



**GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
“GEWERBEGEBIET NEUER BAHNHOF OST“
in Eutingen i.G. - Gemarkung Rohrdorf**

**PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN**

Stand: 27.06.2017

Änderungen im Vergleich zum Stand 14.02.2017 sind grau hinterlegt

Dettenseer Str. 23 | 72186 Empfingen | 07485/9769-0
Bahnhofstraße 18-20 | 88662 Überlingen | 07551/8008-0

BÜROGRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU

Landkreis Freudenstadt

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET NEUER BAHNHOF OST" PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) ~~20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m. W. v. 24.10.2015~~
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes ~~zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts~~ vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) ~~11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 20.09.2013~~
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung ~~Gesetz~~ vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103) m.W.v. ~~11.03.2017 11.11.2014 (GBl. S. 501) m. W. v. 01.03.2015~~
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 ~~4~~ der Verordnung ~~des Gesetzes~~ vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100) ~~17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m. W. v. 15.01.2016~~

Auf Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§§ 1-23 BauNVO, § 9 BauGB)

1. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs.7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Bebauungsplan (Lageplan M 1 : 500) schwarz gestrichelt dargestellt.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO

allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts- Büro und Verwaltungsgebäude
3. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 Abs.3 BauNVO):

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs.5 BauNVO)

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
2. Vergnügungsstätten
3. Tankstellen

3. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) ist entsprechend den Einschreibungen im Bebauungsplan als Obergrenze festgesetzt.

4. BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)

entsprechend dem Planeinschrieb bedeutet:

a = abweichende Bauweise, nämlich offene Bauweise, jedoch sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

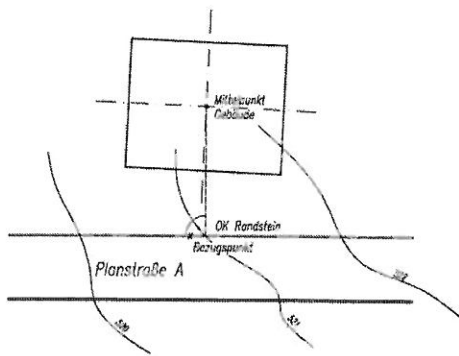
5. GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 BauNVO)

5.1. Ermittlung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

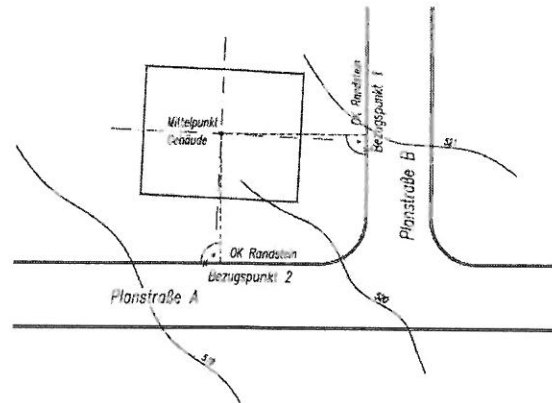
Die Höhenlage der EFH ist wie folgt zu ermitteln, wobei Abweichung um bis zu + 0,50m und - 1,00m zulässig sind:

- Grundstücke mit einer angrenzenden Straße (vgl. Skizze A): Die Höhenlage der EFH entspricht der Höhenlage des Bezugspunktes der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes.
- Grundstücke an 2 Straßenverkehrsflächen (vgl. Skizze B): Die Höhenlage der EFH entspricht dem Mittelwert aus den Höhenlagen der beiden Bezugspunkten der angrenzenden Straßenverkehrsflächen (Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes.
- Grundstücke an Wendeanlagen (vgl. Skizze C): Die Höhenlage der EFH entspricht der Höhenlage des Bezugspunktes der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Endausbau) entsprechend der Skizze C.

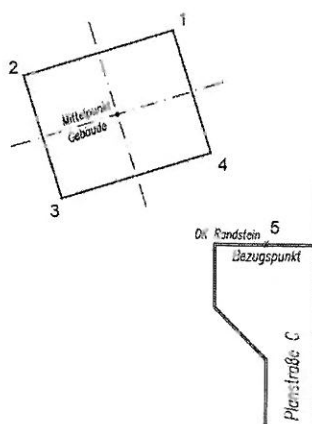
Skizze A



Skizze B



Skizze C



5.2. Ermittlung der Gebäudehöhe

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH_{max}) begrenzt. Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von der EFH (Rohfußbodenhöhe Erdgeschoss) bis zum obersten Gebäudeabschluss.

