

GEMEINDE GOMARINGEN

Gemarkung Gomaringen
KREIS TÜBINGEN

Textliche Festsetzungen

**zum Bebauungsplan
und den örtlichen Bauvorschriften
3. Änderung „Musburg-Höhnisch
(Teilbereich I und II) "**

Stand: 19. Dezember 2017

**Gemeinde Gomaringen
Rathausstraße 4
72810 Gomaringen**

**Planungsgruppe Kölz GmbH
Hoferstraße 9A
71636 Ludwigsburg**

INHALT

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.3 Nebenanlagen
 - 1.4 Bauweise
 - 1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen
 - 1.6 Stellung der baulichen Anlagen
 - 1.7 Anbauverbotsstreifen
 - 1.8 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche
 - 1.9 Flächen für Garagen
 - 1.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 1.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sowie Bindungen für Bepflanzungen
 - 1.12 Zuordnung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen
 - 1.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 1.14 Versorgungsflächen

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
 - 2.1 Dächer
 - 2.2 Äußere Gestaltung
 - 2.3 Werbeanlagen
 - 2.4 Einfriedungen der Grundstücke
 - 2.5 Niederspannungsleitungen
 - 2.6 Standplätze für Abfallbehälter

3. HINWEISE
 - 3.1 Denkmalschutz
 - 3.2 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
 - 3.3 Fassadenbegrünung
 - 3.4 Heckenpflanzung
 - 3.5 Sichtfelder
 - 3.6 Hebeanlagen

 - 3.7 Baugrund / Hydrologie
 - 3.8 Wasserrecht
 - 3.9 Bodenschutz
 - 3.10 Bahnanlagen
 - 3.11 Straßenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtungen zur Stromversorgung

4. ALLGEMEIN
 - 4.1 Ordnungswidrigkeiten
 - 4.2 Rechtsüberleitungen

5. RECHTSGRUNDLAGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §1-15 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 i.V.m. § 1 (5), (9) BauNVO)

Zulässige Arten von Nutzungen:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber und Leiter, die den Gewerbebetrieben zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Schank- / Speisewirtschaften
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe
- Großhandelsbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.
- Vergnügungsstätten jeglicher Art (z. B. Diskotheken, Spielhallen, Billard-Cafés, Nachtbars, u. ä.).
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Bauliche Anlagen, die

- a) eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung nach Anlage 1 der 4. BImSchV benötigen oder
- b) zu den gentechnischen Anlagen der Sicherheitsstufe 3 und 4 § 7 Gentechnikgesetz gehören.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

1.2.1 GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Planteil

1.2.2 Baumassenzahl, Baumasse (§ 21 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Planteil

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) und § 18 (1) BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Planteil bedeuten:

- | | | |
|--------------------|---|-----------------------------|
| TH _{max.} | = | maximal zulässige Traufhöhe |
| FH _{max.} | = | maximal zulässige Firsthöhe |

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die im Plan festgelegte EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe).

Die im Planteil eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) über NN dürfen um bis zu 1,00 m über- bzw. bis zu 1,00 m unterschritten werden, sofern die darauf bezogene Traufhöhe eingehalten wird.

Die im Planteil eingetragenen Traufhöhen, gemessen zwischen festgelegter EFH und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, dürfen auf mindestens 70 % der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschritten werden.

Die im Planteil eingetragenen Firsthöhen (FP) gemessen zwischen festgelegter EFH und

Oberkante Firstziegel dürfen nicht überschritten werden.

1.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (4) und § 20 (1) BauNVO i.V.m. § 2 (6) LBO)
Entsprechend den Planeinschriften bedeuten:

III = 3 Vollgeschosse als Höchstmaß

1.3 Nebenanlagen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 14 u. 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Anlage von oberirdischen Flüssiggas- oder Öltanks ist in einem Abstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Entsprechend den Einschriften im Planteil bedeuten:

- a = Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO):
Zulässig sind im Sinne der offenen Bauweise auch Gebäude mit über 50 m jedoch max. 100 m Länge innerhalb der Baugrenzen.

1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Den Bauanträgen sind zur Beurteilung der höhenmäßigen Lage der baulichen Anlagen Geländeschnitte mit eingetragener EFH-Höhe sowie den angrenzenden Verkehrsflächen beizulegen.

1.6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die im Planteil eingezeichneten Koordinatenkreuze geben die Richtung der wesentlichen Gebäudekanten an.

1.7 Anbauverbotsstreifen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Im Bebauungsverbotsstreifen (Fläche Pfg 10) sind entsprechend Planeinzeichnung entlang der Landesstraße L 384 gemäß § 23 Abs. 1 StrG keine Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und keine sonstigen nicht genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen zulässig.

1.8 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planzeichnungen in

- Straßenflächen
- Gehwege / Fußwege
- öffentliche Stellplätze (P), Pflanzflächen, Baumstandorte
- Verkehrsgrünflächen i.S. § 127 (3) BauGB

Die Abgrenzung der einzelnen Verkehrsflächen untereinander kann im Zuge des Straßenausbaus im Rahmen des § 125 BauGB abgeändert werden.

Der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche innerhalb des Gebietes darf nur an einer Stelle erfolgen. Die maximale Zufahrtsbreite ist auf 6,00 m begrenzt.

Ausnahmsweise sind auch 2 Zufahrten zulässig, wenn deren Erforderlichkeit aus betrieblichen Gründen nachgewiesen wird. Die Summe der Zufahrtsbreiten darf dann nicht mehr als 9,00 m betragen.

