

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

„ZG-AREAL“

Gemeinde Mühlhausen-Ehingen
Gemarkung Mühlhausen

INHALT

A. GRUNDLAGEN

1. Rechtsgrundlagen

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen
4. Nebenanlagen / Stellplätze / Anbauverbotszone
5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Sichtdreiecke
6. Flächen mit Leitungsrechten und Schutzabständen
7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Plangebiets
9. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern
10. Flächen zum Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
11. Ausnahmen und Befreiungen
12. Ordnungswidrigkeiten

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bodenfunde
2. Eisenbahnanlagen

D. HINWEISE

1. Geltungsbereich
2. Landwirtschaft
3. Örtliche Bauvorschriften
4. Umweltbericht und Grünordnungsplan
5. Pflanzlisten

A. GRUNDLAGEN

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015:
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Neufassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 d.G. vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg In der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015.

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses und der damit verbundenen förmlichen Einleitung des Verfahrens vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung des Baugesetzbuches am 4.05.2017 und der Landesbauordnung am 01.01.2018 macht die Gemeinde Gebrauch von § 233 BauGB, und von § 77 LBO und wird das Verfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abschließen.

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet – GEe – mit Einschränkung der Nutzungen (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 6 und 9 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäftsgebäude
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen

Nicht zulässig sind:

- Entsorgungsbetriebe und Biogasanlagen
- Vergnügungsstätten
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Betriebe die der Lagerung giftiger und sehr giftiger Stoffe, sowie brandfördernder Stoffe mit Genehmigungspflicht nach § 4 BImSchG mit Überschreitung der Mengenschwelle des Anhang I Spalte 4 StörfallVO (12 BImSchV) dienen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind. Wohnungen müssen in die baulichen Anlagen des Gewerbebetriebs integriert und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Die Wohnfläche je Wohneinheit wird auf maximal 120 m² begrenzt. Freistehende Wohngebäude sind nicht zulässig. Anlagen für sportliche Zwecke.

Hinweis:

Die zu erwartenden betriebsabhängigen Emissionen sowie die Zulässigkeit der jeweiligen Nutzung und der Anlagentechnischen Emissionen müssen im Einzelfall im Rahmen des Bauantrags bzw. des BImSchG-Genehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet – GGe – Lärmschutz**Hinweis:**

Entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung des Büros Kramer Schalltechnik vom 18.01.2016 resultieren aus den derzeit geplanten Nutzungen und den vorhandenen bzw. geplanten Anlagen keine negativen Auswirkungen auf angrenzende schutzbedürftige Bereiche.

Im Rahmen von Bauanträgen muss jedoch die Einhaltung der Immissionswerte in den schutzbedürftigen angrenzenden Bereichen entsprechend der Nutzung und der Anlagenkomponenten nachgewiesen werden. Gegebenenfalls sind lärmintensive Nutzungen insbesondere im Freien nicht ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen möglich.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Höhe der baulichen Anlagen (HW, HFS, HFP, HFSI)
- die Zahl der Vollgeschosse (Z)

Dazu sind die nachfolgenden Festsetzungen und die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Planteiles maßgebend.

2.1. Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird festgelegt mit (GRZ) 0,8

Zur Ermittlung der Grundfläche ist gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Baugrundstückes maßgebend. Hierzu zählen auch die privaten Flächen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft.

Hinweis: Durch Vereinigungsbaulast gem. § 71 LBO kann das Flst. Nr. 4412 mit dem Flst. Nr. 4417 vereinigt werden.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe1, 2, 3, 4, 5 können aus Gründen des Bestandschutzes die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen die Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschreiten.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoss. Sie ist im Plangebiet für das jeweilige „Baufenster“ auf eine NN-Höhe festgelegt und als Obergrenze bestimmt.

Abweichungen nach oben und unten sind zulässig, wobei sich die Wand- und Firsthöhen auf die festgelegte EFH beziehen. Für den Fall der Abweichung nach unten wird darauf hingewiesen, dass Höhenlagen unter der Straßenoberfläche durch Abwasser-Rückstau gefährdet sind. Alle Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gelten auch für die zulässigen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen.

