



GEMEINDE
EMMINGEN-LIPTINGEN
ORTSTEIL LIPTINGEN

Gemeindeverwaltung
Schulstraße 8
78576 Emmingen-Liptingen

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

AN GEHREN - Erweiterung

A - Planungsrechtliche Festsetzungen
B - Örtliche Bauvorschriften
C - Hinweise / Empfehlungen

ENTWURF

Stand: 19.01.2024

R. Stehle, Dipl.-Ing. (FH) Freier Stadtplaner
Obere Bahnhofstraße 8, 78549 Spaichingen
tel. 07424 – 9608022, e-Mail: info@r-stehle.de

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	Art der baulichen Nutzung	4
1.1	Gewerbegebiet.....	4
2	Mass der baulichen Nutzung	5
2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	5
2.2	Geschossflächenzahl (GFZ).....	5
2.3	Zahl der Vollgeschosse.....	5
2.4	Höhe baulicher Anlagen.....	5
3	Bauweise	5
4	Überbaubare Grundstücksflächen	6
5	Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	6
6	Öffentliche Verkehrsflächen	6
7	frei zu haltende Sichtfelder	6
8	Anbauverbotszone B 14	6
9	Zufahrtsverbot Stockacher Strasse K 5931 / B14	7
10	Flächen für Versorgungsanlagen	7
10.1	Umspannstation.....	7
10.2	Versorgungsanlagen und -leitungen.....	7
11	Flächen für die Abwasserbeseitigung einschliesslich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	7
12	Versorgungsleitungen / mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	7
13	Grünflächen	8
14	Anpflanzen sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
14.1	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	8
14.2	Baumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen.....	8
14.3	Baumpflanzungen auf Gewerbeflächen.....	8
15	Flächen sowie Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
15.1	Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.....	9
15.2	Insektenverträgliche Außenbeleuchtung.....	9
15.3	Metallische Dach- und Fassadenbekleidungen.....	9
15.4	Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge.....	9
15.5	Bauzeitenbeschränkung (Artenschutz).....	9
15.6	Anbringen von Nistkästen für Höhlenbrüter.....	10
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
1	Äussere Gestaltung baulicher Anlagen	11
1.1	Dachform und Dachneigung.....	11
1.2	Gestaltung der Dachflächen und Fassaden.....	11
1.3	Solar- und Photovoltaikanlagen.....	11
2	Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen	11
3	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter	11
4	Werbeanlagen	12
5	Einfriedungen	12
6	Stützmauern	12
C	HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	13
1	Hinweise zur Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung der Gewerbeflächen	13
2	Archäologische Denkmalpflege	13
3	Hinweise der Strassenbaubehörde	13
4	Bodenschutz	14
5	Geotechnik	15
6	Artenschutz	16
6.1	Rodungszeiträume von Bäumen und Gehölzen (Artenschutz).....	16
6.2	Kleintierschutz.....	16
6.3	Vermeidung von Vogelschlag.....	16

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6.4	Empfehlung Dachbegrünung	16
7	Brand- und Katastrophenschutz	16
8	Hochwasserschutz.....	17
9	DIN-Vorschriften.....	17

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Für die Planungsrechtlichen Festsetzungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in Verbindung mit dem schriftlichen Teil maßgeblich.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „An Gehren - Erweiterung“ überschneidet eine Teilfläche des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans „An Gehren“ in der Fassung der Änderung vom 06.12.2000. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „An Gehren - Erweiterung“ wird der Bebauungsplan „An Gehren“ im Überlagerungsbereich außer Kraft gesetzt und durch die neue Satzung ersetzt.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO).

1.1 Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können 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.

