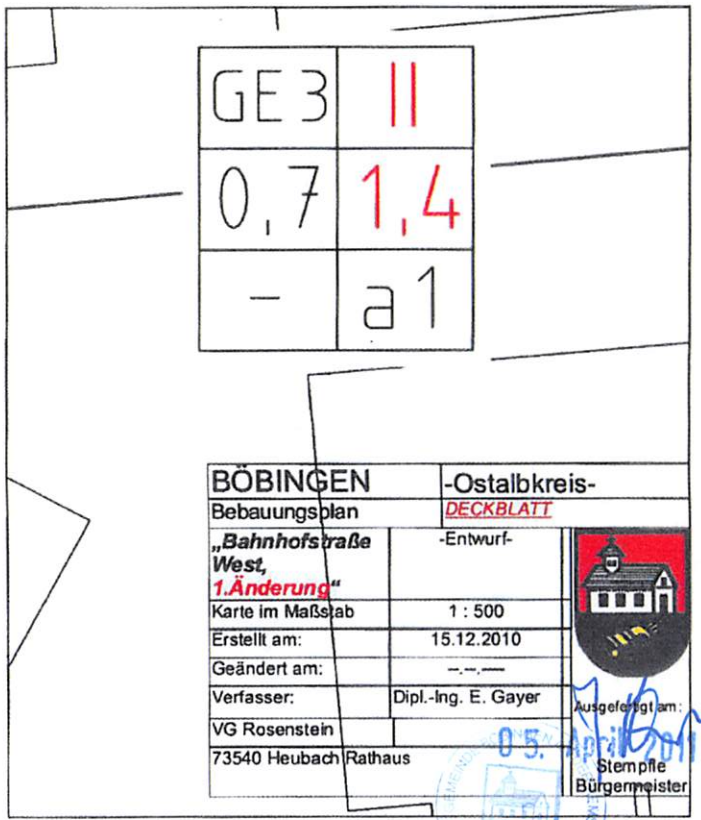


| | |
|---|---|
| BÖBINGEN | -Ostalbkreis- |
| Bebauungsplan | DECKBLATT |
| „Bahnhofstraße West, 1.Änderung“ | -Entwurf- |
| Karte im Maßstab | 1 : 500 |
| Erstellt am: | 15.12.2010 |
| Geändert am: | –.–.–– |
| Verfasser: | Dipl.-Ing. E. Gayer |
| VG Rosenstein | |
| 73540 Heubach Rathaus | |

Ausgefertigt am: 05. April 2011
Stempfle
Bürgermeister

OSTALBKREIS

**BÖBINGEN** GEMEINDE - Ostalbkreis -

# BEBAUUNGSPLAN „Bahnhofstraße-West, 1. Änderung“

## Begründung § 9 (8) Baugesetzbuch

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Bahnhofstraße-West umfasst eine Reduzierung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im Bereich „GE3“ von III auf II. Dem entsprechend wird die Geschossflächenzahl von 2,1 auf 1,4 reduziert.
Im Einvernehmen mit den Eigentümern der betroffenen Grundstücke hat sich herausgestellt, dass eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen derzeit nicht absehbar ist.

Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans Bahnhofstraße-West unverändert weiterhin gültig.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Aufstellung erfolgt daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind durch die Änderung nicht berührt. Eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt daher nicht.

Aufgestellt:
Heubach, 15.12.2010 Ga/de
Bauamt
Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein

E. Gayer
- Dipl.-Ing. -

Anerkannt:
Böbingen, den 14. JAN. 2011
Gemeinde Böbingen

GEMEINDE BÖBINGEN AN DER REMS OSTALBKREIS

J. Stempfle
Bürgermeister

rechtskräftig durch
Bekanntmachung vom 21.04.11
Heubach, den 29.04.11

GEMEINDE : BÖBINGEN
GEMARKUNG : BÖBINGEN
FLUR : 003 (UNTERBÖBINGEN)
KREIS : OSTALBKREIS
PROJ.-NR. : BO05070

LACKNER KÖDER
& PARTNER GBR
ARCHITEKEN
UND INGENIEURE

LK&P

PROJEKTION
REALISATION
BETREUUNG

PETER KÖDER
DIPL. ING. (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL. ING. (FH)