2.2.3 Wandhöhe (HW)

Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche. Sie ist wie folgt festgelegt:

Im eingeschränkten Gewerbegebiete GEe4, 7	HW max. 7,00 m
Im eingeschränkten Gewerbegebiete GEe1, 2, 3, 8	HW max. 9,00 m
Im eingeschränkten Gewerbegebiete GEe5, 6	HW max. 10,50 m

2.2.4 Satteldach-Firsthöhe (HFS)

Die Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum First der Dachoberfläche. Sie ist wie folgt festgelegt:

Im eingeschränkten Gewerbegebiete GEe4, 7	HFS max. 7,00 m
Im eingeschränkten Gewerbegebiete GEe1, 2, 3, 8	HFS max. 12,00 m
Im eingeschränkten Gewerbegebiete GEe6	HFS max. 13,00 m
Im eingeschränkten Gewerbegebiete GEe5	HFS max. 18,00 m

2.2.5 Pultdach-Firsthöhe (HFP)

Die Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum First der Dachoberfläche. Sie ist wie folgt festgelegt:

Im eingeschränkten Gewerbegebiete GEe4, 7	HFP max. 7,00 m
Im eingeschränkten Gewerbegebiete GEe1, 2, 3, 8	HFP max. 10,50 m
Im eingeschränkten Gewerbegebiete GEe6	HFP max. 11,50 m
Im eingeschränkten Gewerbegebiete GEe5	HFP max. 18,00 m

2.2.5 Höhe Siloanlagen (HFSI)

Ausnahmsweise können Siloanlagen zur Einlagerung landwirtschaftlicher Produkte (Schüttgut) die festgesetzten Firsthöhen wie folgt überschreiten:

Im eingeschränkten Gewerbegebiete Ge1	HFSi max. 27,00 m
Im eingeschränkten Gewerbegebiete Ge2	HFSi max. 35,00 m

2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z)

(§ 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird als Bezugsgröße zu anderen Gemeindefestsetzungen festgelegt (unschädliche Überbestimmung). Dabei wird bestimmt:

in GEe1+2+3+ 6 + 8 mit:	maximal 3 Vollgeschossen.
in GEe 4+5+ 7 mit :	maximal 1 Vollgeschossen

Es gelten die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Planteiles

Die Anzahl der Geschosse / Ebenen bei Siloanlagen wird nicht festgesetzt und kann entsprechend den technischen Anforderungen von der Zahl der festgesetzten Vollgeschosse abweichen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Es gilt in den Plangebietsteilen GEe 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Es gilt im Plangebietsteil GEe 3 die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Einschränkung, dass Gebäude bis zu einer Länge von 70 m zulässig sind.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

Hinweis: Bei der Lagerung von Gefahrstoffen ist der lichte Abstand zwischen Lagerhallen und Freilagern nach TRGS 510 entsprechend zu erhöhen (mind. 10 m). Außerdem ist der Mindestabstand von Industriebauten und Lagerhallen zur Grundstücksgrenze gemäß Industriebaurichtlinie Punkt 5.12 einzuhalten (min. 5 m).

3.3 Die Firstrichtungen sind frei wählbar.

4. Nebenanlagen / Stellplätze / Anbauverbotszone

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

4.2 Von der Bebauung mit Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Einrichtungen ausgenommen sind die ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

4.3 Angrenzende Feldwege dürfen nicht zur Erschließung des Baulandes genutzt werden.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Sichtdreiecke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

5.1 Hochspannungsleitung

Quer durch das Plangebiet verläuft eine Hochspannungs-Freileitung. Die derzeitige Leitungsführung ist im Bebauungsplan eingetragen. Eine Unterbauung der Leitung ist nicht zulässig. Die geforderten Abstände nach DIN VDE 0105 zu den spannungsführenden Leiterseilen müssen eingehalten werden. Dieser Bereich ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Planzeichen 15.8 der Planzeichenverordnung PlanZV90 ausgewiesen. Mit dem Bauantrag zur

Erstellung von Gebäuden sind die Bestätigung der erfolgten Überprüfung der beabsichtigten Abstände und die Zustimmung des Leitungsträgers vorzulegen. Die Höhe von Pflanzung muss ebenfalls die notwendigen Schutzabstände einhalten.

5.3 Bahnanlagen

Im Bereich des Plangebiets befindet sich der bahneigene Durchlass in km 140,128. Dieser darf in seiner Funktionsfähigkeit nicht eingeschränkt werden. Ebenfalls befindet sich die Zugangsweiche 106 incl. Schlüsselsperre zum Gleisanschluss der ZG im Bebauungsplanbereich. Für Wartungs-, Inspektions- u. Instandsetzungsmaßnahmen müssen die Anlagen jederzeit frei zugänglich sein.

5.4 Wendehammer

Im nördlichen Bereich der öffentlichen Erschließungsstraße ist auf privater Grundstücksfläche eine Wendemöglichkeit für Lastzüge entsprechend RAST 06 Bild 60 anzulegen und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Wendemöglichkeit darf zu Straße hin nicht eingefriedet werden und muss jederzeit das Wenden von Lastzügen ermöglichen. Die Lage westlich oder östlich der Erschließungsstraße bleibt dem Vorhabenträger freigestellt. Die Fläche ist im Grundbuch zu sichern.

5.5 Sichtdreiecke

Sowohl bei der äußeren Verkehrsanbindung als auch bei der inneren Verkehrserschließung sind die notwendigen Sichtfelder gemäß den Richtlinien RAST06 einzuhalten. Des Weiteren sind auch die Grundstückszu- und -ausfahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder dauerhaften Benutzung ab einer Höhe von 0,60 Metern freizuhalten.

Auszug aus der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06, Seite 124

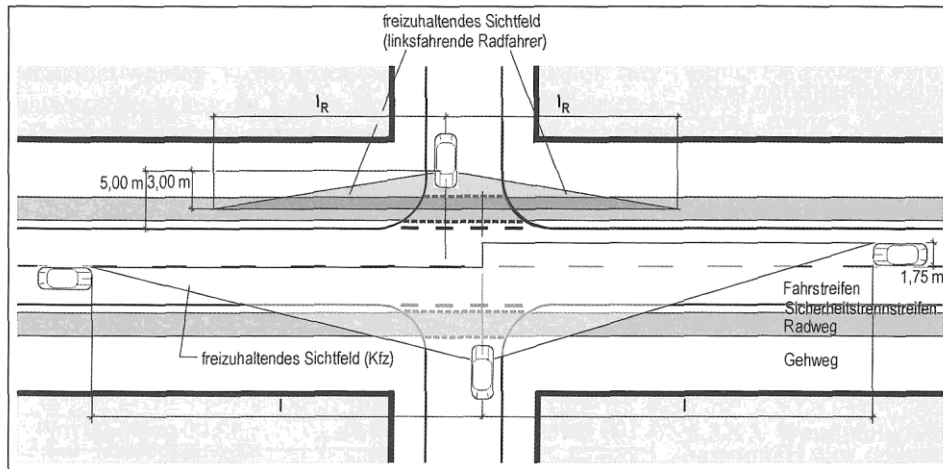


Tabelle 59: Schenkellänge l der Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge

V _{zul}	Schenkellänge l
30 km/h	30 m
40 km/h	50 m
50 km/h	70 m
60 km/h	85 m
70 km/h	110 m

Bild 120: Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge und Radfahrer

6. Flächen mit Leitungsrechten und Schutzabständen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung sind Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der öffentlichen Ver- und Entsorgung im Plan eingetragen. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind verpflichtet, die Verlegung, den Betrieb und die Unterhaltung der Leitungen und der damit verbundenen Einrichtungen zu dulden.

7. Maßnahmen zur Vermeidung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB
 (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Festsetzungen zum Artenschutz

Vogelschutz

Zum Schutz vor Vogelschlag an Glasfassaden sind geeignete Maßnahmen wie z.B. die Verwendung von sog. Vogelschutzglas zu ergreifen. Hierzu sollten bereits im Vorfeld geeignete Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Außenbeleuchtung:

Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel, wie z.B. LED zu verwenden.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Minimierung von Bodenaustausch

Der Austausch von Bodenmaterial soll auf Flächen beschränkt werden, die im Zuge der zukünftigen Nutzung versiegelt oder teilversiegelt werden, um somit die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden möglichst zu minimieren. Die Bodenarbeiten sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28, 1994) durchzuführen. Ober (Humus)- und Unterboden sind getrennt zu lagern. Die Oberbodenmieten dürfen eine Höhe von 2,00 m und Breite von 5,00 m nicht überschreiten. Es ist die DIN 18917 zu beachten.

8.2 Schutz der Fauna und Flora

An Arbeitsbereiche, Zufahrten und Lagerflächen angrenzende Gehölze (Wurzelbereich, Kronenbereich) sind gemäß DIN 18920 zu schützen.

8.3 Biotop Feldhecke

Das Biotop Nr. 181183350861 Feldgehölz nördl. Mühlhausen-Ehingen befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs. Entsprechend dem Urteil des VGH Baden-Württemberg mit Beschluss vom 12.03.2013 - 3 S 954/12 wird der Bereich des Biotops als Ortsrandlage eingestuft und gehört somit im Sinne des § 14 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG zur freien Landschaft. Das Biotop hat deshalb den Schutzstatus nach § 33 Abs 1. Nr. 4 LNatSchG.

8.4 Grünfläche G1

Die bestehende Grünfläche mit Retentionsmulde soll mit Gebüsch wechselfeuchter Standorte erhalten werden.

8.5 Grünfläche G2

Die Grünfläche G2 erhält am Südrand ergänzend zum vorhandenen Biotop eine Feldheckenpflanzung. Entlang der Verkehrsflächen am West- und Nordrand sind Straßenbäume vorgesehen. Die Restfläche wird mit einer Fettwiese angelegt.

8.6 Grünfläche G3

Die Grünflächen G3 bilden als Feldheckenpflanzung eine Trittsteinfunktion zwischen Grünfläche G2 und Grünfläche G4. Innerhalb der Grünfläche G3 befindet sich das Biotop Nr. 181183350861 Feldgehölz nördl. Mühlhausen-Ehingen.

8.7 Grünfläche G4

Die mit dem entsprechenden Planzeichen bezeichnete Fläche dient der Regenwasserrückhaltung und der Regenwasserretention. Sie soll zusätzlich durch entsprechende Pflanzungen ergänzt werden. Siehe dazu entsprechende Erhaltungs- und Pflanzgebote.

8.8 Grünfläche G5

In der Grünfläche G5 entlang des Bahndamms soll die vorhandene Ruderalvegetation erhalten und ergänzt werden.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Die Schwerpunkte des Eingriffs liegen in den Schutzgütern Tiere und Pflanzen sowie dem Boden. Die Eingriffe durch Versiegelung und Überbauung können nicht durch die festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden. Im Schutzgut Flora / Fauna ergibt sich eine Aufwertung gegenüber dem Bestand innerhalb des Plangebietes im Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften. Diese beträgt +3108 ÖP Ökopunkte. Nach der Arbeitshilfe des Umweltministeriums Baden-Württemberg ergibt sich im Schutzgut Boden ein verbleibendes Defizit von -107'354 Ökopunkte. Somit ergibt sich ein Gesamtdefizit von -104.246 Ökopunkten.

Da der Eingriff in die Schutzgüter nicht durch Maßnahmen innerhalb des Plangebiets kompensiert werden kann, erfolgt der Ausgleich über handelbare Ökokonten. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Vorhabenträger.

KM1 - Umwandlung eines Hybrid-Pappelbestands in Erlenbruchwald

Flurstück Nr.:	1671/1
Gewann:	Eschenbüdt
Gemarkung:	Büßlingen
Flurstückgröße:	36.315 m ²
Flächenanteil:	ca. 9.210 m ²
Eigentümer:	Stadt Tengen
Ökopunkte:	104.000
Ausführungszeit:	Winter 2015/16

Maßnahmenbeschrieb:

Umwandlung eines Hybrid-Pappelbestands in Erlenbruchwald, auf Gemarkung Büßlingen, mit der Anlage eines naturnahen Stillgewässers von ca. 1.200 m². Die herangezogene Fläche ist Teil einer Kompensationsmaßnahme im Gewinn Eschenbüdt und bereits umgesetzt. Die Stadt Tengen verpflichtet sich über die nächsten 30 Jahre, dieses Entwicklungsziel zu erreichen.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist mit der Maßnahme vollständig ausgeglichen.

10. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzbindungen)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Entsprechend der Darstellung mit dem entsprechenden Planzeichen sind einzelne Gehölze mit Pflanzbindung zu erhalten. Ihr Fortbestand ist langfristig zu sichern. Geländeänderungen und Versiegelungen innerhalb des Kronenbereichs sind nicht zulässig.

Es handelt sich um folgende Pflanzbindungen:

PFB 1 Büsche
PFB 2 Feldhecke

11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Zur Gliederung des Plangebietes sowie zur Verbesserung des Landschaftsbilds, des Siedlungsklimas und der ökologischen Situation sind an den gekennzeichneten Stellen Gehölze zu pflanzen. Die Pflanzgebote tragen zu einer Verbesserung des Stadtbilds bei und schaffen für Tier- und Pflanzenarten neue Lebensbereiche. Bei Totalausfällen im Bereich der Bäume ist eine Nachpflanzung vorzunehmen. Geeignete Arten können der Pflanzenliste im Anhang entnommen werden.

Die Baumwahl (erste Ordnung/zweite Ordnung) kann auch aus der nächst höheren Ordnung entnommen werden. Sie gilt als Mindestanforderung. Großkronige Bäume sind mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, kleinkronige mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen. Die Baumgruben sind mind. 2 x 2 x 0,60 m auszuheben, die Sohle versickerungsfähig aufzulockern und die Baumgrube mit Oberboden zu verfüllen. Bei einem Ausfall ist eine gleichartige Ersatzpflanzung zu leisten. Eine geeignete Auswahl ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

Extreme Temperaturschwankungen aufgrund von Aufheizungen der Beläge werden abgepuffert, Stäube durch die Laubschicht zurückgehalten, Sauerstoff produziert und die Windströmungen begünstigt.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) muss zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten werden.

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.

11.1 Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Als Straßenbäume sind entsprechend Planeintrag standortgerechte, heimische Hochstämme 1. Ordnung zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzungen dürfen die Sicht der Kraftfahrer nicht einschränken.

- 11.2 Pflanzgebot 2 (PFG 2)
Im Bereich der Grünfläche G4 sind gemäß Planeintrag acht Schwarzerlen im Bereich der Nasswiese gemäß Planeintrag zu pflanzen. Ihr Standort kann frei gewählt werden. Eine geeignete Auswahl ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.
- 11.3 Pflanzgebot 3 (PFG 3)
In der Grünfläche G2 sind Gehölzgruppen zu je 3 – 5 Sträuchern anzupflanzen.
- 11.4 Pflanzgebot 4 (PFG 4)
Entlang der Grundstücksgrenze ist gemäß Planeintrag ein Heckenzaun in einer Breite von 1 m anzupflanzen und zu pflegen. Die Arten sind entsprechend dem Standort zu wählen.
- 11.5 Pflanzgebot 5 (PFG 5)
Die Grünflächen G2+4 ist mit Ausnahme der Wasserläufe mit einer kräuterreichen autochthonen Wiesenmischung für wechselfeuchte bis feuchte Standorte anzusäen. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften. Sie ist bei jährlich zweimaliger Mahd und unter Abräumen des Mähgutes extensiv zu pflegen.
- Im Bereich der Retentionsfläche ist eine kräuterreiche Wiesenmischung für Saumgesellschaften frischer bis feuchter Standorte, in Anlehnung an Mädesüß-Hochstaudenfluren anzusäen. Jährlich ist im Wechsel nur eine Uferseite zu mähen und das Mähgut abzuräumen.
- 11.6 Pflanzgebot 6 (PFG 6)
Im Bereich der Grünfläche G5 ist die vorhandene ausdauernde grasreiche Ruderalvegetation zu erhalten und zu ergänzen.
- 11.7 Pflanzgebot 7 (PFG 7)
Alle flachen oder flach geneigten Dächer (z.B. von Hauptgebäuden, Garagen und Nebenanlagen) mit Neigungen kleiner 5° Grad sind zu begrünen. Zur Ausführung macht der Umweltbericht und Grünordnungsplan entsprechende Vorschläge.
- 11.8 Monitoring
Die Gemeindeverwaltung überprüft nach Abschluss der Bauarbeiten diese Pflanz- und Pflegemaßnahmen. Die Gemeinde kann den Grundstückseigentümer durch Bescheid dazu verpflichten, das Pflanzgebot innerhalb angemessener Frist zu erfüllen.

12. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 31 BauGB.

13. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Bodenfunde

Da mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen ist, ist der Beginn aller Erd- und Aushubarbeiten sowie geologischer / bodenkundlicher Schürfe frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel. 07731/61229 oder 0171/3661323) terminlich abzustimmen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel.: 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen. Werden archäologische Rettungsarbeiten größeren Umfangs notwendig, ist eine öffentlich rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel 07735 / 93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabungen (Fristen, Kostenbeteiligung) geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung der Bauvorhaben zu berücksichtigen.

2. Eisenbahnanlagen

Werden bei Bauvorhaben Großgeräte (Baukräne, Bagger usw.) eingesetzt, so sind dies so aufzustellen, dass das Bahnbetriebsgelände mit dem Ausleger und angehängten Transportteilen nicht überschwenkt werden kann. Gegebenenfalls sind Schwenkbegrenzungen einzubauen. Der Gefahrenbereich beträgt horizontal 3,50 m von der nächstgelegenen Gleisachse und reicht bis in eine Höhe von $\leq 3,00$ m über dem höchstgelegenen unter Spannung stehenden Teil der Oberleitungsanlage. Diese Abstandsmaß ist auch von allen unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitungsanlage einzuhalten, die sich außerhalb des Gefahrenbereichs befinden. Ist diese Forderung aus technischen Gründen nicht erfüllbar, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung aufzustellen. Der Antrag ist rechtzeitig (min. 14 Tage vor Erstellung des Krans) an folgende Anschrift zu richten: DB Netz AG, Niederlassung Südwest, I.NP-SW-D FBU, Wilhelmstraße 1b, 790978 Freiburg, Tel. 0761 – 212 46 72, Fax. 0761 – 212 46 99. Der Antrag muss den Schwenkradius des Krans (Baustelleneinrichtungsplan) sowie die Höhe des Auslegers beinhalten.

Die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 sind einzuhalten. Der Mindestabstand von 3,00 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 EB 50121, VDE 0115 und EN 50122-1 einzuhalten.

Alle Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und zur Verkehrssicherungspflicht nach den Grundsätzen des § 823 BGB obliegt dem Verursacher der Baumaßnahmen bzw. dem Eigentümer des an das Bahngelände angrenzenden Grundstücks.

3. Altlasten

Aufgrund des Brandfalles auf dem Grundstück Flurstück Nr. 4412 und der EV-Tankstelle wurde diese Fläche als Verdachtsfläche eingestuft. In Teilbereichen des Grundstücks ist mit entsorgungsrelevanten Veränderungen zu rechnen. Bei Erd- und Aushubarbeiten kann das anfallende Aushubmaterial möglicherweise nicht frei verwertet werden. Die Entsorgung ist im Vorfeld möglicher Arbeiten mit dem Landratsamt Konstanz abzustimmen. Sämtliche Tiefbauarbeiten sind gutachterliche zu begleiten

D. HINWEISE

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Planeintrag der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

2. Landwirtschaft

Die angrenzenden Grundstücke werden landwirtschaftlich genutzt. Unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen kann es zu Emissionen, wie Staub, Gerüche und Lärm kommen.

3. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO)

Auf die Örtlichen Bauvorschriften „ZG-Areal“ wird hingewiesen.

4. Umweltbericht und Grünordnungsplan

Auf den Umweltbericht, den Grünordnungsplan und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom Büro Schirmer, Hilzingen wird hingewiesen.

5. Pflanzlisten

Auf die Anlage „Empfehlungslisten für Pflanzmaßnahmen“ wird hingewiesen.

Mühlhausen-Ehingen, den 08.04.2019

Bürgermeister:

Stadtplaner:

