

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

zum Bebauungsplan

"Neubergstraße"

der Stadt Ettenheim, OT Ettenheimmünster

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 1.1 Die Verkehrsfläche (Neubergstraße) ist entsprechend der Darstellung im Zeichn. Teil herzustellen. Grundlage ist der Straßenplanentwurf (Variante 3a) des Büros Siggelkow vom 13.02.2020, der dem Bebauungsplan beigelegt ist.

2 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 2.1 Am südöstlichen Rand des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Sie ist mit einer Kräutergrasmischung anzusäen und zu unterhalten.

3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend den Vorgaben der artenschutzrechtlichen Abschätzung mit Überprüfung von FFH-Mähwiesen, erstellt von Dr. Boschert, Bioplan Bühl, i.d.F. vom 30.11.2020 durchzuführen.

3.1 Vermeidung von Lichtemissionen

Zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen durch Lichtimmissionen zum umliegenden Offenland auf die lokale Fledermauspopulation muss grundsätzlich auf eine starke und diffuse Straßenbeleuchtung verzichtet werden.

Lichtquellen müssen in möglichst großer Entfernung zum Offenland angebracht werden. Sie dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, insbesondere nicht in Richtung der angrenzenden Obstwiesen. Lichtquellen sind zielgerichtet ohne Streulicht nach oben abgeschirmt anzubringen. Es ist künstliches Licht mit geringen Blauanteilen zu verwenden.

4 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a, Satz 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 8a BNatSchG sowie §§ 135a-c BauGB)

4.1 Ausgleich für Eingriffe in FFH-Mähwiesen

Als Ausgleich entsprechend dem Verlust von 212 m² FFH-Mähwiese (Nr. 6500031746155837 mit 181 m² und Nr. 6510800046051147 mit 31 m²) ist auf den städtischen Flst.Nr. 58 und 59 auf Gemarkung Ettenheimmünster entsprechend der Vorgaben in der artenschutzrechtlichen Abschätzung mit Überprüfung von FFH-Mähwiesen, erstellt von Bioplan Bühl, i.d.F. vom 30.11.2020 eine FFH-Mähwiese zu entwickeln.

Auf der zur Entwicklung ausgewählten Fläche muss im Frühjahr 2021 Kontrollen (Monitoring) müssen im zweiten, im vierten und im fünften Jahr nach Einleitung der Entwicklung durchgeführt werden. Sollte die Entwicklung nicht wie geplant ablaufen, müssen die Maßnahmen den bei der Kontrolle festgestellten Umständen angepasst werden.

4.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Den nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgleichbaren Eingriffen für die Schutzgüter Boden und Pflanzen-/Tierwelt, die durch die Anlage der Verkehrsfläche entstehen, wird die Entwicklung von 1.152 m² FFH-Mähwiese auf den städtischen Flst.Nr. 58 und 59 auf Gemarkung Ettenheimmünster zugeordnet.

Die Entwicklung der FFH-Mähwiese sowie die vertragliche Sicherung und das Monitoring ist entsprechend der Vorgaben der artenschutzrechtlichen Abschätzung mit Überprüfung von FFH-Mähwiesen, erstellt von Bioplan Bühl, i.d.F. vom 30.11.2020 durchzuführen.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

5 Fernmeldeanlagen

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind der Telekom AG Offenburger mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

6 Kabeltrassen

Für die Unterbringung der Kabel wird DIN 1998 zugrunde gelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist demnach ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dies nicht möglich sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe erforderlich.

7 Grundwasserschutz

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen.

Bauen im Grundwasser

Dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes kann nur in Ausnahmefällen für den Einzelfall und erst nach Ausschluss möglicher Alternativvarianten zugestimmt werden. Hierfür ist zu erläutern, welche Gründe dies aus der Sicht der Gemeinde bzw. des Planers unumgänglich machen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt. Diese Erlaubnis ist zu versagen, wenn schädliche, auch durch Nebenbestimmungen nicht vermeidbare oder nicht ausgleichbare Gewässeränderungen zu erwarten sind oder andere Anforderungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht erfüllt werden. Im Übrigen steht die Erteilung der Erlaubnis im pflichtgemäßen Ermessen der Wasserbehörde. Antragsteller der wasserrechtlichen Erlaubnis ist der Planungsträger, der – insbesondere bei der Durchführung eines Kenntnisgabeverfahrens – in der Verantwortung steht, den gesetzlichen Vorgaben nachzukommen.

