



Stadt Lorch
Gemarkung Lorch
Ostalbkreis

einfacher

BEBAUUNGSPLAN

„Innenstadt Lorch II“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

und

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

WAHL
Planungs- & Ingenieurbüro
Telefon 0 71 75 / 90 86 245

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

Dipl.-Ing. (FH)
Harald Wahl
Hauptstraße 23
73571 Göggingen
www.ib-wahl.de

Inhaltsverzeichnis

Blatt

1	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.1	Unzulässigkeit von bestimmten Arten baulicher Anlagen und sonstiger Nutzungen	4
1.2	Garagen / Carports	4
1.3	Nebenanlagen	4
1.4	Verkehrsflächen	5
1.5	Wasserflächen	5
1.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
1.7	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	5
2	Örtliche Bauvorschriften	7
2.1	Äußere Gestaltung	7
2.2	Werbeanlagen	9
2.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	9
2.4	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	10
3	Nachrichtliche Übernahme / Hinweise	11
3.1	Ordnungswidrigkeiten	11
3.2	Duldungspflicht	11
3.3	Artenschutz	11
3.4	Baugrund	11
3.5	Bodenschutz	11
3.6	Denkmalschutz	12
3.7	Grundwasser	13
3.8	Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung	14
3.9	Zisternen / Brauchwasseranlagen	15
3.10	Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte	15
3.11	Wasserversorgung	15
3.12	Dachbegrünungen	15
3.13	Starkregen	16
3.14	Bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten	16
3.15	Hochwassergefährdung	17
3.16	Heizölverbraucheranlagen	17
3.17	Altlasten	18
3.18	Bahnverkehr / Bahnanlagen	19
4	Anlagen	
	keine	

Rechtsgrundlagen

- **BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **BauNVO:** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- **LBO:** Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).
- **PlanzV:** Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **GemO:** Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 578, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71).

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

Zulässigkeit von Vorhaben

Hinweis: Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb dieses „einfachen“ Bebauungsplanes richten sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), sofern nachfolgend keine weiteren Regelungen getroffen werden.

1.1 Unzulässigkeit von bestimmten Arten baulicher Anlagen und sonstiger Nutzungen

(§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

- Vergnügungsstätten sind unzulässig.
- Werbeanlagen, die keinem Geschäft auf dem jeweiligen Baugrundstück selbst als Nebenanlagen direkt zugeordnet werden (Fremdwerbung), sind unzulässig.

1.2 Garagen / Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB / § 12 BauNVO)

Garagen und Carports müssen zu Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten.

Ausnahme: Als Ausnahme können geringere Abstände zugelassen werden, sofern für den Nachweis der baurechtlich erforderlichen Stellplätze in Garagen / Carports keine andere gleich gut geeignete Fläche nachgewiesen werden kann oder wenn über das baurechtlich erforderliche Mindestmaß zusätzliche Stellplätze in Garagen / Carports errichtet werden sollen und verkehrliche Belange (Sichtfelder etc.) sowie die städtebauliche Gestaltung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

1.3 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BauGB / § 14 BauNVO)

Oberirdische und untergeordnete Nebenanlagen [§ 14 Abs. 1 BauNVO] aller Art müssen grundsätzlich einen Abstand von mind. 0,25 m zu den Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

In einem Abstandsbereich von 1,5 m zu bzw. entlang von Grundstücksgrenzen zu Verkehrsflächen sind Nebenanlagen insgesamt nur bis zu einer Höhe (Oberkante) von 0,8 m über dem jeweils nächstgelegenen, direkt angrenzenden Straßenniveau (Randsteinhöhe an der Grundstücksgrenze) zulässig.

Diese sind im geneigten Gelände / bei geneigten Verkehrsflächen so abzustufen bzw. der Straßenneigung anzupassen, dass sie an keinem Punkt innerhalb des Abstandsbereichs die oben genannte Höhe überschreiten.

Ausnahme: Als Ausnahme können geringere Abstände zu den Verkehrsflächen und größere Höhen von Nebenanlagen für Grundstücke mit einer Gemeinbedarfsnutzung (Kirchen, Kindergärten, Schulen, sonstige öffentliche Grundstücke etc.) in vergleichbarer Art wie bestehende Anlagen im Gebiet ausnahmsweise zugelassen werden.

Falls rechtmäßig bestehende Nebenanlagen gleichartig modernisiert oder ersetzt werden, können für diese in Anlehnung an den Bestand ebenfalls geringere Abstände zu den Verkehrsflächen und größere Höhen zugelassen werden.

Durch die Ausnahmen dürfen keine wesentlichen städtebaulichen Beeinträchtigungen, insbesondere der Ortsbildprägenden historischen Innenstadtbereiche, sowie keine besonders beachtlichen Beeinträchtigungen von verkehrlichen Belangen (Sichtfelder etc.) zu erwarten sein.

1.4 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Nutzungszweck: öffentliche Verkehrsfläche

1.5 Wasserflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Als Wasserfläche wird die Rems (Gewässer 1. Ordnung / WA 1) und der Götzenbach (Gewässer 2. Ordnung / WA 2) festgesetzt.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Interne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

- Der Oberboden innerhalb des Baufeldes und evtl. Lagerflächen ist vor Baubeginn fachgerecht abzutragen, seitlich zu lagern und nach der Baumaßnahme auf dem Baugrundstück wieder einzubauen.
- Außenbeleuchtungen (Hof- und Straßenbeleuchtungen etc.) sind mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten (Farbtemperatur bis ca. 2.700 Kelvin)
- Schadstoffabgebende Dachdeckungen oder Fassadenverkleidungen aus Zink, Blei, Kupfer etc. sind unzulässig
- PKW - Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig aus Dränbetonsteinen (haufwerkporige Steine mit wasserdurchlässigen Hohlräumen), Sickerfugen-, Rasengitterpflaster oder Schotterrasen auf Kies-, Sand- oder Schotterbetten herzustellen.
Stellplätze, Zufahrten und Umschlagplätze für LKW sowie gewerbliche Umschlag- und Lagerplätze sind wasserundurchlässig herzustellen und an die öffentliche Mischwasserkanalisation anzuschließen.

1.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a in Verb. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Pflanzgebot 1 (PFG 1)
Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden (einschließlich Garagen und Carports / ausgenommen Vordächer und untergeordnete Bauteile etc.) bis einschließlich 10° Dachneigung sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

Terrassen, Lichtkuppeln, technische Aufbauten (Klima- und Lüftungsgeräte, Aufzüge etc.) sind bis zu max. 25 % der Dachfläche ohne Begrünung zulässig.

Der Aufbau der Substratschicht muss mind. 10 cm betragen und ist mit einer trockenheitsverträglichen und widerstandsfähigen sowie artenreichen, buntblühenden und rasenbildenden Saatgutmischung einzusäen und dauerhaft zu unterhalten.

Ausfertigungsvermerk

Aufgestellt und ausgefertigt

Lorch, den __.__.2025

Marita Funk, Bürgermeisterin

2 Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dächer

a) Dachformen

Folgende Dachformen für die Hauptdächer sind zulässig:

- Satteldächer (SD)

Für untergeordnete Anbauten mit einer Grundfläche von max. 25% des Hauptdachgebäudes (Satteldach) sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer (DN max. 10°) zulässig.

Diese müssen zu den Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 10 m einhalten.

b) Dachneigungen

Folgende Dachneigungen (DN) für die Hauptdächer sind einzuhalten:

- Satteldächer (SD): 35° - 55°

Ausnahme: Hauptdächer mit unterschiedlichen Dachneigungen (asymmetrische Satteldächer) und versetzte Sattel- / Pultdächer sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern keine wesentlichen städtebaulichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

c) Dachaufbauten (Gauben etc.) + Querbauten (Seiten- bzw. Zwerchgiebel)

Dachaufbauten sind nur bei Dachneigung des Hauptdaches über 35° zulässig.

Die Summe aller Aufbauten und Einschnitte dürfen je Dachseite zusammen 75 % der jeweiligen der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes (ohne untergeordnete Bauteile i.S.v. § 5 Abs. 6 LBO) (bei Doppel- und Reihenhäusern jeder Wohneinheit bzw. jeden Teiles des Gebäudes) nicht überschreiten.

Der senkrechte Abstand zum First muss mind. 1,5 m, der waagrechte Abstand zur Außenseite der äußeren Giebelwand des Gebäudes / Hausgruppe und zu anderen Aufbauten oder Einschnitten mind. 1,5 m betragen.

Die Form der Dachaufbauten (Flachdach-, Giebel-, Schleppgaube etc.) ist nicht eingeschränkt.

d) Dachdeckung

Zur Dachdeckung dürfen nur Betondachsteine oder Tonziegel in naturroten, rotbraunen oder graubraunen Farbtönen verwendet werden.

Photovoltaik und Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

e) Garagen, Carports und Nebenanlagen

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen können ausnahmsweise auch Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis zu 10° Dachneigung zugelassen werden.

f) Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind dauerhaft extensiv zu begrünen (siehe Pflanzgebot 1).

Ausnahme: Als Ausnahme können andere Dachformen, Dachneigungen und Dachdeckungen für Gebäude mit einer Gemeinbedarfsnutzung (Kirchen, Kindergärten, Schulen, sonstige öffentliche Gebäude etc.) in vergleichbarer Art wie bestehende Anlagen im Gebiet ausnahmsweise zugelassen werden.
Falls ein rechtmäßig bestehendes Gebäude gleichartig (Art und Maß der baulichen Nutzung) modernisiert oder ersetzt wird, können ebenfalls andere Dachformen, Dachneigungen und Dachdeckungen in Anlehnung an den Bestand ausnahmsweise zugelassen werden.
Durch die Ausnahme dürfen keine wesentlichen städtebaulichen Beeinträchtigungen, insbesondere der Ortsbildprägenden historischen Innenstadtbereiche, zu erwarten sein.

2.1.2 Fassaden

Fassadenverkleidungen sind nur in Putz, Holz, Stein oder Glas zulässig.
Faserzement-, Kunststoffplatten und Metallverkleidungen sind unzulässig.
Fassaden sind in weißen oder sonstigen hellen aber gedeckten Farbtönen (gelb, beige, braun, rot oder ähnlich) oder in Holzoptik bzw. als Fachwerk zu halten.

Für untergeordnete Fassadenteile (weniger als 1/4 der Wandfläche) sind zur Gestaltung / Gliederungen auch abweichende Materialien, Farben und dunklere Farbtöne zulässig. Grelle oder sehr dunkle Farben (anthrazit, schwarz etc.), stark glänzende oder reflektierende Fassadenteile sind grundsätzlich unzulässig.

Ausnahme: Als Ausnahme können andere Fassaden für Gebäude mit einer Gemeinbedarfsnutzung (Kirchen, Kindergärten, Schulen, sonstige öffentliche Gebäude etc.) oder gewerblich genutzte Gebäude in vergleichbarer Art wie bestehende Anlagen im Gebiet ausnahmsweise zugelassen werden.
Falls ein rechtmäßig bestehendes Gebäude gleichartig (Art und Maß der baulichen Nutzung) modernisiert oder ersetzt wird, können ebenfalls andere Fassaden in Anlehnung an den Bestand ausnahmsweise zugelassen werden.
Durch die Ausnahme dürfen keine wesentlichen städtebaulichen Beeinträchtigungen, insbesondere der Ortsbildprägenden historischen Innenstadtbereiche, zu erwarten sein.

2.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Es sind nur Werbeanlagen bis max. 2,5 m² Fläche je Gewerbebetrieb und in Summe bis max. 5,0 m² je Grundstück zulässig.

Werbeanlagen auf Dächern oder mit grellem, bewegtem oder wechselndem Licht sind grundsätzlich unzulässig.

Hinweis: Durch Werbeanlagen darf die Sicht auf bestehende Verkehrszeichen nicht beeinträchtigt / behindert werden.

Auch die Beleuchtung im Umfeld der Straße darf die Wirkung der Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen nicht beeinträchtigen.

2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Zugänge, Zufahrten, Nebenanlagen und Stellplätze sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Hierzu sind ausschließlich heimische (autochthone) Pflanzen zu verwenden.

Lose Material- und Steinschüttungen bzw. flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten etc. sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Spritzschutzstreifen mit einer Breite von max. 0,5 m, welche direkt angrenzend an die Gebäude verlaufen.

Versiegelungen und Befestigungen sind grundsätzlich weitestgehend zu vermeiden bzw. auf das unbedingt erforderliche Minimum zu reduzieren.

Hinweis: Eine Ableitung von Oberflächenwasser von den Privatgrundstücken (Stellplätzen, Zufahrten etc.) auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig.

2.3.2 Einfriedungen

Einfriedungen müssen grundsätzlich zu Grenzen von öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 0,25 m einhalten.

In einem Abstandsbereich von 1,5 m zu bzw. entlang von Grundstücksgrenzen zu Verkehrsflächen sind Einfriedungen inkl. Aufschüttungen und Stützmauern insgesamt nur bis zu einer Höhe (Oberkante) von 0,8 m über dem jeweils nächstgelegenen, direkt angrenzenden Straßenniveau (Randsteinhöhe an der Grundstücksgrenze) zulässig.

Diese sind im geneigten Gelände / bei geneigten Verkehrsflächen so abzustufen bzw. der Straßenneigung anzupassen, dass sie an keinem Punkt innerhalb des Abstandsbereichs die oben genannte Höhe überschreiten.

Hinweis: Die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes (NRG BW) Baden-Württemberg (NRG) sind ebenfalls zu beachten.

Ausnahme: Als Ausnahme können andere Abstände und Höhen von Einfriedungen für Grundstücke mit einer Gemeinbedarfsnutzung (Kirchen, Kindergärten, Schulen, sonstige öffentliche Grundstücke etc.) und gewerblich genutzte Grundstücke in vergleichbarer Art wie bestehende Anlagen im Gebiet ausnahmsweise zugelassen werden.

Falls rechtmäßig bestehende Einfriedungen gleichartig modernisiert oder ersetzt werden, können für diese in Anlehnung an den Bestand ebenfalls

geringere Abstände zu den Verkehrsflächen und größere Höhe zugelassen werden.

Durch die Abweichungen dürfen keine wesentlichen städtebaulichen Beeinträchtigungen, insbesondere der Ortsbildprägenden historischen Innenstadtbereiche, sowie keine besonders beachtlichen Beeinträchtigungen von verkehrlichen Belangen (Sichtfelder etc.) zu erwarten sein.

2.4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Bei Neubauvorhaben oder grundlegenden Erneuerungs- und Umbaumaßnahmen u.a. der Außenanlagen und Entwässerungseinrichtungen sind die anfallenden Oberflächenwasser von befestigten Flächen wie Dächern, Stellplätzen, Zufahrten usw. zur Regenrückhaltung, zur langsamen Abwirtschaftung und für die Gieß- und Brauchwassernutzung in Zisternen aufzufangen und gedrosselt in den Kanal abzuleiten.

Als Bemessungswert für das Volumen ist 3 m³ je 100 m² befestigte Fläche anzusetzen, davon sind 2/3 des Volumens zur Rückhaltung vorzusehen. Die Zisterne muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m² befestigter Fläche haben.

Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von mindestens 10 cm braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

Ausnahme: Ausnahmsweise sind entsprechende / gleichwertige andere technische Lösungen zur Regenrückhaltungen / Versickerung / Verdunstung etc. sind zulässig, sofern für das Kanal- / Gewässernetz eine gleichwertige Entlastung erreicht wird.

Hinweis: Es wird empfohlen Kombizisternen zu verbauen, welche im unteren, tieferliegenden Teil ein entsprechendes Dauerstauvolumen für die häusliche Nutzung / Gartenbewässerung aufweisen und darüber im oberen Teil das temporäre Stauvolumen vorhalten, welches nach einem Regen durch den ständig offen zu haltenden, gedrosselten Ablauf langsam entleert und somit beim nächsten stärkeren Regenereignis zur Entlastung des Kanalnetzes wieder zeitweise angestaut wird.

Ausfertigungsvermerk

Aufgestellt und ausgefertigt

Lorch, den __.__.2025

Marita Funk, Bürgermeisterin

3 Nachrichtliche Übernahme / Hinweise

3.1 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

3.2 Duldungspflicht

Die Grundstückseigentümer haben nach § 126 BauGB die Anbringung von Straßenbeleuchtungseinrichtungen und Verkehrsschildern zu dulden.

Aus den ggf. im Lageplan eingezeichneten Böschungen entlang der Verkehrsflächen kann der Höhenunterschied zwischen der geplanten Verkehrsfläche und dem bestehenden Gelände der angrenzenden Grundstücke abgeschätzt werden.

I.d.R. verbleibt ein Seitenstreifen von ca. 0,5 m horizontal und die Böschungen werden mit einer Neigung von bis zu 1:2 hergestellt.

Die unabdingbar notwendigen unterirdischen Betonstützen für die Randsteine / Rabattenplatten entlang der Verkehrsflächen ragen i.d.R. bis zu einer Breite von ca. 0,25 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m in die angrenzenden Grundstücke.

3.3 Artenschutz

Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen zwischen dem 01.03. bis einschließlich 30.09. nicht abgeschnitten, auf Stock gesetzt oder beseitigt werden. Davon ausgeschlossen sind Bäume auf gärtnerisch genutzter Grundfläche, sofern eine artenschutzrechtliche Überprüfung sichergestellt hat, dass keine Individuen, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tiere (z.B. Fledermäuse, Vögel oder holzbewohnende Käfer) betroffen sind.

Andernfalls droht das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands.

Vor Abbruch- oder Bauarbeiten (z.B. Baufeldräumung bzw. -vorbereitung, Gebäudeabriss, -umbau, -erweiterung oder -neubau) sind die jeweiligen Baugrundstücke und/oder Gebäude rechtzeitig und zu einem geeigneten Zeitpunkt auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten (z.B. Vögel, Fledermäuse, Reptilien, etc.) zu untersuchen. Ggfs. sind die erforderlichen Maßnahmen vorzusehen und nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde entsprechend umzusetzen. Die Begutachtung und ggfs. Festlegung geeigneter Maßnahmen hat durch eine fachlich qualifizierte Person zu erfolgen.

3.4 Baugrund

Den privaten Bauherren wird die Erstellung einer objektbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 sowie eine Baugrubenabnahme durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.5 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) wird hingewiesen.

Anfallender humoser Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und vor Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten (wie Baugrubenaushub, Erschließungsarbeiten, Erdarbeiten zur Gartengestaltung etc.) geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

- Erdarbeiten dürfen nur bei trockener und frostfreier Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Spätestens, wenn der Boden eine breiartige Konsistenz aufweist und beim Befahren Spurtiefen größer 15 cm auftreten, sind die Arbeiten umgehend solange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden.
- Bei allen Baumaßnahmen sind der natürliche Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden gemäß DIN 18915 zu sichern. Humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden sind getrennt auszubauen, in nutzbarem Zustand zu erhalten, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Bevorzugt sind die Oberböden auf den Baugrundstücken zwischenzulagern und dort im Rahmen der Geländeaußengestaltung wieder einzubauen. Dadurch wird eine Verschlechterung, Verbringung und ggf. Entsorgung der hochwertigen Böden vermieden.
- Als Bodenlager sind ordnungsgemäße Mieten (getrennt nach Ober- und Unterboden) vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2m, Schutz vor Vernässung etc.).
- Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig auf den Baugrundstücken zu belassen (z.B. Unterbodenmaterial aus Baugrubenaushub als Aufschüttungsmaterial verwenden). Sofern das anfallende Bodenmaterial nicht an Ort und Stelle wiedereingebaut werden kann, ist es in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen.
- In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
- Als Aufschüttungsmaterial dürfen kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.
- Im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes sind anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auch in unbebauten Bereichen darf keine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall stattfinden.

3.6 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Operative Archäologie) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Auf mögliche Kostentragungspflichten von Investoren und Bauherren für eventuell notwendige Sondierungsmaßnahmen und Rettungsgrabungen, bzw. baubegleitende Befundaufnahmen wird vorsorglich hingewiesen.

3.7 Grundwasser

Sofern bei einem Bauvorhaben damit gerechnet werden muss, dass Grundwasser freigelegt wird, sollte der Baugrund bis unter die geplante Bauwerksohle durch einen Sachverständigen hydrogeologisch erkundet werden.

Für die Baugrunderkundung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Diese ist beim Landratsamt, Amt für Boden- und Grundwasserschutz, frühzeitig zu beantragen. Die Erkundungsergebnisse können dann bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahme angemessen berücksichtigt werden. Verzögerungen im Bauablauf durch unerwartete Grundwasserfreilegungen können so ausgeschlossen werden.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss unverzüglich beim Landratsamt, Amt für Umweltschutz, anzuzeigen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen (§ 49 Abs. 1 und 3 Wasserhaushaltsgesetz WHG i. V. m. § 43 Abs. 6 Wassergesetz WG für Baden-Württemberg).

Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme (Entnahme, Zutageförderung, Absenkung oder Umleitung von Grundwasser) stellt eine Benutzung des Grundwassers dar und bedarf unabhängig von der Wassermenge und der Entnahmedauer der behördlichen Zulassung. Diese ist beim Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers nach Abschluss der Bauarbeiten mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG).

Gestattet sind Dränagen nur zur vorübergehenden Ableitung von Stau- und Sickerwasser in schwach durchlässigen Böden gemäß DIN 4095 (Bauwerksdränagen). Außerdem werden Sicherheitsdränagen zur Ableitung von Grundwasser bei außergewöhnlich hohen Grundwasserständen zugelassen, sofern die Dränagen nicht tiefer als der Bemessungswasserstand verlegt werden. Der jeweilige Bemessungswasserstand ist durch einen Sachverständigen zu ermitteln und dem Landratsamt zur Bestätigung vorzulegen. Alle Dränagesysteme müssen rückstausicher gegen Regen- und Abwasserleitungen bzw. einem Vorfluter ausgeführt werden.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich (unterhalb des Bemessungswasserstandes) müssen auftriebssicher und wasserdicht nach DIN 18195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne sowie grundwasserum- und grundwasserunterläufig hergestellt werden.

Bei der Errichtung des Bauwerkes einschließlich vorgesehener Außenschutzmaßnahmen sind nur solche Materialien zu verwenden, die keine grundwasserschädlichen auswasch- oder auslaugbaren Bestandteile enthalten.

Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser stellt eine Benutzung eines Gewässers dar (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG.

Bei der Verlegung von Rohrleitungen ist zu gewährleisten, dass keine Längsläufigkeiten von Grundwasser im Kiesbett entstehen können. Dazu sind Sperrriegel aus Beton oder bindigem Material einzubauen, die auf gewachsenem Untergrund gegründet werden und bis zum höchsten erwarteten Grundwasserstand reichen müssen.

Tiefgaragen sind so herzustellen, dass ein Versickern von Flüssigkeiten in den Untergrund, die von den dort parkenden Kraftfahrzeugen abtropfen, ausgeschlossen ist.

3.8 Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung

Gemäß § 55, Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Maßgebend hierzu ist die Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Für eine dezentrale Versickerung sind i. d. Regel mind. 10 % der angeschlossenen abflusswirksamen Flächen erforderlich. Die Versickerungsmulde sollte ggfs. über einen Notüberlauf zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers zur örtlichen Kanalisation verfügen.

Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen.

Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

In Baden-Württemberg ist eine unterirdische Einleitung derzeit nur nach vorheriger Reinigung über eine 30 cm starke belebte Bodenzone oder einer vergleichbaren Filtermaßnahme erlaubnisfähig.

Niederschlagswasser darf nach § 1 der o.g. Verordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden wenn es von folgenden Flächen stammt:

- Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,
- befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,
- öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als 2-streifigen Straßen.
- beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.

Es wird empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen.

PKW-Stellplätze sollten wasserdurchlässig gestaltet werden. Das kann auch für Bereiche gelten, auf denen unbelastetes Niederschlagswasser anfällt.

Es wird empfohlen, alle bestehenden flach geneigten Dächer, die zur Sanierung anstehen, zu begrünen.

In festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sind die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV-Bundesverordnung) zu beachten.

In Wasserschutzgebieten sind die Auflagen der jeweiligen Schutzgebietsverordnung zu beachten.

3.9 Zisternen / Brauchwasseranlagen

Bei der Nutzung von Zisternenwasser im häuslichen Bereich muss das DVGW Arbeitsblatt W 555 des § 13 Abs. 3 und § 17 der Trinkwasserverordnung beachtet werden. Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

3.10 Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte

Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten wie Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen.

Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten sind einzuhalten.

3.11 Wasserversorgung

Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

3.12 Dachbegrünungen

Begrünte Dächer speichern Regenwasser (bis zu 80 %) und verdunsten es langsam wieder. Das entlastet Kläranlagen und sorgt für ein ausgeglicheneres Klima.

Sie produzieren Sauerstoff, filtern verschmutzte Luft, absorbieren Strahlung und verbessern dadurch insgesamt das Klima.

Sie wirken temperatenausgleichend durch Wärmedämmung, dämpfen Lärm und schützen das Dach vor Witterungseinflüssen und mechanischen Verschleiß.

Während Kiesdächer und schwarze Bitumenpappe sich im Sommer auf bis über 80 °C aufheizen und im Winter bis über – 20°C abkühlen, betragen die maximalen Temperaturen bei bepflanzten Dächern nur etwa 0° – 25 °C. Die jährliche Temperaturschwankung beträgt somit ungefähr 100 Grad bei unbegrüntem und nur etwa 30 Grad bei begrünten Dächern.

Dazu liegt der Abflussbeiwert von begrünten Dächern mit einer Substratschicht ab 10 cm gegenüber unbegrüntem Dächern (Ziegel, Dachpappe, Metall etc.) bei nur rund 1/3 der Regenmenge.

a) Ökologische Vorteile:

- sie verbessern die kleinklimatischen Verhältnisse (Abmilderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf, Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftverunreinigungen, Erhöhung der Verdunstung)
- sie speichern Regenwasser, reduzieren Niederschlagsabflussspitzen und führen zu einer zeitverzögerten Abgabe an die Kanalisation
- sie sind Standorte für zahlreiche Pflanzen
- sie sind Nahrungs-, Brut- und Ruheplatz für zahlreiche Tiere

- sie dämpfen Geräusche und Lärm
- sie verbessern das Arbeits- und Wohnumfeld des Menschen (Wohlfahrtswirkung)

b) bautechnische Vorteile:

- Verlängerung der Lebensdauer von Dächern (UV- und Temperatureinfluss)
- Verbesserung der Wärmedämmung im Winter
- geringere Innentemperaturen in den Gebäuden im Sommer

c) zusätzlicher Nutzen:

- Verbesserung der Effizienz von Photovoltaikanlagen (hoher Leistungsgrad bleibt durch Kühlwirkung der Gründächer erhalten)
- Erhöhung der Wirtschaftlichkeit von Klimaanlage auf Dachflächen wegen der geringeren Aufheizung der Umgebungsflächen
- Anerkennung als ökologische und artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme möglich

d) mögliche Nachteile:

- erhöhte technische Anforderungen und damit auch höhere Kosten bei bestimmten Dächern (z. B. bei großen freitragenden Dächern)
- geringfügig erhöhter Verfahrensaufwand (Beratung, Bauantrag, Kontrolle)
- Kunststoff-Folien (Durchwurzelungsschutz) erforderlich
- erhöhter Pflegeaufwand

3.13 Starkregen

Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Objektschutz zu betreiben und z.B. Untergeschosse oder Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen.

Nicht zulässig hingegen sind nach § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Maßnahmen, welche den Abfluss zu Lasten Dritter verändern. Dazu gehören zum Beispiel die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen wie Gartenmauern und Geländeauffüllungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

3.14 Bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten durch die Neigung der unbebauten freien Feldlage zum Baugebiet hin, in Verbindung einem großen Einzugsbereich, ist bei Starkregenereignissen, Schneeschmelzen etc. mit eindringendem Niederschlags- und ansteigendem Grundwasser zu rechnen.

Bei der Bebauung sind daher besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bauliche Eigensicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier Grund- und Oberflächenwasser) erforderlich.

Empfohlen werden u.a. wasserdichte und überflutungssichere Keller (inkl. Abgänge, Lichtschächte, Lüftungen etc.) sowie ggf. Geländemodellierung auf den Baugrundstücken zum Fernhalten / Vorbeileiten von Oberflächenwasser am Gebäude oder Anhebung der Erdgeschossfußbodenhöhe über das abflussrelevante umliegende Gelände.

3.15 Hochwassergefährdung

Siehe nachrichtliche Einzeichnung im Lageplan.

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten sind Teile des Plangebietes bei hundertjährigen Hochwasserereignissen (HQ 100) im Überschwemmungsbereich der Rems und Götzenbachs.

Dabei bedeutet beispielsweise HQ100 die Abflussmenge [m³/s], welche statistisch gesehen einmal in 100 Jahren auftritt.

Nach § 65 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg gelten die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ 100), als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf. Für diese Gebiete werden in § 78 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes besondere Schutzvorschriften formuliert.

Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch fern von Gewässern auftreten.

Es sind bauseits ausreichende Schutzvorkehrungen gegen eine Hochwassergefährdung vorzusehen. Für extremere Ereignisse als HQ 100 besteht eine erhöhte Hochwassergefahr / Schadenspotential.

In hochwassergefährdenden Gebieten (HQ extrem) gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS).

Wird der Planbereich eines Bebauungsplanes oder eines Einzelbauvorhabens bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ 100) überschwemmt, sind bei der Umsetzung des Vorhabens die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge sowie der § 10 der Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe (VAwS) zu beachten.

Folgendes ist darunter zu verstehen:

Unter Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge versteht man Verhaltens-, Bau- und Risikovorsorge. Verhaltensvorsorge setzt voraus, dass die im Falle eines Hochwassers Betroffene wissen, wie sich Hochwasserereignisse auf Grundstücke und Einrichtungen auswirken können bzw. sich in der Vergangenheit ausgewirkt haben. Die Betroffenen sind verpflichtet, sich selbstständig Informationen über und bei Hochwasserereignissen zu beschaffen sowie sich über das notwendige Verhalten im Hochwasserfall zu informieren.

In Überschwemmungsgebieten ist untersagt:

- Das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer Ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden.
- Die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen.

3.16 Heizölverbraucheranlagen

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist in Risikogebieten (= HQ extrem) gemäß § 78c Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verboten.

Eine Ausnahme davon ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich und ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

3.17 Altlasten

Nachfolgende Grundstücke sind im Bodenschutzkataster des Landratsamtes als Altstandorte erfasst.

Bei Eingriffen in den Untergrund sind die Tiefbauarbeiten durch einen Gutachter zu begleiten und das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Altlasten und Bodenschutz, zu informieren.

- Altstandort „AS Kirchstraße 26/7“ bewertet mit dem Handlungsbedarf „belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“. Am Standort war in den Jahren 1964 bis 2010 ein Maler- und Lackierbetrieb ansässig.
- Altstandort „AS Kirchstraße 6“ bewertet mit dem Handlungsbedarf „belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“. Am Standort waren in den Jahren 1898 bis 1989 diverse Gewerbe ansässig, unter anderem Metallverarbeitung, Lackierereien sowie Holzverarbeitung
- Altstandort „AS Hauptstraße 29“ bewertet mit dem Handlungsbedarf „belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“. Am Standort war in den Jahren 1929 bis 1991 ein KFZ Gewerbe inkl. Tankstelle ansässig. Untersuchungen aus dem Jahre 2015 ergaben entsorgungsrelevante Belastungen.
- Altstandort „AS Poststraße 1“ bewertet mit dem Handlungsbedarf „belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“. Am Standort war in den Jahren 1945 bis 1971 eine Maschinenbaufirma mit Eigenverbrauchstankanlage ansässig.
- Altstandort „AS Hauptstr. 18“ bewertet mit dem Handlungsbedarf „belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“. Am Standort war in den Jahren 1892 bis 1990 eine Büromöbelfabrik sowie eine Möbelwerkstätte ansässig.
- Altstandort „AS Hauptstr. 14“ bewertet mit dem Handlungsbedarf „belassen“ und dem Kriterium „Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition“. Am Standort war in den Jahren 1927 bis 1995 eine Tankstelle ansässig.
- Altstandort „AS Gerberstr. 8, Gerberstr. 7“ bewertet mit dem Handlungsbedarf „belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“. Am Standort war in den Jahren 1888 bis 1930 eine Gerberei ansässig.
- Altstandort „AS Hauptstr. 8“ bewertet mit dem Handlungsbedarf „belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“. Am Standort war in den Jahren 1930 bis 1937 eine Tankstelle ansässig.
- Altstandort „AS Hauptstr. 2“ bewertet mit dem Handlungsbedarf „belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“. Am Standort war in den Jahren 1927 bis 1975 ein KFZ Gewerbe inkl. Tankstelle ansässig
- Altstandort „AS Stuttgarter Str./ Höhe Haus Nr. 1“ bewertet mit dem Handlungsbedarf „belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“. Am Standort war in den Jahren 1926 bis 1942 eine Schlosserwerkstatt und eine Tankstelle ansässig.
- Altstandort „AS Hauptstr. 1“ bewertet mit dem Handlungsbedarf „belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“. Am Standort war in den Jahren 1920 bis 1965 ein Farbenhandel inkl. chem. Labor ansässig.
- Altstandort „AS Stuttgarter Str. 5“ bewertet mit dem Handlungsbedarf „belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“. Am Standort war in den Jahren 1920 bis 1942 ein Tanklager inkl. Tankstelle ansässig.
- Altstandort „AS Marienstr. 1“ bewertet mit dem Handlungsbedarf „belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“. Am Standort war in den Jahren 1953 bis 1978 ein Metallverarbeitender Betrieb sowie ein KFZ Gewerbe ansässig.

3.18 Bahnverkehr / Bahnanlagen

Immissionen aus dem Bahnbetrieb / Unterhaltung (Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen, elektr. Beeinflussungen, etc.) sind entschädigungslos zu dulden. Gewünschte Schutzmaßnahmen sind ggf. von den Angrenzern zu erbringen.

Bei Baumaßnahmen im Umfeld ist die DB AG rechtzeitig zu beteiligen, die jeweiligen Sicherheitsanforderungen sind zu beachten.

Durch Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Bepflanzungen und sonstige Anlagen müssen die jeweiligen Mindestabstände, insbesondere zu spannungsführenden Bauteilen, einhalten.

Beleuchtungs- und Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen, eine Signalverwechslung muss ausgeschlossen sein.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflexionseffekte erhöht werden.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

In unmittelbarer Nähe von elektrifizierten Bahnstrecken oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.