

STADT MÜHLACKER

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „ALTE ZIEGELEI - 1. TEILÄNDERUNG, EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (GEE1)“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB



TEXTTEIL

STAND: 15.05.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
2.1	Art der baulichen Nutzung: Eingeschränktes Gewerbegebiet.....	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung	5
2.3	Bauweise	6
2.4	Überbaubare Grundstücksflächen	6
2.5	Nebenanlagen	6
2.6	Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze	6
2.7	Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen.....	6
2.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..	6
2.9	Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	7
2.10	Verwendung von luftverunreinigenden Stoffen	7
2.11	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG	7
2.12	Pflanzgebote.....	8
2.13	Bestandteile	9
3.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄSS § 74 LBO I.V.M. § 9 ABS. 4 BAUGB)	10
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Dachgestaltung	10
3.2	Werbeanlagen	10
3.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	10
4.	HINWEISE.....	11
4.1	Bodenschutz	11
4.2	Bodenfunde	11
4.3	Altlasten	11
4.4	Bahnanlagen.....	12
4.5	Duldungspflicht	12
4.6	Einsichtnahme	12

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBauO) - Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert am 20.11.2023 (GBl. S. 422)

Planzeichenverordnung (PlanzV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - BNatSchG) - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist.

Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) - Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Bundes - Immissionsschutzverordnung (BImSchV) - Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4676) geändert worden ist.

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) - Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes - Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz vom 14. Dezember 2004, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1247).

Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG) - Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale in der Fassung vom 6. Dezember 1983, zuletzt geändert durch Artikel 29 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. S. 1, 4).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl.

I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist.

Landeswassergesetz (LWG) - Wassergesetz für das Land Baden-Württemberg vom 03. Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1248).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl.S. 229)

Es sind nur die Vorhaben und Nutzungen zulässig, die vom Durchführungsvertrag erfasst und beschrieben werden.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung: Eingeschränktes Gewerbegebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO)
- Schank- und Speisewirtschaften

Nicht zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Tankstellen (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO)

2.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb und Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- maximale Gebäudehöhe (GH) in NHN

2.2.1 Maximale Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone als Höchstgrenze festgelegt.

Für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ bis auf 3.020 qm zulässig.

2.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist gemäß Planeintrag als absolute Höhe in Metern über NHN festgesetzt.

Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten dürfen eine maximale Höhe von 1,0 m über Oberbelag Dachfläche nicht überschreiten.

Technische Anlagen für Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m über Oberbelag Dachfläche, senkrecht zur Dachfläche gemessen, zulässig.

Technische Anlagen für Heizung und Kühlung sowie Belüftung der Gebäude sind bis zu einer Grundfläche von maximal 250 qm (inklusive Wartungsflächen) bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m über Oberbelag Dachfläche zulässig. Diese sind einheitlich einzuhausen.

Mit Ausnahme von Treppenhäusern und Aufzugsüberfahren sind alle sonstigen technischen Anlagen auf Dachflächen um mindestens 1,0 m von der Außenkante der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen.

2.3 **Bauweise**

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

- o offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

2.4 **Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Lichtschächte ist zulässig.

2.5 **Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Zulässig sind:

- innerhalb der Fläche mit Gehrecht: Fußweg
- innerhalb der Vorplätze: Sitzbänke, Mülleimer sowie überdachte und nicht überdachte Fahrradabstellplätze
- Müllauffstellfläche für die Bereitstellung der Mülltonnen während des Abholzeitraums

2.6 **Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Einzelgaragen, Carports sowie offene Stellplätze sind nicht zulässig. Ausnahmsweise ist ein oberirdischer Stellplatz als Kurzzeitparkplatz **mit Zufahrtsbeschränkung (Poller)** für die Prüfstelle des Landratsamtes in der separat hierfür ausgewiesenen Fläche zulässig.

Innerhalb der nördlichen überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Parkhaus zulässig.

Tiefgaragen sowie Nebenräume unter der künftigen Geländeoberfläche sind innerhalb der Baugrenzen sowie der separat hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

2.7 **Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

2.8 **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 44 BNatSchG)

2.8.1 **Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Die private Außenbeleuchtung sowie die Straßenbeleuchtung hat insektenverträglich zu erfolgen. Hierfür sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LED-Leuchten mit Farbtemperaturen bis zu 3.000 Kelvin) zu verwenden und die Installation ist so durchzuführen, dass es keine Lichtstreuung nach oben oder zur Seite gibt.

2.8.2 **Vermeidung von Vogelschlag**

Für Glaselemente ab 4 qm Glasfläche sind Maßnahmen zu treffen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Geeignet sind z.B.

- Sichtbarmachung von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen
- Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien
- Verhinderung von Durchsichten und Korridoren
- Einsatz von Glas ohne Reflexion zur Vermeidung von Spiegelungseffekten
- Gliederung der Glasflächen
- Verwendung fester, vorgelagerter Konstruktionen

2.9 **Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

2.9.1 **Gehrecht (GR)**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, als mit einem „GR“ zu belastende Fläche gekennzeichneten Bereiche werden mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt.

2.10 **Verwendung von luftverunreinigenden Stoffen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Das Verbrennen von Holz und fossilen Brennstoffen zu Heizzwecken ist untersagt.

2.11 **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.11.1 **Grundrissorientierung**

An Fassadenteilen mit Schallwerten von über 60 dB(A) in der Nacht werden Schlaf- und Übernachtungsräume ausgeschlossen.

2.11.2 **Lärmpegelbereiche**

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm entsprechend der Lärmpegelbereiche III bis V nach Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis des erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßes der Außenbauteile mitberücksichtigt werden.

2.11.3 Schallemissionen

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind Schallemissionen zulässig, die maximal einem Mischgebiet entsprechen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass an den nächstliegenden Wohn- und Mischgebieten die zulässigen Immissionswerte eingehalten werden können.

2.12 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Pflanzungen sind sach- und fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind vom Grundstückseigentümer nachzupflanzen.

2.12.1 Baumpflanzungen

Gemäß Planeintrag sind Bäume zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können bis zu 2,0 m verschoben werden. Es sind Baumarten der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Acer campestre in Sorten	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus x carnea	Rotblühende Kastanie
Amelanchier arborea „Robin Hill“	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crateagus lavalleyi „Carrierei“	Apfeldorn
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Fraxinus ornus „Mecsek“	Kugelförmige Blumenesche
Liquidambar styraciflua „Worplesdon“	Amberbaum
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Magnolia kobus	Baummagnolie
Malus spec.	Zierapfel
Parrotia persica	Eisenholzbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spec.	Zierkirsche
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadtbirne
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere
Sorbus intermedia „Browsers“	Schwedische Mehlbeere
Sorbus x thuringiaca „Fastigiata“	Thüringische Säulen – Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

2.12.2 Fläche mit Pflanzgebot

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Flächen sind Gehölze zu pflanzen. 50 % der Gehölze sind aus nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Amelanchier spec.	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
*Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
*Ligustrum vulgare	Liguster
*Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
*Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche
*Rosa canina	Hunds-Rose
*Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

* Auswahl an niedrigwachsenden Sträuchern

2.12.3 Begrünung von Tiefgaragen

Nicht überbaubare Tiefgaragen und sonstige unterbaute Flächen, die nicht mit befestigt ausgeführt werden, sind mit einer geeigneten Vegetationssubstratschicht von mindestens 60 cm für eine intensive Begrünung zu überdecken.

Davon ausgenommen sind Belüftungs- und Kontrollschächte bzw. -rohre sowie die Attika der Tiefgarage.

2.13 Bestandteile

- Der zeichnerische Teil in der Fassung vom 15.05.2025
- Der Vorhabenplan in der Fassung vom 14.05.2025
- Die Textteile in der Fassung vom 15.05.2025

- Die Begründung in der Fassung vom 15.05.2025 inklusive Anlagen
Schalltechnische Untersuchung vom Oktober 2022
Schallgutachten für das Parkhaus vom Mai 2024

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄSS § 74 LBO I.V.M. § 9 ABS. 4 BAUGB)

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Flächen von Terrassen, Attika, dem technisch notwendigen Kiesstreifen zwischen Dachbegrünung und Attika, von Treppenhäusern und Aufzugsüberfahrten, Dachausstiegen sowie von technischen Aufbauten. Die Kombination einer Dachbegrünung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlage ist zulässig.

Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von Stauden, Wildkräutern bzw. Gräsern gewährleisten. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

3.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur als unselbstständige Werbeanlagen an der Gebäudefassade entsprechend dem Vorhabenplan zulässig.

Die Werbeanlagen dürfen eine Größe von jeweils maximal 1,20 m x 12,0 m nicht überschreiten.

Schriftzüge sind nur als Einzelbuchstaben zulässig. Das Hinterleuchten der Werbeanlagen ist zulässig. Es wird dabei auf § 21 NatSchG verwiesen.

Zusätzlich sind im Bereich des Kreisverkehrs 3 Fahnenmaste bis zu einer Höhe von 214,0 m über NHN zulässig.

3.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.3.1 Unbebaute Flächen

Die unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke, die nicht befestigt ausgeführt werden, sind mit Vegetation zu begrünen. Es ist zu gewährleisten, dass min. 50 cm steinfreies, kulturfähiges Bodenmaterial, davon min. 20 cm Oberbodenmaterial, flächig vorhanden ist.

Freistehende Solaranlagen sind unzulässig.

3.3.2 Abflussbeiwert

Ein Abflussbeiwert von maximal 0,4 ist einzuhalten.

3.3.3 **Standflächen für Abfallbehältnisse**

Freistehende Anlagen sind nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Müllbehälter im Rahmen der Platzgestaltungen sowie eine Aufstellfläche von Mülltonnen für den Zeitraum der Abholung.

3.3.4 **Einfriedungen**

Entlang der westlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Im Übrigen sind Einfriedungen nicht zulässig.

3.3.5 **Stützmauern**

Stützmauern sind entsprechend dem Vorhabenplan zulässig.

4. **HINWEISE**

4.1 **Bodenschutz**

(§ 4 Bundesbodenschutzgesetz)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 zu sichern. Eine Überdeckung des Bodens mit sterilem Erreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung in Mieten von höchstens 2,0 m aufzusetzen.

4.2 **Bodenfunde**

(§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt, so ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

4.3 **Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlastenflächen im Altlastenkataster eingetragen. Die Flächen im Geltungsbereich wurden jedoch früher als Tongruben und Ziegelwerk genutzt. Im Bebauungsplangebiet sind daher Auffüllungen vorhanden. Diese werden, gemäß VwV Boden, abfallrechtlich als Z = 0 und, aufgrund erhöhter Sulfatgehalte im Norden, als Z = 1.2 zugeordnet.

4.4 **Ingenieurgeologie**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden örtlich von quartären Lockergesteinen (Löss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen 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, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.5 Bahnanlagen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe durch z.B. Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

4.6 Duldungspflicht

(§ 126 Abs. 1 BauGB und § 5b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen zu dulden.

4.7 Einsichtnahme

(§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen (Gesetze, Verordnungen, Normen) können bei der plangebenden Stadt Mühlacker, Planungs- und Baurechtsamt, Kelterplatz 7 zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung eingesehen werden.