

Textlicher Teil Bebauungsplan "Ecke Bahnhof-, Silberburgstraße"

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt Seite 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m.W.v. 15.01.2016

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1 - 3) BauGB)

Siehe bedingte Festsetzung Punkt 1.11.

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO - Heizwerk

Zulässig sind:

ein Heizwerk mit bis zu 35 MW Feuerungswärmeleistung mit allen anlagen- und betriebsbedingten Nebenanlagen einschließlich Gebäuden und Räumen für Verwaltung (Büro), Werkstätten, Aufenthalt, Tank- und Lagerflächen, Verkehrs-, Parkplatz- und Stellplatzflächen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt 391,80 m ü. NN. Zusätzlich sind in dem gekennzeichneten Bereich zwei bauliche Anlage in Form von Schornsteinen mit einer Mindesthöhe von 401,80 m ü. NN und maximal bis 402,80 m ü. NN zulässig.

Ausnahmsweise ist eine größere Schornsteinhöhe zulässig, sofern dies aus Immissionsschutzgründen erforderlich ist und ab einer Höhe von 406,80 m ü. NN eine Abstimmung mit den Richtfunktrassenbetreibern nachgewiesen ist.

1.2.2 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Nach Eintrag in der Planzeichnung.

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 Nr. 1, 2, und 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. (§ 19 (4) Satz 3 i.V.m. § 17 (2) BauNVO).

1.3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)

Zulässig ist eine abweichende Bauweise (a) ohne Längenbeschränkung. Einseitiger Grenzbau ist entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes zulässig.

1.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

1.5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.6. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Böschung sind ggf. notwendige Sicherungsmaßnahmen einer Böschungsmauer durch entsprechende bauliche Maßnahmen (z. B. Rückverankerung und evtl. einer Spritzbetonsicherung) sowie eine max. 5 m breite Leitungstrasse zur Ver- und Entsorgung des Heizwerks einschließlich des Fernwärmeanschlusses (siehe LR 2, Punkt 1.8.2) zulässig. Des Weiteren sind die Festsetzungen zur Begrünung der Böschung (siehe Pflanzgebot, Punkt 1.10.2 und Pflanzbindung, Punkt 1.10.4) zu beachten.

Ausnahmsweise ist im Bereich der Leitungstrasse ein Notausgang in Form eines max. 1,5 m breiten Stegs mit max. 2,0 m x 1,0 m großem Gründungsbereich und weiterführendem Weg zulässig, sofern hierfür der naturschutzrechtliche Ausgleich durch Entsiegelung und Begrünung der bestehenden Treppenanlage oder eine andere, gleichwertige Ausgleichsmaßnahme erfolgt. Der Nachweis der Gleichwertigkeit ist durch ein Fachgutachten zu belegen. Eine ökologische Baubegleitung ist erforderlich und von einem Fachgutachter durchzuführen und nachzuweisen.

1.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) – Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

1.7.1 Vermeidungsmaßnahme Artenschutz Beulenkopfböck

Die Kastanie am Treppenaufgang oben an der Böschung ist als mittel-alter Laubbaum mit Morschholzbildung Lebensraum für den besonders geschützten Beulenkopfböckkäfer (*Rhamnusium bicolor*, ASP-Kulisse des Artenschutzprogramms des Landes Baden-Württemberg) und ist daher langfristig zu erhalten (siehe hierzu auch Punkt 1.10.5). Der Gehölzbestand in der Grünfläche ist dauerhaft zu erhalten, dies gilt insbesondere für Bäume mit Morschholzbildung als Lebensraum für den Beulenkopfböckkäfer. Maßnahmen wie die Auslichtung sowie das Anlegen der Leitungstrasse (siehe 1.8.) ist nur unter ökologischer Fachbegleitung zulässig und durch ein Fachgutachten nachzuweisen. Dabei sind die für den Beulenkopfböckkäfer geeigneten Bäume zu kennzeichnen und zu schützen, ggf. ist das Totholz vor Ort an geeigneter Stelle abzulegen und zu belassen.

1.7.2 Ausgleichsmaßnahme für den ausnahmsweise zulässigen Notausgang im Bereich der Fläche mit Pflanzgebot

Sollte der innerhalb der Fläche mit Pflanzgebot ausnahmsweise zulässige Notausgang umgesetzt werden (siehe 1.6), ist hierfür ein naturschutzrechtlicher Ausgleich durch Entsiegelung und Begrünung der bestehenden Treppenanlage oder eine andere, gleichwertige Ausgleichsmaßnahme zwingend erforderlich. Der Nachweis der Gleichwertigkeit ist durch ein Fachgutachten zu belegen. Eine ökologische Baubegleitung ist erforderlich und von einem Fachgutachter durchzuführen und nachzuweisen.

