

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

Schriftliche Festsetzungen

zur 1. Änd. des B-Plans "Adlerbahnhof Unterharmersbach"

der Stadt Zell a. H., OT Unterharmersbach (Ortenaukreis)

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

Hinweis: Zur besseren Übersichtlichkeit wurden die Änderungen, die sich aus der 1. Änderung des B-Plans ergeben **gelb** markiert. Alle weiteren Festsetzungen bleiben von dieser Änderung unberührt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet - "GEE" (Nutzungszonen 1 und 2)

(§ 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO)

1.1.1 Nutzungseinschränkungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO für das Gewerbegebiet - "GEE"

Der Bereich der Nutzungszonen 1 und 2 wird als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Zulässig im eingeschränkten Gewerbegebiet ist ein Zimmereibetrieb unter Einhaltung der unter Pkt. 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen getroffenen Lärmschutzmaßnahmen.

Die derzeit vorhandene Betriebsleiterwohnung innerhalb der Nutzungszone 2 ist dem Zimmereibetrieb in Nutzungszone 1 zugeordnet. Eine betriebsfremde Nutzung zu Wohnzwecken ist unzulässig.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets ist max. 1 Betriebsleiterwohnung nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

1.1.2 Innerhalb der als eingeschränktes Gewerbegebiet - "GEE" - ausgewiesenen Fläche sind Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO unzulässig.

1.1.3 Innerhalb der als eingeschränktes Gewerbegebiet - "GEE" - ausgewiesenen Fläche sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

1.2 Gemeinbedarfsfläche (Nutzungszone 3)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.2.1 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist ein Wartehäuschen mit Fahrradunterstellplatz zulässig.



2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.

2.2 Gebäudehöhe

2.3.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

Eine Erdgeschossfußbodenhöhe wird nicht festgesetzt.

2.3.2 Wandhöhe

Die Wandhöhe wird

- in der Nutzungszone 1 mit max. 9,00 m
- in der Nutzungszone 2 mit max. 7,50 m
- in der Nutzungszone 3 mit max. 3,00 m

festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Straße, in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält, bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

2.3.3 Firsthöhe

Die Firsthöhe wird

- in der Nutzungszone 1 mit max. **10,50 m**
- in der Nutzungszone 2 mit max. 11,50 m
- in der Nutzungszone 3 mit max. 4,50 m

festgesetzt.

Die Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Straße in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält bis OK First.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Für die Nutzungszonen 1 und 2 (GEE) wird die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei Baukörperlängen von max. **96 m** zulässig sind.

3.2 Für die Nutzungszone 3 (Gemeinbedarfsfläche) wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

3.3 Entlang der Bahnlinie der SWEG dürfen die Baugrenzen mit baulichen Anlagen, mit untergeordneten Bauteilen, Dachüberständen o.ä. bis max. 1,0 m überschritten werden.

4 Nebenanlagen

- 4.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen / Immissionsschutz Gewerbelärm

Bautechnische Maßnahmen

- Die Fenster in der Nordostfassade der Werkstatt sind ebenso wie die Fenster in der Nordwestfassade als Festverglasung auszubilden.
- Die über die Anlagen des Spänesilos und die dort mutmaßlich anzuordnende Fortluftöffnung der Absauganlage ins Freigelände abgestrahlte Schall-Leistung ist auf insgesamt $L_w \leq 90$ dB(A) einschließlich ggf. zu berücksichtigender Zuschläge für die Ton- und Impulshaltigkeit der Geräusche zu begrenzen.
- Die Außenbauteile des geplanten Gebäudes sind entsprechend den Aussagen des Gutachtens zu realisieren.