Ausschlüsse:

Gemäß § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO werden ausgeschlossen:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Gemäß Planeinschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) ist im gesamten Gewerbegebiet einheitlich eine Grundflächenzahl (GRZ) 0.8 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 20 BauNVO)

Gemäß Planeinschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) ist festgesetzt

- Bereich GE-1: Geschossflächenzahl (GFZ) 1.0
- Bereiche GE-2, GE-3: Geschossflächenzahl (GFZ) 1.6

2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Gemäß Planeinschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) ist festgesetzt

- Bereich GE-1: maximal ein (I) Vollgeschoss zulässig
- Bereiche GE-2, GE-3: maximal drei (III) Vollgeschosse zulässig

2.4 Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH max.) für Gebäude und bauliche Anlagen sind für die dargestellten Teilflächen im zeichnerischer Teil des Bebauungsplans - in Meter über Normal Null festgesetzt.

Die Gebäudehöhe bemisst sich am obersten Gebäudeabschluss (z.B. oberste Dachbegrenzungskante bzw. First oder Attika).

Mit technischen Anlagen und Aufbauten sind auf maximal 10 % der Gebäudegrundfläche Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 3,0 m zulässig, wenn diese Anlagen um mindestens 3,0 m von der Gebäudeaußenwand zurückversetzt werden.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind von der vorgenannten prozentualen Flächenbegrenzung ausgenommen. Sie dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um maximal 1,0 m überschreiten.

Eine Erdgeschoßfußbodenhöhe ist nicht festgelegt.

3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für das gesamte Baugebiet ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Länge der Gebäudeformen ist nicht begrenzt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Davon ausgenommen ist die Anbauverbotszone entlang der B 14, innerhalb der Hochbauten jeder Art ausgeschlossen sind.

6 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)

Gemäß Planeintrag im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) sind festgesetzt

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Öffentlicher Platz bzw. Landwirtschafts- und Radweg)
- Verkehrsgrünflächen.

Notwendige Aufschüttungen und/oder Abgrabungen zur Herstellung von Straßen- und/oder Wegekörpern sowie Betonstützkörper für Randeinfassungen in einer Breite von ca. 0,30 m und einer Tiefe von 0,80 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf privaten Flächen von den jeweiligen angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

7 FREI ZU HALTENDE SICHTFELDER

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Zufahrtbereich vom Plangebiet zur K 5931 und an sonstigen Einmündungsbereichen im Baugebiet sind die Sichtfelder (in Orientierung an den Vorgaben der RaSt 06, Kap. 6.3.9.3) frei von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und Bebauung (auch nichtgenehmigungspflichtigen und nicht fest mit dem Erdboden verbundenen Anlagen) von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Grundstückzufahrten sind ebenfalls so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind.

8 ANBAUVERBOTSZONE B 14

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m § 9 FStrG)

Innerhalb der im Plan dargestellten Anbauverbotszone längs zur B 14 ist gem. § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) ein anbaufreier Streifen mit 20,00 m Breite freizuhalten. Diese Beschränkung gilt auch für Werbeanlagen.

In der erweiterten Anbaubeschränkungszone zwischen 20,00 und 40,00 m entlang der K 5931 sind nur solche Werbeanlagen zulässig, welche sich am Ort der Leistung befinden.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9 ZUFAHRTSVERBOT STOCKACHER STRASSE K 5931 / B14

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Von privaten und öffentlichen Flächen sind keine Zufahrten und Zugänge zur Stockacher Straße sowie zur Bundesstraße B 14 zulässig.

Die verkehrliche Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt über die neu anzulegende interne Baugebietserschließung.

10 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 u. 13 BauGB i.V.m. § 126 BauGB)

10.1 Umspannstation

Entsprechend der Plandarstellung werden im Baugebiet Flächen für eine bestehende und zwei geplante Umspannstationen zur gebietsinternen Stromversorgung ausgewiesen.

10.2 Versorgungsanlagen und -leitungen

Angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen ist die Erstellung, Unterhaltung und der Betrieb von Überflurhydranten, Straßenbeleuchtungen, Strom- und Fernmeldeverteilerkästen auf privaten Flächen von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden.

11 FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zur Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind im Bebauungsplan Retentions- und Versickerungsflächen ausgewiesen.

12 VERSORGUNGSLEITUNGEN / MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)

Zur Sicherung der bestehenden und geplanten Versorgungsleitungen und -trassen sind die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der jeweiligen Versorgungsträger zu belasten:

Leitungsrecht 1 (LR-1): Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Emmingen-Liptingen zur Führung und Unterhaltung von Ver- und Versorgungsleitungen. Innerhalb der Fläche sind Hoch- und Tiefbauarbeiten nur mit Zustimmung des Leitungsträgers zulässig. Sonstige Nutzungen sowie Bepflanzungen sind nur bedingt und mit Zustimmung des Leitungsträgers zulässig.

Leitungsrecht 2 (LR-2): Leitungsrecht zu Gunsten der Netze BW GmbH zur Führung und Unterhaltung der bestehenden 20 KV Erdleitung. Innerhalb des Schutzstreifens ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung (z.B. Bepflanzung) nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der Netze BW GmbH zulässig.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

13 GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünflächen sind entsprechend der jeweils zugewiesenen Pflanzgebote sowie der Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen zu gestalten und zu pflegen.

14 ANPFLANZEN SOWIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

14.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die **Obstbaumgruppe** im östlichen Bereich des Gewerbegebietes (siehe Planeintrag Maßnahme ‚M-1‘) ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Die **Gehölze im Böschungsbereich zur B14** und zur Stockacher Straße im Norden des Plangebietes sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen (siehe Planeintrag Maßnahme ‚M-2‘).

14.2 Baumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen

Auf den im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzten Standorten sind großkronige, standortgerechte Laubbäume oder Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen.

Es sind ausschließlich gebietsheimische, naturraumtypische Gehölze aus dem Vorkommengebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ (Bezug aus einer zertifizierten Baumschule für gesichert autochthone Herkunft) zu verwenden. Es sind mindestens die planzeichnerisch festgesetzten Gehölze zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Stammumfang bei Pflanzung muss in 1 m Höhe mindestens 16 bis 18 cm betragen.

Es sind als Hauptbaumarten ausschließlich 3 x. v. Hochstämme folgender gebietsheimischer Arten (Gebietsheimische Baumarten, Landkreis Tuttlingen, Emmingen-Liptingen) zulässig:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Echte Mehlsbeere	(Sorbus aria)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Sommer-Linde	(Tilia platyphyllos)

Alternativ können Obstbäume lokaler Sorten verwendet werden.

Von den zu pflanzenden Bäumen sind mind. 3 Hainbuchen (*Carpinus betulus*) oder Vogel-Kirschen (*Prunus avium*) zu pflanzen.

14.3 Baumpflanzungen auf Gewerbeflächen

Im Baugebiet ist pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein groß- oder mittelkroniger, standortgerechter und heimischer Laub- oder Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen (auf die vorgenannte Pflanzliste wird verwiesen).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

15 FLÄCHEN SOWIE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

15.1 Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die im Plan als *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* festgesetzten Flächen sind inkl. der Versickerungsflächen, mit gebietsheimischem Saatgut (Ursprungsgebiet 13 Schwäbische Alb) zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Zielzustand: Artenreiche wechselfeuchte Fettwiese mittlerer Standorte

Herstellung: Ansaat mit gebietsheimischer, arten- und samenreicher Saatgutmischung für Frischwiesen/Fettwiesen mit typischen Arten der Glatthaferwiesen. Die Ansaat soll möglichst im Herbst stattfinden. Vor Ansaat ist der Boden durch Pflügen und Grubbern/Eggen vorzubereiten. Das Saatgut ist nach Aussaat anzuwalzen, soll aber nicht mit Boden bedeckt werden.

Pflege: 2- bis 3-schürige Mahd mit Abräumen. Erster Mahdzeitpunkt zur Blütezeit bestandsbildender Gräser. Der zweite Mahdzeitpunkt erfolgt in einem Abstand von mind. 6 Wochen. Je nach Entwicklung der Fläche kann eine moderate Erhaltungsdüngung in mehrjährigen Abständen erfolgen. Nach Erreichen des Zielzustands sollen bei der Mahd immer rotierend an unterschiedlichen Stellen Altgrasstreifen auf jeder Fläche stehen gelassen werden.

15.2 Insektenverträgliche Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist auf das für die Sicherheit notwendige Mindestmaß zu beschränken. Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind umwelt- und insektenschonende Leuchtmittel (z.B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur unter 3000 K) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden.

15.3 Metallische Dach- und Fassadenbekleidungen

Für Bedachungen und Fassadenbekleidungen dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Baustoffe oder entsprechend beschichtete Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

15.4 Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. PKW Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä. herzustellen, soweit die geplante gewerbliche Nutzung nicht entgegensteht und soweit kein Gefährdungspotential aufgrund des betrieblichen Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen besteht und wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

15.5 Bauzeitenbeschränkung (Artenschutz)

Die Baufeldräumung darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, d. h. heißt zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.

Neben notwendigen Gehölzrodungen schließt dies den Oberbodenabtrag im Vorfeld der Erschließung mit ein, um eine Betroffenheit von Bodenbrütern (Feldlerche) auszuschließen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Sollte sich der Baubeginn nach dem Oberbodenantrag um einen größeren Zeitraum verzögern, sind die Flächen (innerhalb der Vogelbrutzeit) frei von Vegetation zu halten, um das Ansiedeln von Bodenbrütern zu vermeiden.

15.6 Anbringen von Nistkästen für Höhlenbrüter

Um den Verlust an Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter auszugleichen, sind im Umkreis von 500 m um den Geltungsbereich Nistkästen anzubringen:

- 6 Feldsperling-Nistkästen in Gruppen von 3 x 2 Nistkästen
- 3 Starennistkästen

Die Feldsperling-Nistkästen sollen an Bäumen aufgehängt werden, die Staren-Nistkästen können an Bäumen oder Gebäuden angebracht werden. Die genaue Verortung erfolgt durch ökologische Baubegleitung.

Monitoring: Nistkastenkontrolle im Folgejahr. Bei Annahme durch 2 Feldsperling-Paare und ein Staren-Paar ist kein weiteres Monitoring erforderlich. Bei Nicht-Annahme nach drei Jahren sind nachsteuernde Maßnahmen zu ergreifen.

Pflege: Jährliche Reinigung der Nistkästen innerhalb der Wintermonate (November-Januar).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Für die Örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil in Verbindung mit dem schriftlichen Teil maßgeblich.

Der räumliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften „An Gehren - Erweiterung“ überschneidet eine Teilfläche der bisher rechtsverbindlichen Örtlichen Bauvorschriften „An Gehren“ in der Fassung der Änderung vom 06.12.2000. Mit Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften „An Gehren - Erweiterung“ wird die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften „An Gehren“ im Überlagerungsbereich außer Kraft gesetzt und durch die neue Satzung ersetzt.

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dachformen mit Dachneigungen zwischen 0° und 35°.

1.2 Gestaltung der Dachflächen und Fassaden

Dacheindeckungen, Gebäudefassaden und sonstige Außenflächen baulicher Anlagen sind nur in nicht-glänzender und gedeckter Farbtonung zulässig. Reflektierende oder spiegelnde Oberflächen sowie grelle, leuchtende Farbtöne sind nicht zulässig.

1.3 Solar- und Photovoltaikanlagen

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind auf Dachflächen > 15° Dachneigung parallel zur jeweiligen Dachfläche anzubringen.

Auf flach geneigten Dächern < 15° Dachneigung sind auch aufgestellte Anlagen bis maximal 1,00 m über die Dachfläche zulässig.

2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind, mit Ausnahme der betrieblich erforderlichen, befestigten Nutzflächen, gärtnerisch als Grün- oder Pflanzflächen anzulegen.