BAULEITPLANUNG,
HOCH- UND STÄDTEBAU
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS

# TEXTTEIL

## ZUM BEBAUUNGSPLAN

# „BAHNHOFSTRASSE-WEST“

1. Änderung r.K. 21.04.2011
rechtskräftig durch
Bekanntmachung vom 23.06.06
Heubach, den 26.06.06

AUSGEFERTIGT:
~~ANERKANNT~~: GEMEINDE BÖBINGEN, DEN 13.Juni 2006

Bürgermeister:

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 11.11.2002 / 06.03.2006 / 12.06.2006

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
TELEFON (07171) 10447 – 0
TELEFAX (07171) 10447 – 70
E-MAIL: POST@LKP-INGENIEURE.DE
VOLKSBANK
SCHWÄBISCH GMÜND
BLZ 613 901 40
KONTO 108 001 008

**GEMEINDE : BÖBINGEN AN DER REMS**
**GEMARKUNG : BÖBINGEN AN DER REMS**
**FLUR : 003 (UNTERBÖBINGEN)**
**KREIS : OSTALBKREIS**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Dies gilt besonders für Teile des Bebauungsplanes „Ortsmitte", rechtsverbindlich seit 12.09.1986.

## RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

**BauGB** Das Baugesetzbuch in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414),

**BauNVO** die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132),

**PlanzV90** die Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Seite 58),

**BNatSchG** das Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege in der Fassung vom 04. April 2002 (BGBl. I Seite 1193),

**UVPG** Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 05.September 2001 (BGBl. I Seite 2350),

**LBO** die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. Seite 617),

jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

**Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind :**

- **Der Lageplan vom 11.11.2002 / 06.03.2006 / 12.06.2006.**
- **Der Textteil vom 11.11.2002 / 06.03.2006 / 12.06.2006.**

**Textliche Festsetzungen**
**zum Bebauungsplan**
**im Plangebiet „Bahnhofstraße-West" in Böbingen an der Rems**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB + BauNVO)

### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

**1.1.1 GE – Gewerbegebiet**
(§ 8 BauNVO)

*Zulässig sind:*

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

*Ausnahmsweise können gem. § 8 Abs 3 BauNVO zugelassen werden:*

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

*Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:*

- Vergnügungsstätten.

### 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)

**1.2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**
(§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.

**1.2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL**
(§ 19 BauNVO)

Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Hinblick auf die Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.

**1.2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL**
(§ 20 BauNVO)

Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung, siehe Eintrag im Lageplan.

### 1.3 BAUWEISE
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

*Abweichende Bauweise 1 (a1),*
offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.
*Abweichende Bauweise 2 (a2),*
offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig. Ausnahmsweise kann jedoch nach Norden zur Bahnlinie hin auf die Grenze gebaut werden, sofern die Deutsche Bahn AG zustimmt.

Unterschiedliche Bauweise, siehe Eintrag im Lageplan.

### 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

### 1.5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs.1 Nr 4 BauGB)

*Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)* sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. *Stellplätze* sind innerhalb der flächigen Pflanzgebote nicht zulässig.

**1.6 SICHTFELDER**
(§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

Für private Grundstücksausfahrten sind Sichtfelder von 70 / 3 / 70 m erforderlich. Diese müssen bei den einzelnen Baugesuchen nachgewiesen werden.
Aus Gründen der Verkehrssicherheit müssen diese Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.
Einzelbäume, 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 jedoch nicht verdecken.

**1.7 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB )

Fahrbahn, Gehweg,
Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i.S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB.

Die Verkehrsgrünflächen entlang der Nordseite der Bahnhofstraße dürfen von den angrenzenden Nutzern (GE 1 und GE 2) überfahrbar ausgebaut werden. Die Restflächen sowie nicht benötigten Flächen sind durch Aussaat von Wildblumen, Böschungsrasen und Wildkräutern zu begrünen.

**1.8 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB )

*Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge* sind entlang der im Lageplan entsprechend bezeichneten Stellen nicht zulässig.

**1.9 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB )

Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

**1.10 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**
(§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Flächen für die Gewässerunterhaltung der Rems (Gewässer II.Ordnung) - Gewässerrandstreifen.
Die Fläche ist gemäß den Festsetzungen der Ziffer 1.14 als Gewässerrandstreifen zu erhalten und weiter zu entwickeln.

**1.11 LEITUNGSRECHTE**
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

*LR – Leitungsrecht:*
Leitungsrecht zur Abführung von Oberflächenwasser in einem Oberflächenwasserkanal zugunsten der Allgemeinheit.
Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.

**1.12 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen (GE) ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern) zu gewährleisten, dass in Wohnräumen und ruhebedürftigen Kommunikations und Arbeitsräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) und in Schlafräumen von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

**1.13 PFLANZGEBOTE**
(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan sind entlang der Straßen *mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzliste 1* zu pflanzen.
Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1m Höhe über Gelände mind.16–18 cm betragen.
Ausnahmsweise sind von den Standorten der festgesetzten Einzelbäume in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzen, Leitungen) Abweichungen zulässig.

Das *Pflanzgebot 1 (PFG 1)* ist zur Einbindung des Baugebiets in die freie Landschaft als Obstbaumallee zu gestalten. Dabei sind gemäß dem schematischen Eintrag im Lageplan hochstämmige Obstbäume der Pflanzliste 2 zu verwenden. Die übrigen Flächen sind unter Zulassung von Spontanvegetation extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr nach dem 1.7).

Das *Pflanzgebot 2 (PFG 2)* ist zur Einbindung des Baugebiets in die freie Landschaft als lockere Anpflanzung mit einheimischen Baum- und Gehölzgruppen zu entwickeln und dauerhaft zu gestalten. Dabei sind pro 100 qm Fläche mindestens ein Laubbaum sowie 12 Gehölze der Pflanzliste 3 gruppenweise anzupflanzen, so dass mindestens 50% der Pflanzgebotsfläche überdeckt sind. Die bestehenden Laubgehölze sind zu erhalten. Die übrigen Flächen sind unter Zulassung von Spontanvegetation extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr nach dem 1.7).

Das *Pflanzgebot 3 (PFG 3)* ist zur Einbindung des Baugebiets als dichtes Feldgehölz zu gestalten. Dabei sind im Abstand von 12-15 m ein Laubbaum sowie dazwischen jeweils 20 Sträucher der Pflanzliste 3 anzupflanzen.

Zusätzlich ist zur Durchgrünung des Gewerbegebietes pro 1000 qm angefangener versiegelter Grundstücksfläche je ein Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 oder 2 anzupflanzen. Dabei ist, soweit mit der Nutzung zu vereinbaren, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Abstand von maximal 20 m eine Straßenrandbegrünung zu entwickeln.

Nicht heimische Nadelgehölze und Koniferen (Thuja u.ä.) sind unzulässig.

*Hinweis: Bei Anpflanzung von Gehölzen entlang der Bahnlinie ist die Geschäftsbereichsrichtlinie Nr.882.0205 „Bepflanzungen an Bahnstrecken" der Deutschen Bahn AG zu beachten.*

**1.14 PFLANZBINDUNGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Die zum Erhalt ausgewiesenen *Einzelbäume* sind zu schützen und auf Dauer zu erhalten.
Es muß ein Schutz gegen Beschädigungen im Wurzelhals- und Stammbereich gewährleistet sein. Während der Bauzeit sind die Regelungen der DIN 18 920 zu beachten.
Generell sind abgängige Pflanzen innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.

Die als *Pflanzbindung 1 (PFB 1)* ausgewiesene Fläche ist in ihrer Vielfalt und Art auf Dauer zu erhalten und als Gewässerrandstreifen mit Anpflanzung einheimischer Gehölze der Pflanzliste 4 weiter zu entwickeln.

Die als *Pflanzbindung 2 (PFB 2)* ausgewiesene Fläche ist in ihrer Vielfalt und Art auf Dauer zu erhalten. Abgängige Gehölze sind mit Arten entsprechend der Pflanzliste 3 zu ersetzen.

Die als *Pflanzbindung 3 (PFB 3)* ausgewiesene Fläche ist in ihrer Vielfalt und Art als dichte Feldhecke auf Dauer zu erhalten und entsprechend den Festsetzungen des Pflanzgebots 3 (PFG 3) weiterzuentwickeln.

**1.15 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (BEI STRASSEN)**
(§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden (steilste Neigung 1 : 2).
Hinterbeton der Grenzbauteile, Fundamente, Lichtmasten sowie Verkehrs- und Hinweisschilder sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
Böschungen unter 50 cm Höhe sind im Lageplan meist nicht dargestellt.

**1.16 NEBENANLAGEN**
(§ 14 Abs.1 BauNVO)

Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind mit Ausnahme von technisch erforderlichen Anlagen wie Trafos usw. nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

### 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

#### 2.1.1 FASSADEN

Die *Außenwände von Gebäuden oder Gebäudeteilen über 40 m Länge* sind im Abstand von mind. 25 m vertikal zu gliedern, z.B. durch Vorbauten, Vorsprünge, Versätze, Öffnungen, Glasbauten oder Wandbegrünungen gemäß Pflanzliste 5 mit Hilfe von Rankgerüsten.

Bei der *Farbgebung der Gebäude* sind zum Außenbereich hin nur gedeckte Farbtöne zulässig.
Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme für verglaste Fassadenteile zur passiven Energienutzung nicht zulässig.

#### 2.1.2 DÄCHER

*Dachform und Dachneigung (DN)*

Für Wohn- und Bürogebäude:
Geneigte Dächer mit 25-38° Dachneigung, Flach-, Pult- und Tonnendächer.
Für sonstige gewerbliche Gebäude:
Geneigte Dächer bis 15°, Flachdächer, Tonnendächer.

*Dachdeckung:*

Bei der Farbgebung der Dachdeckung sind bei geneigten Dächern, die nicht begrünt sind, nur gedeckte Farbtöne der RAL-Gruppen 30, 70 und 80 (rote, graue und braune Farbtöne) zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind, mit Ausnahme für flächige Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung und für Solarkollektoren, nicht zulässig.

*Dachaufbauten:*

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

## 2.2 GEBÄUDEHÖHEN
(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Die *Gebäudehöhe (GH)* ist gemäß Lageplan-Eintrag unterschiedlich festgesetzt:
im GE 1: maximal 11,00 m,
im GE 2 und GE 3 maximal 13,00 m. Ausnahmsweise dürfen hier auf maximal 30% der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche der Grundstücke, Gebäude bis maximal 16,0 m Höhe erstellt werden.

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab OK-Rohfußboden EG bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Eine *Überschreitung* der zulässigen Gebäudehöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. ausnahmsweise zulässig.

## 2.3 WERBEANLAGEN
(§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

*Werbeanlagen* dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.
Sie dürfen die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht behindern und die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen nicht beeinträchtigen.
Unzulässig sind:
- Werbeanlagen auf und innerhalb von Dächern,
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
- Werbeanlagen, welche in den Außenbereich wirken.

## 2.4 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN, TIEFGARAGEN UND ZUFAHRTEN
(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen *private PKW-Parkplätze sowie nicht für den LKW-Verkehr bestimmte bzw. untergeordnete Hofflächen* wasserdurchlässig (z.B. weitfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.

*Stellplätze für PKW* sind zu durchgrünen. Dabei ist pro 5 Stellplätze jeweils ein mindestens mittelkroniger Laubbaum der Pflanzliste 1 oder 2 anzupflanzen.

## 2.5 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE
(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

*Aufschüttungen und Abgrabungen:*
sind nur bis zu 1,20 m Höhe zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen.
Geländeveränderungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

*Stützmauern:*
sind an den Grenzen zum Außenbereich unzulässig.
Ansonsten sind Stützmauern über 0,80 m Höhe nur zulässig, wenn diese begrünt oder als bepflanzte Naturstein-Trockenmauern hergestellt werden.

*Einfriedigungen*
sind als Draht- und Holzzäune bis 2,50 m Höhe zulässig. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und von Außenbereichsflächen sind diese mindestens um das halbe Maß ihrer Höhe von der Grundstücksgrenze abzurücken. Zum Außenbereich hin sind die Einfriedigungen mit Sträuchern der Pflanzliste 3 vollständig einzugrünen.
Für alle Einfriedigungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.

*Offene Lagerflächen*
sind mit einer 2,0 m hohen Sichtmauer oder 2,0 m hohen Hecke aus einheimischen Laubgehölzen einzufrieden.

**2.6 WASSERVERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN**
(§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Zur Regenrückhaltung von unbegrünten Dächern ist ein Pufferbehälter mit 2 $m^3$ Volumen je 100 $m^2$ angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muß einen permanent offenen Abfluß von ca. 0,1 l/s / 100 $m^2$ Dachfläche haben.

Es wird empfohlen, einen Behälter herzustellen, der zusätzlich zu dem erforderlichen Pufferraum noch ein gleich großes Speichervolumen aufweist. Das gespeicherte Wasser kann zu Gießzwecken bzw. für Reinigungsarbeiten verwendet werden. Die Verwendung dieses Wassers im Haushalt und zur WC-Spülung etc. bedarf einer besonderen Genehmigung.

Bei der Speicherung und Verwendung als Brauchwasser sind die Vorschriften der Trinkwasserverordnung sowie der DIN 1988 (Teil IV), DIN 1989 (Teil 1) und DIN 2001 zu beachten.

Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von > 15 cm (mind. extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

Der gedrosselte Überlauf der Pufferbehälter muß in den Oberflächenwasserkanal bzw. in den Vorfluter eingeleitet werden.

**2.7 ABSTANDSFLÄCHEN**
(§ 74 Abs.6 i.V. mit § 5 LBO)

Abweichend von den Festsetzungen des § 5 LBO sind im Gewerbegebiet 1 und 2 (GE 1 + GE 2) zur Bahnlinie hin keine Abstandsflächen einzuhalten.

## 3. PFLANZLISTEN

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 44 NatSchG bei Anpflanzungen und Ansaaten möglichst nur Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist, das von Mutterpflanzen aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland" stammt.

**Pflanzliste 1 (Einzelbäume entlang der Straßen)**

Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Säulenahorn, Walnuß, Traubeneiche, Stieleiche, Säuleneiche, Winterlinde, hochstämmige einheimische Obstbäume u.ä.

**Pflanzliste 2 (Obstbäume)**

Apfelbäume: Boscop, Bonapfel, Brettacher, Gewürzluicken, Haux-Apfel, Gehren Rambour, Boiken, Heßlacher Luiken, Thüringer Rambour.
Birnenbäume: Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne, Champagner Bratbirne.
Alternativ können auch andere einheimische Obstbäume verwendet werden.

**Pflanzliste 3 (Laubgehölze)**

**Bäume:**

| | |
|---|---|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Traubeneiche | Quercus petraea |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Obstbäume mit Hochstamm | |

**Sträucher:**

| | |
|---|---|
| Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Haselnuß | Corylus avellana |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Heckenrose | Rosa canina |
| Schneeball | Viburnum lantana |
| Weißdorn | Crataegus laevigata |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Salweide | Salix caprea |
| Holunder | Sambucus nigra |

**Pflanzliste 4 (Laubgehölze im Feuchtstandort)**

**Bäume:**

| | |
|---|---|
| Schwarzerle | Alnus glutinosa |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Weißweide | Salix alba |
| Fahlweide | Salix rubens |
| Traubenkirsche | Prunus padus |

**Sträucher:**

| | |
|---|---|
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Purpurweide | Salix purpurea |
| Ohrweide | Salix aurita |
| Mandelweide | Salix triandra |
| Korbweide | Salix viminalis |
| Wasserschneeball | Viburnum opulus |

**Pflanzliste 5 (Kletterpflanzen)**

| | |
|---|---|
| Efeu | Hedera helix |
| Gewöhnliche Waldrebe | Clematis vitalba |
| Schlingenknöterich | Fallopia Convolvulus |
| Hopfen | Humulus lupulus |
| Echte Zaunwinde | Calystegia sepium |
| Ackerwinde | Convolvulus arbensis |
| Kletterrose | Rosa |

## 4. HINWEISE

### 4.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.13 und 1.14 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.4 und 2.5 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 52 Abs.1 LBO beizufügen.

### 4.2 Funde

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 die Denkmalschutzbehörde bzw. das Regierungspräsidium Stuttgart –Referat Denkmalpflege- mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

### 4.3 Altlasten / Altablagerungen

Auf die im Lageplan zum Bebauungsplan gekennzeichneten **Altstandorte Nr. 01058 „AS Schrottplatz Schilling"** und **Nr. 01041 „AS Möbelwerkstätte Betz"** sowie **Altablagerungen Nr. 01045 „AA Bahnhofstraße / Klotzbachstraße"** und **Nr. 01053 „AA Bahndamm Böbingen – Heubach"** wird hingewiesen. Vor einer Bebauung bzw. Nutzungsänderung sind ergänzende Untersuchungen erforderlich.

Sofern sonstige Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführungen von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer von dort genannten Stelle zu entsorgen.

### 4.4 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg: „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen" sind zu beachten.

### 4.5 Baugrund / Geologie

Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs werden ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020 hinsichtlich der geologischen Verhältnisse dringend empfohlen.

### 4.6 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf immer der behördlichen Zustimmung.

### 4.7 Oberflächenwasser

Das Baugebiet liegt an einem leicht geneigten Hang. Bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden kann Hochwasser bzw. Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und von den Außenflächen in Unterliegergrundstücke bzw. in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen der UG-Räume weitestgehend zu verhindern, sollten Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher angelegt werden.

### 4.8 Naturschutz

Bei allen *Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen* sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTV-Baum und den § 33 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

### 4.9 Umspannstation

Hinsichtlich der elektrischen Versorgung des Gewerbegebietes wird darauf hingewiesen, dass je nach Anzahl der anzusiedelnden Betriebe und deren elektrischen Leistungsbedarfs noch eine oder mehrere 20/0,4 kV Umspannstationen erstellt werden müssen.

## 5. ANLAGEN

Anlage 1 Begründung zum Bebauungsplan
gefertigt: Lackner . Köder & Partner GbR, 73557 Mutlangen — vom 11.11.2002 / 06.03.2006 / 12.06.2006

## 6. VERFAHRENSVERMERKE

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB) | | vom | 10.06.2002 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) | | am | 14.06.2002 |
| 3. | Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) | vom 09.12.2002 | bis | 20.12.2002 |
| 4. | Auslegungsbeschluß (§ 3 BauGB) | | vom | 06.03.2006 |
| 5. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) | | am | 10.03.2006 |
| 6. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom 20.03.2006 | bis | 20.04.2006 |
| 7. | Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB) | | vom | 12.06.2006 |
| 8. | Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung | | vom | |

Für den Bebauungsplan:

Gemeindeverwaltung
Böbingen an der Rems, den .....

Bürgermeister Stempfle

Planbearbeiter
Mutlangen, den 11.11.2002 / 06.03.2006 / 12.06.2006

LACKNER · KÖDER & PARTNER GBR
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171/10447-0 TELEFAX 07171/10447-70

Unterschrift

**Ausgefertigt:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates vom 12.06.2006 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung
Böbingen an der Rems, den .....

Bürgermeister Stempfle