

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

PLANBEREICH 27 / 5

WESTLICH DER KONRAD-ADENAUER-STRASSE

GEISLINGEN/STEIGE DEN 08.10.2018 /
24.10.2018 /
01.07.2019

STADTBAUAMT
SACHGEBIET STADTENTWICKLUNG

AUSLEGUNGSBESCHLUSS GEMEINDERAT		AM
ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT		AM
ÖFFENTLICH AUSGELEGT	VOM	BIS
SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DEN GEMEINDERAT		AM

DIE ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
WIRD BESTÄTIGT

GEISLINGEN/STEIGE, DEN

OBERBÜRGERMEISTER

ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT UND DAMIT RECHTSVERBINDLICH AM

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund des § 9 BauGB i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:

1. **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen der Verwaltung
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Werbeanlagen, außer an der Stätte der Leistung

2. **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.1. **Überschreitung der Grundfläche (GRZ II)**

(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 zulässig.

2.2. **Höhe baulicher Anlagen**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.2.1. **Höhenlage der Gebäude / Höhenbezugspunkt**

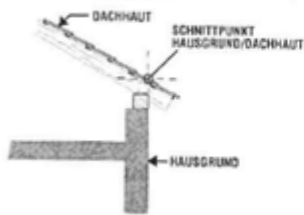
Im Bebauungsplan ist für jedes Baufenster die Höhe Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss (EG) als Wert in Meter über NHN verbindlich festgesetzt (= Höhenbezugspunkt) – siehe Planeintrag.

~~Der Höhenbezugspunkt wird in Gebäudemitte rechtwinklig zur nächst gelegenen privaten Verkehrsfläche (Fußweg oder Erschließungsstraße), von der aus die Erschließung des Gebäudes erfolgt, gemessen. Maßgebend ist jeweils die Höhe der Fahrbahndecke bzw. die Belagsoberkante in der Straßenachse.~~

2.2.2 Maximale Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe GH max. wird auf 7,00 m festgesetzt. Sie wird gemessen zwischen dem Höhenbezugspunkt und dem Schnittpunkt Hausgrund / Dachhaut.

SCHEMASCHNITT HAUSGRUND / DACHHAUT



Die maximale Firsthöhe FH max. wird auf 11,00 m festgesetzt. Sie wird gemessen zwischen dem Höhenbezugspunkt und dem äußersten Bezugspunkt der beiden Dachschenkel (Firstoberkante).

2.3. Anzahl der Vollgeschosse

Im Geltungsbereich ist eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

2.4. Unterkellerungen

Unterkellerungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

~~2.5. Höhe der Nebenanlagen (§ 16 Abs. 4 BauNVO)~~

~~Nebenanlagen dürfen eine Höhe von max. 3,00 m über dem Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.~~

3. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur bis zu einem maximalen Bruttorauminhalt von 20 m³ zulässig.

4. Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

4.1. Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

4.2. Stellplätze

Der zweite notwendige Stellplatz einer Wohneinheit ist auf der Zufahrtsfläche zum ersten notwendigen Stellplatz zulässig. Die Überdachung von Stellplätzen bzw. deren Umbau zu Carports ist nicht zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Gebäude (**Reihenhaus, Doppelhaus oder Einzelhaus**) ist nur eine Wohneinheit zulässig.

6. Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1. Private Grünfläche - Zweckbestimmung Schutzgrün -

Die privaten Grünflächen – Zweckbestimmung Schutzgrün - entlang der Konrad-Adenauer-Straße und der Weilerstraße dürfen durch Erschließungswege unterbrochen werden. Die Anordnung von max. 30 Stellplätzen ist innerhalb der privaten Grünfläche entlang der Weilerstraße zulässig.

6.2. Private Grünfläche - Zweckbestimmung Privater Kinderspielplatz -

Es wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Privater Kinderspielplatz - festgesetzt. Die Nutzung Private Grünfläche -

Kinderspielplatz - ist bis zum Nachweis, dass auf der Fläche kein Gefährdungspotenzial für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze vorhanden ist, unzulässig (siehe Anlage zum Bebauungsplan „Bewertung der Belastungssituation Boden hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze“, ETN, Hungen, vom 13.08.2018 und 10.09.2018).