1.7.3 Gewässer- und Grundwasserschutz /Dachdeckungen

Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

1.8. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

1.8.1 Leitungsrecht LR 1

Die Fläche LR 1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung (SER) zu belasten.

1.8.2 Leitungsrecht LR 2

Die Fläche LR 2 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Innerhalb der Fläche ist jedoch nur eine (1) maximal 5 m breite Leitungstrasse zur Ver- und Entsorgung des Heizwerks einschließlich des Fernwärmeanschlusses zulässig. (siehe Grünfläche Punkt 1.6, Pflanzgebot 1.10.2 und Pflanzbindung Punkt 1.10.4)

1.9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB) u. § 1 (4) BauNVO

1.9.1 Emissionen (Luft und Lärm) durch den Betrieb der Anlage (Heizwerk)

Die Zulässigkeit der Anlage bezogen auf die Emissionen der Anlage, d.h. deren Immissionen auf die Umgebung, ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen (insbesondere TA Lärm und TA Luft).

1.9.2 Verkehrslärm (Straße und Schiene), Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen vor Lärmbeeinträchtigungen passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) vorzusehen und nachzuweisen. Für den Fall dass die neue DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, (07/2016)) als technische Baubestimmung eingeführt wird, bestimmt sich das Schalldämmmaß nach der Neuen.

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung (Lärmpegelbereiche V, VI) die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen des angegebenen Lärmpegelbereichs nach der DIN 4109 auszubilden.

Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Wird im Einzelfall nachgewiesen, dass aufgrund der Gebäudeplanung geringere Geräuschpegel als gemäß der Lärmpegelbereiche im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausgewiesen vorherrschen, können bei der Bemessung des erforderlichen Gesamtschalldämmmaßes diese nachweislich geringeren Pegel zugrunde gelegt werden.

Auf die schalltechnischen Untersuchungen der DEKRA „Prognose von Schallimmissionen“ vom 06.10.2016, Bericht-Nr. 12186/24800555043150-B02-2 sowie vom 15.11.2016, Bericht-Nr. 12186/24800555043150-B02-3 wird verwiesen.

1.10. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 BauGB i. V. m. § 9 (1 a) BauGB)

1.10.1 Allgemeine Festsetzungen für Bepflanzungen

Es sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Für die Anpflanzungen dürfen nur gebietseigene, zertifizierte Gehölze entsprechend der Pflanzenliste (Punkt 4.9) sowie gebietseigenes, zertifiziertes Saatgut des Herkunftsgebiets 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ verwendet werden sowie Obstbäume regionaltypischer Sorten.

Soweit bei den Laubbäumen (ohne Obstbäume) kein gebietseigenes Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet 7 verfügbar ist, ist Ware aus forstlich anerkannten und zertifizierten Beständen (FSG-Ware) zu verwenden.

Das Anpflanzen reiner Nadelgehölzhecken ist nicht gestattet.

1.10.2 Pflanzgebot pfg - Bepflanzung der Böschung

Die in der Planzeichnung des Bebauungsplans mit einem Pflanzgebot belegte Fläche ist als naturnahe Böschung mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzenliste (Punkt 4.9) zu bepflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die in den Kleingärten bestehenden Bäume sind so weit wie möglich zu erhalten bzw. bei Rodung zu ersetzen.

Maßnahmen zur Herstellung einer Stützmauer sind zulässig. Die Böschung ist nach Herstellung der Stützmauer wieder aufzuschütten, herzustellen und mit Arten der Pflanzenliste (Punkt 4.9) zu bepflanzen.

Für die Anlage der maximal 5 m breiten Leitungstrasse zur Ver- und Entsorgung des Heizwerks einschließlich des Fernwärmeanschlusses (siehe Punkt 1.8.2 und 1.10.4) ist eine Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut als Kräuterrasen mit mindestens 30 % Wildkräutern zulässig. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.10.3 Pflanzgebot - Dachbegrünung

Die Dachflächen der Gebäude sind zu mindestens 70 % der Dachflächen mit mindestens 500 m², dauerhaft und flächendeckend mit gebietsheimischen Arten bzw. gebietseigenes, zertifiziertes Saatgut mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Sinkt der zu begrünende Anteil auf unter 500 m², so ist die nun fehlende Ausgleichsfläche anderweitig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes herzustellen und die Gleichwertigkeit im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch ein Fachgutachten nachzuweisen.

