

# **Bebauungsplan**

## **„4. Änderung Bahnhof-/Eisenlohrareal“**

### **Textteil und örtliche Bauvorschriften**

**Aufgestellt:**

**Pfullingen, den 05.03.2013**

**REIK Infrastruktur GmbH  
Wörthstraße 93  
72793 Pfullingen**

## **Bebauungsplan „4. Änderung Bahnhof-/Eisenlohrareal“ Gemeinde Dettingen an der Erms, Landkreis Reutlingen**

### **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Textteil**

#### **Als Rechtsgrundlagen kommen zur Anwendung:**

##### **Baugesetzbuch**

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

##### **Planzeichenverordnung (PlanZV)**

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

##### **Baunutzungsverordnung**

23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions- und Wohnbaurandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

#### **Bisherige Festsetzungen:**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes, treten in dessen Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Karlstraße West“ und des Bebauungsplans „Bahnhof-/Eisenlohrareal 1. - 3. Änderung“ außer Kraft.

Geändert wird nur innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung.

Änderungen im Textteil sind *kursiv* geschrieben.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

**Mischgebiet, MI** (§ 6 BauNVO) i.V.m. §1 Abs. 5 - 6 BauNVO  
und § 1 (7) BauNVO i.V.m. § 9 (3) BauGB)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben die das Wohnen nicht wesentlich stören.

##### **Nicht zulässig sind:**

*Die nach § 6 (2) 7 -8 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen, Tankstellen und Vergnügungsstätten.*

Die nach § 6 (3) ausnahmsweise zulässigen Anlagen.

##### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 23 BauNVO)**

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen)

### 1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen)

#### *Abweichende Bauweise: (a)*

*Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon dürfen Gebäude je Gebäudeseite eine maximale Gebäudelänge von 70 m nicht überschreiten.*

### 1.4 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

*Entfällt.*

### 1.5 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

*Tiefgaragen und Garagen sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.*

### 1.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Schutz vor Immissionen:

*Es ergibt sich die Erfordernis eines erhöhten Schallschutzes entlang der Bahnlinie, an der Karlstraße und dem Bahnhofplatz. Bei einer mittleren Lärmbelastung von 63-65 db(A) ergibt sich eine Anforderung an die Fenster von  $R'_w$  35 dB. Es sind automatische Lüftungsanlagen in den Schlafräumen vorzusehen.*

*Im Zuge des Baugesuchs wurde von der Firma GN Bauphysik ein Schallschutznachweis für die nach DIN 4109 nachweispflichtigen Bauteile erstellt. Hieraus wird zitiert:*

*„Um die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile festlegen zu können, wurde die Lärmbelastung am Immissionsort messtechnisch ermittelt. Dabei wurden für die Bereiche entlang der Karlstraße und für die Bereiche entlang der Bahnlinie (Ermstal-Bahn) ein Außenlärmpegel von ca. 63 – 65 dB(A) bestimmt.*

*Somit sind beide Gebäude gemäß DIN 4109 in den sog. Lärmpegelbereich III (Außenlärmbelastung zwischen 61 und 65 dB(A)) einzustufen.*

*Nach DIN 4109 Tabelle 8 wird hierfür ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile gefordert von:*

*Lärmpegelbereich III  $R'_{w,res} = 35$  dB*

*Um die genannten Anforderungswerte zu gewährleisten, müssen die Fenster folgende Kriterien erfüllen:*

#### *Lärmpegelbereich III*

*Es werden Fenster der Schallschutzklasse 3 (SSK3) benötigt:*

- *Schalldämmmaß des betriebsfertig eingebauten Fensters am Bau*    *erf.  $R_w \geq 35$  dB*
- *Laborwert des betriebsfertig geprüften Fensterelements:*    *erf.  $R_{w,P} \geq 37$  dB*
- *Schalldämmwert der Verglasung:*    *erf.  $R_{w,V} \geq 39$  dB*

*Die Einhaltung des geforderten Schallschutzes ist vom Unternehmer durch ein Prüfzeugnis nachzuweisen.*

