

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

Schriftliche Festsetzungen

zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Ottenheimer Straße"

der Gemeinde Schwanau, OT Nonnenweier (Ortenaukreis) als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Hinweis: Die Änderungen, die sich aus der 1. Änderung des B-Plans ergeben, wurden zur besseren Übersichtlichkeit gelb markiert.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gemeinbedarfsfläche "kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke"

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke" sind Anlagen und Einrichtungen wie Altenpflegeheim, Betreutes Wohnen, Ausbildungseinrichtungen für Sozialberufe, Kinderbetreuungseinrichtungen und ähnliche Einrichtungen, die dieser Zweckbestimmung dienen sowie eine Cook an Chill-Küche" auch zur Versorgung anderer Einrichtungen außerhalb des Geltungsbereichs, zulässig.

1.2 Mischgebiet – MI

(§ 6 BauNVO)

Innerhalb der als Mischgebiet – MI – ausgewiesenen Flächen sind die Anlagen nach § 6 Abs. 3 Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten) sowie Anlagen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) unzulässig.

1.3 Dorfgebiet – MD

(§ 5 BauNVO)

Innerhalb der als Dorfgebiet – MD – ausgewiesenen Flächen sind die Anlagen nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 u. 9 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie Anlagen nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) unzulässig.



2 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 2.1 Im Bereich der Nutzungszone 1 wird die abweichende Bauweise 1 (a1) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, d.h. es sind Baukörper mit einer Gesamtlänge bis max. **130 m** zulässig.
- 2.2 Im Bereich der Nutzungszone 2 wird die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 2.3 Im Bereich der Nutzungszone 3 wird die abweichende Bauweise 2 (a2) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, d.h. eine seitliche Grenzbebauung ist zulässig.

3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 3.1 In den Nutzungszonen 2 und 3 sind je Wohngebäude max. 3 Wohneinheiten zulässig.

4 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

- 4.1 Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- 4.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

5 Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 Die erforderlichen Stellplätze für die bauliche Nutzung auf Flst.Nr. 229/16 sind entsprechend der Festsetzung im "Zeichn. Teil" auf den Flst.Nrn. 229/6 und 229/16 anzulegen (gemäß vorhandener Baulast).
- 5.2 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.3 Im nordwestlichen Bereich des Planungsgebiets ist eine Fläche für Stellplätze für das geplante Seniorenzentrum ausgewiesen.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind Stellplätze auch außerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

6.1 **Auf dem Flurstück Nr. 3000 und 3004 (Grundstücke vereinigt)** sind die nicht von dem Erweiterungsbau des Diakonissenhauses betroffenen Obstbäume zu erhalten. Bei Abgang sind entsprechend Nachpflanzungen von Hochstamm-Obstbäumen durchzuführen.

6.2 **Auf dem Flurstück Nr. 3000 bzw. 3002 (Grundstücke vereinigt)** sind in den südlichen 2/3 des Grundstückes mind. 5 Hochstamm-Obstbäume lokaltypischer alter Sorten als Ausgleich für die entfallenden Obstbäume durch die Erweiterung des Diakonissenhauses bis zum Frühjahr 2015 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Von dem Eigentümer (Diakonissenhaus) sind fachgerechte Erziehungs- und Pflegeschnitte an den Hochstamm-Obstbäumen durchzuführen. Bei Ersatz ist Ausfall für die Obstbäume zu leisten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Baufeldräumung

Die Baufeldräumung, insbesondere die Fällung von Bäumen, und Abriss- und Rückbauarbeiten an vorhandenen Gebäuden muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und der Aktivitätsphase von Fledermäusen stattfinden, damit keine Nester zerstört oder Individuen getötet bzw. verletzt werden. Im Fall der Fledermäuse ist ein geeigneter Zeitpunkt nach der zweiten Frostperiode. Eine Frostperiode besteht aus drei Frostnächten. Die Fäll- und Rodungsarbeiten müssen somit in der Zeit von Ende November bis Ende Februar erfolgen.

Sollte dies bei beiden Tiergruppen aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester gefunden werden, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

Ist ein Gebäudeabriss während des festgesetzten Zeitraumes aus anderen, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich, muss das Dach des Gebäudes während der Wintermonate vollständig abgedeckt werden, um so eine Besiedlung im Frühjahr zu verhindern. Der Dachstuhl kann mit einer Plane abgedeckt werden.

