



Gemeinde Gemmingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Stettener Weg

– *Mischgebiet* –

Textteil

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Stand Satzungsbeschluss

Stand: 21.05.2015

A Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) m.W.v. 26.11.2014
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- **Denkmalschutzgesetz (DschG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2014 (GBl. S. 686)
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** Landesbauordnung 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
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) m.W.v. 20.04.2013
- **Wassergesetz (WG)** des Landes Baden-Württemberg vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014
- **Naturschutzgesetz (NatSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.2005 zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 449) m.W.v. 01.01.2014
- **Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)** des Landes Baden-Württemberg vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 815)

B Aufhebungen, Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften sowie sonstiges Satzungsrecht der Gemeinde Gemmingen werden aufgehoben und durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzt.

C PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO vom 23.Januar.1990)

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet (MI)

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

Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt:

Die zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 3, 7, 8 BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des §4a (3) Nr. 2 BauNVO in überwiegend gewerblich geprägten Teilen des Plangebietes

werden gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Damit sind innerhalb des Plangebietes entsprechend §6 (2) BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die zulässigen Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des §4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr.8 bezeichneten Teile des Gebietes) werden gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

Gemäß §1 (9) BauNVO sind Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

Grundflächenzahl - vgl. Planeintrag -

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe ($GH_{\max}$) wird definiert durch die Oberkante des höchsten Punktes der baulichen Anlage.

Maximale Gebäudehöhe ($GH_{\max}$) in m ü.NN - vgl. Planeintrag -

Die festgesetzte $GH_{\max}$ bezieht sich auf alle Arten baulicher Anlagen.

Die als Höchstmaß genannten Höhen können für technisch bedingte Aufbauten (hierzu zählen auch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien) um eine Höhe von max. 2,00m auf einer Grundfläche von max. 10% der betreffenden Gebäudegrundfläche überschritten werden

2.3. Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

Maximale Höhe Fertigfußboden (FFB)

Höhenlage in m ü.NN – vgl. Planeinschrieb –

Von der festgesetzten Höhenlage kann um max.30cm nach oben oder unten abgewichen werden. Regelung bei Abweichungen von der festgesetzten Höhenlage:

- Wird die festgesetzte Höhenlage unterschritten, kann dennoch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ausgenützt werden;
- bei einem Überschreiten der festgesetzten Höhenlage gilt jedoch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe als Höchstmaß.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

4. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den in der Plandarstellung eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

- vgl. Planeintrag -

5. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

- vgl. Planeintrag –

6. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, i.V.m § 12, 23 Abs.5 BauNVO, § 74 Abs. 1 LBO)

Garagen, Carports (Stellplätze mit Schutzdach ohne eigene Seitenwände (Ca)), sonstige überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Offene Stellplätze sind darüber hinaus innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Tiefgaragen sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

7. Zufahrtsverbote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In den festgesetzten Bereichen mit Zufahrtsverboten dürfen keine Grundstückszufahrten / Grundstücksausfahrten angeordnet werden. Grundstückszufahrten / Grundstücksausfahrten Bereichen sind ausschließlich außerhalb dieser Bereiche zu realisieren.

- vgl. Planeintrag –

8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der zu erwartenden Geräuschimmissionen im Plangebiet dürfen im Einwirkungsreich der Geräusche der Freibadparkierung nördlich der Stettener Straße (nördlicher Rand des Baufensters auf Flurstück 7574) Aufenthaltsräume nur ausnahmsweise zugelassen werden. Die Fenster von Aufenthaltsräumen sind in diesem Fall mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen und dürfen nur zum Zwecke der Fensterreinigung geöffnet werden, damit diese Fenster keinen maßgeblichen Immissionsort im Sinne der TA-Lärm darstellen.

9. Pflanzbindungen / Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

Alle Pflanzungen / Ansaaten sind mit regionaltypischem Pflanz- bzw. Saatgut auszuführen.

Im Bereich der Pflanzbindung 1 (PB 1) sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu sichern, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Im Zuge der Bauphase sind Baustelleneinrichtungen und auch Zufahrten im Bereich der Pflanzbindungen unzulässig, im laufenden Betrieb sind die Flächen mit Pflanzbindungen von baulichen Anlagen und Nebenanlagen frei zu halten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Im Bereich des Pflanzgebotes 1 sind ergänzend zu den Bestandsgehölzen zur Eingrünung der baulichen Anlagen zum Landschaftsraum Baumhecken anzulegen. Der Anteil der bepflanzten Flächen innerhalb der mit PfG 1 belegten Bereiche hat mindestens 40% zu betragen, in den übrigen 60% Flächenanteilen ist ein Gras-Kraut-Saum vorzulagern. Der Anteil an Bäumen hat innerhalb der Pflanzflächen mindestens 20% der jeweiligen Pflanzflächen zu betragen. Laubbäume sind als Bäume 1. Ordnung mit einer Mindestpflanzqualität von Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die übrigen Pflanzflächen sind dicht mit heimisch-standortgerechten Sträuchern und Heistern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als Pflanzverband ist ein Raster von 1,50 m x 1,50m einzuhalten.