Organisatorische Maßnahmen

- Während lärmintensiver Tätigkeiten innerhalb der Werkstatt ist das Tor in der Südwestfassade im Regelfall geschlossen zu halten. Rechnerisch zulässig ist jedoch eine werktägliche Öffnungsdauer dieses Tors von einer (1) Stunde zur Durchfahrt bzw. zum Warentransport.
- Lärmerzeugende Aktivitäten innerhalb der Werkstatt und im zugehörigen Freigelände sind auf den Beurteilungszeitraum "tags" (6.00 bis 22.00 Uhr) zu begrenzen.
- Die maßgeblichen Schallemissionen im Freigelände sind auf Fahrzeugverkehr und Warenumsschlag (Gabelstaplerbetrieb) zu beschränken. D. h. im Freien dürfen keine Abbundarbeiten durchgeführt werden.

- 5.2 Das schalltechnische Gutachten Nr. 4914/1065 des Ing.büros Rink i.d.F.v. 19.10.2010, einschließlich des Nachtrags I i.d.F.v. 15.08.2011 sowie des Nachtrags II i.d.F.v. 05.11.2012/29.10.2013, auf dem die vorliegenden Berechnungen basieren, wird Bestandteil des Bebauungsplans.

6 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Entlang des Harmersbachs ist ein 5 m breiter Geländestreifen als "Gewässerrandstreifen" ausgewiesen.

Im "Gewässerrandstreifen" sind verboten:

1. der Umbruch von vorhandenem Dauergrünland,
2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch verfahrensfreie Vorhaben gem. LBO), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune,
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
4. die Beseitigung standortgerechter Bäume und Sträucher, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestands oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist,
5. die Lagerung von Baumaterial sowie eine Bodenverdichtung während der Bauphase.

6.2 Anlage einer Steinböschung

Entlang des geplanten Radweges sind oberhalb und unterhalb Steinböschungen als CEF-Maßnahme für die Zauneidechse anzulegen. Die Steinböschungen sind in einer Höhe von ungefähr jeweils 1 m anzulegen. Die Länge der Mauer hat ungefähr 30 m zu betragen; davon müssen 15 bis 20 m bis März 2013 vor Baubeginn fertiggestellt werden. Die Steinmauer kann in beiden Richtungen in Böschungen auslaufen.

Bei der Errichtung der Steinböschung ist folgendes zu beachten:

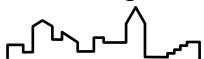
- stabiles Fundament, das auch als Drainage dient
- Aufbau der Mauersteine aus Stabilitätsgründen leicht schräg
- Vermeidung unterschiedlicher Steingrößen
- Aufschichtung als Trockenmauer mit Lücken, die Unterschlupf für Zauneidechsen bieten
- Verzahnung der Mauersteine mit Hinterfüllung, die aus einem Erd-/Sand-Gemisch evt. auch Kies in tieferen Schichten bestehen soll.

Vergrämung

Während der Wintermonate ist an der bestehenden Steinmauer, die derzeit Eidechsen beherbergt, sämtliche Vegetation zu entfernen.

Ungefähr ab Mitte / Ende März ist die bestehende Mauer mit einer dunklen Folie abzudecken, damit die Zauneidechse den Bereich meidet. Dies hat im Norden der bestehenden Mauer zuerst zu erfolgen und ist nach Südwesten fortzusetzen, bis die gesamte Fläche abgedeckt ist. Eine Rückwanderung der Zauneidechsen darf nicht erfolgen.

Die Durchführung der CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse hat unter naturschutzfachlicher Bauüberwachung durch einen orts- und sachkundigen Biologen mit guten tierökologischen Kenntnissen zu erfolgen.



6.3 Aufstellung von gerodeten Obstbaumstammteilen

Im Bereich des Auwaldstreifens sind die stärkeren Stammteile der Obstbäume, die wegen der Anlage einer Retentionsfläche gerodet werden müssen, aufzustellen. Beim Fällen ist darauf zu achten, dass aus Baumhöhlen kein Mulm austritt; evt. können entsprechende Höhlungen vor dem Fällen verschlossen werden.

