



Gemeindeverwaltung
Marktplatz 2
78544 Aldingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Rosen-Areal

- | |
|--|
| <p>A - Planungsrechtliche Festsetzungen
B - Örtliche Bauvorschriften
C - Hinweise / Empfehlungen</p> |
|--|

Stand: 06.12.2023

Als Satzung beschlossen am 19.12.2023

In Kraft getreten am 12.01.2024

R. Stehle, Dipl.-Ing. (FH) Freier Stadtplaner
Obere Bahnhofstraße 8, 78549 Spaichingen
tel. 07424 – 9608022, e-Mail: info@r-stehle.de

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

INHALTSVERZEICHNIS	
A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN3
1	Art der baulichen Nutzung3
1.1	Urbanes Gebiet (MU)3
2	Maß der baulichen Nutzung4
2.1	Grundflächenzahl (GRZ)4
2.2	Geschossflächenzahl (GFZ).....4
2.3	Zahl der Vollgeschosse4
2.4	Höhe der baulichen Anlagen4
3	Bauweise.....4
4	Überbaubare Grundstücksflächen5
5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....5
6	Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind.....5
6.1	Sichtfelder (Grundstückzufahrten).....5
7	Private Grünflächen5
8	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....5
9	Flächen sowie Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft6
9.1	Artenschutzmaßnahme A1 - Steinmauer6
9.2	Artenschutzmaßnahme A2 – Grünfläche mit Steinhaufen6
9.3	Anbringen von Nisthilfen.....6
9.4	Kontrolle im Vorfeld der Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen.....6
9.5	Rodungszeiträume von Bäumen und Gehölzen.....6
9.6	Insektenverträgliche Außenbeleuchtung7
9.7	Dachbegrünung7
9.8	Metallische Dach- und Fassadenbekleidungen.....7
9.9	Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge7
10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen7
10.1	Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm7
10.2	Passive Lärmschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm.....8
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN9
1	Äussere Gestaltung baulicher Anlagen.....9
1.1	Gestaltung der Dachflächen und Fassaden9
1.2	Dachaufbauten / Gauben9
1.3	Solar- und Photovoltaikanlagen.....9
2	Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen9
3	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter10
4	Werbeanlagen.....10
5	Einfriedungen10
C	HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN11
1	Denkmalschutz.....11
2	Archäologische Denkmalpflege11
3	Bodenschutz.....11
4	Brand- und Katastrophenschutz13
5	Trinkwasserschutz / Regenwassernutzung13
6	Artenschutz - Vermeidung von Vogelschlag.....14
7	Hochwasserschutz.....14
8	Altlasten-Verdachtsfläche14
9	Hinweise der Deutschen Bahn AG15
9.1	Verkehrssicherung / Einfriedung entlang der Bahnanlage15
9.2	Sonstige Vorgaben für Nutzungen im Nachbarbereich der Bahnanlage15
10	Geotechnik.....17
11	Pflanzenlisten18
12	DIN-Vorschriften.....20

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§1-15 BauNVO).

1.1 Urbanes Gebiet (MU)

gemäß § 6a BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausschlüsse:

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO werden ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten nach § 6a Abs. 3 Nr.1 BauNVO,
- Tankstellen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Für das Urbane Gebiet ist entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil eine einheitliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Mit Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, sind Überschreitungen der zulässigen Grundfläche bis zu einer max. GRZ 0,95 zulässig (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 20 BauNVO)

Für das Urbane Gebiet ist entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil eine einheitliche Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die jeweiligen Baufelder entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 18 BauNVO)

Die maximal zulässigen Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) für Gebäude und bauliche Anlagen sind für die jeweiligen Baufelder im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in Meter über Normal Null festgesetzt.

Die Wandhöhe bemisst sich am äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (traufseitig).

Die Firsthöhe bemisst sich am obersten Gebäudeabschluss (z.B. oberste Dachbegrenzungskante bzw. First oder Attika).

Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die festgesetzte Wandhöhe (WH max.) als maximal zulässige Gebäudehöhe.

Solar- und Photovoltaikanlagen sowie untergeordnete Dachaufbauten für notwendige technische Einrichtungen dürfen das festgesetzte Maß um 1,0 m überschreiten.