In jedem Fall müssen nach dem 1. März stehengebliebene Teile des Gebäudes unmittelbar vor dem Abriss, d.h. am besten in der vorherigen Nacht, auf eine Besiedlung durch Fledermäuse hin untersucht werden. Sollten dann Fledermausvorkommen nachgewiesen werden, muss im Rahmen des speziellen Artenschutzes nach Lösungsmöglichkeiten gesucht werden.



Ferner müssen am Gebäude alle erkennbaren Strukturen, die als mögliche Brutplätze für einige Vogelarten bzw. als Fledermausquartier dienen, unbrauchbar oder verschlossen bzw. entfernt werden. Besonders betrifft dies z.B. Nischen und halbhöhlenartige Unterschlüpfе für u.a. Hausrotschwanz.

Außerdem müssen weitere Öffnungen, durch die Vögel bzw. Fledermäuse in das Gebäude gelangen können, verschlossen werden. Dies betrifft insbesondere fehlende Dachziegel.

7.2 Bauzeitenbeschränkung

Zur Vermeidung von erheblichen baubedingten Störreizen (optisch durch Lichtemissionen, akustisch durch Lärm) der lokalen Fledermauspopulationen müssen alle zwischen Anfang März und Mitte November durchgeführten Arbeiten außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden (diese dauert etwa 20 Minuten vor Sonnenuntergang bis 15 Minuten vor Sonnenaufgang), also zwischen 15 Minuten vor Sonnenaufgang und 30 Minuten vor Sonnenuntergang. Dies reduziert auch die Störreize u.a. für nachaktive Vogelarten.

7.3 Vermeidung von Lichtimmissionen

Zur Vermeidung von erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Störungen der lokalen Fledermauspopulation muss grundsätzlich auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.

Lichtquellen dürfen nicht in das umliegende Gelände in Richtung Osten zu den dort vorhandenen Obstwiesen ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet sein. Hierzu ist der Einsatz einer nach oben hin abgeschirmten und gezielt auf den Weg- bzw. Fahrbahnbereich gerichteten Straßenbeleuchtung vorzusehen, die eine ungewollte Abstrahlung bzw. Streulicht vermeidet.

8 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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

8.1 Die Planflächen werden nach der derzeitigen Einschätzung auf Grundlage der Hochwassergefahrenkarten/der Flussgebietsuntersuchung bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklauungsszenarien an den Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen.

1. Bauliche Anlagen dürfen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen.

2. Es dürfen keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden.

3. Bestehende Heizölverbraucheranlagen sind - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten.
4. Sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind so zu errichten oder zu betreiben, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden. Dies betrifft auch Jauche-, Gülle- und Silagesickersaftanlagen.



B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Stellplatzverpflichtung

1.1 Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.



HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege

1.1 Bau- und Kunstdenkmale

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Bau- und Kunstdenkmale:

- Nonnenweierer Hauptstraße 1, Flst.Nr. 76/1, Kniestockhaus (1701)
- Ottenheimer Straße 20, Flst.Nr. 76/1, Diakonissenmutterhaus und Kindergärtnerinnenseminar, mit einbezogenem Landhaus der Familie Freiherren von Radhsamshausen (1777, 1927 umgebaut), Nebengebäude (1750), Einfriedung und Garten (Sachgesamtheit).

1.2 Archäologische Denkmalpflege

Die Grundstücke Flst.-Nr. 4128, 4129, 4130, 4131 und 4131/1 im nördlichen Teil des Planungsgebietes liegen im Bereich einer nach § 2 DSchG geschützten Fläche (Liste der archäologischen Kulturdenkmal, Nr. 2). In diesem Bereich sind Gräber unbekannter Zeitstellung zu erwarten.

Geplante Maßnahmen, die im Bereich des Kulturdenkmals in den Boden eingreifen, sind frühzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 8 - Landesamt für Denkmalpflege, Ref. 84 - Archäologische Denkmalpflege abzustimmen. Für diese Maßnahme ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Ggf. müssen zur Klärung der Befundsituation die betroffenen Flächen im Vorfeld durch Baggerschnitte sondiert werden. Auf der Grundlage der Ergebnisse sind evtl. archäologische Grabungen unter anteiliger Kostenbeteiligung des Vorhabens-trägers durchzuführen.

2 Hinweis des RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

2.1 Geotechnik

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. 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, Baugrubensicherung u. dgl.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3 Hinweis des LRA Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

3.1 Bauen im Grundwasser

Zum Schutz des Grundwassers sind alle Bauvorhaben unterhalb des max. Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebsicher zu erstellen.

3.2 Altlasten

3.2.1 Altstandort „Diakonissenhaus / Eigenbedarfstankstelle“, Flst.-Nr. 76/1, Obj.-Nr. 03705

Auf dem Grundstück wurde von 1950 bis 1993 eine Eigenverbrauchstankstelle betrieben.

Zuerst befand sich ein unterirdischer 3.000 l Benzin-Tank östlich des Hauptgebäudes. Nach dessen Stilllegung Ende der 60er Jahre wurde ein oberirdischer 950 l Benzin-Tank südlich des Geräteschuppens aufgestellt und bis 1975 betrieben. Seitdem bis ca. 1993 gab es nur noch ein 250 l Dieselfass, welches auf einer Auffangwanne im Geräteschuppen stand.

Der Altstandort wurde auf der Grundlage einer „Historischen Erhebung“ (Histe) bei einer Altlastenbewertungskommissionssitzung am 16. Oktober 1997 beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ auf das Beweinsniveau „BN 0“ in „Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft.

Des Weiteren wurde der Altstandort nach erfolgter Fortschreibung der Erfassung altlastverdächtiger Flächen und Altlasten im Ortenaukreis (Nacherhebung) durch das Büro Weber Ingenieure GmbH, Offenburg, erneut vom Landratsamt Ortenaukreis am 1. Oktober 2010 bewertet und weiterhin in „Belassen zur Wiedervorlage“ (Kriterium: Entsorgungsrelevanz) eingestuft.

Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass **vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung** des Grundstücks kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z. B. Nutzungsänderung, Bebauung, Eingriffen in den Untergrund etc.) ist über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden. Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

Bei einer bewertungsrelevanten Sachverhaltsänderung (Umnutzung, Abbruch, Neubebauung) ist das Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – bezüglich der Altlastenproblematik zu beteiligen.

3.2.2 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.

4 Hinweis der Netze Mittelbaden GmbH & Co. KG

- 4.1 Die vorhandene 20 kV-Erdkabeltrasse aus dem Grundstück des Diakoniekrankehauses ist bei Baumaßnahmen entsprechend zu beachten.

5 Hinweis der Gemeinde Schwanau

5.1 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die privaten Versickerungsanlagen sind nach ATV-DVWK 138 (aktuellste Fassung) zu planen, herzustellen und zu betreiben. Ergänzend dazu ist die Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Stand: Mai 2005) zu berücksichtigen. Zugelassen sind nur Versickerungsanlagen, bei denen das Niederschlagswasser eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenschicht passiert oder nachweislich vergleichbare Anlagen. Die Planung der Versickerungsanlagen ist einschließlich Bemessungsprotokollen mit dem Entwässerungsgesuch bei der Gemeindeverwaltung zur Genehmigung vorzulegen. Die privaten Versickerungsanlagen sind im anstehenden Oberboden bzw. der Geländeauffüllung anzulegen (s. Musterlösung Versickerungsanlagen).

6 Hinweis des LRA Ortenaukreis – Untere Naturschutzbehörde

- 6.1 Auf Teilflächen des Flst. Nr. 3000 Gemarkung Nonnenweier wurde im Zuge der Mähwiesen- und Biotopkartierung im Jahre 2016 eine FFH-Mähwiese ("Mähwiese nordöstlich von Nonnenweier I") kartiert. Auf der Fläche sind derzeit keine Baumaßnahmen geplant. Mögliche Eingriffe durch Baustelleneinrichtungen oder sonstige Flächeninanspruchnahmen auf dieser FFH-Mähwiese sind zu unterlassen. Sollte dies nicht möglich sein, ist frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde Kontakt aufzunehmen.

Freiburg, den 17.11.2017 LIF-ta
07.02.2018
14.02.2018

Schwanau, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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

.....
Planer

.....
Brucker, Bürgermeister

 116Pla03.doc