Auf eine Darstellung wurde im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans verzichtet, da die Standorte vor Ort mit einem sachkundigen Biologen mit guten tierökologischen Kenntnissen (naturschutzfachliche Bauüberwachung) festzulegen sind.

6.4 Baufeldräumung (VM 1)

Die Baufeldräumung muss außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, also von November bis Ende Februar, durchgeführt werden. Bei kalter Witterung ist ein Abriss von Gebäuden bis Ende März möglich. Der Abriss sollte erst nach einer Frostperiode bestehend aus wenigstens drei Frostnächten, besser zwei Frostperioden erfolgen.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch eine sachverständige Person eine Kontrolle stattfinden.

6.5 Bauzeitenbeschränkung (VM 2)

Alle zwischen Anfang April und Ende Oktober durchgeführten Arbeiten wie Bauarbeiten müssen außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden (diese dauert etwa von Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang), also zwischen Sonnenaufgang und Sonnenuntergang.

6.6 Vermeidung von Lichtemissionen (VM 3)

Grundsätzlich müssen baubedingte Störungen durch Licht und Erschütterungen beim Durchflug und bei der Nahrungssuche durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden.

Grundsätzlich muss auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.

Lichtquellen, schwache LED-Beleuchtung, dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf den Wegbereich sein. Dafür sind die Lichtquellen nach oben sowie zur Seite hin abzuschirmen. So wird eine ungewollte Abstrahlung bzw. Streulicht vermieden.

Kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist zu vermeiden.

6.7 Reptilien (VM 4)

Der beim Abriss der Gebäude anfallende Bauschutt ist unverzüglich zu entfernen oder in Container zu füllen.

6.8 Gelbbauchunke (VM 5)

Sofern die Bauzeit während der Fortpflanzungszeit der Amphibien-Art Gelbbauchunke stattfindet (April bis August), müssen sich nach Regen bildende flache Gewässer umgehend beseitigt werden.

6.9 Vermeidung eines Eingriffs in kartierte Biotope (VM 6)

Es muss sichergestellt werden, dass die benachbarten kartierten Biotope nicht beeinträchtigt werden, etwa durch Einträge von Nährstoffen oder Staub. Hierfür sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Rodungs- oder Mäharbeiten sowie jegliche weitere Eingriffe in die Vegetation und den Boden innerhalb der kartierten Biotope nach § 33 NatSchG und § 30 a LWaldG sind zu unterlassen. Baustelleneinrichtungen, u.a. Parkmöglichkeiten für Fahrzeuge, Materiallagerplätze oder Bereiche für Bodenaushub dürfen nicht im Bereich der geschützten Biotope eingerichtet werden.

6.10 Kästen für Fledermäuse (VoM 1)

Außen an einem der Gebäude im Geltungsbereich sind Fledermauskästen in mindestens drei Metern Höhe anzubringen.

Hierzu werden folgende Modelle vorgeschlagen, z.B. der Firma HASSELFELDT, Aukrug:

- 1 x Fledermaus Fassaden Ganzjahresquartier

- 1 x Fledermaus Fassadenflachkasten mit Rückwand

- 1 x Fledermaus Wandquartier klein.

7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Die entlang dem Harmersbach ausgewiesene öffentliche Grünfläche dient dem "Gewässerschutz". Sie ist entsprechend Ziff. 6.1 und 8.5 zu unterhalten.

7.2 Die private Grünfläche angrenzend an den Harmersbach dient dem "Gewässerschutz" und als "Retentionsfläche".

Die private Grünfläche ist entsprechend Ziff. 6.1 als Gewässerrandstreifen und entsprechend Ziff. 9.1 als Retentionsfläche anzulegen. Nach Durchführung der aus Hochwasserschutzgründen erforderlichen Abgrabungen im Vorlandbereich ist die Fläche entsprechend Ziff. 8.1 anzulegen. Im Böschungsbereich zum Fuß- und Radweg sind Obstbäume entsprechend Ziff. 8.3 anzupflanzen.