3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Baugebiet sind im Rahmen der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO auch Gebäudeformen über 50 m Länge zulässig.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 4, Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Carports und Nebenanlagen in Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, soweit sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes, den örtlichen Bauvorschriften oder sonstigen nachbarrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

Ein Mindestabstand von 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ist generell auch mit überstehenden Dächern einzuhalten.

6 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREI ZU HALTEN SIND

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

6.1 Sichtfelder (Grundstückszufahrten)

Bei Grundstückszufahrten zum öffentlichen Verkehrsraum sind 3,0 m tiefe Sichtfelder zum Fahrbahnrand von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Baumpflanzungen in Bereichen frei zu haltender Sichtfelder sind zulässig, wenn entsprechende Pflanzen mit Kronenansatz > 2,50 m verwendet werden.

7 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gemäß der Planzeichnung ist der nordwestliche Bereich als private Grünfläche festgesetzt. Die Fläche ist nach Vorgabe der festgesetzten Pflanzgebote und Artenschutzmaßnahmen anzulegen und zu unterhalten.

8 ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Der Gehölzbestand im Hangbereich zur Prim ist dauerhaft zu erhalten und artgerecht zu pflegen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9 FLÄCHEN SOWIE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Artenschutzmaßnahme A1 - Steinmauer

Anlage einer Steinmauer zwischen Bahngelände und Baugebiet als Abgrenzung und Unterschlupf für Eidechsen. Die Mauer ist als Trockenmauer (Höhe ca. 0,5 m, Steingrößen ca. 20 x 30 cm) mit möglichst vielen Spalten und Versteckmöglichkeiten anzulegen.

Die Maßnahme ist vor Durchführung der Abbrucharbeiten herzustellen. Die Umsetzung ist der Unteren Naturschutzbehörde spätestens bis zum 01. März im Jahr des Beginns der Abbruch- und Baumaßnahmen nachzuweisen.

9.2 Artenschutzmaßnahme A2 – Grünfläche mit Steinhaufen

Anlage einer Grünfläche mit Steinhaufen im Bereich der bisherigen Lagerfläche (Planfläche: A2). Die Fläche ist als extensive Wiese 1-2 mal / Jahr zu mähen und licht und offen zu halten, um eine Verbuschung zu vermeiden. Es sind mindestens drei Steinhaufen anzulegen (Größe je ca. 2 m², Steingrößen ca. 20 x 30 cm).

Die Maßnahme ist vor Durchführung der Abbrucharbeiten herzustellen. Die Umsetzung ist der Unteren Naturschutzbehörde spätestens bis zum 01. März im Jahr des Beginns der Abbruch- und Baumaßnahmen nachzuweisen.

9.3 Anbringen von Nisthilfen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mindestens 7 Nistkästen für Vögel (geeignet für Hausrotschwanz und Bachstelzen) an Bäumen oder Gebäuden anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Maßnahme ist vor Durchführung der Abbrucharbeiten herzustellen. Die Umsetzung ist der Unteren Naturschutzbehörde spätestens bis zum 01. März im Jahr des Beginns der Abbruch- und Baumaßnahmen nachzuweisen.

9.4 Kontrolle im Vorfeld der Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen

Vor dem Abbruch bzw. Sanierung weiterer Gebäude sind diese unmittelbar vor deren Abbruch nochmals auf aktuell besetzte Vogelnester zu prüfen. Grundsätzlich ist bei den angetroffenen Arten davon auszugehen, dass die Brutzeit zum 01.08. beendet ist.

Im Vorfeld der Sanierung von Gebäuden ist die alte Bausubstanz in Bodennähe auf vorhandene Spalten im Mauerwerk auf Vorkommen von Eidechsen zu überprüfen.

9.5 Rodungszeiträume von Bäumen und Gehölzen

Angrenzende Gehölze sind soweit möglich zu erhalten. Notwendige Gehölzrodungen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit, also nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Auf die geltenden gesetzlichen Bestimmungen nach § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz wird diesbezüglich verwiesen:

Es ist verboten, Bäume, (...) Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9.6 Insektenverträgliche Außenbeleuchtung

Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1700 K bis max. 3000 K) und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden und auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken. Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale mit Abstrahlwinkeln $> 70^\circ$ sind zu vermeiden. Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses max. 40°C .