3 GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Abfallbehälter und -sammelplätze sind durch geeignete Einhausungen oder Begrünungen in einer Weise auszuführen oder abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4 WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen und Beschriftungen sind ausschließlich an der Fassade der Gebäude bis zur Dachkante und bis zu einer maximalen Fläche von 10 m² je Gewerbebetrieb zulässig.

Zulässig sind nur Werbeanlagen unbeleuchteter Art. Das Anstrahlen von Werbeanlagen mit weißlichem oder gelblichem Licht ist zulässig.

Selbstleuchtende Werbeanlagen, Leuchtreklame, dynamische Werbeanlagen wie Laufschriften, Lichtspiele und Ähnliches sind unzulässig.

Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung auf die Bundesstraße B 14 ausgehen.

5 EINFRIEDUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen sind Zäune bis zu 2,00 m Höhe sowie Hecken und Strauchgruppen zulässig. Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sicherheitstechnische Belange dies erfordern.

Zäune sind aus luft-, licht- und kleintierdurchlässigen Strukturen, wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun, herzustellen und müssen einen Bodenabstand von mindestens 0,15 m einhalten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Ausgeschlossen sind Einfriedungen in Form von Erdwällen, Mauern, Gabionen, die Verwendung von Stacheldraht sowie standortfremde Sträucher und Heckenpflanzen, wie Thujen und Zypressen.

6 STÜTZMAUERN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Größere Höhenversprünge sind abgestuft durch mehrere Stützmauern mit einem Steigungsverhältnis < 1:1 auszuführen oder abzuböschten.

C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 HINWEISE ZUR NIEDERSCHLAGS- UND SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG DER GEWERBEFLÄCHEN

Im Zuge der Erschließung wird im Baugebiet ein Trennsystem (Regen- und Schmutzwasser) erstellt. Auf den Grundstücken werden getrennte Schächte vorgesehen.

Aufgrund des geplanten Schmutzwasserpumpwerkes wird es erforderlich, eventuell anfallendes gewerbliches Schmutzwasser zu begrenzen. Es wird von 0,5 l/s*ha als anfallende Wassermenge ausgegangen. Abzuleitendes gewerbliches Abwasser, welches über dieser Abflussmenge liegt, muss auf dem jeweiligen Grundstück zwischengepuffert und gedrosselt weitergegeben werden.

Die Kanalplanung ist für eine Entwässerung der Erdgeschossenebene im freien Gefälle ausgelegt. Für eventuelle Kellergeschosse oder Gebäudeteile unterhalb der Entwässerungsebene, muss die Entwässerung mittels Pumpe vorgesehen werden.

Aus dem Planungsergebnis der Kanalisation heraus, ergeben sich EG-Höhen, die herangezogen werden können, bis zu welcher Höhe eine Freispiegelentwässerung der Erdgeschosszone möglich ist. Die Höhen sind im Bebauungsplan informativ eingetragen. Sie verstehen sich als Orientierungswerte.

In Bezug auf die Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die geltenden Vorgaben hingewiesen: Soweit Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert wird, sind die Vorgaben der „*Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser*“ in der derzeit gültigen Fassung zu beachten.

Die entsprechenden Nachweise sind im jeweiligen Entwässerungsgesuch / wasserrechtlichen Antrag zu erbringen.

2 ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme 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 Werttages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3 HINWEISE DER STRAßENBAUBEHÖRDE

Aus dem Plangebiet darf kein Abwasser oder Oberflächenwasser den klassifizierten Straßen und deren Entwässerungseinrichtungen zugeleitet werden.

Sollten Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen (Leitungen, Querdolen, Muldeinlaufschächten u. ä.) der klassifizierten Straßen erforderlich werden, so hat die Kosten hierfür die Gemeinde zu tragen. Erforderliche Änderungen müssen mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an den klassifizierten Straßen, insbesondere für die Verlegung von Versorgungsleitungen, nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit der Straßenbaubehörde/ Landkreis Tuttlingen vorgenommen werden dürfen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Eine u. U. geplante Bepflanzung (z. B. Baumreihe) im Bereich der klassifizierten Straßen muss mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden.