**Hinweis:**

*Der erforderliche Schallschutz der Fenster darf durch Luft-Nachströmelemente nicht verschlechtert werden, dies ist dann gewährleistet, wenn die Nachströmelemente selbst ein bewertetes Schalldämmmaß von  $R_{w,r} \geq 37$  dB (bzw. eine bewertet Normschallpegelfrequenz von  $D_{n,w,r} \geq 45$  dB) aufweise; Nachweis durch Prüfzeugnis des Herstellers.“*

**1.7 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (3) BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

**1.8 Von der Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung**

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m, bezogen auf die im Bereich der Sichtfelder anschließende Oberkante der Fahrverkehrsflächen, nicht überschreiten.

**1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB) i. V. m. § 44 BNatSchG)**

**Maßnahme 1:**

*Eine Rodung der vorhandenen Gehölze ist nur im Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermausarten).*

**Maßnahme 2:**

*Die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Garten- und Freizeitanlagen bau- oder anlagenbedingt in Anspruch genommenen Gehölzbereiche sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.*

**Maßnahme 3:**

*Die Böschungsbereiche der Bahn (südlich angrenzend an den Geltungsbereich) sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.*

**1.10 Pflanzgebote: PFG (§ 9 (1) 25 a BauGB)**

*An den im Plan dargestellten Stellen sind heimische Einzelbäume zu pflanzen. Von den im Lageplan festgesetzten Baumstandorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten abgewichen werden. In den im Plan dargestellten Flächen sind Hecken und Gebüschgruppen mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen auf eine Fläche von 50 m<sup>2</sup> neu vorgezogen anzulegen.*

**1.11 Vergnügsstätten**

*Siehe Punkt 1.1 Maß der baulichen Nutzung*

**1.12 Altlasten (§ 9 (1) 24 BauGB)**

*Entfällt.*

### **1.13 Stellplätze**

*Siehe Punkt 2.10 Stellplätze*

### **1.14 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

*Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.*

*Gemäß § 23 (3) Satz 2 BauNVO wird bestimmt, dass Gebäudeteile wie Vorbauten und Balkone die Baugrenzen bis zu einer Breite von 8,00 m und einer Tiefe von 1,00 m überschreiten dürfen.*

## Bebauungsplan „4. Änderung Bahnhof-/Eisenlohrareal“ Gemeinde Dettingen an der Erms, Landkreis Reutlingen

### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften

Als Rechtsgrundlage kommt zur Anwendung:

#### Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt Seite 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65).

Der Geltungsbereich ist der zugehörigen Planzeichnung „4. Änderung Bahnhofs-/ Eisenlohrareal“ zu entnehmen.

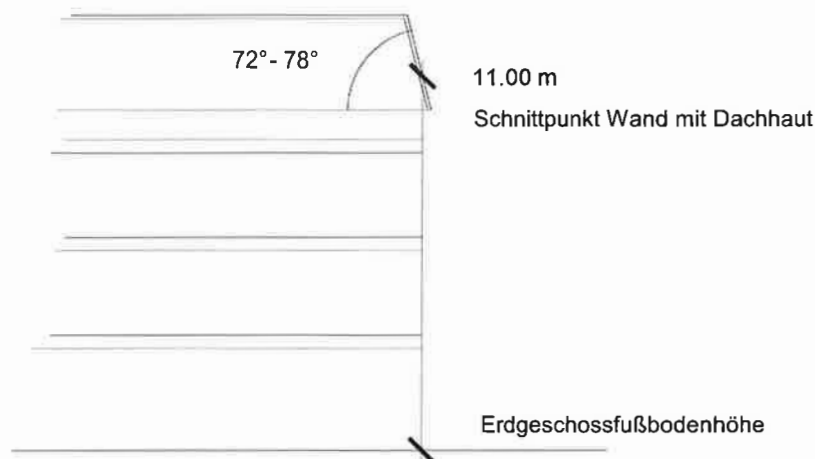
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 LBO)

Bei den Gebäudeanstrichen sind grelle Farbtöne zu vermeiden. Die Farbabstimmung erfolgt im Zuge der Baugenehmigung.

#### 2.2 Dachflächen (§ 74 LBO)

*Entsteht über dem dritten Vollgeschoss ein Aufbau, so ist dieser entlang der Karlstraße und dem Bahnhofsplatz ab einer Wandhöhe von maximal 11,00 m in einer Neigung von 72°- 78° auszuführen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.*



#### 2.3 Traufhöhen (§ 74 LBO)

*Entfällt.*

#### **2.4 Dachaufbauten (§ 74 LBO)**

Dachaufbauten sind so zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.

#### **2.5 Werbeanlagen (§ 74 LBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur auf der Fassade bis zur Höhe des 2. Obergeschosses zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. Ebenso unzulässig ist das großflächige Anstrahlen der Gebäude und des Geländes bei Nacht.

#### **2.6 Satellitenempfangsanlagen (§ 74 LBO)**

Die Festsetzungen in der Satzung über die Zulässigkeit von Satellitenanlagen vom 20.02.1992 gelten auch im Plangebiet dieses Bebauungsplanes.

#### **2.7 Einfriedungen/Wind und Sichtschutzzäune (§ 74 LBO)**

In Vorgärten, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind keine Einfriedungen zulässig.

In Hausgärten, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind Einfriedungen als Sichtschutz bis zu einer Höhe von 1,80 m und in einem Abstand von 2,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind als beidseitig einzupflanzende Drahtzäune und Holzzäune zulässig. Weiterhin müssen sie die Durchgängigkeit für Kleintiere (Kleinsäuger, Vögel, Lurche u.Ä.) gewährleisten.

#### **2.8 Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 74 LBO)**

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu verlegen.

#### **2.9 Garagen (§ 74 LBO)**

*Entfällt.*

#### **2.10 Stellplätze (§ 74 LBO)**

Stellplätze, die nicht an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, dürfen nicht versiegelt werden (zulässig sind z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasensteine, Spurplatten). Soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens zwingend vorgeschrieben ist.

#### **2.11 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)**

*Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.*

### III. Hinweise

#### 3.1 Behandlung von Erdaushub

Anfallender unbelasteter Erdaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück wieder zu verwenden; überschüssige Erdmassen, insbesondere nicht kontaminierter, kulturfähiger Unter- und Oberboden, sind im Rahmen von Rekultivierungsmaßnahmen, bei Landschaftsarbeiten oder im Wegebau nach Maßgabe der Gemeinde einzusetzen.

#### 3.2 Altlasten

Entfällt.

#### 3.3 Archäologische Kulturdenkmal und Denkmalschutz-Bodenfunde

*Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (z.B. Mauer, Gruben, Brandschichten, o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.*

#### 3.4 Erms-Neckar-Bahn AG (EN AG)

Eisenbahntechnisch gelten folgende Vorgaben:

1. Eisenbahnanbau- und Betriebsordnung (EBO) vom 08.05.1967 (BGBl II Seite 1563 und 1967) insbesondere Anlage I Regellichtraumprofil.
2. Durch die Bebauung dürfen keine Sichteinschränkungen auf Bahnübergängen und Eisenbahnsignale auftreten.
3. Für die Errichtung von baulichen Anlagen in, zwischen, unter, über oder neben den Gleisen der ENAG bis zu einem Abstand von 30 m zur Mitte des nächstgelegenen Gleises ist eine eisenbahntechnische Zustimmung der ENAG einzuholen. Gleichmaßen ist eine Zustimmung der ENAG erforderlich, wenn durch die Besonderheiten des Bauablaufes die Stabilität der Gleise beeinflusst werden könnte, auch wenn der Abstand > 30 m ist.
4. Der Lärmschutz ist zu beachten.
5. Gefährdungen des Bahnbetriebes (Zugverkehr) sind a priori durch geeignete Maßnahmen, z.B. Absperrungen auszuschließen.

Aufgestellt: Pfullingen, den 05.03.2013

Reik Infrastruktur

i. A. Dipl. Ing. (FH) Nadine Gettler

Ausgefertigt:

Dettingen an der Erms, den 25.03.2013.

  
Bürgermeister Michael Hillert