Aufgebaute Werbeanlagen werden der Gebäudehöhe nicht zugerechnet. Ausnahmsweise sind untergeordnete Bauteile (Verwaltung, Aufzüge, Silos) im bis zu einer Höhe von 17 m zulässig, wenn dies aus betrieblichen Gründen notwendig ist.

6. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

7. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO, § 74 LBO)

Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zusammenhängende Garagen sind einheitlich zu gestalten.

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen. Bei der Anlegung von mehr als 10 Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Flächen, sind diese über eine gemeinsame Zufahrt zu erschließen, so dass nicht von jedem Stellplatz direkt auf die öffentliche Straße ausgefahren wird.

PKW-Stellplätze mit Zufahrten und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (Pflaster- und Plattenbeläge gelten auch als wasserdurchlässig, wenn sie mit durchlässigen Fugen im Kiesbett hergestellt werden). Soweit andere Beläge aus betriebstechnischen Gründen nachweislich erforderlich sind, kann hiervon ausnahmsweise abgewichen werden.

8. NEBENANLAGEN

Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freilagerflächen allgemein zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche und Pflanzgebotflächen muss mindesten 1,00 m betragen.

9. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in Verb. mit § 74 LBO)

Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen sind im Bereich von neu zu erstellenden Gebäuden nicht zugelassen.

Die zur Versorgung des Gebietes erforderlichen Einrichtungen (Kabelkästen u.ä.) sind vom Grundstückseigentümer auf dem Grundstück zu dulden.

10. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT, EINES ER-SCHLIESSUNGSTRÄGERS ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES BELASTETE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsanlagen werden entsprechende Flächen für Leitungsrechte ausgewiesen. Die Flächen sind grundbuchrechtlich zu sichern. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des jeweils betroffenen Versorgungsträgers zulässig.

Die mit Leitungsrechten belastete Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet.

~~Entlang des räumlichen Geltungsbereichs im Süden des Bebauungsplans führt die 110-kV-Bahnstromleitung Eutingen-Ergenzingen. Der Schutzbereich (je 25 m rechts und links der Leitungsachse) ist im Lageplan nach Ziffer 15.5 der PlanZV dargestellt als mit Leitungsrecht belastete Fläche. Innerhalb dieser mit Leitungsrecht bezeichneten Fläche ist eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit der DB Energie GmbH zulässig.~~

~~Mögliche Nutzungen sind:~~

- ~~1. Herstellung von öffentlichen Straßen und Wegen~~
- ~~2. Schaffung von Parkplätzen für PKW und LKW. Die Nutzung von Parkplätzen für PKW und LKW mit Gefahrgut ist nicht zugelassen.~~
- ~~3. Errichtung von Lagerplätzen, z.B. für Baustoffe, Rohmaterialien mit der Einschränkung, dass sie nicht brennbar sein dürfen. Die Errichtung von Hochlagern mit An- und Abtransport unter der Leitung wird nicht erlaubt.~~

~~Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet alle Arbeiten und Bauanträge innerhalb des Leitungsrechts der DB Energie GmbH, Energieversorgung Süd, Betriebsbereich Südwest, Fachbereich Bahnstromleitung, Kriegsstraße 77, 76133 Karlsruhe vorzulegen. Anhand der eingereichten Unterlagen des Bauantrages werden von der DB Energie GmbH Arbeitsgrenzen für Personen und Gerätschaften konkret berechnet und festgelegt.~~

**11. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)**

Flächen für Versorgungsanlagen sind auf der privaten Grundstücksfläche des Verursachers bzw. Anspruchnehmers auszuweisen.

**12. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)**

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei einer Randeinfassung ein Hinterbeton mit bis zu 0,3 m horizontaler Tiefe zulässig.

Die Geländeverhältnisse und unterschiedlichen Höhen benachbarter Grundstücke sind durch Böschungen einander anzugleichen. Ausnahmsweise können Stützmauern zugelassen werden.

