

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

Schriftliche Festsetzungen

Bebauungsplan "Ortsdurchfahrt Unterharmersbach (L 94)"

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

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 1.1 Die Ortsdurchfahrt L 94 mit Gehwegen und öffentlichen Stellplätzen in Form von Längsparkern ist entsprechend dem Straßenplanungsentwurf auszubauen.

2 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Biotopflächen

Die in den Zeichnerischen Teil nachrichtlich übernommenen gesetzlich geschützten Biotope (Offenlandbiotope gemäß § 32 NatSchG)

- Name: Gewässerbegleitender Auwaldstreifen des Harmersbach I / Nr.: 1761-4317-0458
- Name: Gewässerbegleitender Auwaldstreifen des Harmersbach II / Nr.: 1761-4317-0469

sind dauerhaft zu erhalten. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind lt. § 30 BNatSchG verboten.

3.2 Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung

Abriss von Gebäuden. Der Abriss von Gebäuden muss nach der ersten Frostperiode (eine Frostperiode besteht aus drei Frostnächten), jedoch auf jeden Fall bis Ende Februar erfolgen. Sollte dies nicht möglich sein, sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:

Haus Nr. 123: Werden zumindest die Holzverkleidungen im Winter entfernt, ist ein Abriss während der Aktivitätszeit der Fledermäuse (März-Oktober) durchführbar. Ist dies nicht möglich, so sind die Holzverkleidungen im Beisein eines Fledermausfachmanns zu entfernen, damit dieser im Notfall Fledermäuse bergen kann.

Haus Nr. 121 und 171: Ist ein Abriss der Gebäude im Winter nicht möglich so müssen die Dächer der Gebäude während der Wintermonate vollständig abgedeckt werden, um so eine Besiedlung im Frühjahr zu verhindern. Der Dachstuhl kann mit einer Plane abgedeckt werden.

Nach dem 1. März müssen auch stehengebliebene Teile der Gebäude unmittelbar vor dem Abriss auf Fledermausbesatz hin untersucht werden.

Am Gebäude erkennbare Strukturen, die als mögliche Brutplätze für einige Vogelarten bzw. als Fledermausquartier dienen, müssen unbrauchbar oder verschlossen bzw. entfernt werden. Außerdem müssen weitere Öffnungen, durch die Vögel bzw. Fledermäuse in das Gebäude gelangen können, verschlossen werden. Dies betrifft insbesondere die Öffnungen an den Giebelseiten an Haus Nr. 121.

Fällen von Gehölzen. Rodungsarbeiten sind nach einer ersten Frostperiode (eine Frostperiode besteht aus drei Frostnächten), frühestens jedoch Anfang Dezember durchzuführen.

4 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

4.1 Gehölzpflanzungen und Ansaaten

- a) Im Gebiet dürfen nur laubabwerfende Bäume und Sträucher gepflanzt werden (Pflanzliste in Anhang 7, s. Umweltbericht).
- b) Werden Gehölze gepflanzt, sind gebietsheimische Pflanzen (Herkunftsgebiet 7 Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden.
- c) Bäume sind in Baumquartiere gemäß FLL – Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzung Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ zu pflanzen.
- d) Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen.
- e) Für mögliche Ansaaten ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.



4.2 Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher.

Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

4.3 Erhalt von Gehölzen

Die bestehenden Gehölze im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

4.4 Öffentliche Grünflächen

Im Bereich der zu fällenden Kastanienbäume sind die standortheimischen Gehölze im Gewässerrandstreifen zu entwickeln und mit standortheimischen Gehölzen der Liste im Umweltbericht ggf. zu ergänzen.

5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

5.1 Sichtflächen

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 (u.a. Einfriedungen), parkenden Fahrzeugen und sichthinderndem 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.

6 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

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

6.1 Maßnahme "4 Bierkeller Kleebad 1R"

Im Zuge der Planung müssen die bestehenden Gehölze (Roskastanien, Winterlinde) am Beginn des Bauabschnitts gefällt werden. Hierfür ist ein entsprechender Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs zu erbringen.