7.3 Die private Grünfläche im Böschungsbereich ist entsprechend Ziff. 8.2 anzulegen und zu unterhalten.

8 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 2 Nr. 25a BauGB)

8.1 Wiesenvegetation - Retentionsfläche

Die als private Grünfläche ausgewiesene Retentionsfläche ist nach Durchführung der Abgrabungen im Vorlandbereich mit einer standortgerechten Gras-/Kräutermischung anzusäen. Es ist eine extensive Wiesenbewirtschaftung mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr (1. Schnitt nach Überschreiten des Hauptblühzeitpunkts der Gräser, 2. Schnitt frühestens 6 Wochen später) durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Jährlich wechselnde Altgrasstreifen sollten zur ökologischen Aufwertung angelegt werden. Eine regelmäßige Düngung der gesamten Wiesenfläche sollte unterlassen werden.

8.2 Wiesenvegetation - Böschungsbereich

Der Böschungsbereich zwischen Gewerbegebiet und Fuß- und Radweg ist mit Ausnahme des Abschnittes, in dem eine Steinböschung als CEF-Maßnahme entsprechend Ziff. 6.2 anzulegen ist, mit einer standortgerechten Gras- / Kräutermischung anzusäen und extensiv zu unterhalten. Das Mähgut ist abzutransportieren.

8.3 Obstbaumpflanzungen

Entlang dem Fuß- und Radweg sind auf dem privaten Grundstück gemäß Zeichnerischem Teil 16 Hochstamm-Obstbäume (StU 10/12; 3xv.) lokaltypischer Sorten entsprechend der Artenliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Geringe Standortabweichungen sind zulässig. Bei Verlust sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

8.4 Erhalt der Esche

Die prägnante Esche im Bereich der ausgewiesenen Fläche für Gemeinbedarf ist zu erhalten. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.

8.5 Erhalt der Ufervegetation

Die vorhandenen Ufergehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Ein Rückschnitt bzw. auf den Stock setzen darf nur abschnittsweise erfolgen.

Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Entsprechend Ziff. 6.3 sind gerodete Obstbaumstammteile im Auwaldstreifen aufzustellen.

9 Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

9.1 Im Bereich der ausgewiesenen privaten Grünfläche ist eine Retentionsfläche zur Rückhaltung von Hochwasser des Harmersbachs festgesetzt. Das erforderliche Retentionsvolumen ist entsprechend der hydraulischen Untersuchung der Abflussverhältnisse bei Hochwasser im Harmersbach (Erlenbach) des Ing.-Büros Wald + Corbe i.d.F.v. 15.10.2012 sowie des ergänzenden Schreibens zu Variante 6 i.d.F.v. 08.01.2013, die beide Bestandteil des B-Plans werden, zu schaffen und nachzuweisen. Dabei ist im Bereich der gekennzeichneten Teilfläche 1 das Gelände um ca. 0,24 m abzusenken, im Bereich der gekennzeichneten Teilfläche 2 um ca. 0,34 m abzusenken. Für diese Maßnahme ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Der Satzungsbeschluss kann erst nach Vorlage der wasserrechtlichen Genehmigung erfolgen.

9.2 Als weitere Maßnahme des Hochwasserschutzes sind gemäß der vorliegenden Untersuchung des Ing.-Büros Wald + Corbe die im Bachbett befindlichen 4 Schwellen teilweise auf Sohlniveau abzusenken. Die bestehenden Schwellen wurden mittels Rundholzstämmen, die in der Ufermauer verankert sind, errichtet. Die Oberkante der Schwellen liegt derzeit bis zu 40 cm über dem Niveau der Bachsohle. Um die Abflussleistung des Harmersbachs zu erhöhen, sind die Schwellen in der Bachmitte auf einer Breite von 5,50 m auf das Sohlniveau abzusenken. Im Uferbereich wird die derzeitige Höhenlage der Schwellen beibehalten.
Um die im Uferbereich befindlichen, auf derzeitigem Niveau verbleibenden Teile der Schwellen in ihrer Lage zu sichern, sind unterstromseitig geeignete Blocksteine im Bachbett zu verbauen.

