit zu den Anlagen muss für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein.

Das Errichten von Zaunanlagen auf durchgehenden Streifenfundamenten ist innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet.

Im Schutzstreifenbereich der Anlagen der terraneTS bw GmbH dürfen keine Geländeabtragungen vorgenommen werden. Geländeauffüllungen bedürfen ebenfalls der vorherigen schriftlichen Gestattung.

Baumanpflanzungen sind außerhalb des Schutzstreifens vorzunehmen. Strauch- und Buschpflanzungen sind im Schutzstreifenbereich vor ihrer Durchführung mit dem verantwortlichen Personal der terraneTS bw GmbH abzustimmen. Hierbei ist zu beachten, dass in bebauten Gebieten ein ca. 1,00 m breiter Streifen über der Achse der Gasfernleitung zur Durchführung der jährlich vorgeschriebenen Leitungsabsaugung von Strauch- und Buschbepflanzungen frei gehalten wird.

Die Technischen Bedingungen der terraneTS bw GmbH sind bei sämtlichen Tätigkeiten im Nahbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitung zwingend zu beachten und einzuhalten. Gemäß diesen Bedingungen muss rechtzeitig vor Baubeginn die Betriebsanlage der terraneTS bw GmbH verständigt werden.

9. Solarfestsetzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

- (1) Bei der Neuerrichtung von Hauptgebäuden sind die Dachflächen der Gebäude zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- (1) Die im zeichnerischen Teil festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als großkronige einheimische standortgerechte Laubbäume anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 3,0 m verschoben werden
- (2) Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist auf einer Breite von 6 Metern mit einem Abstand von 4 Metern zur südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches eine 4-reihige Pflanzung aus einheimischen standortgerechten Bäumen (Feldahorn und Hainbuche) und Sträuchern mit einer Wuchshöhe von mind. 2,5 m anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind von Flächenversiegelungen freizuhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

1.1. Dachgestaltung

- (1) Glasierte, reflektierende oder blendende Materialien oder Anlagen sind als Dachdeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte eigener Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind nicht zulässig.
- (2) Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Fläche von 15 m² und einer Höhe von maximal 18 m zulässig. Pro Betrieb ist maximal eine freistehende Werbeanlage zulässig.
- (3) Werbeanlagen an Gebäuden sind nur in Richtung Nordosten und Südosten mit max. 50 m² je Fassadenseite zulässig.
- (4) Mehrere Werbeanlagen an einer Fassadenseite sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen und in Größe und Form aufeinander abzustimmen.
- (5) Unzulässig sind: Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).
- (6) Durch Werbeanlagen darf es zu keiner Beleuchtung der südwestlich des Geltungsbereiches bestehenden Waldflächen kommen.

3. Grundstücksgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1. Einfriedungen

- (1) Die Höhe von toten Einfriedungen darf 2,5 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist jeweils das gebaute Gelände im Bereich der Einfriedung.
- (2) Straßenseitig sind die Zäune mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

3.2. Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Veränderungen des natürlichen Geländeniveaus sind nur an den Bauten, z.B. für Rampen, zulässig.

HINWEISE

1. Artenschutz bei Baumaßnahmen

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

2. Baustellennebenflächen

Die Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung durch Bau, Anlage und Betrieb ist auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Baustellennebenflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs aber außerhalb von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen erlaubt.

Die Anlage von Baustellennebenflächen hat auf bereits versiegelten Bereichen (Wege, Parkflächen) bzw. auf Flächen, die später überbaut werden zu erfolgen. Wenn dies nicht möglich ist, ist eine Tiefenlockerung der verdichteten Böden nach Abschluss der Bauarbeiten erforderlich.

3. Gerätenutzung

Der Einsatz von technisch einwandfreien, lärmgedämmten Baumaschinen und Baufahrzeugen mit hohen Anforderungen an den Schadstoffausstoß (technisch neuester Stand) ist erforderlich.

4. Beseitigung von Gehölzstrukturen

Die Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen durchgeführt werden, d. h. heißt zwischen Anfang November und Ende Februar.