Im Bereich des Flurstücks 7574 darf das Pflanzgebot auf einer Breite von maximal 15m für eine Zufahrt zum nördlich gelegenen Baufeld unterbrochen werden.

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

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB , § 1 Abs. 5 und 6 BauGB,)

Bei Verglasungen und Fenstern ist eine vogelfreundliche Ausführung vorzusehen.

Im Zuge der Beleuchtung von Freiflächen sind zur Schonung nachtaktiver Insekten insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel zu verwenden.

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Gemmingen, den 09. JUNI 2015

Timo Wolf
Bürgermeister



D ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 LBO Abs.1 i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB)

1.1. Dächer

Dachform und Dachneigungen:

- vgl. Planeinschrieb –

Solaranlagen

Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sind auf den Hauptdächern und Dächern von Nebengebäuden allgemein zulässig.

Solaranlagen müssen sich in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und dürfen bei geneigten Dachformen zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

1.2. Farbgebung

Bei der Farbgebung der Gebäude und Dächer sind gedeckte Tönungen zu verwenden. Grelle, hochglänzende und reflektierende Farben und Materialien sind unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

1.3. Gestaltung

Glänzende und Licht reflektierende Materialien als Außenwandmaterialien sowie die Verkleidung von Gebäuden mit spiegelnden oder polierten Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik sind nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Der Hellbezugswert der Fassaden hat zwischen 30 und 70 zu liegen.

Baukörper über 30 m Länge sind durch geeignete baugestalterische Mittel (Form, Material und Farbe) in ihrer Längenentwicklung zu gliedern.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedigungen, umweltschützende Belange

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO, § 9 Abs. 1, Nr. 17 BauGB, § 1a Abs.1 BauGB i.V.m. § 38 Abs. 1 Nr. 15 LBO)

2.1. Geländeänderungen, Stützmauern:

Höhenunterschiede, die sich zum natürlichen Gelände ergeben, sind im Verhältnis 1:1,5 auszugleichen.

Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Sollten Stützmauern geländebedingt erforderlich werden bis zu einer Höhe von max. 1,0m errichtet werden.

Stützmauern sind aus Naturstein, Gabionen, Blocksteinsatz zu erstellen. Weiterhin zulässig sind Betonwände mit Natursteinvorsatz

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO (örtliche Bauvorschriften) bedürfen Stützmauern und Aufschüttungen bzw. Abgrabungen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, der Kenntnissgabe.

2.3. Einfriedigungen

Als Materialien für Einfriedigung sind zulässig:

- Lebende Einfriedigungen
- Maschendrahtzäune
- Stab- oder Wellgitter

einschließlich Sockel bis 1,80 m Höhe. Die Höhe der Sockelmauern wird auf 0,40 m begrenzt.

Das Anbringen von Stacheldraht ist unzulässig.

Geschlossene Einfriedigungen sind mit Ausnahme von Schallschutzwänden unzulässig.

2.4. Müllbehälter und Abfallcontainer

Die Unterbringung von Müllbehältern und anderen Entsorgungs- und Recyclingbehältern ist in die baulichen Anlagen zu integrieren und gegen Einblicke vom öffentlichen Straßenraum dauerhaft baulich abzuschirmen.

3. Werbeanlagen

(§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO)

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe und Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu gehören vor allem Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen, sowie für Anschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.

Dynamische Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, fluoreszierende Werbeanlagen, elektronische Laufbänder, Videowände, u.ä. sind unzulässig.

Werbeanlagen sind ausschließlich in Orientierung auf die Stettener Straße zulässig.

Die Werbeanlagen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.

Je Baugrundstück dürfen maximal jeweils insgesamt 5 qm mit Flachtransparenten oder Einzelbuchstaben-Schriftzügen bedeckt sein.

Unzulässig sind Werbeanlagen in der Dachfläche bzw. oberhalb auf der Traufkante / Attikakante. Über 1,0m von der Fassade auskragende Werbeanlagen sind unzulässig.

4. Ruhender Verkehr

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen über 50 m² auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit, für Wohnungen unter 50 m² auf 1 Stellplatz pro Wohneinheit festgesetzt.