**13. VON EINER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN SCHUTZFLÄCHEN UND IHRE NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)**

Entlang des räumlichen Geltungsbereichs im Süden des Bebauungsplans führt die 110-kV-Bahnstromleitung Eutingen-Ergenzingen. Der Schutzbereich (je 25 m rechts und links der Leitungssachse) ist im Lageplan nach Ziffer 15.5 der PlanZV dargestellt als mit Leitungsrecht belastete Fläche. „Innerhalb dieser mit Leitungsrecht bezeichneten Fläche ist eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit der DB Energie GmbH zulässig.“

Mögliche Nutzungen sind:

1. Herstellung von öffentlichen Straßen und Wegen
2. Schaffung von Parkplätzen für PKW und LKW. Die Nutzung von Parkplätzen für PKW und LKW mit Gefahrgut ist nicht zugelassen.
3. Errichtung von Lagerplätzen, z.B. für Baustoffe, Rohmaterialien mit der Einschränkung, dass sie nicht brennbar sein dürfen. Die Errichtung von Hochlagern mit An- und Abtransport unter der Leitung wird nicht erlaubt.

Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet alle Arbeiten und Bauanträge innerhalb des Leitungsrechts der DB Energie GmbH, Energieversorgung Süd, Betriebsbereich Südwest, Fachbereich Bahnstromleitung, Kriegsstraße 77, 76133 Karlsruhe vorzulegen. Anhand der eingereichten Unterlagen/des Bauantrages werden von der DB Energie GmbH Arbeitsgrenzen für Personen und Gerätschaften konkret berechnet und festgelegt.

III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. PRIVATGRUNDSTÜCKE BZW. GEWERBLICH GENUTZTE GRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs.1 Nr. 2, Nr. 4, Nr. 20 und Abs. 4 BauGB)

Oberflächenwasser: Anfallendes Oberflächenwasser muss getrennt über Retentionsflächen abgeführt und darf nicht dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden.

Es sind dies:

1. Oberflächenwasser aus den befestigten PKW-Stellplätzen und Zufahrten.
2. Oberflächenwasser aus den Dachbereichen

Kupfer- zink- oder bleigedachte Dachflächen müssen durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und eine damit verbundene Auslösung von Metallbestandteilen behandelt werden (siehe Verordnung des UVM vom 22.03.1999 über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser).

Fassadenbegrünung: Fassadenflächen, die auf einer Länge von zehn Meter keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind pro angefangene fünf Meter Länge mit einer Kletterpflanze zu bepflanzen (siehe Pflanzenliste), soweit dies betriebstechnisch durchführbar ist. Zusätzlich sind für die Bereiche von Feuerleitern geeignete Begrünungsmaßnahmen durch Kletterpflanzen vorzusehen.

Die Einfriedigungen entlang der Grundstücksgrenzen sollen durch Hecken-, Baum- oder Strauchpflanzung erfolgen. Die Verwendung von Koniferen ist nicht zulässig.

Die nicht überbauten oder für die Anlage von Verkehrsflächen und Lagerflächen erforderlichen Bereiche innerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

Lagerflächen außerhalb der Baugrenzen sind einzugrünen und, soweit keine Gefährdung für Boden und Grundwasser zu erwarten ist, mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung zu versehen.

2. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V. Mit den Naturschutzgesetzen)

Auf den Verkehrsflächen dürfen keine Wartungs-, Pflege- oder Reparaturarbeiten an Kraftfahrzeugen durchgeführt werden. Dies gilt auch für sämtliche Verkehrsflächen auf den gewerblichen Grundstücken, sofern keine Öl- und Benzinabscheider oder ähnliche Schutzeinrichtungen installiert sind. Je angefangene 10 PKW-Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zur Schattenspendung und als Ausgleichsmaßnahme für die Flächenversiegelung zu pflanzen (vgl. Pflanzenliste). Zufahrten und Fahr-gassen sind hiervon ausgenommen. Reine Feuerwehruzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.

3. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSER-SCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 1 Abs.5 Nr. 7 und § 9 Abs. 1 Nr.16, 20 und Abs. 6 BauGB)

Für die getrennte Ableitung von Oberflächenwasser gilt: Sie werden über den offenen Graben im südlichen Bereich in die naturnah gestaltete Retentionsanlage unterhalb des Gewerbegebietes eingeleitet. Diese Maßnahme dient als Ausgleich von Flächenversiegelungen, zur Entlastung der Kläranlagen und des Vorfluters und soll den Wasserabfluss verzögern. Die Abgabe der Wassermenge soll über eine Drosselung so geregelt werden, dass nur die Wassermenge, die aus der heutigen landwirtschaftlichen Fläche anfällt, in den Graben unterhalb des Bahndammes eingeleitet wird.