10 Fläche für Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze sind nur außerhalb der Grünflächen zulässig.

11 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a, Satz 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 24 BNatSchG sowie §§ 135a-c BauGB)

Durch die geplanten Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Obstbaumpflanzungen im Bereich der privaten Grünfläche Ziff. 8.3 werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die **Bebauung der privaten Grundstücke** entstehen, zugeordnet.

Ebenso werden die zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG erforderliche Anlage einer Steinböschung für die Zauneidechse als CEF-Maßnahme für den Artenschutz den durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehenden Eingriffen zugeordnet.

Zur Minimierung der Eingriffe werden die jüngeren Obstbäume, die aufgrund der Anlage einer Retentionsfläche entfallen, auf die Flst.Nrn. 308/7 und 536 außerhalb des Bebauungsplans östlich der Bahnlinie umgepflanzt.

Den nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgleichbaren Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, wird folgende Ersatzmaßnahme, die außerhalb des Planungsgebietes liegt, zugeordnet:

- Teilabsenkung von 4 Sohlschwelen im Harmersbach auf Höhe des Bebauungsplanes "Adlerbahnhof Unterharmersbach".

12 Artenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten müssen auf öffentlichen und privaten Grundstücken angepflanzt werden:

Heimische Bäume:

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Aesculus hippocastanum	- Kastanie
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus exelsior	- Esche
Populus tremula	- Zitterpappel
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Salix alba	- Silberweide
Salix caprea	- Salweide
Tilia cordata	- Winterlinde
Ulmus glabra	- Bergulme

Heimische Sträucher:

Corylus avellana	- Haselnuss
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Frangula alnus	- Faulbaum
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus mahaleb	- Steinweichsel
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Salweide
Salix triandra	- Mandelweide
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer, Ontario, Ulmer Polizeiapfel, Boskoop, Neunerschläferapfel

Birnsorten wie:

Pastorenbirne, Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Hanauer Wertbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didi-kirsche, Dollenseppler

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Dachgestaltung

- 1.1 Die Dachneigung wird entsprechend dem Eintrag im "Zeichn. Teil" festgesetzt.
- 1.2 Es sind nur Flach- und Satteldächer zulässig, wobei Flachdächer extensiv zu begrünen sind. Die Ansaat ist mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten durchzuführen.
- 1.3 Glänzende und auffallend helle Dachflächen sind im Hinblick auf das Landschaftsbild unzulässig.
Von den Dacheindeckungen darf keine Blendwirkung auf den Schienenverkehr ausgehen.

2 Fassadengestaltung

- 2.1 Bei der Gestaltung der Fassade sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle Farbtöne sind ausgeschlossen.
- 2.2 Außenbeleuchtungsanlagen, insbesondere entlang der parallel zur Bahn verlaufenden Straßen sind blendfrei und ohne Verwechslungsgefahr mit Lichtsignalen nach der Eisenbahn-Signalverordnung auszuführen. (Einzelheiten wie Leuchtentyp und Leuchtenstandorte sind rechtzeitig vor der Bauausführung mit der SWEG abzustimmen).

3 Werbeanlagen

- 3.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Werbeanlagen mit laufender Leuchtschrift an der Stätte der Leistung nicht zulässig.
- 3.2 Großflächige Werbeanlagen über eine Größe von 10 m² sind nicht zulässig. Es sind max. 3 einzelne Werbeanlagen pro Gebäude zulässig. Bei Anbringen mehrerer einzelner Werbeanlagen darf die Größe in der Summe aller Werbeanlagen pro Gebäude max. 20 m² betragen.
- 3.3 Freistehende Werbeanlagen dürfen max. 5,00 m hoch sein. Die Werbefläche darf ein Maß von 2,0 x 3,0 m nicht überschreiten. Fahnenmasten sind generell zulässig.
- 3.4 Nicht zulässig sind Werbeanlagen auf geneigten Dächern und Schornsteinen sowie oberhalb der Attika bei Flachdächern.