9.7 Dachbegrünung

Dachflächen bis zu einer Neigung von 10 Grad sind mindestens extensiv (Vegetationsschicht mind. 10 cm) zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Es ist eine heimische und artenreiche Artenmischung zu wählen. (vgl. Pflanzliste IV).

Die Pflicht zur Dachbegrünung gilt auch bei einer kombinierten Nutzung der Dachfläche mit aufgeständerten Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie), soweit es sich nicht um dachintegrierte (auch „Indach-“) Systeme handelt.

9.8 Metallische Dach- und Fassadenbekleidungen

Für Bedachungen und Fassadenbekleidungen dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Baustoffe oder entsprechend beschichtete Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

9.9 Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. PKW-Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä. herzustellen, soweit die geplante Nutzung nicht entgegensteht und soweit kein Gefährdungspotential aufgrund des betrieblichen Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen besteht und wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

10 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind in den gekennzeichneten Bereichen Vorkehrungen zum Schutz gegen Gewerbelärm zu treffen. Schutzbedürftige Räume sind nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen nachgewiesen werden kann, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für urbane Gebiete (MU) eingehalten werden.

Daher sind in den gekennzeichneten Bereichen geeignete Maßnahmen zu ergreifen, wie z.B.:

- Vermeidung von offenbaren Fenstern bei schutzbedürftigen Räumen
- Festverglasung, Prallscheiben oder vorgehängte Glasfassaden vor betroffenen offenbaren Fenstern bei schutzbedürftigen Räumen
- Lärmoptimierte Grundrissgestaltung d.h. schutzbedürftige Räume sind in diesen Bereichen zu vermeiden bei offenbaren Fenstern

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Vorsatz von festverglasten Loggien/Balkonen.

10.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm

Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor den Gewerbe-, Straßen-, Schienenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und den im Plangebiet vorliegenden Lärmpegelbereichen nach DIN 4109.

Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für alle Gebäude/Fassaden im Geltungsbereich zu erbringen. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung oder aufgrund von aktiven Schallschutzmaßnahmen) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Lüftungseinrichtungen

Für alle Gebäude/Fassaden sind in den für das Schlafen genutzten Räumen, schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Das Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22⁰⁰ und 06⁰⁰ Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafraum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

Schutz der Außenwohnbereiche

Für Außenwohnbereiche sind bei Beurteilungspegeln (Gesamtlärmpegel) von mehr als 62 dB(A) tags bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Die Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 ist im Rahmen des jeweiligen Bauantrags nachzuweisen. Auf die detaillierten Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung wird verwiesen („Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Rosen-Areal“ vom 07. Juni 2023; Heine+Jud, Ing. Büro für Umweltakustik).

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).

1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Gestaltung der Dachflächen und Fassaden

Dachformen und -neigungen sind frei.

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel oder Betonsteine in grauer bzw. anthrazit bis schwarzer Tönung oder roter bis rotbrauner Farbe zulässig.

Bei flachgeneigten Dachformen bis 22° Dachneigung sind konstruktionsbedingt auch alternative Materialien zulässig, ausgenommen unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder Bleibleche.

Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen von Dächern und Fassaden sind grundsätzlich ausgeschlossen.

Dachbegrünungen sind für alle Dachformen grundsätzlich zugelassen. Dächer mit einer Neigung bis 10° sind verbindlich nach Maßgabe der planungsrechtlichen Festsetzungen zu begrünen.

1.2 Dachaufbauten / Gauben

Ab 30° Dachneigung sind Dachaufbauten zulässig. Sie dürfen die Firsthöhe nicht überragen. Pro Dachseite ist nur eine Gestaltungsform von Gauben zugelassen. Die Summe der Länge aller Dachaufbauten pro Dachseite darf 50 % der Dachlänge nicht überschreiten.

Der Abstand der Dachaufbauten zum First muss, in der Schräge gemessen, mindestens 0,60 m und zum Ortgang mindestens 1,5 m betragen.

1.3 Solar- und Photovoltaikanlagen

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind auf Dachflächen > 15° Dachneigung parallel zur jeweiligen Dachfläche anzubringen.

Auf flach geneigten Dächern < 15° Dachneigung sind auch aufgestellte Anlagen bis maximal 1,00 m über die Dachfläche zulässig.