Entsprechende Berechnungen und Nachweise wurden im Zuge des Wasserrechtsverfahren bereits belegt. Auf die wasserrechtliche Erlaubnis wird verwiesen.

4. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB, § 18 Abs. 1 BNatSchG)

Pflanzung hochstämmiger Laubgehölze: Als Ausgleichsmaßnahme für die Flächenversiegelung durch Bebauung, zur Neuschaffung von Baumreihen sowie zur Beschattung von Parkflächen und zur landschaftlichen Einbindung des Baugebiets sind an den im Plan festgesetzten Stellen großkronige Bäume gemäß der Pflanzenliste zu pflanzen und zu pflegen (Hochstamm, 3 x verpflanzt, m.B., Stammumfang mindesten 18-20 cm). Der festgelegte Standort kann um 5 m verändert werden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artentsprechend zu ersetzen.

Pflanzung von Wildhecken und Pflanzriegeln: Als Wind-, Sicht- und Immissionsschutz sowie zur Einbindung der Baulichkeiten in die Landschaft sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen Feldgehölze und Wildhecken vorzusehen.

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind im Sinne der Aussagen des Textteils gemäß DIN 18 916 'Pflanzen und Pflanzarbeiten' zu bepflanzen und gemäß DIN 18 919 'Unterhaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen' dauernd zu unterhalten. Die Pflanzmaßnahmen müssen jeweils bis spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung ausgeführt sein. Die Baufertigstellung ist mit dem Zeitpunkt des Bezugs der Hochbauten gleichzusetzen. Hochstämme müssen einen Schutz vor Wildverbiss erhalten.

Diese DIN-Normen können während der üblichen Öffnungszeiten beim Bürgermeisteramt Eutingen im Gäu, Marktstr. 17, 72184 Eutingen im Gäu, eingesehen werden.

Pflanzenliste

Für die Bepflanzung werden naturraumtypische Arten der potentiell natürlichen Vegetation vorgeschlagen gemäß den Empfehlungen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002).

Pflanzgebot Wildhecken- und Sichtschutzpflanzung

Qualität: Str., 2*v., 60-100 cm

Cornussanguinea / Roter Hartriegel

Corylus avellana / Gewöhnliche Haselnuß

Crataegus monogyna / Eingr. Weißdorn

Euonymus europaeus / Gewöhl. Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum / Rote Heckenkirsche

Ligustrum vulgare / Liguster

Sambucus nigra / Schwarzer Holunder

Prunus spinosa / Schlehe

Rosa canina / Echte Hunds-Rose

Rhamnus cathartica /Echter Kreuzdorn

Viburnum lantana / Wolliger Schneeball

Qualität: Stammbusch, 3*v., m.B., StU 18-20 cm

Acer campestre /Feld-Ahorn

Acer pseudoplatanus / Bergahorn

Carpinus betulus / Hainbuche

Fraxinus excelsior / Esche

Populus tremula / Zitterpappel

Prunus avium / Vogelkirsche

Pflanzgebot hochstämmige Laubbäume

Qualität: Hochstamm mit Drahtballen, 3 x verpflanzt, StU 18-20 cm

Acer pseudoplatanus / Bergahorn

Fraxinus excelsior / Esche

Quercus robur / Stiel-Eiche

Zulässig sind auch lokale Obstbaumsorten als Hochstamm.

5. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft sind im zeichnerischen Teil folgende Festsetzungen getroffen:

- pro Baugrundstück ist ein Hochstamm zu pflanzen. Der Standort kann frei gewählt werden.
- die Neupflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang wieder artentsprechend zu ersetzen.
- die im Lageplan dargestellten Bestandsbäume wurden im Zuge des Straßenausbaus der L 360 als Ausgleichsmaßnahme gepflanzt. Diese sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und falls notwendig zu ersetzen.
- der ca. 2 m breite Grünstreifen entlang der nördlichen Begrenzung des Geltungsbereiches und die sich anschließende Böschung sind zu erhalten. Ausnahmen sind nur in begründeten Fällen im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens realisierbar.
Das Abgraben der Böschungsfäche ist nur ausnahmsweise und nach Rücksprache mit der Gemeinde Eutingen im Gäu zulässig.