Die Erschließungsstraße befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße. Es ist auszuschließen, dass es aufgrund der Befahrung der Erschließungsstraße zu einer Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße kommen kann.

Aufgrund der Zustimmung zum vorgelegten Bebauungsplan können keine Forderungen auf Schutzmaßnahmen wegen von der K 5931 und B 14 ausgehenden und auf das Baugebiet einwirkenden Lärmimmissionen abgeleitet werden.

4 BODENSCHUTZ

In der Planungsphase sowie bei Umsetzung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes, insbesondere der sorgsame, haushälterische und schonende Umgang mit Boden sowie die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen zu berücksichtigen.

Nachfolgende Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen sind bei der Umsetzung der Bauvorhaben durch Planer/Architekten, Baufirmen und Bauherren zu beachten.

- Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z.B. flächensparende Planentwürfe, mehrgeschossige Bauweise, möglichst kurze Zufahrten, nach Möglichkeit Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, Anlegung von Parkdecks, geländeangepasste Bauweise).
- Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. Dachbegrünung, Verzicht auf Schottergärten, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zuwegungen, Zufahrten, Pkw-Stellplätze und Lagerplätze, wenn Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen).
- Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z.B. Massenausgleich evtl. Aufbereitung von anstehendem Erdmaterial) anzustreben ist.
- Durch die Änderung des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (seit 01.01.2021) wird die Aufstellung eines Bodenschutzkonzeptes ab 5.000 m² Flächeninanspruchnahme eines Vorhabens (gemäß Planung zuzüglich der bauzeitlich bedingten Flächeninanspruchnahme) und ab 10.000 m² Flächeninanspruchnahme zusätzlich die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung erforderlich.
- Eine Verwertung von Erdmaterial hat auf Grundlage der VwV Bodenmaterial zu erfolgen. Die Verwertung ist der Bodenschutzbehörde nachzuweisen.
- Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. verdichtungsarmes Arbeiten, Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten oder künftig überbauten Flächen) ist zu achten. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht werden und sind wirksam zu schützen.
- Beim Bearbeiten, Ausheben oder Befahren des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse zu achten, um eine Schädigung des Bodengefüges weitgehend auszuschließen.
- Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschieben, sachgerecht in Mieten zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (Mietenhöhe max. 1,5 m) ist vor Vernässung durch Profilierung zu schützen. Die Oberbodenmiete darf nicht befahren werden. Ist eine Lagerzeit von über 6 Monate nicht auszuschließen, dann ist die Oberbodenmiete unmittelbar nach dem Anlegen geeignet zu bepflanzen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt oder Bauabfall) sind untersagt.
- Wird auf den Baugrundstücken zusätzliches Material angefahren, dann darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, oder qualifiziertes Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 1.1 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Qualifiziertes Recyclingmaterial muss gebrochen, analytisch untersucht und bekannter Herkunft sein.
- Für die evtl. Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des Landratsamtes, Wasserwirtschaftsamts, einzuholen.

Bei Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten. Die Rechtsvorschrift § 12 BBodSchV ist zu beachten.

Darüber hinaus wird auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) und ergänzend auf das Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen, das auf der Homepage des Landratsamtes bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist, verwiesen.

5 GEOTECHNIK

Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Hangenden-Bankalke-Formation (Oberjura) sowie der tertiären Bohnerz-Formation, welche im Plangebiet teilweise von quartären Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

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.

Verkarstungerscheinungen (offene oder lehrerfüllte 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 der Ausspülung lehrerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Boden Kennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antriefen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6 ARTENSCHUTZ

6.1 Rodungszeiträume von Bäumen und Gehölzen (Artenschutz)

Notwendige Gehölzrodungen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit, also nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Auf die geltenden gesetzlichen Bestimmungen nach § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz wird diesbezüglich verwiesen:

Es ist verboten, Bäume, (...) Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

6.2 Kleintierschutz

Zum Schutz von Kleintieren sollten Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauteile Kleintier- und vogelsicher ausgeführt werden. Die Öffnungen der Abdeckungen sollten maximal 10 mm groß sein. Um Barrierewirkungen zu vermeiden, sollten Bordsteine und andere Kanten möglichst < 5 cm ausgeführt werden.