2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind, mit Ausnahme der betrieblich erforderlichen, befestigten Nutzflächen, gärtnerisch als Grün- oder Pflanzflächen anzulegen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3 GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Abfallbehälter und -sammelplätze sind durch geeignete Einhausungen oder Begrünungen in einer Weise auszuführen oder abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

4 WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen und Beschriftungen sind ausschließlich an der Fassade der Gebäude bis zur Dachkante zulässig.

Selbstleuchtende Werbeanlagen, Leuchtreklame, dynamische Werbeanlagen wie Laufschriften, Lichtspiele und Ähnliches sind unzulässig.

5 EINFRIEDUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen. Zu öffentlichen Flächen ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

Die Höhe der Einfriedigungen zu Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht.

Zäune sind aus luft-, licht- und kleintierdurchlässigen Strukturen, wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun, herzustellen und müssen einen Bodenabstand von mindestens 0,15 m einhalten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Ausgeschlossen sind Einfriedungen in Form von Erdwällen, Mauern, Gabionen, die Verwendung von Stacheldraht sowie standortfremde Sträucher und Heckenpflanzen wie Thujen und Zypressen.

Von den Regelungen ausgenommen ist die westliche Grundstücksgrenze zur Bahnlinie (Artenschutzmaßnahme A1 – Anlage einer Steinmauer für Eidechsen nach Maßgabe der planungsrechtlichen Festsetzungen).

Auf die Hinweise der Deutschen Bahn AG zur Verkehrssicherungspflicht und erforderlichen Herstellung einer Einfriedung entlang der Bahnlinie wird hingewiesen (s. Kap. C ‚Hinweise‘).

C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 DENKMALSCHUTZ

Im Planungsgebiet liegt folgendes Kulturdenkmal (Bau- und Kunstdenkmale) gemäß § 2 DSchG: **Spaichinger Straße 1, 5 (Flstnr. 0-2628)**

Rosenbrauerei. Parallelgehöft aus Gasthof und Ökonomiegebäude der ehemaligen Brauerei Rose. Der Gasthof Brauerei Rose (Spaichinger Straße 1) besteht aus dem 1840 traufständig zur Straße errichteten, 1842 und 1871 erweiterten, zweigeschossigen Satteldachbau, dem beim Umbau 1927 in der Breite der westlichen Giebelseite ein giebelständig zur Straße ausgerichteter Anbau hinzugefügt wurde; das Satteldach dieses Anbaus hat die gleiche Firsthöhe wie der ältere Bau und ist zur Straße mit einem polygonalen Erker geschmückt. - Zugehöriges Ökonomiegebäude, später Getränkeabholmarkt (Spaichinger Straße 5), ein hinter dem Gasthof und parallel zu diesem errichteter Satteldachbau mit traufseitiger Erschließung, um 1840. (Sachgesamtheit). Die ehemalige Brauerei Rose mit Gasthaus und Ökonomiegebäude befindet sich im Nordosten Aldingens direkt an der örtlichen Eisenbahnstrecke. Diese bildete eine wichtige Orientierung zur öffentlichkeitswirksamen Ausrichtung des Queranbaus von 1927, der damit als repräsentative Schauseite des Gasthauses fungiert. Diese Fassadenwirkung wird durch den giebelseitigen Polygonalerker mit vegetabilen Festons unterstützt. Das Gasthaus selbst besitzt als gesellschaftlicher Knotenpunkt des Ortes sozialgeschichtliche Bedeutung. Zusammen mit dem Ökonomiegebäude bildet es eine parallele Hofanlage, die von der einstigen Brauereitätigkeit zeugt und somit einen wichtigen Zweig der Aldinger Wirtschafts- und Gewerbegeschichte des 19. und 20. Jahrhunderts veranschaulicht.

Die Kulturdenkmale sind im Plan entsprechend gekennzeichnet.

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Es wird darauf hingewiesen, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, bei Kulturdenkmälern nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

2 ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3 BODENSCHUTZ

In der Planungsphase sowie bei Umsetzung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes, insbesondere der sorgsame, haushälterische und schonende Umgang mit Boden sowie die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen zu berücksichtigen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Nachfolgende Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen sind bei der Umsetzung der Bauvorhaben durch Planer/Architekten, Baufirmen und Bauherren zu beachten.

- Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z.B. flächensparende Planentwürfe, mehrgeschossige Bauweise, möglichst kurze Zufahrten, nach Möglichkeit Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, Anlegung von Parkdecks, geländeangepasste Bauweise).
- Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. Dachbegrünung, Verzicht auf Schottergärten, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zuwegungen, Zufahrten, Pkw-Stellplätze und Lagerplätze, wenn Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen).
- Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z.B. Massenausgleich evtl. Aufbereitung von anstehendem Erdmaterial) anzustreben ist.
- Durch die Änderung des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (seit 01.01.2021) wird die Aufstellung eines Bodenschutzkonzeptes ab 5.000 m² Flächeninanspruchnahme eines Vorhabens (gemäß Planung zuzüglich der bauzeitlich bedingten Flächeninanspruchnahme) und ab 10.000 m² Flächeninanspruchnahme zusätzlich die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung erforderlich.
- Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. verdichtungsarmes Arbeiten, Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten oder künftig überbauten Flächen) ist zu achten. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht werden und sind wirksam zu schützen.
- Beim Bearbeiten, Ausheben oder Befahren des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse zu achten, um eine Schädigung des Bodengefüges weitgehend auszuschließen.
- Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleppen, sachgerecht in Mieten zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (Mietenhöhe max. 1,5 m) ist vor Vernässung durch Profilierung zu schützen. Die Oberbodenmiete darf nicht befahren werden. Ist eine Lagerzeit von über 6 Monate nicht auszuschließen, dann ist die Oberbodenmiete unmittelbar nach dem Anlegen geeignet zu bepflanzen.
- Schädliche Bodenveränderungen (Bodenverunreinigungen durch Bauschutt und Bauabfall) sind untersagt.
- Bei den Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten sowie die Inhalte der BBodSchV zu beachten.
- Der anfallende unbelastete Erdaushub (Ober- und Unterboden) ist ordnungsgemäß zu verwerten. Die Beseitigung auf einer Erddeponie ist ausnahmsweise und nur dann zulässig, wenn Verwertungsmöglichkeiten nachweislich nicht gegeben sind.
- Bei der Verwertung von Bodenmaterial sind nach den §§ 6 – 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung deren Vorsorgewerte sowie die Vorgaben und Materialwerte der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) einzuhalten.
- Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. Abbruchflächen, Auffüllflächen) darf nur Bodenmaterial/ Baggergut verwendet werden, welches die Vorsorgewerte der BBodSchV bzw. BM/BG der Klasse 0 der ErsatzbaustoffV einhält.
- Bei Verwertung von RC-Baustoffen (RC) sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung hinsichtlich der Materialklasse, der zulässigen Einbauweise

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

in Abhängigkeit von der Lage innerhalb bzw. außerhalb von Wasserschutzgebieten, dem Grundwasserflurabstand eigenverantwortlich zu prüfen und einzuhalten.

- Für alle verwerteten Materialien gilt, dass die Herkunft des Materials bekannt sein muss und die Unbedenklichkeit des Materials analytisch nachgewiesen ist. Für Bodenmaterial (BM) kann auf den Nachweis der Unbedenklichkeit bis zu einer Aushubmenge von maximal 500 cbm verzichtet werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung vorliegen. Auf die ggfs. greifenden Anzeige- und Dokumentationspflichten sowie die Aufbewahrungsfristen, insbesondere des Grundstückseigentümers, wird hingewiesen.

In Bezug auf Abbruchmaßnahmen wird auf folgendes hingewiesen:

- Die Abbruchmaterialien sind selektiv rückzubauen und ordnungsgemäß auf Grundlage der Ersatzbaustoffverordnung zu verwerten.
- Die Fläche ist vollständig und gründlich von Abbruchstücken (Bauschuttanteilen) zu säubern, bevor Erdaushubarbeiten vorgenommen werden. Eine Vermischung von Erdaushub und bodenfremden Beimengungen ist dringend zu vermeiden. Die Verwertung eines mit bodenfremden Beimengungen vermischten Bodens ist nach Ersatzbaustoffverordnung deutlich erschwert. Die Beseitigung auf einer Erddeponie scheidet aus.

4 BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ

Hinweise des Amts für Brand- und Katastrophenschutz (LRA Tuttlingen):

Es wird auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen:

1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrlflächen), iVm. § 15 Landesbauordnung.
2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, iVm. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziffer 5.1 IndBauRL.

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit, die schnellere Bedienbarkeit und bei winterlichen Verhältnissen.

Es wird aus einsatztaktischen Gründen empfohlen Hydrantenabstände von maximal 120 m einzuhalten.

Die konkreten Anforderungen zu den jeweiligen Bauvorhaben ergeben sich aus LBO, LBOAVO sowie den zugehörigen Sonderbauvorschriften.

5 TRINKWASSERSCHUTZ / REGENWASSERNUTZUNG

Hinweise des Gesundheitsamtes (LRA Tuttlingen):

Bei der Umsetzung des Bauvorhabens sind folgende Punkte durch den Planer/Architekten zu beachten:

Anlagen für die Verteilung von Trinkwasser sind mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben.

Um mit Trinkwasserressourcen schonend umzugehen, empfiehlt das Gesundheitsamt eine natur- und ortsnahe Regenwassernutzung mittels Zisternen zur Trinkwassersubstitution für die Gartenbewässerung oder die Toilettenspülung (§ 1 Abs. 5 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Sollten Anlagen zur Regenwassernutzung zusätzlich zur Trinkwasserinstallation in einem Gebäude installiert werden, so sind diese dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

6 ARTENSCHUTZ - VERMEIDUNG VON VOGELSCHLAG

Zur Minimierung des Vogelschlagrisikos sind großflächige und ungegliederte Glasflächen, transparente Durchsichten und exponierte Glaselemente (wie Übereckverglasung, verglaste Verbindungsgänge, Wintergärten, freistehende Glaselemente) insbesondere in exponierter Lage und in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen zu vermeiden. Sofern solche Flächen baulich nicht von vornherein vermieden werden können, sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen, wie die Verwendung von vogelfreundlichem Spezialglas, Strukturierung der Scheiben, vorgesetzte Lamellen o.Ä.

Auf die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach (Schmid, H., P. Waldburger & D. Heynen (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. Schweizerische Vogelwarte Sempach. www.vogelglas.info) und der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas) wird hingewiesen.

7 HOCHWASSERSCHUTZ

Auf das Risiko zufließenden Oberflächenwassers und die Hochwassergefahr im Zuge von Starkregenereignissen oder Schneeschmelze wird hingewiesen.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) regelt die grundsätzliche Verpflichtung für Bauherren und Eigentümer „im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“ (§ 5 Abs. 2 WHG).

Daher werden Planer und Bauherren auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion nach § 5 Abs. 2 WHG hingewiesen.

Als Basisvorsorge auch im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge wird empfohlen, Gebäude, insbesondere Untergeschosse konstruktiv so zu gestalten, dass Überflutungen nicht eindringen können und ggfs. Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Garageneinfahrten usw.) ausreichend erhöht über Gelände anzulegen sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) ggfs. als dichte Wanne vorzusehen.

Zur Vermeidung von schädlichem Rückstau infolge anhaltendem Starkregen sind Gebäude und Außenanlagen entsprechend der Abwassersatzung der Gemeinde Aldingen und den einschlägigen Normen (DIN EN 12056-4 und DIN 1986-100) von den privaten Bauherren und auf deren Kosten zu schützen.

8 ALTLASTEN-VERDACHTSFLÄCHE

Der Standort der ehemaligen Rosenbrauerei ist im Altlastenkataster des Landkreises Tuttlingen als Altlasten-Verdachtsfläche verzeichnet (AS Spaichinger Straße 01, Flächen-Nummer 00493-000, Stand 30.04.2009).

Nach der historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen (April 1997) sind die Bereiche der ehemaligen Pichhalle, der Flaschenreinigung, der ehem. Betriebstankstelle, der unterirdischen Tanks sowie Bereiche wo Chemikalien gelagert wurden als kritisch bezüglich einer Schadstoffbelastung zu sehen. Aufgrund der Erhebungsergebnisse und der Bewertung der Fachbehörde werden Bodenproben empfohlen. Das Grundwasser sollte auf

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

erhöhte Schadstoffgehalte untersucht werden. Auf die o.g. historische Erhebung wird verwiesen.