Für die Erhaltung und die Pflege ist der Eigentümer verantwortlich. Eine Überbauung oder Verfüllung des Grabens ist nicht zulässig.

Artenschutzbelange

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße wird folgendes festgesetzt:

- Erforderliche Gehölzrodungen sind zum Schutz von Vögeln im Winterhalbjahr (außerhalb des Zeitraums vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DES BODENS UND DES GRUNDWASSERS (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Grundsätzlich gilt: Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen und die Versiegelung von Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Der anfallende Boden aus den Bereichen der Vorbehaltflur ist fachgerecht zu lösen und außerhalb des Plangebietes auf noch festzuliegende Flächen in Abstimmung mit dem Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur aufzutragen. Dadurch sollen die natürlichen Standorteigenschaften für die landwirtschaftliche Nutzung verbessert werden. Die restlichen Mutterbodenbereiche sollen nach fachgerechtem Zwischenlager nach der Baumaßnahme in den Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen wieder fachgerecht eingebaut werden.

IV. HINWEISE

BAUANTRÄGE

Im Bauantrag müssen pro 30 m Grundstücksbreite und 30 m Grundstückstiefe amtliche Geländeschnitte (mind. 1 längs und quer) mit eingetragener Erdgeschossfußbodenhöhe und bestehendem Gelände über das Baugrundstück enthalten sein. Eine Erdmassenbilanz (Differenz von Abgrabung und Aufschüttung) mit Bodenangaben ist beizufügen.

Eine Wiederverwendung des Bodens im Baugebiet wird gewünscht. Bei notwendiger Abfuhr ist eine Wiederverwendung über eine Erdaushubbörse anzustreben.

Im Bauantrag müssen die zur Verwendung kommenden Materialien und Farben der Fassaden und Dächer erkennbar sein.

MUTTERBODEN

Mutterboden ist sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden.

Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

GEOLOGIE

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen. Standsicherheit von Böschungen und Mauern sind im Rahmen der Bauantragstellung nachzuweisen.

GEOTECHNIK

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkenwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser u.dgl. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

GRUNDWASSERSCHUTZ

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

DENKMALPFLEGE

BODENDENKMALE, BAU- UND KUNSTDENKMALE

Die im Lageplan mit D1 gekennzeichnete Fläche ist bereits untersucht. Auf dieser Fläche kann ohne Einschränkung in den Boden eingegriffen werden. Es ist bekannt, dass in der im Lageplan mit D2 gekennzeichneten Fläche, archäologische Denkmäler vorhanden sind. Bei Baumaßnahmen auf dieser Fläche oder den angrenzenden Grundstücken muss ein Vertreter der Archäologischen Denkmalpflege hinzugezogen werden. Nicht auszuschließen ist, dass auf der Fläche D3, oder aber auch im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher noch unbekannte Bodendenkmale vorhanden sind. Diese sind gem. § 20 DSchG unverzüglich dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Referat 25 zu melden. Die Fundstelle ist bis zu 4 Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 25 vereinbart wird. (§ 20 DSchG i.V. m § 27 DSchG). Eine Meldepflicht gemäß § 20 DSchG in Verbindung mit § 27 DSchG gilt ebenso für Kultur- und Flurdenkmale, wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine oder ältere Brückenanlagen.

IMMISSIONEN

Es wird empfohlen entsprechende Lärmschutzmaßnahmen - insbesondere in Aufenthaltsbereichen - zu ergreifen, beispielsweise durch entsprechende Grundrisswahl oder Lärmschutzfenster.

BESONDERHEITEN AUF GRUND DER BESTEHENDEN BAHNTRASSE

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche durch Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen. Bei Bauanträgen auf den Nachbargrundstücken zum Bahngelände ist die Deutsche Bahn AG als Angrenzer zu beteiligen.