4 Gestaltung der unbebauten Flächen

4.1 Gestaltung unbefestigter Flächen

Stellplätze und Hofflächen sind in wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Zulässige Belagsarten sind: Wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Schotterrassen, Pflaster mit einem Fugenanteil über 5 % der Fläche. Die befestigten Stellplätze sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen anzulegen.

4.2 Gestaltung nicht befestigter Flächen

Die nicht befestigten Flächen sind als Grünflächen insektenfreundlich anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden.

5 Einfriedigungen

Zwischen dem Bahngelände der SWEG und den angrenzenden Grundstücken des Gewerbegebietes müssen seitens der Angrenzer tür- und torlose Einzäunungen mit einer max. Höhe von 1,0 m über Schienenoberkante erstellt werden.

6 Rückhaltung von Niederschlagswasser

6.1 Das als unbelastet einzustufende Niederschlagswasser der Dachflächen und Pkw-Abstellplätze oder vergleichbarer unbelasteter Flächen ist in den Harmersbach einzuleiten. Die Einleitung von Dachflächenwasser von kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern ist nicht zulässig.

6.2 Das als belastet eingestufte Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und Umschlagsplätze im GEE ist in die Ortskanalisation einzuleiten.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Hinweise und Bestimmungen des Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

1.1 Grundwasserschutz

1.1.1 Bauen im Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d.h. Fundament tiefer als der höchste Grundwasserstand) grundsätzlich abzulehnen, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden.

Dem Bauen im Grundwasser kann nur in Ausnahmefällen zugestimmt werden.

Wird in einem solchen Ausnahmefall dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes zugestimmt, so ist diese Zustimmung in der Regel mit Bedingungen verbunden, um die negativen Einflüsse auf ein Minimum zu begrenzen (z.B. Auffüllen des Baugebietes (Massenausgleich), Fundamentoberkante über dem mittleren Grundwasserstand, wasserdichte Ausführung, Auftriebssicherung).

Sollte auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar sein, so können noch zusätzliche Bedingungen erforderlich sein (z.B. Einbau von Kiespackungen). In jedem Fall bedarf eine solche Baumaßnahme der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 3, Abs. 2 Nr. 1 WHG eine Benutzung des Grundwassers darstellt.

1.2 Wasserversorgung

Das Baugebiet ist über die zentrale Wasserversorgung mit Trinkwasser zu versorgen. Ausreichende Druckverhältnisse im Leitungsnetz sind sicherzustellen.

1.3 Abwasserbeseitigung

Vor der Erschließung ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren bezüglich der Kanalisation durchzuführen.

1.4 Wassergefährdende Stoffe

In Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten gelten zusätzliche Anforderungen und Einschränkungen durch die jeweilige Rechtsverordnung. Alle baulichen Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in solchen Gebieten bedürfen der Beurteilung durch das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg im jeweiligen Einzelfall.

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne der Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen.

Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines Immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt zeitweise höher als zwei Meter unter Geländehöhe. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

Insbesondere bei Industrie- und Gewerbebetrieben sind aus der Sicht des Gewässerschutzes strenge Anforderungen an Lagern und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie an die betrieblichen Abwasseranlagen zu stellen. Um zu vermeiden, dass nach Fertigstellung von baulichen Anlagen für Industrie- und Gewerbebetriebe aus Gründen des Gewässerschutzes nachträglich kostspielige Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, sind komplette Bauvorlagen mit dem Bauantrag einzureichen, die eine Beurteilung der Bauvorhaben im Hinblick auf die Belange des Gewässerschutzes ermöglichen.

Der anfallende Erdaushub ist auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material soweit als möglich innerhalb des Planungsgebiets für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwerten, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien soweit wie möglich zu reduzieren.