Gemäß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes zum vorliegenden Bebauungsplan ist im Vorfeld der geplanten Neuordnung eine orientierende Altlasten-Erkundung durchzuführen, um die für eine abschließende Beurteilung erforderlichen Erkenntnisse zu gewinnen.

Im Vorfeld der Untersuchung sollte das Erkundungsprogramm und das weitere Vorgehen mit dem Wasserwirtschaftsamt (LRA Tuttlingen) abgestimmt werden.

9 HINWEISE DER DEUTSCHEN BAHN AG

9.1 Verkehrssicherung / Einfriedung entlang der Bahnanlage

„Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke / öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.“

Durch die mit der Baumaßnahme verbundene Besiedlung wird für die Anwohner und deren Kinder eine Gefahrenquelle gegenüber dem Eisenbahnbetrieb geschaffen, für deren Abwehr nach den Grundsätzen des § 823 BGB derjenige, welcher diesen Zustand schafft, zuständig ist. Konkret bedeutet dies, dass der jeweilige Bauherr verkehrssicherungspflichtig ist.

Die Baulast zur Erstellung und der Unterhalt liegt beim jeweiligen Grundstückseigentümer.

Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes und vermeidet das Entstehen „wilder Bahnübergänge“.

In den Baugenehmigungen ist von den potentiellen Antragstellern die Einfriedigung als Auflage, gemäß Bebauungsplan zu fordern.

Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB.

9.2 Sonstige Vorgaben für Nutzungen im Nachbarbereich der Bahnanlage

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen“. Die für die Planung erforderlichen Richtlinienmodule 882.0210 bis 882.0230 sowie 882.0332 bis 882.0333A01 können bei der folgenden Stelle bezogen werden:

DB Kommunikationstechnik GmbH

Medien- und Kommunikationsdienste

Logistikcenter (T.CVM 4)

Kriegsstraße 136

76133 Karlsruhe

Tel.: 0721-938-5965

Fax: 0721-938-5509

dzd-bestellservice@deutschebahn.com

Des weiteren verweisen wir darauf, dass nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN VD 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

von Bäumen oder Sträuchern ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten werden muss.

Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

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 zu spannungsführenden Teilen von 3,00 m darf während der Bauausführung und auf Dauer 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.

Anfallende Abwässer u. Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen, 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.

Der Bebauungsplanbereich grenzt an den Bahnübergangsbereich. Die Sicht auf die Straßensignale muss jederzeit freigehalten werden. Es muss sichergestellt sein, dass sich kein Rückstau auf dem Bahnübergang bildet; ggf. sind Maßnahmen zur örtlichen Verkehrslenkung mit der zuständigen Verkehrsbehörde zu vereinbaren.

Die erforderlichen Schleppkurven und Räumstrecken des Bahnüberganges sind einzuhalten.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.

Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Alle Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten:

Deutsche Bahn AG

DB Immobilien, CR.R 04-SW(E)

Gutschstraße 6

76137 Karlsruhe

10 GEOTECHNIK

Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB 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, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Trossingen-Formation (Mittelkeuper), welche von quartären Ablagerungen aus Auenlehm sowie Holozänen Abschwemmmassen überlagert werden. Ferner finden sich Anthropogene Ablagerungen (Aufschüttung/Auffüllung) im Plangebiet. Die Mächtigkeit der quartären Felsüberlagerungen ist nicht bekannt.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Beim Auenlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Die Gesteine der Trossingen-Formation neigen im Bereich von Baugrubenböschungen/-wänden zu Rutschungen.

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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

11 PFLANZENLISTEN

Für Pflanzungen werden folgende gebietsheimische Gehölze empfohlen.