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1. Befestigte Freiflächen

Stellplätze, Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

7.2. Schutz erhaltenswerter Grünstrukturen

Bei den privaten Grünflächen entlang der Konrad-Adenauer-Straße und der Weilerstraße handelt es sich um erhaltenswerte Grünstrukturen, in welchen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen sind. Diese dürfen nicht zerstört werden und sind zu schützen und pflegen. Vorhandene Bäume sind zu erhalten.

7.3. Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen

7.3.1. Vermeidungsmaßnahme 1 (V1): Erhalt von Gehölzbereichen

Zur Reduzierung von Revierverlusten europäischer Vogelarten sind die Gehölzbereiche innerhalb der privaten Grünflächen – Zweckbestimmung Schutzgrün - des Plangebiets soweit als möglich zu erhalten und dauerhaft als Laubmischgehölz zu unterhalten.

7.3.2. Vermeidungsmaßnahme 2 (V2): Erhalt von Saumstrukturen und Brombeerhecke

Zum Erhalt von Biotopverbund und Lebensraum für Reptilien und Vögel ist die gemäß Planeintrag zu erhaltende vorhandene Brombeerhecke an der Böschung der Konrad-Adenauer-Straße mit zugehöriger Saumstruktur als Übergangsbereich zum angrenzenden Bahnschotter zu erhalten.

7.3.3. Ersatzmaßnahme: Anbringung von Nistkästen

Es sind zwei Halbhöhlen- oder Großmeisenkästen in verbleibenden Gehölzbereichen im Plangebiet anzubringen. Diese Ersatzmaßnahme ist als vorgezogene Maßnahme, also vor Beginn der Rodungsarbeiten und Baufeldräumung, durchzuführen.

7.4. Auftrag von Oberboden

7.4.1. Im Bereich von Garten- und Außenanlagen (Hausgärten, Kinderspielflächen, Grünanlagen) ist grundsätzlich der Auftrag einer 50 cm dicken Schicht aus kulturfähigem Boden durchzuführen.

7.4.2. Da auf dem Gelände kaum kulturfähiger Boden vorhanden ist, der nach der Baumaßnahme wieder eingebaut werden kann, ist zum Bodenauftrag Fremdmaterial zu verwenden.

Bei dem Auftragsmaterial muss es sich um unbelastetes Oberbodenmaterial handeln.

7.4.3. Es sind Nachweise über die Herkunft und die umwelttechnische Unbedenklichkeit des Bodenauftragsmaterials vorzulegen.

7.4.4. Die umwelttechnische Unbedenklichkeit ist über chemische Analysen gem. BBodSchV Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze nachzuweisen.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1. Die Flächen G sind mit einem Gehrecht zugunsten der Stadt Geislingen und der Allgemeinheit zu belasten.

8.2. Die Flächen GFL sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Geislingen und der Allgemeinheit zu belasten.

8.3. Die Flächen L sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Geislingen und der Versorgungsträger zu belasten. Die Überbauung des

Leitungsrechts 1 (L1) durch Gebäude ist zulässig, sofern je 5 m beidseits der Kanäle keine Unterkellerung von Gebäuden erfolgt.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ sind zum Schutz vor unzumutbaren Verkehrsgeräuschen innerhalb des Plangebiets geeignete Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Der Schutz ist durch eine Lärmschutzwand zwischen der Bahnlinie und dem Plangebiet sowie durch ergänzende bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden nach den Bestimmungen der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ vorzusehen.

9.1. Aktiver Lärmschutz

Entlang der nach Planeintrag gekennzeichneten Linie ist eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Lärmschutzwand muss **gemäß der Darstellung im Lageplan** auf ihrer Länge ~~von mindestens 267 m~~ die im Plan festgesetzte ~~Mindesthöhe~~ Höhe von 8 m ~~über Gelände erreichen und~~ aufweisen. **Die Höhe bezieht sich auf die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkte für die jeweiligen Abschnitte der Lärmschutzwand.** Die Lärmschutzwand ist schienenseitig hochabsorbierend (Schallabsorption ≥ 8 dB(A)) und mit einer Luftschalldämmung von ≥ 24 dB(A) auszuführen.