5. Bodenaustausch im Falle eines Ölunfalls

Im Falle eines Ölunfalls im Zuge der Erdbauarbeiten ist der Boden auszutauschen und fachgerecht zu entsorgen.

6. Vermeidung von Staubentwicklung

Bei trockener und windiger Witterung ist während des Baus der freiliegende Oberboden bei Bedarf zu befeuchten, um Staubentwicklung zu vermeiden.

7. Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen könnten archäologische Funde oder Befunde tangiert werden. Aus diesem Grund wird nachdrücklich auf die im Denkmalschutzgesetz verankerte Meldepflicht hingewiesen. Konkret sind dies die Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Verlauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

8. Deutsche Bahn

Die DB AG weist darauf hin, dass die sich aus dem Bahnbetrieb und der Unterhaltung der Anlagen der DB Netz AG ergebenden Immissionen entschädigungslos zu dulden sind. Dazu gehören Lärm, Bremsstaub, Erschütterungen und ggf. elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder.

Im Falle der Einrichtung von Schutzmaßnahmen gegen diese Immissionen sind die entstehenden Kosten durch die Betroffenen zu tragen. Die DB Netz AG wird sich in keiner Form monetär an Schutzmaßnahmen gegen Immissionen, die sich aus dem Bahnbetrieb ergeben, beteiligen.

Umweltausgleichsmaßnahmen dürfen nicht auf Gelände der DB Netz AG vorgesehen werden.

Baumaßnahmen, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen dürfen keine Auswirkungen auf den laufenden Bahnbetrieb haben. Gegebenenfalls ist für den Bau eine Baudurchführungsvereinbarung/Kranvereinbarung erforderlich.

Die benachbarten Streckengleise sind mit Oberleitung überspannt.

Bei den Arbeiten sind die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 einzuhalten.

Der Mindestabstand von 3,00 m zu Spannung führenden Teilen darf während der Bauausführung nicht unterschritten werden.

Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu Spannung führenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN EN 50121*VDE 0115 und EN 50122-1 ein-zuhalten.

Baumaschinen, die im 4 m - Bereich der Oberleitung arbeiten oder in diesen hineinreichen können, sind mit einer Bahnerdung zu versehen.

Wird bei dem Bauvorhaben ein Kran eingesetzt, so ist dieser so aufzustellen, dass die

Gleise mit dem Ausleger und den Transportteilen nicht überschwenkt werden können.

Ggf. sind Schwenkbegrenzungen einzubauen. Ist ein Überschwenken unumgänglich, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung aufzustellen. Der Antrag hierfür ist rechtzeitig an folgende An-schrift zu richten: DB Netz AG, Regionalbereich Südwest, Produktions-standort, Mittelbruchstraße 4, 76137 Karlsruhe.

Der Antrag muss den Schwenkradius des Kranes (Baustelleneinrichtungsplan) sowie die Höhe des Auslegers beinhalten.

Bei Erdarbeiten darf die Standsicherheit der Oberleitungsmasten nicht beeinträchtigt werden, im Zweifel ist ein Standsicherheits-nachweis zu erbringen.

Evtl. müssen die Oberleitungsmasten mit einem Anfahrerschutz versehen werden, dies ist momentan noch nicht einschätzbar.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

9. Auffüllungen

Werden im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen sind die folgenden Vorschriften bzw. Hinweise anzuwenden:

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

10. Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 192 m³ / Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich.

Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden.

Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein.

Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten.

Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.

Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten.

Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten.

Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.

Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.

11. Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Auenlehm, holozäne Altwasserablagerung) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Boden-kennwerten, zur Wahl und

Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

12. Schallgutachten

Im Zuge von folgenden Bauanträgen ist über ein entsprechendes Schallgutachten sicherzustellen, dass es zu keinen Konflikten zwischen den Emissionen der Deutschen Bahn und den geplanten Nutzungen kommt.

13. Entwässerungskonzept

Bei künftigen Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob ein Entwässerungskonzept zu erstellen ist.