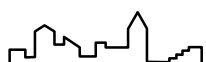
Die Stadt Zell am Harmersbach verfügt über ein Ökokonto (WINSKI 2016), welches Maßnahmen und Kompensationsflächen beinhaltet, die den Eingriffen durch den Bebauungsplan "Ortsdurchfahrt L94" zugeordnet werden können.

Der Ausgleichsbedarf von 23.400 Ökopunkten für das Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Fällung der Gehölze, sind der Ökokontofläche Fledermausquartier "4 Bierkeller Kleebad 1 R" des Ökokontos der Stadt zuzuordnen. Datenblatt siehe Anhang im Umweltbericht.

6.2 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder –maßnahmen

(§§ 135 Buchst: a und b BauGB i. V. m. § 9 (1a) sowie § 8a (1) BNatSchG)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen 4.1, 4.2 und 6.1 sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen.



HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Bestimmungen und Hinweise des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

1.1 Altlasten

1.1.1 Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigem Kenntnisstand folgende Altlasten/Altstandorte vor.

1. Altstandort „Zeller Keramik, Obere Fabrik“, Hauptstraße 76 und 74 a, Flst.-Nrn. 221/10 und /11 in 77736 Zell a. H., Obj.-Nr. 04022

Die an die L 94 grenzenden Grundstücke Flst.-Nrn. 221/10 und /11 sind ein Teilbereich des Altstandortes „Zeller Keramik, Obere Fabrik“. Auf der Grundlage technischer Erkundungsmaßnahmen wurden bereichsweise umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durch Bodenaustausch durchgeführt.

2. Altstandort „Schreinerei Hauptstraße 131“, Flst.-Nr. 114 in 77736 Zell a. H., Gemarkung Unterharmersbach, Obj.-Nr. 04045

Die Schreinerei / Holzwarenfabrik wurde ca. von 1934 bis 1968 betrieben.

3. Altstandort „Schlosserei Hauptstraße 139“, Flst.-Nr. 112 in 77736 Zell a. H., Gemarkung Unterharmersbach, Obj.-Nr. 04040

Die Schlosserei wurde ca. von 1934 bis 1962 betrieben.

4. Industrie-/Gewerbestandort „Tankstelle Schüllli“, Hauptstraße 140, Flst.-Nr. 75/1 in 77736 Zell a. H., Gemarkung Unterharmersbach, Obj.-Nr. 05288

Im Jahr 2000 wurden die Bodenverunreinigungen, die im Vorfeld für einen Umbau des Tankstellengeländes festgestellt wurden, soweit bautechnisch möglich mittels Bodenaushub saniert.

5. Altstandort „Güternahmeverkehrsbetrieb“, Hauptstraße 144, Flst.-Nr. 78 in 77736 Zell a. H., Gemarkung Unterharmersbach, Obj.-Nr. 04039

Der Güternahverkehrsbetrieb wurde ca. von 1960 bis 1972 betrieben.

6. Altstandort „Schreinerei Hauptstraße 176“, Flst.-Nr. 15/1 in 77736 Zell a. H., Gemarkung Unterharmersbach, Obj.-Nr. 04037

Die Schreinerei / Holzwarenfabrik wurde ca. von 1952 bis 1960 betrieben.

7. Industrie-/Gewerbestandort „Tankstelle Deusch“, Hauptstraße 189 a, Flst.-Nr. 879/35 in 77736 Zell a. H., Gemarkung Unterharmersbach, Obj.-Nr. 05289

Im Jahr 1998 wurden die Erdarbeiten beim Umbau des Tankstellengeländes gutachterlich betreut. Eine Bodenverunreinigung konnte nicht festgestellt werden. Die angefallenen Erdmassen wurden ordnungsgemäß verwertet / entsorgt.

8. Altstandort „Schmiede Hauptstraße 188“, Flst.-Nr. 7 in 77736 Zell a. H., Gemarkung Unterharmersbach, Obj.-Nr. 04031

Die Schmiede wurde ca. von 1940 bis 1979 betrieben.