Die Lärmschutzwand ist mit zwei Notzugängen für die Feuerwehr zum Bahngelände auszustatten. Diese sind so anzuordnen, dass sie einen Mindestabstand von 110 m – 115 m voneinander haben liegen.

9.2. Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind durch zeichnerische Festsetzungen die Lärmpegelbereiche III, IV und V gemäß DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ zugeordnet. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend der Lärmpegelbereiche dimensioniert werden (dokumentiert in den Anlagen 8-10 des Gutachtens; siehe IV Nr. 4). Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien geringere Lärmpegelbereiche auftreten.

9.3. Da die Geräuschbelastung im Plangebiet zur Nachtzeit teilweise deutlich über 45 dB(A) liegt, sind in den betroffenen schutzwürdigen Räumen fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen, wie z. B. eine zentrale Lüftungsanlage oder einzelne Schalldämmflüster in den Fensterrahmen oder in den Außenwänden zu integrieren, damit ein Luftaustausch auch ohne Öffnen des Fensters möglich wird.

10. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

10.1. Grundstücksfreiflächen

Die privaten Grundstücksfreiflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatz befestigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Die nicht befestigten und nicht überbauten Grundstücksflächen (Vorgärten, Gartenbereiche) sind dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen, mindestens jedoch durch Ansaat von Rasen zu begrünen. Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen sind nicht zulässig.

10.2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Je angefangene 100 m² nicht überbauter Grundstücksfreifläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum 3. Ordnung (Bestimmung nach Gartenbau) mit mindestens 12 - 14 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten.

Die Pflanzung von Nadelgehölzen und Nadelbäumen ist nicht zulässig.

Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen kann in geringem Umfang abgewichen werden. Zwingend vorgeschrieben ist die Anzahl der im Plan festgesetzten Bäume.

- 10.3. Einzelbäume nördlich der Haupteerschließungsstraße
Nördlich der Haupteerschließungsstraße sind entlang der Lärmschutzwand und an der Wendepalte standortgerechte Laubbäume Solitärbaum, 2. Ordnung, 4 x verpflanzt mit mindestens 20 – 25 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 10.4. Begrünung der Lärmschutzwand
- 10.4.1. Die im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwand ist an der straßenzugewandten Seite zwischen den festgesetzten Garagenflächen zu begrünen. Dabei ist in den jeweiligen Abschnitten mindestens 30 % der Wandfläche mit rankenden oder schlingenden Pflanzen oder alternativ durch geeignete Anpflanzungen zu begrünen. Die seitliche Ausbreitung der Begrünung oberhalb der Garagen ist zulässig.
Außerhalb der in 10.4.1 benannten Flächen ist die im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwand an der plangebietszugewandten Seite zu begrünen. Dabei ist in den jeweiligen Abschnitten mindestens 50 % der Wandfläche mit rankenden oder schlingenden Pflanzen oder alternativ durch geeignete Anpflanzungen zu begrünen.
- 10.4.2. Die Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung muss so erfolgen, dass sie spätestens fünf Jahre nach Errichten der Lärmschutzwand abgeschlossen ist.

11. Zulässigkeit der Wohnbebauung

(§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Die festgesetzte wohnbauliche Nutzung ist bis zur Errichtung der Lärmschutzwand unzulässig. Die festgesetzte wohnbauliche Nutzung ist außerdem unzulässig, bis durch eine gezielte Untersuchung der Flächen im Sinne einer Rasterfeldbeprobung und ggfs. durch das Ergreifen geeigneter Maßnahmen sichergestellt und nachgewiesen ist, dass kein Gefährdungspotenzial für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze gegeben ist (siehe Anlage zum Bebauungsplan „Bewertung der Belastungssituation Boden hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze“, ETN, Hungen, vom 13.08.2018 und 10.09.2018).