Die Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.

5. Freileitungen

(§74 (1) Nr. 5 LBO)

Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz ist als Erdkabelnetz auszuführen. Die Ausführung als Freileitung ist nicht gestattet.

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Gemmingen, den 09. JUNI 2015

Timo Wolf
Bürgermeister



E HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN FÜR DAS BAUGENEHMIGUNGS- BZW. KENNTNISGABEVERFAHREN

(§ 9 Abs. 6 BauGB, § 10 und § 74 Abs. 1 LBO)

1. Belange des Landesdenkmalamtes

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden.

Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt einer Verkürzung der Frist zustimmen (vgl. § 20 DschG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DschG wird hingewiesen.

2. Hinweise zur Geotechnik und Grundwasser

Das Landesamt für für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gibt folgende Hinweise:

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte eine Versickerung nur bei ausreichendem Kenntnisstand über die tatsächlichen geologischen Verhältnisse in Erwägung gezogen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzbereichs. Auf hoch stehendes sowie möglicherweise betonangreifendes Grundwasser wird hingewiesen.

3. Belange des Bodenschutzes

Der anfallende Erdaushub ist weitgehend im Baugebiet zu belassen und auf den Baugrundstücken zu verteilen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

4. Artenschutzrechtliche Hinweise

Das Plangebiet wurde von Seiten des Ingenieurbüros für Umweltplanungen, Simon, Mosbach begangen und hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Relevanz beurteilt. Auf dieser Basis wurde ein Fachbeitrag Artenschutz, Büro Simon, Mosbach, Stand 21.01.2015 mit integrierter avifaunistischer Untersuchung, Rolf Gramlich, Gemmingen, Januar 2015 Erarbeitet.

Aus dem Fachbeitrag Artenschutz ergibt sich hinsichtlich europäischer Vogelarten lediglich eine Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf die Rodung der Gehölze im Geltungsbereich. Der Zeitraum der Rodung wird auf 1. Oktober – 1. Februar begrenzt. CEF-Maßnahmen sind nicht von Nöten.

Auf Grund der vorgefundenen Habitatstruktur kann ausgeschlossen werden, dass Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie im Geltungsbereich vorkommen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann deshalb ausgeschlossen werden.

Nach Süden grenzt eine breite Böschung an. Oberhalb liegt der Häckselplatz der Gemeinde. Die Böschung ist dicht mit Ruderalvegetation bewachsen (Brombeeren, Kratzbeeren, Brennesseln). Dass hier Eidechsen vorkommen, ist eher unwahrscheinlich aber nicht ganz auszuschließen.

Da die Böschung von der Planung nicht betroffen ist und durch die angrenzenden Flächen für das Anpflanzen ausreichend Abstand zu den geplanten Baufenstern eingehalten wird, können Verbotstatbestände bezüglich der Zauneidechse ausgeschlossen werden.

Auf das genannte Gutachten wird verwiesen.

5. Hinweise zu angrenzendem Bahnbetrieb

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutschen Bahn AG als Angrenzer frühzeitig zu beteiligen. Bei der Bauausführung sind ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bahnbetriebs zu beachten. Da Kabel und Leitungen auch außerhalb von DB- eigenem Gelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn von Maßnahmen eine Kabel und Leitungsprüfung durchzuführen.

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Bahnen sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bereich der Bahn haben auf Kosten des Bauherren zu erfolgen.

Das benachbarte Streckengleis ist mit Oberleitung überspannt. Von allen spannungsführenden Bauteilen der Oberleitungsanlage mit 15.000 V sind Mindestabstände von 4,00m zur Gleisachse einzuhalten. Bei Abständen von weniger als 4,00m sind leitende Materialien (z. B. Zäune) von der AVG oder einer zugelassenen Fachfirma zu erden. Muss ein Abstand von 1,50m unterschritten werden, ist die Oberleitung durch die AVG auszuschalten und zu erden.

Die angrenzende Bahntrasse und ihre Einrichtungen dürfen weder in ihrer Funktionsfähigkeit verändert noch verunreinigt werden.

Sollten Arbeiten im Gefahrenbereich des Gleises bzw. der Oberleitung notwendig werden, müssen die Arbeiten von Sicherungspersonal begleitet werden. Dieses Personal, das von der AVG örtlich eingewiesen werden muss, ist vom Bauherren selbst und auf seine Kosten zu bestellen. Die Bauleitung erfolgt ebenfalls durch die AVG. Für derartige Arbeiten muss eine Betriebs- und Bauanweisung (BETRA) aufgestellt werden. Die Betra ist spätestens 6 Wochen vor Baubeginn bei der für den Bahnbetrieb zuständigen Stelle (BzS) (Tel. 07243/ 181 62 21) zu beantragen. Dabei sind insbesondere die Namen und die Telefonnummer der verantwortlichen Bauleitung sowie des Verantwortlichen vor Ort zu benennen.