Bauausführungspläne sind im Baugenehmigungsverfahren bei der DB Energie GmbH bzw. bei der Deutschen Bahn AG, Bahnhofstr. 5 in 76137 Karlsruhe zur Prüfung und Zustimmung (vorgeschriebene Sicherheitsabstände) einzureichen. Die Höhenangaben zur Dachoberkante des Gebäudes sind darin auf Meter über NN zu beziehen. Der Abstand des Gebäudes zur Leitungssachse ist anzugeben.

Die Standsicherheit der vorhandenen Strommasten muss gewahrt bleiben. In einem Radius von 9 Metern zur Fundamentkante aus gesehen, dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich durchgeführt werden. Die Zufahrt zu den Maststandorten der Bahnstromleitung mit LKW muss jederzeit gewährleistet sein. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterseile für Instandhaltungs- und Umbauarbeiten abgelassen werden müssen. Die Begehbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein.

Im Rahmen der Planung von Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Beregnungsanlagen ist die Einwilligung der DB Energie einzuholen. Eventuell im Leitungsschutzstreifen zu pflanzenden Gehölze sind im Benehmen der DB Energie zulässig.

Von der 110-kV-Bahnstromleitung gehen Feldemissionen – elektrische und magnetische – aus. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. (Verordnung über elektromagnetische Felder) – 26.BImSchV – vom 16. Dez. 1996. Darin sind Schutz- und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten.

Die 110-kV-Bahnstromleitungen wird mit 16,7 Hz betrieben. Die Vorsorgegrenzwerte für die magnetische Feldstärke nach der „Verordnung über elektromagnetische Felder“ - 26. BImSchV vom 16. Dez. 1996 - betragen umgerechnet auf 16,7 Hz 300 µT für die ganztägige Einwirkdauer auf Personen. Diese Grenzwerte werden im Einwirkungsbereich der Leitung nicht erreicht.

Es ist mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfanges ist möglich.

Bei Bauarbeiten können Arbeitsgeräte wie Kran, Autokran, Bagger etc. nur bedingt zum Einsatz kommen. Eine Prüfung und eine Freigabe durch die DB Energie ist erforderlich. Die zur Prüfung einzureichenden Unterlagen müssen einen Lageplan, Geländehöhen, Höhen der Arbeitsgeräte und Abstände zur Trassenachse beinhalten.

Im Bebauungsplan sind zu Gunsten von Leitungen der DB verschiedene Schutzflächen dargestellt. Innerhalb dieser Schutzflächen sind Baumaßnahmen, Pflanzmaßnahmen oder andere Arbeiten der Deutschen Bahn AG, Bahnhofstraße 5, 76137 Karlsruhe zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Die benachbarten Streckengleise sind mit Oberleitungen überspannt. Bei den Arbeiten sind Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage einzuhalten. Der Mindestabstand zu spannungsführenden Teilen von 3,0 m darf während der Bauausführung und auf Dauer nicht unterschritten werden. Für Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen gelten besondere Mindestabstände. Auskunft über die einzuhaltenden Abstände erhalten Sie von der DB AG, DB Immobilien, FS.R-SW-L(A), Bahnhofstr. 5, 76137 Karlsruhe.

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 Bauherren 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, FS.R-SW-L(A), Bahnhofstr. 5, 76137 Karlsruhe.

Im Baugenehmigungsverfahren prüft die DB AG ob aufgrund des Bauvorhabens Nachbesserungen an der Bahnstromleitung (z.B. Doppel-Isolatorenketten) erforderlich sind. Die Kosten für notwendige Anpassungen sind vom Bauherrn zu übernehmen.

Beleuchtungsanlagen auf Parkplätzen, entlang der Straßen und Feldwege, sowie an Werbeanlagen 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.

KRIMINALPOLIZEILICHE BERATUNGSSTELLE

Im Rahmen von Bauausführungen bietet die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle der Polizeidirektion Tuttlingen kostenlose Beratung an.

Gefertigt:

Empfingen, den 08.04.2008

geändert:

Empfingen, den 18.11.2008

geändert:

Empfingen, den 15.12.2015

geändert:

Empfingen, den 14.02.2017

zuletzt geändert:

Empfingen, den 27.06.2017

Büro Gfrörer

Umwelt – Verkehr - Stadtplanung

Dettenseer Straße 23

72186 Empfingen

Anerkannt:

Eutingen im Gäu, den

.....

Armin Jöchle, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Eutingen im Gäu, den

.....

Armin Jöchle, Bürgermeister