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie zu verbringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

1.5 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Adlerbahnhof Unterharmersbach" liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen vor.

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Umweltschutz - und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

1.6 Bodenschutz - Allgemeine Bestimmungen

1. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
2. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
3. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
4. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
5. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
7. Bei der Ansiedlung von Industrie- oder Gewerbebetrieben, die aufgrund ihrer Emissionen geeignet sind, Bodenbelastungen hervorzurufen, ist im Rahmen der Genehmigung des jeweiligen Einzelbauvorhabens eine gesonderte Stellungnahme des Landratsamts Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - erforderlich.

1.7 Bodenschutz - Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

1. Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.
2. Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
3. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

4. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluss an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
5. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

2 Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege

- 2.1 Bei der Sachgesamtheit "Hochbauten der Harmersbachtal-Bahn" handelt es sich um ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG. Der Bahnhof mit dem zugehörigen Geräteschuppen ist im "Zeichn. Teil" entsprechend gekennzeichnet.
- 2.2 Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gem. § 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, Ref. 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 SWEG

- Das anfallende Oberflächen- und Abwasser darf nicht in den Bahngraben eingeleitet werden.
- Auf das Landeseisenbahngesetz wird hingewiesen (Bauten und Handlungen in Bahnnähe).
- Die Bahnanlagen (einschl. Bahngraben) dürfen in keinem Fall betreten oder mit Baumaterial belegt werden.
- Die SWEG übernimmt keine Haftung für Schäden oder Beeinträchtigungen irgendwelcher Art, die durch den Bahnbetrieb entstehen können (z.B. durch Erschütterungen, Lärm oder Luftverunreinigungen und dgl.).
- Ein während der Bauzeit benötigter Kran ist so aufzustellen, dass der Kranarm nicht über das Baugelände hinaus reichen kann.
- Der Baubeginn ist der SWEG 14 Tage im Voraus anzuzeigen.
- Die an das Bahngelände angrenzenden Grundstücke sind bereits vor Beginn der Bauarbeiten – mit einer tür- und torlosen Einfriedung zu versehen, welche aufgrund von Höhe, Bauform und Ausdehnung geeignet ist, den Zutritt von Personen auf das Bahngelände zu verhindern.
- Eine Grenzbepflanzung mit hochstämmigen Bäumen ist zu unterlassen. Baumwurzeln dürfen den Bahngraben bzw. Bahnkörper nicht unterwurzeln.

4 Hinweise des RP Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

4.1 Geotechnik

Im Plangebiet bilden nach Geologischer Karte Gesteine des kristallinen Grundgebirges den Untergrund, die von Junger Talfüllung mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit und Zusammensetzung überdeckt sind.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie einem bauwerksrelevanten Grundwasserflurabstand muss gerechnet werden.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 werden empfohlen.

5 Hinweis des LRA Ortenaukreis - Amt für Landwirtschaft

5.1 Angrenzende landwirtschaftliche Flächen

Die Bebauung grenzt im Osten und entlang des Harmersbachs an Landwirtschaftsflächen an. Auch bei Wahrung der guten fachlichen Praxis können dort Emissionen wie Gerüche, Geräusche oder Stäube oder Ähnliches entstehen. Die Bebauung der Grundstücke muss in Kenntnis und Duldung dieser ordnungsgemäßen Bewirtschaftung erfolgen.

6 Hinweis der Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co.KG

Im nördlichen Bereich des Plangebiets (Lagebuchnummer 538) verläuft einer 20-kV-Freileitung, diese ist per Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert. Die Leitungstrasse mit einem Schutzstreifen von beidseitig 4 m ist in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Bei der geplanten Geländeauffüllung ist der Mindestabstand von 6 m zwischen Erdoberfläche und Leiterseil (s. DIN EN 50423-1) einzuhalten.

Freiburg, den 16.03.2023 LIF-FEU-ta Zell a.H., den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
 Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
 Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
 Planer

.....
 Pfundstein, Bürgermeister

 110Sch02.docx