Sollten Arbeiten mit Bagger, Kran oder ähnlichen Maschinen im Gefahrenbereich der Bahn bzw. der Oberleitung notwendig werden, dann sind zwingend solche Maschinen einzusetzen, die zum mechanischen Schutz der Oberleitung über eine Hubbegrenzung verfügen. Bei solchen Arbeiten dürfen nur Baufirmen eingesetzt werden, an deren Zuverlässigkeit hinsichtlich Arbeiten im Bahnbereich kein Zweifel besteht. Eine solche Zuverlässigkeit ist nicht gegeben, wenn gegen das Unternehmen zum Zeitpunkt der Auftragsvergabe eine Verurteilung wegen Gefährdung des Bahnbetriebs vorliegt, bzw. nachweislich bereits mehrere Schäden durch ein Unternehmen verursacht wurden.

Beim Einsatz eines Baukranes oder Großgerätes darf der Schwenkbereich des Auslegers nicht in den Gefahrenbereich der Gleise bzw. der Oberleitung reichen. Ist diese Forderung aus technischen Gründen nicht erfüllbar, so ist vor Baubeginn mit der Instandhaltung der AVG eine Kranvereinbarung abzuschließen (Tel. 07 21 / 61 07-64 02). Hierfür sind ein Baustelleneinrichtungsplan und eine Kranbeschreibung mit Schwenkradius und Auslegerhöhe in Bezug auf die Gleishöhe erforderlich.

Für sämtliche Schäden, die der AVG und DB AG aus der Maßnahme entstehen, haftet der Antragsteller in vollem Umfang.

Sämtliche der AVG und DB AG entstehenden Kosten, die auf das Bauvorhaben zurückzuführen sind, wie z. B. Gestellung von Aufsichtskräften und Sicherungsposten, Aufstellung einer Bau- und Betriebsanweisung (BETRA) sowie zusätzliche Maßnahmen zur Sicherung des Bahnbetriebs (z.B. Einweisung von Baustellenpersonal, Schienenersatzverkehr) gehen zu Lasten des Antragstellers und werden gesondert in Rechnung gestellt. Gegebenenfalls wird die AVG vor Baubeginn eine Kostenübernahmeerklärung einfordern.

Die AVG übernimmt keine Haftung für Schäden die durch den Bahnbetrieb (z.B. Erschütterungen) oder die Oberleitungsanlage entstehen.

Es gelten alle Auflagen der AVG als Gesamtes. Können einzelne Auflagen, aus welchen Gründen auch immer, nicht in die Genehmigung aufgenommen werden, so gilt die Zustimmung der AVG für nicht erteilt. In diesem Fall muss durch die zuständige Genehmigungsbehörde erneut eine Einigung herbeigeführt werden.

6. Hinweise zu vorhandener Leitungsinfrastruktur

Im Bereich der bestehenden Straßen (Stettener Straße) und Wege, sind Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, bzw. Grundstückseigentümern verlegt wurden.

Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen [Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm] sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Erdgas Südwest GmbH, Technischer Service KSNN, Scheuerlestr. 24, 75031 Eppingen, rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden.

Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. **keine** Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.

Die Einhaltung der Baumschutzverordnung ist vom Erschließungsträger zu veranlassen und zu bezahlen.

Es ist ferner zu beachten, dass das Flurstück 7574 mit Leitungsbestand des Zweckverbands WVG Mühlbach belastet ist. Es handelt sich dabei um eine Trinkwasserleitung DN 150, deren Umlegung im Zuge der Erschließung erforderlich ist.

7. Vorliegende Fachgutachten / Anlagen

Die folgenden vorliegenden Fachgutachten werden als Anlage Teil des Bebauungsplans:

- Fachbeitrag Artenschutz, Büro Simon, Mosbach, Stand 21.01.2015 mit integrierter avifaunistischer Untersuchung, Rolf Gramlich, Gemmingen, Januar 2015
- Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans Stettener Weg in Gemmingen, Büro Gerlinger + Merkle, Schorndorf, Stand 16.01.2015


09. JUNI 2015
Gemmingen, ~~21.05.2015~~

Timo Wolf
Bürgermeister



Stuttgart, 21.05.2015

Dipl. Ing. Thomas Sippel
Netzwerk für Planung
und Kommunikation