1.10.4 Pflanzbindung pfb - Böschung

Die in der Planzeichnung des Bebauungsplans mit einer Pflanzbindung belegte Fläche in der Böschung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume oder Totholz sind solange wie unter den Gesichtspunkten der Verkehrssicherung vertretbar im Bestand zu halten.

Abgängige bzw. entfallende Gehölze sind entsprechend dem Bestand bzw. mit Arten der Pflanzenliste (siehe 4.9 Pflanzliste) gleichwertig zu ersetzen.

Bäume, die im Zuge der Baumaßnahmen entnommen werden müssen, sind vorzugsweise durch Sträucher der Pflanzenliste (siehe 4.9 Pflanzliste) zu ersetzen, dabei ist zu beachten, dass ein lichter Gehölzbestand aus Sträuchern mit einzelnen hohen Laubbäumen entsteht, bzw. erhalten wird.

Maßnahmen zur Herstellung einer Stützmauer sind zulässig. Die Böschung ist nach Herstellung der Stützmauer wieder aufzuschütten, herzustellen und mit Arten der Pflanzenliste (siehe 4.9 Pflanzliste) zu bepflanzen.

Für die Anlage der maximal 5 m breiten Leitungstrasse zur Ver- und Entsorgung des Heizwerks einschließlich des Fernwärmeanschlusses (siehe 1.8.2 und 1.10.2) ist eine Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut als Kräuterrasen mit mindestens 30 % Wildkräutern zulässig. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.10.5 Pflanzbindung: Einzelbaum Kastanie

Die in der Planzeichnung des Bebauungsplans mit einer Pflanzbindung belegte Kastanie (*Rhamnusium bicolor*, ASP-Kulisse des Artenschutzprogramms des Landes Baden-Württemberg) oberhalb der Böschung ist aus Gründen des speziellen Artenschutzes dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (potenzieller Lebensraum für den besonders geschützten Beulenkopfböck), soweit dies unter den Gesichtspunkten der Verkehrssicherung vertretbar ist. Die Verkehrssicherungsmaßnahmen müssen auf das dafür ausnahmsweise nach Prüfung durch einen ökologischen Fachgutachter erforderliche Maß begrenzt werden. Das durch die Verkehrssicherungs- und Pflegemaßnahmen anfallende Holz ist an geeigneter Stelle in der Grünfläche der Böschung abzulegen und zu belassen.

Der Baum ist während der Baumaßnahme entsprechend den Regeln der Technik vor Beschädigungen zu schützen.

Bei Abgang ist der Baum gleichartig zu ersetzen. Das Totholz des abgängigen Baums ist an geeigneter Stelle in der Grünfläche der Böschung abzulegen und zu belassen. Eine ökologische Baubegleitung ist erforderlich und von einem Fachgutachter durchzuführen und nachzuweisen.

1.11. Bedingte Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen und Anlagen erst zulässig, nachdem die Fläche von Bahnzwecken freigestellt ist.

2. **Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 (7) LBO**

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Dachform/Dachneigung

Als Dachform sind Flachdächer zulässig.

Dachdeckung

Die Dachflächen der Gebäude sind zu mindestens 70 % der Dachflächen mit mindestens 500 m² zu begrünen (siehe Abschnitt 1.10.3 Pflanzgebot – Dachbegrünung).

Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig (siehe 1.7.3 Gewässer- und Grundwasserschutz /Dachdeckungen).

Solarthermische oder photovoltaische Anlagen sind auf allen Dachflächen zulässig und so auszuführen, dass die übrigen Festsetzungen (siehe dazu Satz 1 und 2) eingehalten werden.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind auf die nordöstlichen und die südöstlichen Fassadenseiten zu beschränken.

An der südwestlichen Fassadenseite kann eine Werbeanlage in Form eines Schriftzuges ausnahmsweise zugelassen werden.

Insgesamt darf eine maximale Fläche für die Werbeanlagen von 5 m² je Fassadenseite nicht überschritten werden.

Werbeanlagen auf der Dachfläche und an den Schornsteinen sowie freistehende Werbeanlagen bspw. in Form von Werbestelen oder Fahnen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht, sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass eine Signalverwechslung ausgeschlossen ist.