6.3 Vermeidung von Vogelschlag

Zur Minimierung des Vogelschlagrisikos sind großflächige und ungegliederte Glasflächen, transparente Durchsichten und exponierte Glaselemente (wie Übereckverglasung, verglaste Verbindungsgänge, Wintergärten, freistehende Glaselemente) insbesondere in exponierter Lage und in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen zu vermeiden. Sofern solche Flächen baulich nicht von vornherein vermieden werden können, sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen, wie die Verwendung von vogelfreundlichem Spezialglas, Strukturierung der Scheiben, vorgesetzte Lamellen o.Ä.

Auf die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach (Schmid, H., P. Waldburger & D. Heynen (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. Schweizerische Vogelwarte Sempach. www.vogelglas.info) und der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas) wird hingewiesen.

6.4 Empfehlung Dachbegrünung

Es wird empfohlen, Dachflächen mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht und einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflegeextensiven heimischen Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten zu begrünen (extensive Dachbegrünung). Hinweis für die Artenauswahl: Empfehlungen der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau zu extensiven Dachbegrünungen (LWVG, 2005).

7 BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ

Hinweise des Amts für Brand- und Katastrophenschutz:

Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen:

1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), iVm. § 15 Landesbauordnung.
2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, iVm. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziffer 5.1 IndBauRL.

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit, die schnellere Bedienbarkeit und bei winterlichen Verhältnissen.

Es wird aus einsatztaktischen Gründen empfohlen Hydrantenabstände von maximal 120 m einzuhalten.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Feuerwehr Emmingen-Liptingen verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktfeuerwehr Tuttingen kann – aufgrund einer Fahrzeit > fünf Minuten – das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von acht Meter bis zwölf Meter nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten iSd. § 15 Landesbauordnung geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzlich Bedenken gegenüber Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe > acht Meter aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppe) entspricht.

Die konkreten Anforderungen zu den jeweiligen Bauvorhaben ergeben sich aus LBO, LBOAVO sowie den zugehörigen Sonderbauvorschriften.

8 HOCHWASSERSCHUTZ

Auf das Risiko zufließenden Oberflächenwassers und die Hochwassergefahr im Zuge von Starkregenereignissen wird hingewiesen.

Durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden und eine hochwassergepasste Bauweise und Nutzung können in diesen Fällen Schäden durch Überflutungen vermieden oder begrenzt werden.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) regelt die grundsätzliche Verpflichtung für Bauherren und Eigentümer „im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“ (§ 5 Abs. 2 WHG).

Daher werden Planer und Bauherren auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion nach § 5 Abs. 2 WHG hingewiesen.

Als Basisvorsorge auch im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge wird empfohlen, Gebäude, insbesondere Untergeschosse konstruktiv so zu gestalten, dass Überflutungen nicht eindringen können und ggfs. Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Garageneinfahrten usw.) ausreichend erhöht über Gelände anzulegen sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) ggfs. als dichte Wanne vorzusehen.

Zur Vermeidung von schädlichem Rückstau infolge anhaltendem Starkregen sind Gebäude und Außenanlagen entsprechend der Abwassersatzung der Gemeinde Emmingen-Liptingen und den einschlägigen Normen (DIN EN 12056-4 und DIN 1986-100) von den privaten Bauherren und auf deren Kosten zu schützen.

9 DIN-VORSCHRIFTEN

DIN-Vorschriften, auf die in Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften Bezug genommen wird, können bei der Verwaltungsstelle, bei der der Bebauungsplan zur Einsichtnahme bereit liegt, eingesehen werden.