Unmittelbare Zufahrten und Zugänge zu anliegenden Grundstücken von der L 384 bzw. zum landwirtschaftlichen Begleitweg und dem unmittelbaren Einmündungstrichter der Erschließungsstraße werden entsprechend der Planzeichnung nicht gestattet.

Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.

Fuß- und Radwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen als bituminös gebundene Tragschichten in offener Bauweise auszuführen.

Bituminös gebundene Tragschichten in offener Bauweise müssen einen Wasserschluckwert von mindestens 0,10 cm/s gemäß DIN 18035 aufweisen.

1.9 Flächen für Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Bestehendes Grünland

+1, Bestehendes Grünland einschl. Böschungen ist dauerhaft durch Pflege zu extensivieren, mit zweimaliger Mahd im Jahr, nicht vor Mitte Juni. Das Schnittgut ist zu entfernen (bestehendes Ödland mit Glatthaferwiese entlang L 384).

Neuer Graben / südlicher Fußweg

+2, Ein neuer Graben ist für die Überbauung der bestehenden Gräben anzulegen, und durch Erdmodellierung in eine neu zu schaffende Senke einzubetten. Ein genauer Lageplan ist dafür erforderlich. Das Profil ist den bestehenden Gräben anzugleichen, die Dimensionierung muss der zusätzlichen Funktion als Vorfluter für abzuführendes Niederschlagswasser der angrenzenden Gewerbebetriebe genügen. Im Bereich der Erschließungsstraße ist eine Verdolung erforderlich.

Eingriffe in Boden und Vegetationsbestand, insbesondere im südöstlichen Bereich des vorhandenen Grünlandes, sind auf das absolut Erforderliche zu beschränken. Der neue Graben ist mit heimischen, standortgerechten Weidengruppen entsprechend **Pflanzenliste 1** zu bepflanzen. Vorrangig sind die vorhandenen Weiden zu verpflanzen, soweit sinnvoll.

Auf dem verbleibenden Grünland ist eine Initialansaat mit Samen der bestehenden Grünlandgesellschaften durchzuführen, entsprechend **Pflanzenliste 1**.

Der Fuß- und Radweg ist als Grasfläche oder mit wassergebundener Decke, bei Bedarf mit befestigten Spuren, anzulegen.

Wegrain entlang Bahnweg

+3, Entlang des Bahnweges ist die Selbstentwicklung eines 5 m breiten Krautstreifens zuzulassen. Das bedeutet keine Ansaat von Samen und extensiver Pflege mit 1maliger Mahd alle 2 Jahre nicht vor Ende Juni.

Im Verlauf des Krautstreifens sind Sträucher der **Pflanzenliste 1** zu pflanzen. Die Gehölzfläche soll einen Anteil von 40 % der Gesamtfläche umfassen.

Zusätzlich ist im Verlauf des Krautstreifens ein Graben für abzuführendes unschädlich verschmutztes Niederschlagswasser der angrenzenden Grundstücksbereiche / Gewerbebetriebe anzulegen.

Der diese Fläche begleitende Fuß- und Radweg ist mit wasserdurchlässigem Belag als Pflasterbelag oder als bituminös gebundene Tragschichten offener Bauweise auszuführen.

Wasserdurchlässiger Pflaster Belag einschl. Bettung und Fugen ist filterstabil gegenüber darunterliegenden Schichten der Körnung 2/5 mm, Dicke 3 cm und mit nachzuweisendem Wasserdurchlässigkeitsbeiwert Kf von mindestens $5,4 \times 10^{-4}$ m/s auszuführen (nach Dr. S. Borgwardt, 1997).

Bituminös gebundene Tragschichten in offener Bauweise müssen einen Wasserschluckwert

von mindestens 0,10 cm/s gemäß DIN 18035 aufweisen.

Totholzpyramide im Bereich RÜB

+4, Aus den auf Flurstück 8569 stockenden alten Kirschbäumen ist eine Totholzpyramide im Bereich des RÜB zu errichten.

Bestehender nördlicher Graben

+5, Der bestehende Wassergraben zwischen der Heinrich-Hertz-Straße und dem Bahnweg ist zu erhalten.

Die Ufer sind mit einem begleitenden Weidengebüsch aus gebietsheimischen Arten dauerhaft zu bestocken.

Gesamtes Gewerbegebiet

+6, Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Gehölzfällungen innerhalb des ausgewiesenen Geltungsbereichs ausschließlich in der Vegetationsruhe vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

1.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sowie Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25a und b BauGB)

Sämtliche im Planteil festgesetzten Bäume sind in der Qualität und Größe 3 x verpflanzt, m. Db., StU 18–20 cm zu pflanzen, soweit nicht anders angegeben. Ausgenommen sind Obstbaumhochstämme.

Sämtliche im zeichnerischen Teil festgesetzten Sträucher sind mindestens in der Qualität und Größe 2-3 x verpflanzt, mit Ballen, 100–150 cm Höhe zu pflanzen.

1.11.1 Pflanzbindung

PFB 1 Bäume und Sträucher und deren Wurzelbereiche sind, soweit sie festgesetzt sind, zu erhalten und vor den Baumaßnahmen entsprechend DIN 18920 zu schützen. Abgängige oder stark geschädigte Bäume und Sträucher sind zu ersetzen, pro Baum 2 neue Bäume gleicher Art, StU 25–30, bei Sträuchern entsprechend.