2.3 Beleuchtungsanlagen (§ 74 (1) 3 LBO)

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

2.4 Abstandsflächen (§ 74 (1) Nr. 7 LBO i.V.m. § 5 Abs. 7 LBO)

Abweichend von den in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Maßen der Abstandsflächen ist entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze die Unterschreitung der Abstandsflächen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO bis hin zur grenzständigen Bebauung zulässig.

3. **Kennzeichnung**

3.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich gemäß HISTE Nacherhebung 2011 ein Altstandort. Die betreffende Fläche ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Der im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) unter der Objekt-Nr. 01986 erfasste Altstandort „AS Bahnhofstraße 37“ wurde bei der Bewertung (ehem. Lokschuppen) mit „B“ (belassen) – Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition – eingestuft. Die Einstufung „B“ bedeutet, dass zunächst kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Vor baulichen Veränderungen auf dem Gelände ist jedoch die Altlastensituation zu überprüfen.

Im Vorfeld jeglicher Baumaßnahme ist in Absprache mit den zuständigen Fachbehörden das Erkundungsprogramm abzuklären. In Abhängigkeit von der geplanten Nutzung können Boden-, Grundwasser- und Gebäudeanalysen erforderlich werden. Erhöhte Entsorgungskosten können nicht ausgeschlossen werden.

4. **Hinweise/Empfehlungen**

4.1 Freianlagen und Bepflanzung

Zu jedem Baugesuch ist ein Freianlagenentwurfsplan mit Angaben von Oberflächenmaterialien und Bepflanzung der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen. Die Bepflanzung soll mit standortangepassten Gehölzarten (siehe 1.10 Pflanzgebote und Pflanzbindungen) gemäß Pflanzliste (siehe 4.9) erfolgen.

4.2 Müllentsorgung

Die Anlieger müssen am Abfuhrtag die Müllbehälter an der Erschließungsstraße zur Abholung bereitstellen. Die Zufahrt für Müllfahrzeuge ist sicherzustellen.

4.3 Bodenschutz / Geologie

Bodenschutz:

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG, LBodSchAG) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB). Der Baubetrieb ist

so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Der Oberboden ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

Für die geplanten Maßnahmen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen. Im Vorfeld der Arbeiten sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und der Grundstücke eingeleitet werden.

Geologischer Untergrund, Baugrundverhältnisse:

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten besteht der Baugrund im Planungsgebiet aus Gesteinen der Opalinuston-Formation und lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich der lokalen Auffüllungen ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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 hydrogeologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie der recht geringen Durchlässigkeit des Untergrundes, sollte ggf. von der Versickerung Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, 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. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

4.4 Altlasten / Bodengutachten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des im Altlastenkataster mit der Objektnummer 1986 geführten Altstandorts.

Dieser wird als "B-Fall" geführt d.h. belassen bis zur Wiederaufnahme.

Im Rahmen der historischen Nacherhebung (2006) wurde der Wirkungspfad Boden-Grundwasser auf Beweisniveau 1 mit "B, Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition" bewertet.

Der Altstandort ist nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet.

Auf dem Areal waren u.a. Tankstelle, Betriebshof sowie Lokschuppen (Wartungsgruben und Lagerräume) mit Ölmagazin, oberirdischen Heizöltank und Untersuchungsgrube angesiedelt. Über einen längeren Zeitraum wurde mit Schadstoffen umgegangen und die damit verbundenen Betriebs-, Bewirtschaftungs- und Verfahrensweisen können zu Schadstoffeinträgen in den Boden bzw. das Grundwasser geführt haben.

Im Rahmen der geplanten Baumaßnahme sind eine rechtzeitige Absprache mit dem Landratsamt über das Vorgehen und ggf. weiterführende Untersuchungen erforderlich.

Bei der Entsorgung kontaminierter Aushubmaterials können erhöhte Entsorgungs- bzw. Verwertungskosten entstehen.

4.5 Kampfmittel

Es besteht die Möglichkeit, dass sich durch die Kriegseinwirkungen in den Jahren 1944/1945 noch entsorgungsrelevante Restverunreinigungen auf dem Flurstück befinden. Das Flurstück befindet sich in einem stark bombardierten Bereich, Gebäude wurden bombardiert, Blindgänger können nicht ausgeschlossen werden.

Nur der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD) oder ein autorisiertes, zertifiziertes Ingenieurbüro sind die einzig berechtigten Institutionen, die im Vorfeld und ggf. vor Ort das Gefahrenpotenzial beurteilen dürfen. Informationen sind beim Regierungspräsidium Stuttgart erhältlich.

4.6 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

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

4.7 Ökologie / Einsatz erneuerbarer Energien / Regenwasserrückhaltung

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes allgemein zulässig.