9. Altstandort „Schmiede Vorderhamsbach“, Hauptstraße / Am Adlerteich, Flst.-Nr. 680/9 in 77736 Zell a. H., Gemarkung Unterharmersbach, Obj.-Nr. 04003

Das Sägewerk wurde ca. von 1940 bis 1975 betrieben.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Am Adlerteich“ wurden zur Klärung des Gefahrverdachts bzw. zur Abschätzung inwieweit evtl. eine Untergrundverunreinigung vorliegt umfangreiche Erkundungsmaßnahmen auf dem ehem. Betriebsgelände (ehem. Grundstück Flst.-Nr. 680) - in den altlastrelevanten Gefahrverdachtsbereichen - durchgeführt. Daraus resultierende evtl. erforderliche Sanierungsmaßnahmen erfolgten bereichsweise durch Bodenaustausch.

Das im Geltungsbereich liegende Grundstück Flst.-Nr. 680/9, das an die L 94 grenzt, ist heute ein Teilgrundstück derehem. Grundstücks Flst.-Nr. 680.

10. Altstandort „Zementwerk Hauptstraße 211“, Flst.-Nr. 683 in 77736 Zell a. H., Gemarkung Unterharmersbach, Obj.-Nr. 04036

Das Zementwerk wurde ca. von 1951 bis 1970 betrieben.

11. Altstandort „Sägewerk Hauptstraße 219“, Flst.-Nr. 690/2 in 77736 Zell a. H., Gemarkung Unterharmersbach, Obj.-Nr. 04044

Das Sägewerk wurde ca. von 1932 bis 1987 betrieben.

1.1.2 Für die Flächen mit den lfd-Nrn. 1, 4, 7 und 9 gilt:

Aus Sicht der Altlastenbearbeitung reichen die Kenntnisse aus um eine umfassende Abwägung durchführen zu können.

Für die Flächen mit den lfd-Nrn. 6, 8, 10 und 11 gilt:

Die Altstandorte sind im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG keine Altlastverdachtsflächen.

Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Für die Flächen mit den lfd-Nrn. 3 und 5 gilt:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsdurchfahrt Unterharmersbach (L 94)“ stellt eine bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung dar. Die Kenntnisse über die jeweilige Altlastverdachtsfläche ist noch nicht ausreichend, um eine umfassende Abwägung durchführen zu können.

Das Ziel der Abwägung, zu klären ob die Altlastverdachtsfläche der existierenden und einer geplanten / der geplanten baulichen Nutzung entgegensteht, ist mit dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erreichen. Des Weiteren kann mit dem derzeitigen Kenntnisstand nicht geklärt werden, ob die Fläche nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden muss.

Bei dem Altstandort 3 wird ein vorhandenes Gebäude abgebrochen. Der Abbruch wird gutachterlich begleitet, so dass im Vorfeld keine weiteren Untersuchungen erforderlich sind.

Beim Altstandort 5 wurde das Gebäude bereits abgerissen.

- 1.1.3 Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das zuständige Landratsamt Ortenaukreis - 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 Naturschutzbehörde zu melden.

2 Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart - Ref. Denkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege

- 2.1 Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gem. § 20 DSchG Denkmalbehörde 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 Hinweis des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg

3.1 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befinden sich im Plangebiet Gesteine des kristallinen Grundgebirges (Paragneise, Ganggranite). Diese werden größtenteils von quartären Lockergesteinen (Auensand, Talauenschotter) unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit Setzungen der bindigen kompressiblen Lockergesteine sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

4 Hinweis der bnNETZE GmbH, Freiburg

- 4.1 Bei der Festlegung von neuen Baumstandorten sind Sicherheitsabstände zu den unterirdischen Versorgungsleitungen gemäß DVGW Regelwerk GW 125, bzw. des wortgleichen Merkblatts "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss Kommunalen Straßenbau einzuhalten; insbesondere sind die Hausanschlüsse zu beachten. Gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen zu vereinbaren.

Freiburg, den 20.06.2016 LIF-ta
01.07.2016
30.11.2016 LIF-ba

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

 179Sch07.doc

.....
Pfundstein, Bürgermeister