1.11.2 Pflanzgebote – Öffentliche Grünflächen

PFG 1 Baumpflanzungen an Erschließungsstraße und Wendemaßnahmen

Entlang der Haupteerschließungsstraße sind beidseitig Bäume im Abstand von 15–25 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. In der Mitte jedes Wendehammers ist jeweils ein Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Es sind mittel-/großkronige, heimische Laubbäume als Hochstämme, StU 25–25, 5 m hoch, 2–3 m breit entspr. **Pflanzenliste 2** zu wählen.

Pro Lastwagen-Parkplatz und pro 3 Pkw-Parkplätze entlang der Straße ist je ein Baum in offene Bodenverhältnisse zu pflanzen, Pflanzquartier mindestens 2,5 x 2,5 m Größe. Entsprechendes gilt für die Pflanzquartiere auf Wendehämmern.

Die genaue Lage der Bäume wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

Im Bereich der Zufahrt zu den einzelnen Grundstücken sind Abweichungen möglich, wobei hier beidseitig der Zufahrten je ein Baum gepflanzt werden muss. Die maximale Breite der Zufahrten pro Grundstück beträgt 9 m.

Die Baumpflanzquartiere sind mit Kräuterwiesenmischung für trockenere- mäßig frische Standorte anzusäen und dauerhaft zu unterhalten, bei extensiver Pflege mit 2–3 maliger Mahd im Jahr, nicht vor Anfang Juni.

PFG 2 Baumreihe entlang L 384

Entlang der Landesstraße 384 sind auf einem 5 m breiten Grünstreifen unter Berücksichtigung des Leitungsrechtes 2 (LR 2) Bäume im Abstand von 15–20 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Es sind mittel-/großkronige, heimische Laubbäume als Hochstämme, StU 25–25, 5 m hoch, 2–3 m breit entspr. **Pflanzenliste 2** zu wählen.

Die Standorte der Bäume sollen im Raster mit den angrenzenden Bäumen auf privater Fläche entspr. **PFG 11** stehen und im Rahmen der Erschließungsplanung genau festgelegt werden. Abweichungen und Bestimmungen bezüglich Zufahrten gelten entsprechend **PFG 1**.

Der Grünstreifen ist mit Landschaftsrasen entspr. DIN 18917 anzulegen und extensiv zu pflegen, mit 2maliger Mahd im Jahr, nicht vor Mitte Juni.

PFG 3 Obstbaumreihe. ENTFÄLLT

PFG 4 Kleinkronige Bäume entlang nördlicher Fußweg

Entlang des nördlichen Gehweges ist auf der Westseite eine Baumreihe mit kleinkronigen, standortgerechten Laubgehölzen als Stammbusch, Heister oder Solitär, 200–250 cm hoch, mit Drahtballen, im Abstand von 20 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Baumarten der **Pflanzenliste 4** zu wählen.

PFG 5 Regenüberlaufbecken

Die nicht bebauten oder befestigten Flächen sind als extensiv gehaltene Glatthaferwiese entspr. **PFG 2** und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen in Gruppen anzulegen entspr. **Pflanzenliste 6** auf maximal 40 % der Flächen zu bepflanzen. Das Verhältnis der Sträucher zu den Bäumen soll 15:1 betragen.

Die erforderlichen Wirtschaftswege sind als Grad-/Schotter-Wege zu errichten.

1.11.3 Pflanzgebote – Flächen

Alle nicht bebauten oder befestigten privaten Flächen sind als Grünfläche anzulegen und zu erhalten. Ein Pflanzplan ist dafür erforderlich mit Angaben über Pflanzarten, Pflanzort und –menge.

PFG 6 Flächendeckende Bepflanzung

Die nicht überbauten Bereiche sind entspr. **PFG 2** mit Landschaftsrasen anzusäen und extensiv zu pflegen. Auf den Flächen in Randlage des Gebietes sind Retentionsmulden und Gerinne zur Ableitung von nicht bzw. gering verschmutzter Niederschlagswasser zu errichten und ebenfalls mit Landschaftsrasen dauerhaft anzulegen. Im Randbereich der Mulden ist der Rasen nur einmal im Jahr zu mähen, nicht vor Ende Juni.

Die Flächen entlang der Erschließungsstraße und Stichstraßen einschl. Wendehäuser sind als Rasen- oder Staudenflächen und als extensiv zu haltende Kräuterwiese anzulegen und mit ausschließlich Laubgehölzen zu bepflanzen.

PFG 7 Baumpflanzung

Pro 150 m² nicht überbaubarer Grünfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum nach **Pflanzenliste 3 und 4** zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Entlang der Erschließungsstraße und der Stichstraße sind ausschließlich kleinkronige Baumarten entspr. **Pflanzenliste 4** zulässig.

Besondere Bestimmungen für Baumpflanzungen an Stellplatzanlagen entlang der Landesstraße 384 entspr. **PFG 11** sind zu beachten!

PFG 8 Heckenpflanzungen außen

Entlang des Bahnweges und nördlich und südlich des Gebietes im Übergang zur freien Landschaft sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche 2/3 der Grundstückslänge als freiwachsende Feldhecke mit ca. 3 m Breite dauerhaft anzulegen. Notwendig werdende Einfriedungen sind als Zaun in der Mitte vorzusehen.

Es sind standortgerechte heimische Gehölze entspr. **Pflanzenliste 6** zu wählen.

Das Verhältnis der Sträucher zu den Bäumen soll 15:1 betragen.

PFG 9 Unversiegelte überbaubare Grundstücksfläche

Auf den Flächen in Randlage sind gegebenenfalls Mulden zur Ableitung von Niederschlagswasser entspr. **PFG 6** anzulegen. Auf unversiegelten überbaubaren Grundstücksflächen ist pro 700 m² ein standortgerechter heimischer Laubbaum nach **Pflanzenliste 3 und 4** zu pflanzen, vorzugsweise auf Stellplatzanlagen (vgl. **PFG 12**).

Zwischen den jeweiligen Gewerbebetrieben ist eine je Seite 2,50 m breite Feldhecke mit standortgerechten heimischen Gehölzen entspr. **Pflanzenliste 6** zu verwenden.

Das Verhältnis der Sträucher zu den Bäumen soll 15:1 betragen.

Stellplatzanlagen auf privaten Flächen

Die Stellplatzanlagen sind minimal zu dimensionieren und mit wasserdurchlässigem Belagsaufbau auszuführen, sofern eine Gefährdung des Bodens mit wassergefährdeten Stoffen und Schadstoffeintrag auszuschließen ist.

LKW-Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen.

PFG 10 Stellplätze und Baumpflanzung entlang der L 384

Die Stellplatzflächen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Landesstraße 384 sind mit Schotterbelag auszuführen. Es sind 1-reihig je 5–8 Senkrecht-Stellplätze, bzw. im Abstand von 15–20 m Laubbäume der gleichen Art wie bei **PFG 2** zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Es sind Laubbäume der gleichen Art wie bei **PFG 2** zu wählen. Die Standorte der Bäume sollen im Raster mit den Straßenbäumen auf öffentlicher Fläche entspr. **PFG 2** stehen und im Rahmen der Erschließungsplanung genau festgelegte Zufahrten gelten entspr. **PFG 1**. Für die Baumpflanzung ist eine offene Baumscheibe mit mindestens 10 m² herzustellen und mit Landschaftsrasen einzusäen. Extensive Pflege entsprechend **PFG 2**.

Zur Begrünung der Randflächen der Stellplätze werden halbhohe Sträucher entspr. **Pflanzenliste 8** empfohlen.

Das Leitungsrecht 2 (LR 2) ist dabei zu beachten.

PFG 11 Stellplätze auf der überbaubaren Grundstücksfläche

Die Stellplatzflächen auf der überbaubaren Grundstücksfläche sind in Rasenpflaster auszuführen.

Je 5 Pkw-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in offene Bodenverhältnisse zu pflanzen.

Die offene Baumscheibe ist mit mindestens 10 m² herzustellen oder es sind Baumpflanzquartiere erforderlich, die im räumlichen Zusammenhang mit den Stellplätzen anzulegen sind. Geeignete Bäume sind aus **Pflanzenliste 3 und 4** zu wählen.

Zur Begrünung der Randflächen der Stellplätze werden halbhohe Sträucher entsprechend der **Pflanzenliste 8** empfohlen.

PFG 12 Dachbegrünung

60 % der Dachflächen pro Grundstück sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

Als Alternative zur extensiven Dachbegrünung ist der Anteil der unversiegelten zu begrünen- den unüberbaubaren Grundstücksflächen dauerhaft um zusätzlich 0,05 der vorgesehenen Grundflächenzahl zu erhöhen.

Bei begrünten Dächern bis 15° wird keine Schubsicherung benötigt.

Allgemeingültige Anforderungen für Aufbauten von extensive Begrünungen entspr. "Richtlinien für Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" 1990 und Fachnormen:

- Gefälledach $\geq 1,5^\circ$
- Wurzelschutzfolie
- Drainageschicht
- Strukturstabiles Substrat ≥ 8 cm

Beispiele und Hinweise für die extensive Dachbepflanzung und Artenauswahl
siehe **Pflanzenliste 9**.

1.11.4 Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1

Initialansaat mit Samen der vorhandenen Grünlandgesellschaften (Kohldistel- / Glatthafer- Wiese) und Bachhochstaudenflur)

Kennarten

Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz
Cirsium oleraceum	Kohldistel
Filipendula ulmaria	Mädesüß
Geranium palustre	Sumpf-Storchschnabel
Polygonum bistorta	Schlangenknoterich
Sanguisorba officinalis	Wiesenknopf
Valeriana officinalis	Arznei-Baldrian

Gehölze

Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix traubdra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Pflanzenliste 2

Mittel-/großkronige Laubbäume an Straßen und Stellplätzen

Acer platanoides (Sorten: "Schweden", "Reitenbacchi", "Deborah")	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus (Sorten: "Negenia", "Rotterdam")	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum "Baumanii"	Kastanie (kaum Früchte)
Tilla cordata und Sorte "Greenspire"	Winter-Linde

Pflanzenliste 3

Mittel- / großkronige Laubbäume

Fraxinus excelsior und Sorte "Westhof's Glorie"	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus robur "Fastigiata"	Pyramiden-Eiche

Pflanzenliste 4

Kleinkronige Laubbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweiggriffiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus x gonduinii "Schnee"	Zierkirsche
Pyrus communis	Wildbirne

Pflanzenliste 5

Heckengehölze für Formschnitt

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweiggriffiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster, Rainweide

Pflanzenliste 6

Bäume

entsprechend Pflanzenliste 4

Sträucher

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster, Rainweide
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinose	Schlehe
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

am Regenüberlaufbecken

Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Pflanzenliste 7

Unterpflanzung / Vorpflanzung bei Gehölzen / Baumquartieren

Bodendeckende Stauden und Gräser

Alchemilla vulgaris	Frauenmantel
Buglossoides purpureocaerulea	Rotblauer Steinsame
Fragaria vesca	Walderdbeere
Geranium sanguineum und	Storchschnabel

endressii
Luzula nivea
Pulmonaria officinalis
Vinca minor

Schneemarbel
Gewöhl. Lungenkraut
Kleines Immergrün

Pflanzenliste 8

Halbhohe Sträucher zur Eingrünung von Stellplätzen

Sträucher

Amelanchier
Cornus sanguineum
Euonymus alatus
Ligustrum vulgare "Lodense"
Lonicera xylosteum
Rosa canina
Rosa glauca
Rose rubiginosa
Salix purpurea "Nana"

Kalte Felsenbirne
Bluthartriegel
Gewöhl. Pfaffenhütchen
Liguster, Rainweide
Rote Heckenkirsche
Hundsrose
Hechtrose
Wein-Rose
Weide

Pflanzenliste 9

Dachbegrünung

Sedum-Arten

Sedum acre
Sedum album
Sedum reflexum
Sedum sexangulare
Sedum spurium

Sempervivum-Arten

Sempervivum arachnoideum
Sempervivum montanum
Sempervivum tectorum

Hauswurz-Arten

Wildstauden (vereinzelt)

Campanula glomerata
Campanula rotundifolia
Dianthus carthusianorum
Helianthemum nummularium
Linum perenne
Ornithoglossum vulgare
Sanguisorba minor
Silene vulgaris
Thymus serpyllum
Verbascum nigrum
Verbascum phoeniceum

Knäuelglockenblume
Rundblättrige Glockenblume
Karthäuser Nelke
Sonnenösele
Staudenflachs
Dost
Kleiner Wiesen-Knopf
Aufgeblasenes Leimkraut
Thymian
Dunkle Königskerze
Violette Königskerze

Pflanzenliste 10

Obstbäume: ENTFÄLLT

Pflanzenliste 11

Initialansaat Glatthafer-Wiese. ENTFÄLLT

Pflanzenliste 12

Fassadenbegrünung

Selbsthaftende Rankpflanzen

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Partehnocissus tric. "Veitchii"	Wilder Wein

Schlinger

Clematis montane "Rubens"	Anemonen-Waldrebe
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt

1.12 Zuordnung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 (1) Nr. 14, Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

Dem Bebauungsplan 3. Änderung "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II)" werden nachfolgende gebietsexternen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet.

Dabei werden alle planexternen Maßnahmen im Umfang von insgesamt 105.272 Ökopunkten dem Bebauungsplan zugeordnet.

Davon entfallen auf die Verkehrsflächen 15 % und auf die Baugrundstücke 85 %.

Auf jeden m² Baugrundstücksfläche entfallen 0,95 Ökopunkte.

1.12.1 Herstellung der Durchgängigkeit des Erdmannsbachs

Die Durchgängigkeit des Erdmannsbachs ist von seiner Mündung in die Wiesaz bis zum Ortsausgang Gomaringen durch zahlreiche kleine Sohlschwellen insbesondere für Kleinstlebewesen und schwimmschwache Fischarten wie bspw. die Groppe stark eingeschränkt.

Zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen werden diese Wanderungshindernisse nun beseitigt.

Insgesamt werden 23 Sohlschwellen sowie ein ehemaliges Wehr auf einer Fließstrecke von ca. 800 m durch Anschüttungen bzw. Rampen unterhalb des Hindernisses durchgängig gestaltet.

Die Hindernisse besitzen Höhen zwischen 10 und 60 cm.

Im Bereich des Wehres werden zudem bestehende Sohl- und Uferbefestigungen abgerissen.

Ein Abriss der Sohlschwellen ist aufgrund der dann zu vermutenden Sohlerosion nicht vorgesehen.

Die Lage der Maßnahme ist der Anlage U2 Plan 1 des "Umweltfachbeitrags zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Musburg-Höhnisch (Teilbereiche I und II)" des Büros Menz Umweltplanung, Tübingen zu entnehmen.

1.12.2 Alternative Reviere für die Feldlerche

Zum Ausgleich verlorengehender Feldlerchenreviere sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- eine Buntbrache 500 m², Mindestbreite 10 m, mind. 150 m Abstand zu Siedlungen und vertikalen Strukturen, ausreichend Abstand zu Wegen. Dazu 3 Feldlerchenfenster nach fachlichen Standards in Wintergetreide (alternativ: Anbau von Sommergetreide).

- oder zwei Buntbrachen je 500 m², Mindestbreite 10m, mind. 150 m Abstand zu Siedlungen und vertikalen Strukturen, ausreichend Abstand zu Wegen. Dazu alternierende Bewirtschaftung (eine Hälfte wird jeweils überjähig stehen gelassen).

Die Maßnahmen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

1.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

1.13.1 Leitungsrechte

LR 1 Das im Planteil eingetragene Leitungsrecht (LR 1) gilt zugunsten der Gemeinde Gomaringen und den relevanten Trägern der technischen Infrastruktur und dient der Ver- und Entsorgung von Flächen und Nutzungen sowohl innerhalb als auch außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II) c 3. Änderung".