12. Kennzeichnung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Gemäß der aktuellen Ergebnisse sind auf dem Untersuchungsareal keine Flächenanteile auszuweisen, die gänzlich unbelastet bzw. lediglich gering belastet sind oder die Kriterien der Qualitätsstufen Z 0 bzw. Z 1.1 gemäß VwV Boden einhalten. Relevante Flächenanteile mit geringmächtige Auffüllungsschichten, die mit geringem Aufwand vollständig zu bereinigen wären, sind auf der untersuchten Fläche gemäß der vorliegenden Bohrprofile nicht zu erkennen.

Die durchgeführten Untersuchungen zeigen, dass auch unterhalb des bauschutthaltigen Auffüllungshorizontes bis zur Untersuchungsendtiefe von ca. 8 m Belastungen des Untergrundes vorliegen, die eine Verwertung entsprechenden Aushubmaterials einschränken können. Dies bedeutet nach derzeitigem Kenntnisstand, dass ein Aushub der durchschnittlich ca. 5 m mächtigen Auffüllungsschicht nicht ausreichen wird, um eine vollständigen Bereinigung des fraglichen Areals von Belastungen herbeizuführen. Eine Abgrenzung zur Tiefe zumindest von Teilarealen könnte durch ergänzende Untersuchung von Rückstellproben auf Gehalte an PAK n. EPA erzielt werden. Durch Untersuchung der entsprechenden Einzelproben kann differenziert werden, ob es sich um eine flächige Belastung des Untergrundes unterhalb des Auffüllungshorizontes oder punktuell tieferreichende Verunreinigungen handelt.

Bei etwaigen Erdarbeiten auf dem untersuchten Gelände werden nach derzeitigem Kenntnisstand flächenhaft belastete Materialien anfallen, die nur eingeschränkt verwertbar sind und, sofern keine Umlagerung auf der Fläche möglich ist, erhebliche Mehrkosten bei der Entsorgung verursachen (siehe hierzu auch die Ausführungen unter III. Hinweise / Baugrund).

II. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO))

1. **Dachgestaltung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1. Die Gebäudedächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von höchstens 40 Grad herzustellen.
- 1.2. Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind als Flachdächer auszuführen.

2. **Lärmschutzwand**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Lärmschutzwand muss oberhalb von 6 m über dem für den jeweiligen Abschnitt festgesetzten Höhenbezugspunkt mit absorbierenden und transparenten Materialien (z. B. Glas) ausgebildet werden. Es sind nach dem jeweiligen Stand der Technik geeignete Maßnahmen zu treffen, um die Gefahr von Vogelschlag zu vermeiden (z. B. Vogelschutzstreifen).

3. **Garagen und PKW-Stellplätze / Stellplatznachweis**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze / Garagen nachzuweisen.

4. **Abfallsammelanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Müll- und Abfallanlagen sind einzuhausen oder zu begrünen, so dass die Behälter von öffentlichen/privaten Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

5. **Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen der an Straße und Wege angrenzenden Privatgrundstücke sind in einem Abstand von 0,5 m zur Straße bzw. zum Weg zu errichten. Die Errichtung von Hecken als Einfriedung ist gemäß Schemaschnitt durchzuführen.

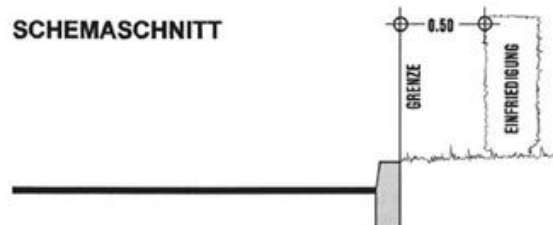
Die Höhe der Einfriedungen darf 1,2 m nicht überschreiten.

Für die Herstellung eines Sichtschutzes darf diese Höhe bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m auf eine Breite von max. 2 m je Grundstücksseite überschritten werden.

Für heckenartige Grundstücksbegrenzungen sind landschaftstypische, heimische Laubgehölze zu verwenden.

Einfriedungen mit Metallplatten sind nicht zulässig.

SCHEMASCHNITT



III. Hinweise

1. Rodung von Gehölzen

Die Rodung von Gehölzen darf nur im Zeitraum von Oktober bis Februar erfolgen.

2. Baugrund

Das Gelände wurde in der Vergangenheit vollflächig aufgefüllt. Die Auffüllung steht mit Mächtigkeiten zwischen ca. 3 m im Süden bis ca. 18 m im Norden an. Die Auffüllung besteht in der Hauptbodenart aus bindigen (Schluff/Ton) / nichtbindigen (Kies/Sand) Bestandteilen, welche mit anthropogenen Nebenbestandteilen (z.B. Bauschutt, Ziegelreste, u.a.) in unterschiedlichen Gemengeanteilen durchsetzt sind. Die Ablagerungsverhältnisse sind unregelmäßig geschichtet. Die Lagerungsdichten sind inhomogen und liegen überwiegend im lockeren

Bereich. Der gewachsene Untergrund steht in Form bindiger Schichten (Ton/Schluff aus quartären Schwemmkegel- oder Hangschuttmassen) in steifer/halbfester Konsistenz an und wird tiefergründig vom Mergelstein/Kalksteinfelsuntergrund unterlagert.

Grundwasser steht als Schichtenwasser in unterschiedlichen Tiefen und mit unterschiedlicher Intensität in der Auffüllung an. Ein einheitlicher Grundwasserspiegel ist nicht vorhanden bzw. erst in größerer Tiefe zu erwarten.

Die Gründung von Bauwerken ist aufgrund der geologischen Verhältnisse als Flachgründung, aber nur in Verbindung mit Baugrundverbesserungsmaßnahmen möglich. Tiefgründungsverfahren sind ebenfalls möglich. Aufgrund der Baugrundverhältnisse sind Bauvorhaben grundsätzlich in die Geotechnische Kategorie GK 3 nach DIN EN 1997-1 / DIN 4020 einzustufen. Eine Baugrunderkundung mit Aufstellung eines Geotechnischen Bericht nach DIN 4020 ist erforderlich.

3. Bodendenkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte, archäologische Funde und/oder Befunde zutage treten. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen und das Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen.

Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. 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.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

4. Schutzvorkehrungen im Umfeld von Bahnanlagen

Abstimmung bei Baumaßnahmen

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.

Vorhandene Kabel und Leitungen / Sicherung von Bahnanlagen und Leitungen

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

Immissionen

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

IV. Anlagen zum Bebauungsplan

- 1) Bewertung nach BBodSchV der Belastungssituation Boden hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze, ETN, Hungen, 13.08.2018
- 2) Ergänzende Stellungnahme zur Bewertung der Belastungssituation Boden, ETN, Hungen, 10.09.2018
- ~~3) Ergänzende Stellungnahme E-Mail: Bebauungsplan Geislingen/Konrad-Adenauer-Straße, Baugrundverhältnisse/Gründung, ETN, Hungen, 01.10.2018~~
- 4) Ergänzende Stellungnahme zur Bewertung der Belastungssituation Boden, ETN, Hungen 08.10.2018
- 5) Geotechnischer Bericht nach DIN 4020, Erschließung und Bebauung, Baugebiet Konrad-Adenauer-Straße, 73312 Geislingen an der Steige, ETN, Hungen, 27.05.2019
- 6) Ergänzende Stellungnahme 01 zum geotechnischen Bericht nach DIN 4020, ETN, Hungen, 27.06.2019
- 7) Geräuschimmissionsprognose von rw bauphysik auf Grundlage einer Rahmenplanung für das Bebauungsplanverfahren, Schwäbisch Hall, 05.09.2017
- 8) Potenzialabschätzung Artenschutz und vertiefende Untersuchungen (Artenschutzrechtliche Prüfung), Plangebiet „Konrad-Adenauer-Straße“, Geislingen an der Steige, von Dipl.-Biol. Jonas Scheck, Tuttlingen, März 2017
- 9) Lageplan zum Bebauungsplan, 08.10.2018 / 24.10.2018 / 01.07.2019