PFLANZLISTE I: LAUBBÄUME

Qualität: Hochstamm 3xv m.B., StU 14-16 cm.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name (g=großkronig, m= mittelkronig)	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	m
<i>Acer platanoides i.S.</i>	Spitz-Ahorn	g (auch in Sorten z.B. säulenförmig)
<i>Betula pendula</i>	Birke	m
<i>Carpinus betulus i.S.</i>	Hainbuche	m (auch in Sorten z.B. säulenförmig)
<i>Juglans regia</i>	Walnuss	g
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	g
<i>Quercus robur i.S.</i>	Stiel-Eiche	g (auch in Sorten z.B. säulenförmig)
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	g
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	m
<i>Tilia cordata i.S.</i>	Winterlinde	g (auch in Sorten z.B. säulenförmig)

PFLANZLISTE II: OBSTBÄUME

Qualität: Hochstamm 2xv oB., StU 12-14 cm, regionaltypische Sorten

Äpfel – Malus domestica

Alkmene	Berner Rosenapfel
Biesterfelder Renette	Brettacher
Ernst Bosch	Französische Goldrenette
Geflammter Kardinal	Gelber Edelapfel
Goldparmäne	Himbeerapfel aus Holowaus
Jacob Fischer	Kaiser Wilhelm
Korbiansapfel	Krügers Dickstiel
Mutterapfel	Ontario
Prinz Albrecht	Wealthy
Wiltshire	Zuccalmaglio

Birnen – Pyrus communis

Köstliche aus Charneux	Doppelte Philippsbirne
Österreichische Weinbirne	Prinzessin Marianne
Frühe von Trevoux	Vereinsdechantsbirne
Gaishirtle	Schweizer Wasserbirne
Sülibirne	

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Kirschen – Prunus avium

Hedelfinger Sam

Brennkirsche Schwarzer Schüttler

Zwetschgen – Prunus domestica

Hauszwetschge Gunser o. Schüfer

Quitte - Cydonia oblonga

Quitte, Halb- bis Hochstamm

PFLANZLISTE III: STRÄUCHER

Wissenschaftlicher Name

Deutscher Name

Carpinus betulus

Hainbuche

Cornus mas

Kornelkirsche

Cornus sanguinea

Roter Hartriegel

Corylus avellana

Hasel

Crataegus laevigata

Zweigriffeliger Weißdorn

Crataegus monogyna

Eingriffeliger Weißdorn

Euonymus europaeus

Pfaffenhütchen (giftig)

Ligustrum vulgare

Liguster (giftig)

Lonicera xylosteum

Rote Heckenkirsche (schwach giftig)

Prunus spinosa

Schlehe

Rosa canina

Hundsrose

Rosa rubiginosa

Weinrose

Rhamnus cathartica

Kreuzdorn

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

Sambucus racemosa

Traubenholunder

Viburnum lantana

Wolliger Schneeball

PFLANZLISTE IV: DACHBEGRÜNUNG

Botanischer Name	Deutscher Name
Kräuter 50-100%	
<i>Antennaria dioica</i>	Katzenpfötchen
<i>Anthyllis vulneraria</i>	Wundklee
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Kartäusernelke
<i>Dianthus deltoides</i>	Heidenelke
<i>Erodium cicutarium</i>	Gewöhnlicher Reiherschnabel
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Zypressen-Wolfsmilch
<i>Helianthemum nummularium</i>	Gewöhnliches Sonnenröschen
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Hippocrepis comosa</i>	Hufeisenklee
<i>Lotus corniculatus</i>	Hornklee
<i>Potentilla verna</i>	Frühlings-Fingerkraut
<i>Prunella grandiflora</i>	Großblütige Braunelle
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Silene nutans</i>	Nickendes Leimkraut
<i>Silene vulgaris</i>	Gewöhnliches Leimkraut
<i>Thymus praecox</i>	Frühblühender Thymian
<i>Thymus pulegioides</i>	Gewöhnlicher Thymian
<i>Viola tricolor</i>	Ackerveilchen
Gräser max. 50%	
<i>Briza media</i>	Gewöhnliches Zittergras
<i>Festuca cinerea</i>	Blauschwingel
<i>Festuca amethystina</i>	Amethyst-Schwingel
<i>Koeleria macrantha</i>	Zierliches Schillergras
<i>Melica ciliata</i>	Bewimpertes Perlgras

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

12 DIN-VORSCHRIFTEN

DIN-Vorschriften, auf die in Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften Bezug genommen wird, können bei der Verwaltungsstelle, bei der der Bebauungsplan zur Einsichtnahme bereit liegt, eingesehen werden.