

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Mitarbeiterparkplatz GE Hubackermatt" der Stadt Oppenau, OT Ramsbach (Ortenaukreis)

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet – "GE"

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

1.1.1 Im Gewerbegebiet ("GE") ist nur die Anlage von Stellplätzen zulässig.

2 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

2.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind nur innerhalb der ausgewiesenen Stellplatzfläche zulässig.

2.2 Stellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig.

3 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.1 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche auf Flst. Nr. 3/30 entlang der Klärwerkstraße ist mit bodendeckenden Stauden oder als Wiese anzulegen und zu unterhalten.

3.2 Private Grünfläche

Die als private Grünfläche ausgewiesenen Bereiche auf Flst. Nr. 57/6 dienen der Gliederung und Eingrünung der Stellplatzanlage.

Die kleineren privaten Grünflächen zwischen den Stellplätzen und zur Klärwerksstraße sind mit bodendeckenden Stauden oder als Wiese anzulegen und zu unterhalten. Im nördlichen Bereich des Flurstücks sind die zusammenhängenden privaten Grünflächen als Wiese anzulegen und zu unterhalten.

Entsprechend Ziff. 5.1 sind standortgerechte Bäume zu pflanzen.



4 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78 Abs. 1 WHG)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Der überwiegende Teil des Planungsgebiets befindet sich in einem HQ_{extrem}-Bereich. Diese Flächen werden bei seltenen Hochwasserereignissen überflutet und gelten als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG. Eine entsprechende Kennzeichnung ist dem Zeichn. Teil zu entnehmen.

Die gesetzlichen Bestimmungen zu Risikogebieten gemäß § 78b Abs. 1 WHG sind zu beachten.

5 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

5.1 Baumpflanzungen - Stellplatzanlage

An den im Zeichnerischen Teil dargestellten Standorten sind standortgerechte Laubbäume (StU 12/14; 3xv) entsprechend der Artenliste im Anhang anzupflanzen und zu unterhalten.

Die Baumscheiben/-gruben sind ausreichend zu dimensionieren. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

Bei den Baumpflanzungen ist die FFL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate" zu beachten.

6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

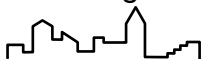
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht empfohlenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ziff. 6.1 und 6.2 - sind entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Abschätzung, erstellt Bioplan Bühl, vom 27.11.2021 durchzuführen.

6.1 Vermeidung von Lichtemissionen (VM 1)

Grundsätzlich muss auf eine starke und diffuse Beleuchtung der Stellplatzanlage verzichtet werden.

Lichtquellen dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, insbesondere nicht in Richtung der Rechn, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet sein. Dafür werden die Lichtquellen nach oben sowie zur Seite hin abgeschirmt.



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

6.2 Maßnahmen für Gelbbauchunke (VM 2)

Falls sich während der Bauzeit wassergefüllte Fahrspuren oder größere flache, durch Regenwasser gefüllte Pfützen bilden, sind diese umgehend zu beseitigen, damit dort keine Gelbbauchunken laichen können.

6.3 Reduzierung des Versiegelungsgrads

Die befestigten Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken.

Die Fahrgassen und die Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen mit einem Faktor von 0,5 auszuführen.

7 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

7.1 Sichtdreiecke

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder der zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichhinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume (Hochstämme), Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze wird ein Leitungsrecht für den Verbandssammler DN 600 sowie die Wasserleitung DN150 zugunsten des GVV "Oberes Renchtal" bzw. der Stadt Oppenau ausgewiesen

9 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

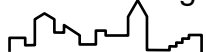
(§ 9 Abs. 1a, S. 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 21 BNatSchG sowie §§ 135a-c BauGB)

9.1 Ökologische Aufwertungsmaßnahmen

Die Pflanzung von Bäumen zur Eingrünung und Durchgrünung des Parkplatzes im Bereich privater Grünflächen sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Stellplatzanlage entstehen, zuzuordnen.

9.2 Ausgleich für den Eingriff in FFH-Mähwiese

Für den Verlust des **FFH-Lebensraumtyp 6510: Mähwiese im Renchtal E Ramsbach (Nr. 650000317461609997)** auf Flst. Nr. 57/6 ist auf dem städtischen Flst. Nr. 18 auf Gemarkung Oppenau OT Ramsbach im Distrikt Haldenhof mit der Entwicklung einer FFH-Mähwiesenfläche von ca. 1.871 m² ein Ausgleich zu erbringen.



Entsprechend den Vorgaben von Bioplan, Bühl, ist eine FFH-Mähwiese zu entwickeln. Die Bewirtschaftung muss vertraglich gesichert werden.

Es ist eine traditionelle Wiesenbewirtschaftung mit zwei Schnitten pro Jahr durchzuführen. Eine Düngung ist zumindest während der Entwicklungsphase zu einer FFH-Mähwiese völlig zu unterlassen. Der erste Schnitt muss in der Hauptblüte der bestandsbildenden Gräser (witterungsabhängig, ungefähr Anfang bis Mitte Juni) erfolgen. Der zweite Schnitt darf nach einer Ruhephase frühestens acht Wochen nach dem ersten stattfinden.

Es wird von einer Entwicklungszeit von drei bis fünf Jahren ausgegangen. Während der Entwicklungsphase könnten unter Umständen zusätzliche Maßnahmen (Druschgutübertragung oder Einsaat) notwendig werden.

Es muss eine Erfolgskontrolle im ersten, im dritten und gegebenenfalls im fünften Jahr nach Nutzungsanpassung jeweils vor dem ersten Schnitt stattfinden. Im ersten bzw. im dritten Jahr kann nach fachgutachterlicher Einschätzung entschieden werden, ob eine Saatgutübertragung durchzuführen ist.

9.3 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Für die nicht innerhalb des Planungsgebiets ausgleichbaren naturschutzrechtlichen Eingriffe für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt und Boden, die durch die Anlage des Stellplatzes entstehen, ist ein entsprechender Ausgleich durch

- Berücksichtigung des FFH-Mähwiesenausgleichs, (Teilfläche von **F1st. Nr. 18 im Distrikt Haldenhof, Wiesenfläche "Sattelhütte"**) mit einem Aufwertungspotential von 16.830 Ökopunkten
- Abbuchung einer Maßnahme des baurechtlichen Ökokontos der Stadt Oppenau (Ausgleich durch **Auerwildhabitatspflegemaßnahme "Edelmannskopf" Distrikt XVII Abteilung 6 Bestand t2)** mit einem Aufwertungspotential von 22.997 Ökopunkten

zu erbringen.

10 Anhang zu den Festsetzungen:

Artenliste

Die nachfolgenden Baumarten sowie Bäume vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

Sie wurden der Liste "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg", LfU, Karlsruhe 2002, für die Stadt Oppenau entnommen.

Herkunftsgebiet (6): Oberrheingraben

Kürzel Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)

Große Bäume:

SAh*	Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
BAh*	Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Bi*	Betula pendula	(Hänge-Birke) *1
Ka*	Castanea sativa	(Edelkastanie)
Bu*	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Es*	Fraxinus excelsior	(Gewöhnliche Esche) *3
TEi*	Quercus petraea	(Trauben-Eiche)
SEi*	Quercus robur	(Stiel-Eiche)
SLi*	Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)
BUI	Ulmus glabra	(Berg-Ulme)

Kleine bis mittelgroße Bäume:

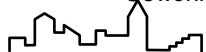
SEr*	Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle) *1
Hb*	Carpinus betulus	(Hainbuche)
ZP*	Populus tremula	(Zitterpappel, Espe)
VKi*	Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche) *2
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
BW	Salix fragilis	(Bruch-Weide)
FW	Salix rubens	(Fahl-Weide)
Vb	Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)

Sträucher:

Ha	Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel) *1
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
Pf	Euonymus europaeus	(Gewöhnl. Pfaffenhütchen) *2
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum) *2
Sc	Prunus spinosa	(Schlehe)
HRO	Rosa canina	(Echte Hunds-Rose)
OW	Salix aurita	(Ohr-Weide)
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
THo	Sambucus racemosa	(Trauben-Holunder) *2
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball) *2

Durch Fettschrift hervorgehoben sind Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden sollen.