Die Schutzstreifen östlich und westlich der Heinrich-Hertz-Straße dürfen mit Ausnahme der Fläche und Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Erhaltung des bestehenden Grabens, auf ihrer im Planteil eingetragenen Länge und Breite überbaut werden, wenn gewährleistet ist, dass die technische Infrastruktur (Kanäle, Leitungen, etc.) ohne Aufwand jederzeit freigelegt werden kann.

Die innerhalb des Leitungsrechts (LR 1) eingetragene Fläche und Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Erhaltung des bestehenden nördlichen Grabens zwischen der Heinrich-Hertz-Straße und dem Bahnweg, darf nur an einer Stelle bis zu einer maximalen Breite von 10,0 m "überbaut" werden (z. B. Brücke, Überfahrt, etc.).

Dabei muss die Funktion der durchgängigen Wasserführung auf der gesamten eingetragenen Länge des Grabens gewährleistet bleiben (z. B. Verdolung, etc.).

LR 2 Das im Bebauungsplan eingetragene Leitungsrecht (LR 2) gilt zugunsten des betroffenen Trägers der Gasversorgung (FairEnergie GmbH – Stadtwerke Reutlingen GmbH).

Innerhalb dieses Schutzstreifens (je 3,00 m rechts und links der Leitungsachse) dürfen keine Bäume und Hecken geplant werden. Der Schutzstreifen kann lediglich mit einer Rasenfläche versehen werden, ohne dass das bestehende Höhenniveau verändert wird. Die Leitung muss eine Überdeckung von $\pm 0,90$ m haben. Jegliche Überbauung oder sonstige Bepflanzung innerhalb des Schutzstreifens ist untersagt. Die Leitung muss jederzeit frei zugänglich sein.

1.13.2 Geh- und Fahrrechte

GR+FR Das im Planteil eingetragene Geh- und Fahrrecht (GR+FR) gilt für die innerhalb des Leitungsrechts (LR 1) eingetragene Fläche und Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Erhaltung des bestehenden nördlichen Grabens zwischen Heinrich-Hertz-Straße und dem Bahnweg.

Das Geh- und Fahrrecht gilt dabei zugunsten der Gemeinde Gomaringen und dient der Zugangsberechtigung durch die Gemeinde Gomaringen im Unterhaltungs- / Bedarfsfall.

Es muss zu jeder Zeit gewährleistet sein, dass der eingetragene Schutzstreifen in seiner im Planteil eingetragenen Länge und Breite (5,00 m) begeh- und befahrbar ist.

1.14 Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil ausgewiesene Fläche (ca. 8,00 x 5,50 m) dient der Unterbringung von Anlagen zur Elektrizitätsversorgung des Gebiets (Umspannstation).

Darüber hinaus werden für die Stromversorgung des Planungsgebiet ggf. weitere Umspannstationen benötigt.

Die genaue Festlegung der Stationsstandorte und Stationszahl ist im Rahmen der weiteren Erschließung bzw. Aufsiedelung des Gebiets mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Es ist beabsichtigt, i.d.R. Kleinstationen mit einem Platzbedarf von min. ca. 3,5 x 3,5 m zu verwenden.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

Dachneigungen von 0–35° sind zulässig.

Bei Dachformen (Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach, u. ä.), deren Dachneigung größer 10° ist, ist die Dachfarbe in natur-rot bis rotbraun herzustellen. Es sind dann Dachsteine zu verwenden. Dachaufbauten als Lichtkuppeln oder –pyramiden dürfen die zulässige Traufhöhe um max. 2,50 m übertragen.

Photovoltaik- / Solaranlagen sind von diesen Festsetzungen zur Dachfarbe ausgenommen.

60 % der Dachflächen der einzelnen Baukörper sind dauerhaft extensiv zu begrünen (siehe dazu auch Pkt. 1.11.3, PFG 12).

2.2 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Gebäude die eine Gesamtlänge von mehr als 40,00 m aufweisen, müssen in ihrer Länge entweder durch Vor- oder Rücksprünge (mindestens 1,00 m tief und mindestens 5,00 m lang) baulich oder durch geeigneten Materialwechsel gegliedert werden.

Bei der Farbgebung der Außenfassaden sind nur gedeckte Farbtöne zulässig. Grelle leuchtende Farben und reflektierende Materialien sind unzulässig.

2.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Reklameschriften dürfen nur am Gebäude befestigt und nach oben nicht über die Dachgesimse hinausragen (keine Dachstände).

Die Oberkante von Reklameschriften am Gebäude darf eine Höhe von 2 Geschossen oder maximal 7,0 m nicht überschreiten. Bei Lichtreklamen (Leuchtschriften) sind keine Lichtbewegungen zulässig.

Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden.

Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone o. ä. sind nicht zulässig.

2.4 Einfriedungen der Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen aus Beton, Mauerwerk oder ähnlichem in geschlossener Bauweise sind nicht zulässig.

Die maximale Höhe darf 1,80 m nicht überschreiten.

Die Einfriedung ist in die Bepflanzung zu integrieren.

2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.6 Standplätze für Abfallbehälter (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Standplätze für Abfallbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen.

3. HINWEISE (§ 9 (6) BauGB)

3.1 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Unmittelbar südlich der Gemarkungsgrenze Gomaringen-Nehren im Bereich "Musburg-Höhnisch" erstreckt sich in den Gewannen "Lochert" und Fassenwiesen" ein bronze- und ei-

senzeitliches Grabhügelfeld, das mit nahezu 30 Hügeln zu den größten seiner Art im Regierungsbezirk zu zählen ist.

Möglicherweise erstreckt sich das Grabhügelfeld weiter nach Norden in den Bereich des Bebauungsplangebietes hinein. Oberirdisch ist dort nichts zu erkennen. Vor diesem Hintergrund ist die Baumaßnahme im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege abzustimmen, damit die Erschließungsarbeiten archäologisch begleitet und evtl. zutage kommende Funde oder Befunde geborgen und dokumentiert werden können.

3.2 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB und § 74 (3) Nr. 2 LBO i.V.m. § 45b (3) WG)

3.2.1 Zisternen

Es wird empfohlen, auf den privaten Grundstücksflächen zum Sammeln von Niederschlagswasser für die Grundstücksbewässerung Zisternen anzulegen.

Die Zisternen sind so zu bemessen, dass sie anfallendes Niederschlagswasser in einem Umfang von mindestens 20 l/m² Dachfläche aufnehmen können.

3.2.2 Allg. Anforderungen an die Verwendung von Niederschlagswasser aus Zisternen

Die Regenwasseranlagen sind strikt vom Trinkwassernetz zu trennen.

Es ist eine effektive, wartungsarme Filterung des Regenwassers vorzusehen (empfehlenswert: selbstreinigende Filter wie Fallrohr-Filtersammler und Fraktionierer).

Die Installation in Kupferrohren für das Regenwasserleitungsnetz ist nicht zulässig. (Empfehlenswert: Rohre aus recyceltem Polyethylen oder Polypropylen).

Das anfallende Regenwasser ist kühl und dunkel zu lagern (Verkeimung).

Die Zisternen sind mit einem Überlauf mit Anschluss an die Abwasserkanalisation zu versehen.

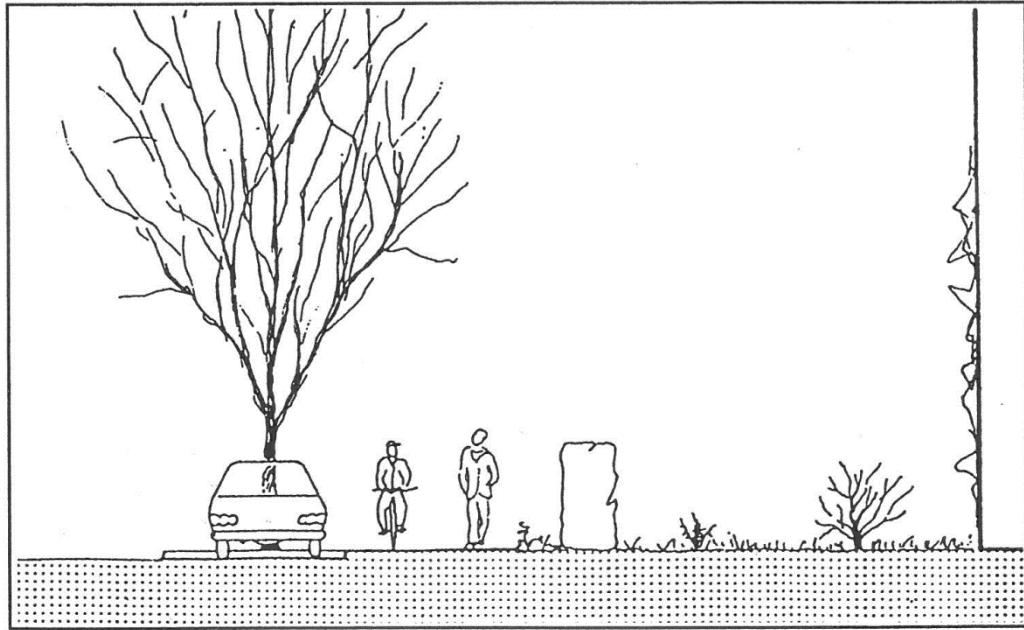
3.3 Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, die Fassadenwand in geschlossenen Bereichen ab einer Frontlänge von 5,00 m und sonst alle 10,00 m mit Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen. Pflanzvorschläge sind in **Pflanzenliste 12** (Pkt. 1.11.4) enthalten.

3.4 Heckenpflanzug (Innenbereich)

Es wird empfohlen, entlang der Haupt-Erschließungsstraße einschl. Stichstraße und Wendehämmern sowie entlang der Landesstraße 384 wie dargestellt, auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche 2/3 der Grundstücke als Hecke anzulegen und durch regelmäßigen Formschnitt dauerhaft zu erhalten. Es sind Arten nach **Pflanzenliste 5** (Pkt. 1.11.4) zu wählen.

Zwischen Wegebelag und Hecke ist ein 0,50 m breiter bodendeckender Streifen als Staudenpflanzung entspr. **Pflanzenliste 7** (Pkt. 1.11.4) oder als Kräuterwiesenmischung mit extensiver Pflege entspr. **PFG 1** (Pkt. 1.11.2) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.



Gestaltung der nicht überbaren Grundstücksfläche entlang der Haupt-Erschließungsstraße einschl. Stichstraße.

3.5 Sichtfelder (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)

Die im Planteil festgelegten Sichtfelder an der Einmündung der Erschließungsstraße in die L 384 sind entspr. den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

3.6 Hebeanlagen

Je nach Höhenlage der Kellergeschosse einer Neubebauung sind auf Grund der Lage des bestehenden Entwässerungskanalsystems gegebenenfalls Hebeanlagen mit Rückstauverschluss zur Abwasserbeseitigung vorzusehen.

3.7 Baugrund / Hydrologie

Vor dem Hintergrund des groben Untersuchungsrasters des ingenieurgeologischen Bereichs "Zu den Untergrundverhältnissen für den geplanten UNIPRO-Gewerbepark in Gomaringen" vom 03.07.2000, den variierenden Schichtgrenzen, der Hebungsgefährdung des Lias € und den bereichsweise festgestellten Weichschichten, müssen für die später geplanten Bauvorhaben auf dem Gelände entsprechende Gründungsgutachten erstellt werden.

Aufgrund der relativ hohen Grundwasserstände und im Hinblick auf die bestehende Hebungsproblematik wird empfohlen, die Untergeschosse als dichte Wannen auszubilden.

Nach DIN 4149 wird empfohlen, "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" und der Karte für Erdbebenzonen für Baden-Württemberg im Maßstab 1:350.000 liegt Gomaringen in der seismischen Zone 3. Die konstruktiven Anforderungen der genannten Norm sind daher zu beachten.

3.8 Wasserrecht (§ 43 (6) WG)

3.8.1 Grundwasser

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, so ist dies gem. § 37 (4) Wassergesetz der

Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

3.8.2 Entwässerung von Oberflächenwasser in offenen Gräben

Die Einleitung von Oberflächenwasser (Straße, befestigte Hofflächen, Dächer) in ein offenes Grabensystem bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

3.9 Bodenschutz

Böden sind vor Belastungen wie Verunreinigungen, Versiegelung, Bodenverdichtung und Bodenabtrag soweit wie möglich zu schützen.

Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen (§ 1 und 4 Bodenschutz). Diesem Ziel dienen folgende Maßnahmen.

3.9.1 Schonender Umgang mit Boden bei Erdarbeiten

Beim Ausheben der Erschließungsgräben und Baugruben ist folgendes zu beachten:

Ober- und Unterboden sind getrennt auszubauen und getrennt abseits vom Baubetrieb auf trockenen Plätzen zu lagern. Die Bodenlager sind zu profilieren, damit auf ihrer Oberfläche kein Wasser stehen bleibt. Ein Befahren der Bodenlager ist zu vermeiden.

Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z. B. Fahrspuren) aufzulockern. Baugeräte und Maschinen mit geringem Bodendruck sind zu bevorzugen, damit keine neuen Bodenverdichtungen entstehen.

Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der günstigste Bodenzustand ist die halbfeste und feste Konsistenz, die nach DIN 4022 und DIN 18915, Blatt 1 geschätzt oder nach DIN 18122, Teil 1 (Konsistenzzahl $I_c \geq 1$), ermittelt werden kann. Der halbfeste Zustand ist gegeben, wenn der Boden bröckelt und nicht klebt oder schmiert.

3.9.2 Schonung von Grünflächen

Bereiche späterer Grünflächen sind soweit möglich vom Baubetrieb freizuhalten. Arbeitsflächen und Baustraßen sind vorrangig dort anzulegen, wo geplante Wege, Plätze und Gebäude liegen sollen; diese Bereiche sollen gekennzeichnet werden.

Beim Rückbau nicht mehr benötigter Wege ist der Wegeaufbau aus fremdem Material herauszunehmen und Bodenverdichtungen sind zu lockern.

3.4.3 Verwertung von Erdaushub

Der Erdaushub soll verwertet werden. Nach Beenden der Baumaßnahme soll der Oberboden soweit wie möglich im Plangebiet bzw. auf dem jeweiligen Baugrundstück wieder aufgebracht werden.

Erdaushub unterschiedlicher Verwertungseignung und mit Fremdstoffen verunreinigter Boden sind getrennt zu handhaben.

Die Kenntnis oder der Verdacht auf Bodenverunreinigungen verpflichtet zu Untersuchungen des Bodens, Diese sind so früh wie möglich durchzuführen und das weitere Vorgehen ist mit dem zuständigen Umweltamt abzustimmen.

Die Auffüllung von Grundstücken mit mehr als 200 m³ Erdaushub bedarf einer Genehmigung.

3.9.4 Schutz vor Verunreinigungen

Lösungsmittel, Farbreste, Öle und andere Chemikalien belasten den Boden, sie dürfen deshalb nicht auf oder in den Boden gelangen und sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Baureststoffe und andere Abfälle dürfen nicht in die Baugruben eingebracht werden, sondern sind auf eine Abfallbeseitigungsanlage zu bringen.

Zum Sammeln der Abfälle sind auf der Baustelle Behälter aufzustellen

3.10 Bahnanlagen

Entlang dem Grenzbereich von Bahnanlagen dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen vorgenommen werden. Die Standsicherheit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, DB-Kabel, etc. ..) ist zu gewährleisten.

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

Bei der Bepflanzung entlang des Bahngeländes ist das Nachbar-Rechts-Gesetz von Baden-Württemberg einzuhalten.

3.11 Straßenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtungen zur Stromversorgung

Entlang der öffentlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen (Straßen, Wege, etc.) sind auf den privaten Grundstücksflächen, sofern sie unmittelbar an diese öffentlichen Verkehrs- und Funktionsflächen angrenzen, in einem Geländestreifen von 0,50 m Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtungen für die Stromversorgung zu dulden.

4. ALLGEMEIN

4.1 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

4.2 Rechtsüberleitungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes 3. Änderung "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II)" und den örtlichen Bauvorschriften 3. Änderung "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II)" sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II)" aufgehoben.

5. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen sind:

BauGB = Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

BauNVO = Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

LBO = Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg i. d. F. 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99,103).

PlanzV90 = Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).