

STADT: ERBACH

GEMARKUNG: ERBACH

KREIS: ALB-DONAU-KREIS

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### - PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLAN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

## **„Oberer Luß – BA I“**

Entwurf: 22:01:2018- Stand: 22.01.2018

## **1 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 29.07.2017

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 ([BGBl. I S. 1057](#)) m.W.v. 13.05.2017

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)

2.1.1 Gewerbegebiet (GE 1) im Sinne von § 8 BauNVO

2.1.1.1 Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind Bestandteil des Bebauungsplanes und somit zulässig.

2.1.1.2 Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2.1.1.3 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten / Warengruppen gemäß der „Erbacher Liste“ sind unabhängig von der Betriebsgröße nicht zulässig.

#### Erbacher Liste:

##### **a) Nahversorgungsrelevante Sortimente / Warengruppen, zugleich zentrenrelevant**

- Lebensmittel / Getränke / Reformwaren (insbesondere Lebensmittel)
- Apotheken
- Gesundheit- / Körperpflege / Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) / Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Genussmittel / Tabakwaren
- Zeitschriften / Zeitungen

##### **b) Sonstige zentrenrelevante Sortimente / Warengruppen**

- Blumen
- Bücher, auch antiquarische Bücher
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Spielwaren inkl. Modellbau
- Bastelartikel
- Bekleidung (z. B. gemischtes Sortiment, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinder-/Babybekleidung, Sportbekleidung, sonstige Oberbekleidung, Berufsbekleidung)
- Haus- und Heimtextilien / Kurzwaren (auch Wolle usw.) / Handarbeit / Nähzubehör / Stoffe
- Kleinteilige Sport- und Campingartikel (z. B. kleinere Sportgeräte, Sportschuhe, Hanteln, Fußbälle, kleinere Campingausrüstung, Kocher)
- Kleinteilige Baby- und Kinderartikel (z.B. Bekleidung, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder)
- Schuhe (auch Sportschuhe)
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Kleinteilige Elektrowaren (z. B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen) sowie Unterhaltungselektronik (z. B. Rundfunk-, Fernseh-, fototechnische Geräte, Videokameras)
- Telekommunikationsendgeräte / Mobilfunkgeräte und Zubehör
- Computer und Zubehör, Software und Zubehör
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Haushaltswaren (z. B. Schneidwaren / Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas / Porzellan / Keramik, Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Dekorationsartikel, Geschenkartikel und Souvenirs
- Medizinisch-orthopädische Artikel
- Augenoptik
- Hörgeräte

- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel)
- Briefmarken / Münzen
- Uhren, Schmuck
- Musikalien / Musikinstrumente und Zubehör

Anmerkung:

Die Zentrenrelevanz einer Warengruppe / eines Sortiments wird mit der „tatsächlichen Zentrenrelevanz“ (= das Angebot ist aktuell in der Innenstadt von Erbach vorhanden) bzw. der „typischerweise Zentrenrelevanz“ (= aktuell zwar weder in der Innenstadt von Erbach tatsächlich vorhandenes Angebot, es sollte aber aus Versorgungsgründen oder strategischen / städtebaulichen Überlegungen heraus versucht werden, dieses Angebot in der Innenstadt und/oder in den Stadtteilzentren anzusiedeln; und üblicherweise findet sich dieses Sortiment in zentralen Lagen aufgrund der Sortimentseigenschaften, Stichwort „Handtaschensortiment“ u. ä.) begründet.

- 2.1.1.4 Lebensmittelverarbeitende Betriebe sind innerhalb des Plangebietes zunächst nicht zulässig. Ausnahmsweise können im Einzelfall abhängig von Lage und Größe lebensmittelverarbeitende Betriebe zugelassen werden.
- 2.1.2 Gewerbegebiet (GE<sub>e</sub> 1) im Sinne von § 8 BauNVO
- 2.1.2.1 Das unter Nr. 2.1.1 festgesetzte Gewerbegebiet (GE1) wird dahingehend eingeschränkt, dass auf dieser Fläche ohne zusätzlichen Maßnahmen zum Immissionschutz lediglich Park-, und Lagerflächen zulässig sind.
- An Gebäuden sind an den östlichen und nördlichen Gebäudeseiten keine Öffnungen zulässig. Davon ausgenommen sind Fluchttüren und fest verglaste Fensterflächen sowie Toröffnungen für die Warenanlieferung bzw. den Warenabtransport. Die Toröffnung darf nur für Warenanlieferungen und -abtransporte geöffnet werden und ist mit einer automatischen Schließeinrichtung auszustatten, die gewährleistet, dass die Öffnung spätestens nach sechs Minuten wieder geschlossen wird.
- Sollten gewerblich genutzte Räume mit dauerhaften Arbeitsplätzen eingerichtet werden, sind zusätzliche Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich. Die Räume sind mit einer geeigneten raumluftechnischen Anlage auszustatten und mechanisch zu belüften. Die Außenluft ist in einem Bereich mit einer Geruchswahrnehmungshäufigkeit von  $\leq 15 \%$  anzusaugen.
- 2.1.2.2 Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
- 2.1.3 Gewerbegebiet (GE 2) im Sinne von § 8 BauNVO
- 2.1.3.1 Innerhalb der ausgewiesenen Flächen sind nur Lagerflächen für Natursteine jeder Art zulässig. Die Flächen dürfen nur mit einem wassergebundenen Belag (Schotter/ Kies) befestigt werden. Gebäude sind nicht zulässig.
- 2.1.3.2 Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

- 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)**
- 2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)
- 2.2.1.1 Siehe Einschriebe im Plan
- 2.2.2 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- Siehe Einschriebe im Plan
- Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe über NN bezieht sich auf die Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss.
- 2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)**
- 2.3.1 Siehe Einschriebe im Plan
- Abweichende Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Festsetzung, dass abweichend von der offenen Bauweise keine Begrenzung der Gebäudelänge vorgesehen ist.
- 2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**
- 2.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 2.4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 2.4.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.4.4 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs.6 Nr. 1 und 2: LBO sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
- 2.5.1 Auf den, zu Gunsten der L 240 festgesetzten, von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen sind Nebenanlagen (d.h. Hochbauten mit allen Teilen, Stellplätze und Garagen) und sonstige Nebenanlagen z.B. Lagerflächen, Umfahrungen usw., unzulässig (§ 14 BauNVO bzw. § 12 Abs. 6 BauNVO). Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen
- 2.6 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
- 2.6.1 Die festgesetzten Flächen sind bis mindestens 0,50 m unter das angrenzende Niveau der Erschließungsstraße mit unbelastetem Erdmaterial aufzuschütten. Davon ausgenommen sind geplante Lichthöfe und evtl. notwendige Kellerzufahrten bzw. Treppenabgänge mit einem Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze.

- 2.7 Flächen für Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)**
- 2.7.1 Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind durch Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Erbach zur Ableitung des Schmutz - und Niederschlagswassers sowie der Versorgungsträger SWU, EnBW und Deutscher Telekom belastet. Innerhalb des Schutzstreifens sind keine baulichen Anlagen zulässig.
- 2.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 2.8.1 Böschungen/Stützbauwerke  
Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.
- 2.8.2 Straßenausstattung  
Masten für die Straßenbeleuchtung und Schaltschränke sowie Verkehrszeichen sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m ab Randsteinhinterkante zu dulden.
- 2.9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- 2.9.1 Öffentliche Grünflächen
- 2.9.1.1 Die im Plan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen dienen der Sicherung der Leitungstrasse des Abwasserhauptsammlers, dem Schutz und der Entwicklung der Birkenhalle bzw. zur Eingrünung gegenüber der Hofstelle Herdgasse 1.
- 2.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 2.10.1 Baumpflanzungen auf Parkflächen (pfg 1)  
Zusammenhängende Parkflächen mit mehr als 6 Stellplätzen sind mit Laubbäumen als Hochstamm entsprechend der Pflanzliste im Verhältnis 1 Baum / 5 Stellplätze zu bepflanzen. Die nachfolgenden Vorgaben für die Ausführung und Pflanzqualitäten sind zu beachten.
- 2.10.2 Ansaat artenreicher Wiesenmischungen (pfg2)  
Entlang der L 240 und der Nord-Süd gerichteten Erschließungsstraße sind artenreiche Wiesenmischungen einzusäen (z.B. die Mischung „04 salzverträgliche Bankettmischung“ der Firma Rieger-Hofmann). Diese sind extensiv mit einer maximal zweimaligen Mahd pro Jahr zu pflegen. Die erste Mahd darf frühestens ab dem 15.06. erfolgen, das Mähgut muss abgefahren werden. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Es ist auf autochthones Saatgut zu achten.

### 2.10.3 Ortsrandeingrünung (pfg3)

Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes wird eine einreihige, standortgerechte Hecke zur Ortsrandeingrünung entsprechend der Pflanzliste angelegt. Die nachfolgenden Vorgaben für die Ausführung und Pflanzqualitäten sind zu beachten.

### 2.10.4 Pflanzliste

| Pflanzenauswahl          |                            | Maßnahme                             |                            |
|--------------------------|----------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
|                          |                            | PFG 1:<br>Einzelbaum-<br>pflanzungen | PFG 2:<br>Einreihige Hecke |
| <b>Großkronige Bäume</b> |                            |                                      |                            |
| Rotbuche                 | <i>Fagus sylvatica</i>     | X                                    |                            |
| Stiel-Eiche              | <i>Quercus robur</i>       | X                                    |                            |
| Winter-Linde             | <i>Tilia cordata</i>       | X                                    |                            |
| Somerlinde               | <i>Tilia platyphyllos</i>  | X                                    |                            |
| Schwarz-Erle             | <i>Alnus glutinosa</i>     | X                                    |                            |
| Grau-Erle                | <i>Alnus incana</i>        | X                                    |                            |
| Hainbuche                | <i>Carpinus betulus</i>    | X                                    |                            |
| Berg-Ahorn               | <i>Acer pseudoplatanus</i> | X                                    |                            |
| <b>Sträucher</b>         |                            |                                      |                            |
| Hainbuche                | <i>Carpinus betulus</i>    |                                      | X                          |
| Gemeine Hasel            | <i>Corylus avellana</i>    |                                      | X                          |
| Eingriffeliger Weißdorn  | <i>Crataegus monogyna</i>  |                                      | X                          |
| Zweigriffeliger Weißdorn | <i>Crataegus laevigata</i> |                                      | X                          |
| Rote Heckenkirsche       | <i>Lonicera xylosteum</i>  |                                      | X                          |
| Pfaffenhütchen           | <i>Euonymus europaea</i>   |                                      | X                          |
| Gewöhnlicher Schneeball  | <i>Viburnum opulus</i>     |                                      | X                          |
| Seidelbast               | <i>Daphne mezereum</i>     |                                      | X                          |

#### 2.10.4.1 Vorgaben für die Ausführung und Pflege

##### Gehölze:

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern. Die Bäume sind entsprechend der Vorgaben in der Planzeichnung zu pflanzen. Die Obsthochstämme sind mit einem Verbisschutz zu versehen. Bei straßenbegleitender Pflanzung sind ausschließlich Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m verwenden.

Es ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten - luft- und wasser-durchlässig, durchwurzelbar - Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,80 bis 1,0 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.

Sträucher sind als einreihige Hecken (Reihenabstand min. 1 m) zu setzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind bei größeren Heckenpflanzungen mindestens 5 Straucharten zu verwenden. Die Pflanzung hat stets in Gruppen von 3 – 5 Pflanzen einer Art zu erfolgen. Bei der Pflanzung muss autochthones Pflanzgut verwendet werden.

##### Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Die öffentlichen Flächen sind von der Stadt spätestens mit Fertigstellung der Erschließung zu bepflanzen. Private Flächen sind mit Abschluss der Bauarbeiten, spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu bepflanzen.

##### Erhalt und Pflege der Pflanzungen:

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind vom Grundstückeigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen. Bäume erhalten bei Bedarf einen Pflegeschnitt. Hecken sind alle 5 – 10 Jahre in Abschnitten auf den Stock zu setzen.

##### Herkunft:

Bei allen verwendeten Pflanzen und beim verwendeten Saatgut ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanz- und Saatgut zu achten.

### Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Großkronige Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16-18 cm

Bei straßenbegleitender Pflanzung ausschließlich Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m verwenden.

Sträucher: Strauch, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, je nach Pflanzzeitpunkt, Höhe 80-120 cm

Es ist ausschließlich autochthone Pflanzware zu verwenden.

## **2.11 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

2.11.1 Maßnahme: Versickerung des Niederschlagswassers

2.11.1.1 Dachflächenwasser:

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist getrennt zu fassen und in offenen Versickerungsmulden über die belebte Bodenzone auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen.

2.11.1.2 Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

2.11.1.3 Dachbegrünungen werden empfohlen.

2.11.2 Maßnahme A – Gehölzpflanzungen im Bereich des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops

Das im Nordwesten der Vorhabensfläche liegende nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop „Hecken an der Bahnlinie nordöstlich Erbach“ (Flst. 822) ist nur noch in Teilen erhalten, da im Zuge der Hütten- und Müllentfernung wohl auch Teile der Gehölze im Osten entfernt wurden. Hier ist eine Ergänzung des Biotops durch vier Gehölzgruppen mit Überhältern vorgesehen (Bepflanzung gem. Pflanzliste). Jede Gehölzgruppe sollte etwa 50 m<sup>2</sup> groß sein und mind. 5 verschiedene Gehölzarten enthalten. Entlang des Radwegs ist die Ansaat eines Schmetterlings- und Wildbienenensaums vorgesehen. (Saatgut-Mischung 08 von Rieger Hoffmann oder gleichwertiges). Der übrige Teil der Fläche bleibt mit jetzigem Bestand erhalten.

2.11.3 Maßnahme B: Fläche für Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 (20) BauGB: Renaturierung Lussgraben (Ökokontofläche 6)

Auf den Flurstücken 3098, 3097, 3095, 2604/1, 2605/1, 2606/1, 2607/1, 2608/1 und 2609/1 wurde die Renaturierung des Lussgrabens durchgeführt. Die Planung beinhaltet Uferabflachungen, Aufweitungen, Substrateinschüttungen, Mäanderbildung sowie die Pflanzung von 140 Sträuchern (Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Rote Heckenkirsche, Traubenkirsche, Schwarzer Holunder, Korbweide, Mandelweide) und

die Entwicklung von Hochstauden/Röhricht im Uferbereich des Lussgrabens. Des Weiteren wurden Einzelbäumen gepflanzt sowie extensiv genutztes Grünland auf Ackerflächen angelegt.

#### 2.11.4 Maßnahme C: Externer Ausgleich (Ökokontofläche 1)

Westlich von Erbach wurde der Erlenbach im Rahmen der Ökokontofläche 1 renaturiert und die angrenzenden Fettwiesen und Ackerflächen zu extensiv genutzten Grünlandflächen umgewandelt. Die Ökokontofläche beträgt nach Abbuchung durch die Bebauungspläne „Seniorenzentrum Brühlstraße“, „Fachmarktzentrum Heinrich-Hammer-Str.“ und „Oberer Luß BA I“ mit Verzinsung 45.689 m<sup>2</sup>. Die erforderlichen 42.092 m<sup>2</sup> können von der Fläche abgebucht werden.

#### 2.11.5 Maßnahme D: Anlage von Lerchenfenstern (Artenschutzrechtlicher Ausgleich )

Als Ausgleich für die Bebauung von intensiven Ackerflächen werden in der näheren Umgebung des Umgriffs drei Lerchenfenster angelegt.

Die Lerchenfenster müssen ca. 20- 30 m groß sein und mindestens 50 m von möglichen Ansitzwarten für Greifvögel (Hecken, Baumreihen / Einzelbäume, Gebäude, Freileitungen u. ä.) und von anderen störenden Faktoren wie Straßen entfernt angelegt werden. Die Lerchenfenster dürfen im weiteren Jahresverlauf nicht mit Pestiziden behandelt werden.

## **2.12 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

### **2.12.1 Maßnahmen während der Bauphase:**

Vermeidung von Schadstoffeintrag.

Flächensparende Ablagerung von Erdmassen und Baustoffen etc.

Wiederherstellung von geschlossenen Vegetationsdecken.

Schutz vor Auswaschung und Versickerung von Schadstoffen.

Reduzierung der Lärm- und Staubemissionen auf ein Minimum durch Optimierung des Bauablaufes.

Fachgerechter Schutz der an die Baumaßnahme angrenzenden Flächen, insbesondere des Gewässerrandstreifens des Lußgrabens nördlich des Vorhabensgebietes. Hier darf keine Befahrung durch Baumaschinen, Erdbewegungen oder die Lagerung von Baumaterial u. ä. stattfinden.

Besonderer Schutz des Lußgrabens mit Gewässerrandstreifen in der Laichzeit der vorkommenden Amphibien (15.02. bis 31.07.)

Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr außerhalb der Vogelbrutzeiten (1.10. bis 28.2.)

### **2.12.2 Vorhabensbedingte Maßnahmen:**

Verbesserung der Bodenbildung und Verringerung der Erosion durch Begrünung.

Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Mindestmaß

Begrünung des Vorhabensgebietes

### **3 Hinweise**

#### **3.1 Archäologische Funde**

- 3.1.1 Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesdenkmalamtes unverzüglich zu benachrichtigen. Gegebenenfalls ist die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

#### **3.2 Schallschutz**

- 3.2.1 Es wird darauf hingewiesen, dass Teile der im Bebauungsplan für Bebauung ausgewiesenen Flächen im Immissionsbereich der Landesstraße, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen.

#### **3.3 Landwirtschaftliche Immissionen**

- 3.3.1 Es wird darauf hingewiesen, dass auftretende Geruchsmissionen durch die in der Nachbarschaft vorhandene Landwirtschaft und durch die Ausbringung von Flüssigmist zu dulden sind.

#### **3.4 Flugbetrieb**

- 3.4.1 Das vorgesehene Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des militärischen Flugplatzes Laupheim und des Flugplatzes Erbach (Sonderlandeplatz). Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch den Fluglärm (Tag und Nacht) zu rechnen ist.

#### **3.5 Bahnbetrieb**

- 3.5.1 Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherren außerhalb des Eisenbahngeländes zu erfolgen.
- Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollten sich nach Inbetriebnahme eine Blendwirkung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

## **3.6 Photovoltaikanlagen**

- 3.6.1 Photovoltaikanlagen sind auf den Grundstücken so anzuordnen, dass keine Reflexionen durch Spiegelungen der Sonnenstrahlen in den Modulen auftreten dürfen, die die Verkehrsteilnehmer auf der L 240 erreichen. Die Elemente sind deshalb in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3,0 m über der Fahrbahn ausschließt. Alternativ kann die Reflexionswirkung auch durch eine geeignete Bauart ausgeschlossen werden.

## 4 Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.10.2013 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Oberer Luß – BA1“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 24.10.2013 im Mitteilungsblatt der Stadt Erbach ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Nr. 1 BauGB in Form einer Planauslegung im Zeitraum vom  
bis  
stattgefunden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom frühzeitig beteiligt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom \_\_\_\_\_ beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Oberer Luß – BA I“ und seine Begründung vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am \_\_\_\_\_ im Mitteilungsblatt der Stadt Erbach mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind nach der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom \_\_\_\_\_ benachrichtigt worden und wurden gebeten im Zeitraum vom \_\_\_\_\_ ihre Stellungnahme abzugeben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung und Umweltbericht hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom  
gegangenen Anregungen geprüft.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom                    den Bebauungsplan und die örtlichen  
Bauvorschriften „Oberer Luß – BA I“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ im Mitteilungsblatt der Stadt Erbach ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Oberer Luß – BA I“ wurden dadurch rechtsverbindlich.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs.3 GemO wurde am \_\_\_\_\_ durchgeführt.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Gaus, Bürgermeister

## 5 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeister Stadt Erbach

**Achim Gaus, Bürgermeister**

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH**  
**INGENIEURBÜRO**  
Hörvelsinger Weg 44  
89081 Ulm

Datum: 22:01:2018