*1: allergene Arten *2: giftige Arten *3: aufgrund des Eschentriebsterbens wird die Anpflanzung der Gewöhnlichen Esche nicht empfohlen



B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 9 Abs. 4 Nr. 21 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die befestigten Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken.

Die Fahrgassen und die Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen mit einem Faktor von 0,5 auszuführen.

2 Einfriedungen

Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist unzulässig.

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Bestimmungen und Hinweise des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg

1.1 Altlasten

1.1.1 Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor.

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

1.2 Bodenschutz

1.2.1 Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

1.2.2 Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

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

2.1 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Auensand) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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

3 Hinweis des RP Stuttgart – Landesamt für 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 Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gern. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4 Hinweise der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien Region Südwest

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (2.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahn-übergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Sollte sich nach Inbetriebnahme der Reklameeinrichtung herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist DB-seitig mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

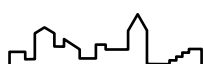
Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften (Bahnübergangsbereich) jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Wir weisen auf folgende Baubedingungen hin:

Die Maßnahme erfolgt im Bahnübergangsbereich des BÜ Ramsbach Höfle. Bei geplanten Bebauungen, Bepflanzungsmaßnahmen und Umgestaltungen von Straßen muss die uneingeschränkte Sicht der Verkehrsteilnehmer aus mindestens - 50 m - Entfernung auf die Sicherungsanlagen des Bahnübergangs (Andreaskreuze etc.) erhalten bleiben.

Die Baustellenzufahrt über den BÜ ist mit der DB Netz AG abzustimmen und zu genehmigen. Der Zugang und die Zufahrt (Parkmöglichkeit) müssen auch während der Bauarbeiten uneingeschränkt möglich sein.

Es muss eine Einfriedung oder eine techn. Sicherung (Leitplanke) zwischen der Parkfläche und dem Gleisbereich zum Schutz des Bahnbetriebs erfolgen.



Gleisflächen der DB AG dürfen grundsätzlich vor und während der Maßnahme nicht betreten oder für Materiallagerung oder -Umschlag benutzt werden. Eine ständig geschlossene Abgrenzung (Bauzaun, ...) zum Eisenbahn-Gefahrenbereich ist während der gesamten Maßnahme vorzusehen.

Für jeglichen Einsatz von Kränen, Betonpumpen, Hubsteigern und ähnlichem ist vorab mit der DB Netz AG eine Kran-/ Maschinenvereinbarung abzuschließen - auch wenn diese den Sicherheitsabstand von 5 m zu spannungsführenden Teilen einhalten.

Es darf unter keinen Umständen mit Baggern o.ä. über Gelände der DB AG geschwenkt werden.

Anfallendes Oberflächen-/Grundwasser darf nicht in Gelände der DB AG abgeleitet werden.

Eine Gefährdung des Eisenbahnbetriebs ist grundsätzlich auszuschließen. Bei Bedarf ist die Sperrung angrenzender Gleise zu veranlassen.

Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

Die Staubentwicklung ist in Grenzen zu halten. Es ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicherzustellen, dass die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen nicht eingeschränkt wird.

Freiburg, den 08.07.2019 LIF-FEU-ba
29.10.2021
30.11.2021 FEU

Oppenau, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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

.....
Planer

.....
Uwe Gaiser, Bürgermeister

 121Sch03.doc

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Schriftlichen Festsetzungen unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Oppenau übereinstimmt:

Aufstellungsbeschluss
Offenlage
Satzungsbeschluss

Oppenau,

.....

Uwe Gaiser, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung vom 10.09.2021
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Oppenau,

.....

Uwe Gaiser, Bürgermeister