Wassergefährdende Stoffe:

Für den Fall, dass der Grundwasserstand im Plangebiet zeitweise höher als 2 m unter Geländeniveau liegt, ist für unterirdische Tankanlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

8 Niederschlagswasser

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sowie die naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung vom 22.03.1999 ist zu beachten.

Das gleiche gilt für das Merkblatt "Bebauungsplan" (Stand März 2010) des Landratsamts Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz.

Starkregen

Auf eine mögliche Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen und eine sich daraus ergebende starkregenangepasste Bauweise (z.B. Schutz bei Lichtschächten, Treppenabgängen etc.) wird hingewiesen.

9 Abfallbeseitigung

Für Geländeauffüllungen darf nur unbelasteter Mutterboden oder unbelasteter Erdaushub verwendet werden, der nicht durch wassergefährdende Stoffe, Bauschutt, Straßenaufbruch, Gebäudeabbruchmaterial oder andere Abfälle und Fremdstoffe verunreinigt sein darf.

Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

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.

Die Errichtung 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 aufgrund der Gewässernähe als besonders gefährlich i.S.d. Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (Landratsamt) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

10 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz (BodSchG) ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Auflagen:

- Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeit ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigen Unterboden auszubauen und – soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist – auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.

- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.

Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleichs oder Geländemodellierung darf der humose Oberboden ("Mutterboden") des Urgeländes nicht überschüttet werden.

Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden zu verwenden.

- Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosen Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Zufahrten, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u.a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Hinweise:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

11 Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. 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.

12 Denkmalschutz / Bodenfunde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine archäologischen Baudenkmäler bekannt.

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 Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2,) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 SchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Bei Bodenfunden, Bildstöcken, Wegkreuzen, alten Grenzsteinen oder ähnlichem, welche von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84.2, Postfach 200152, 73712 Esslingen, 0761/208-3570 hinzuzuziehen (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen.

13 Pflichten des Eigentümers - § 126 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie Stützbeton (Rückenstütze) für Randsteine, Einfassungen u.ä. gemäß § 126 BauGB auf seinem Grundstück zu dulden.

14 Nachbarrecht

Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) sind insbesondere im Hinblick auf Bepflanzung und Einfriedung von Grundstücken zu beachten.

15 Nutzung der Sonnenenergie

Mit dem Ziel einer umweltfreundlichen Energieversorgung sollte im Rahmen der konkreten Gebäudeplanungen soweit wie möglich die passive und aktive Nutzung der Sonnenenergie berücksichtigt und durch eine entsprechende Gebäudestellung und –konzeption ermöglicht werden.

16 Bewirtschaftbare Zisternen

Aus Gründen des Grundwasserschutzes wird auf die Möglichkeit einer Regenwassernutzung im Haushalt beispielsweise als Toilettenspülung und/oder Gartenbewässerung hingewiesen.

Merkblätter hierzu erhalten Sie beim Abwasserzweckverband Südliche Ortenau, Tel. 07822/432-900, der Stadt Ettenheim, Fachbereich IV, Tel: 07822/432-400 oder dem Fachhandel.

Aus wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten ist die Überwachung der einzelnen bewirtschaftbaren Zisternen auf den Privatgrundstücken durch die Stadt Ettenheim bzw. den Abwasserzweckverband Südliche Ortenau zu koordinieren (u.a. Gewährleistung der dauerhaften Funktionsfähigkeit). Dabei wird eine frühzeitige Einbindung bereits in der Planungsphase der Grundstücksentwässerung sowie während der Baumaßnahme dringend empfohlen. Im Rahmen des satzungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist eine Abnahme durchzuführen. In diesem Zusammenhang wird auf das entsprechende Regelwerk sowie die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der LUBW verwiesen.

17 Hinweise zum Artenschutz

Minimierung der Inanspruchnahme von Flächen während der Bauzeit

Aus artenschutzrechtlicher Sicht muss im Zuge der Planumsetzung die Inanspruchnahme der südwestlich und südöstlich der Wendeanlage außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flächen der FFH-Mähwiesen auf ein Minimum beschränkt werden, um weiter hangabwärts gelegene, für die artenschutzrechtlich relevanten Schmetterlingsarten geeigneten Bestände des Großen Wiesenknopfs nicht zu beeinträchtigen.

Die Bauarbeiten müssen so weit wie möglich von der bestehenden asphaltierten Straße aus durchgeführt werden.

Freiburg, den 10.12.2019 HOF/FEU
geändert 15.12.2020

Ettenheim, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br

.....
Planer

.....
Metz, Bürgermeister