

Textlicher Teil zum Bebauungsplan "Max-Planck-Straße, 2. Änderung"

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416)
Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. S. 581)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Festgesetzt wird eine öffentliche Verkehrsfläche „Max-Planck-Straße“.

2. Hinweise

2.1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Bauunternehmen sollten darüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2.1 Artenschutz

Für den Fortbestand von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Brutvogelarten sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich: Rodung der Gehölze außerhalb der Brutzeit der Artengruppe ausschließlich nach dem 30. September und vor dem 1. März (Bauzeitenregelung) oder alternativ die Rodung von Gehölzen unmittelbar nach Überprüfung der möglichen Fortpflanzungsstätten der Artengruppe durch einen avifaunistischen Sachverständigen (Ökologische Bauüberwachung). Aus fachlicher Sicht ist letzterer Maßnahme den Vorzug zu geben. In Bezug auf den (Brut-)Vogelschutz kann bei es Baumaßnahmen (auch Baufeldeinrichtung) zu Störungen bzw. Gehölzrodungen kommen und eine Habitatpotentialanalyse gefordert werden.

2.2 Bodenschutz, Geologie, Altlasten und Hydrologie

Hinsichtlich etwaiger geotechnischer Fragen werden im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein Ingenieurbüro empfohlen (z.B. Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Grundwasser, Baugruben). Zum Schutze des Mutterbodens sind die Vorgaben von § 202 BauGB und DIN 18915 zu beachten.

Innerhalb des Plangebiets sind diverse Flächen mit Anhaltspunkten für einen Altlastenverdacht entsprechend § 3 Abs. 1 BBodSchV vermerkt (04848-000; Landratsamt Reutlingen). Bei mit Eingriffen in den Untergrund verbundenen Baumaßnahmen kann organoleptisch auffälliges Aushubmaterial anfallen, das einer gesonderten Entsorgung bzw. Verwertung bedarf (erhöhte Kosten).

Des Weiteren sind im nördlichen Abschnitt Detonation aus den Jahren 1944/45 bekannt, womit durch Kriegseinwirkungen ausgelöste entsorgungsrelevante Restverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können.

Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu einem in den Jahren 1944/1945 stark bombardierten Gebiet. Die städtischen Daten (mit Stand 2009) werden für die Kommunen vom Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD) BW nicht mehr aktualisiert. Es handelt sich bei Daten über militärische Altlasten um dynamische Daten. Deshalb müssen die Daten für jeden Einzelfall bzw. jede Baumaßnahme im Untergrund aktuell abgefragt werden. Für verbindliche Anfragen steht das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 16.3 – KMBD BW) zur Verfügung.

Im Fall eines außergewöhnlichen Ereignisses ergeben sich gemäß der Starkregengefahrenkarte entlang der Straßenverkehrsfläche Einstautiefen bis 0,5 m mit maximalen Fließgeschwindigkeiten von 2,0 m/s in südwestliche Richtung.

2.3 Versorgung und Telekommunikation

Im Plangebiet bzw. randlich davon befinden sich Anlagen und Versorgungseinrichtungen (FairNetz GmbH), wie Netzanschlussleitungen für Gas, Wasser, Stromnieder- oder Mittelspannungskabel und Beleuchtungskabel. Bei Bepflanzungen sind Abstände zu geplanten/ vorhandenen Leitungen gemäß VDE-Bestimmungen und dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" einzuhalten. Bei größeren und besonderen Bauvorhaben wird eine rechtzeitige Kontaktaufnahme hinsichtlich der Netzanschlussmöglichkeiten, Planung und Bauausführung, öffentlich-rechtliche Sicherung sowie Kostentragung erbeten. Ggf. sind Stellflächen für Kabelverteilerschränke erforderlich. Falls keine Gehwege oder städtischen Aufstellflächen hierfür vorhanden sind, müssen die Kabelverteilerschränke auf privaten Grundstücken eingeplant werden.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien. Zur Versorgung ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im und evtl. auch außerhalb des Plangebiets erforderlich. Günstigenfalls sind dann nur einzelne Hauszuführungen notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrens-service zu beantragen sind. Für einen evtl. Ausbau des TK-Netzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger und dem Straßenbau ist es notwendig, deren Beginn und Ablauf der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

2.4 Deutsche Bahn

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

Gleisflächen der DB AG dürfen grundsätzlich vor und während der Maßnahme nicht betreten oder für Materiallagerung oder -Umschlag benutzt werden. Eine ständig geschlossene Abgrenzung (Bauzaun o.ä.) zum Eisenbahn-Gefahrenbereich ist während der gesamten Maßnahme vorzusehen. Der Mindestabstand von 3,50 m zu spannungsführenden Teilen ist jederzeit von Mensch und Maschine einzuhalten. Eine Unterschreitung der Abstände bedarf der Absprache und Zustimmung mit dem Gewerk Oberleitung der DB Netz AG.

Anfallendes Oberflächen-/ Grundwasser darf nicht in Gelände der DB AG abgeleitet werden. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Für Bepflanzungen an Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden, gelten folgende Rahmenbedingungen: Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m; keine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0220 genauer definierten Rückschnittzone (hierdurch können sich im Einzelfall die o.g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen). Die Rückschnittzone dient der Freihaltung von Sicherheitsräumen, Ingenieurbauwerken, Oberleitungsabständen, Signalsichten etc. gemäß den anerkannten Regeln der Technik; aus-

schließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0331 und 882.0333A01 beschrieben.

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Sollte sich nach Inbetriebnahme der Reklameeinrichtung herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist DB seitig mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

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

2.4 Fläche des Plangebiets: ca.1,71 ha

2.5 Aufhebung bestehender Festsetzungen: Umwandlung gewerblicher Bauflächen in Verkehrsfläche (Bebauungsplan „Max-Planck-Straße, Änderung“, 2011) und „In Laisen II (1964/66)

3. Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)