4.8 Bahnanlagen

Eine enge Abstimmung vor und während der Genehmigungsverfahren und der Durchführung von Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Deutschen Bahn AG ist zwingend. Die Genehmigungsanträge sind der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Bahnhofstraße 5, 76137 Karlsruhe erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

Hinweise, Forderungen, Auflagen und Anregungen der Deutschen Bahn AG sind zu beachten, diese sind:

- Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherren außerhalb des Eisenbahngeländes zu erfolgen.
- 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. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.
- Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG als Angrenzer frühzeitig zu beteiligen. Bei der Bauausführung sind ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bahnbetriebs zu beachten. Da Kabel und Leitungen nach außerhalb von DB-eigenem Gelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn von Maßnahmen eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Es wird auf folgende Baubedingungen hingewiesen:

- Entlang dem Grenzbereich dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen vorgenommen werden. Die Standsicherheit der angrenzenden Gleisanlagen und Fahrleitungsmaste darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden und ist auch während der Bauzeit zu gewährleisten.
- Wird bei dem Bauvorhaben ein Kran eingesetzt, so ist (mind. 6 Wochen vor Erstellung des Kranes) bei der DB Netz AG, Regionalbereich Südwest, Presselstraße 17, 70191 Stuttgart, Martin Ruppert, Tel. 0711 2092-29502, eine Anfrage mit Baustelleneinrichtungsplan zu senden. Nach Prüfung Ihrer Anfrage erhalten Sie weitere Baubedingungen. Ein Kran ist grundsätzlich so aufzustellen, dass die Gleise mit dem Ausleger und Transportteilen nicht überschwenkt werden können bzw. auch bei Freischaltungen in der Arbeitsruhe. Gegebenenfalls sind Schwenkbegrenzungen einzubauen. Ist ein Überschwenken unumgänglich, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung aufzustellen.
- 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 zu spannungsführenden Teilen von 3,50 m darf während der Bauausführung nicht unterschritten werden.
- Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN EN 50121*VDE 0115 und EN 50122-1 einzuhalten.
- Die Baugruben müssen außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten liegen.
- Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit empfehlen wir, das zu bebauende Grundstück mit einem dauerhaften Zaun ohne Öffnung zum Bahngelände hin abzugrenzen. Diese Maßnahme dient zum

Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes. Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB.

- Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.
- Für sämtliche Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Antragsteller in vollem Umfang.
- Sämtliche der Deutschen Bahn AG entstehende Kosten, die auf das Bauvorhaben zurückzuführen sind, gehen zulasten des Antragstellers und werden gesondert in Rechnung gestellt.

4.9 Pflanzlisten zu den Pflanzgebieten

Standortgerechte heimische Laubbäume und Sträucher Herkunftsgebiet 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ (LfU 2002)

Botanischer Name

Deutscher Name

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewönl. Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnliche Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Echte Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

4.10 Artenschutz, Baufeldräumung und Rodungen

Aus Gründen des Artenschutzes wird darauf hingewiesen, dass Baufeldräumung und Rodungen (auch im Rahmen der Erschließung) nur in der Zeit vom 1. Oktober – 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten stattfinden dürfen. Es ist ein Fachgutachter hinzuziehen und nach dessen Freigabe ist die Baufeldräumung ggf. ab Ende der Brutzeit möglich.

Zur Vermeidung möglicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist vor Abbruch des Gebäudes eine Untersuchung auf Vorkommen von Fledermäusen und Nischenbrüter erforderlich.

4.11 Umweltfreundliche Beleuchtung

Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. Unter besonderer Berücksichtigung des Artenschutzes sind daher umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen werden LED-Beleuchtung mit warmweißer Farbtemperatur oder vergleichbare umweltverträgliche Produkte.

4.12 Richtfunk

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Richtfunktrassen.

Maßnahmen im Geltungsbereich sind vor und während der Durchführung mit den Richtfunkbetreibern, die bei der Bundesnetzagentur abzufragen sind, abzustimmen (siehe Kap. 3.10 der Begründung).

4.13 Duldungspflicht (§ 126 (1) BauGB)

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und
- Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen
- Betonabstützungen der Randeinfassungen auf seinem Grundstück zu dulden.

5. Begründung (§ 9 (8) BauGB) / ___ der Akten

6. Fläche des Plangebiets ca. 0,39 ha

7. Aufhebung bestehender Festsetzungen

Alle im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bestehenden bisher gültigen Festsetzungen werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben.