

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

Schriftliche Festsetzungen

zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Sportgebiet Muhrschollen"

der Gemeinde Schwanau, OT Ottenheim (Ortenaukreis)

als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach
§ 13a BauGB

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Zulässige bauliche Anlagen und zulässige Grundfläche

Innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung einer Longierhalle mit einer maximalen Grundfläche von 314 m² zulässig.

1.2 Wandhöhe

Die max. Wandhöhe darf max. 4,00 m betragen, gemessen ab dem unteren Bezugspunkt mit 152,00 m ü.NN bis OK Schnittpunkt Außenwand / OK Dachhaut.

1.3 Firsthöhe

Die Firsthöhe darf max. 7,00 m betragen, gemessen ab dem unteren Bezugspunkt mit 152,00 m ü.NN bis OK Dachhaut.

2 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB BauNVO)

Es wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

3 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.1 Die östlich der Vogesenstraße sowie südlich des Wirtschaftsweges ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsgrünflächen sind als Wiesenfläche zu erhalten und extensiv zu pflegen. Dies beinhaltet eine max. 2-schürige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts. Ziff. 5.3 ist zu berücksichtigen.



- 3.2 Die von der Rheinstraße, Vogesenstraße und einem Wirtschaftsweg eingeschlossene öffentliche Grünfläche dient dem Pferdesport. Die Errichtung einer Longierhalle ist zulässig. Bei dem Bau der Longierhalle mit Zugang in wasserdurchlässigem Belag sind Ziff. 4.1 bis 4.3 zu berücksichtigen. Die Fläche ist entsprechend Ziff. 5.1 und 5.2 anzulegen und zu unterhalten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Baufeldräumung und Überwachung bzgl. Vögel und Fledermäuse

Die Baufeldräumung, insbesondere die notwendige Entfernung der Vegetation inklusive der Bäume, ist außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit von März bis Mitte/Ende August), damit keine Nester und Gelege zerstört werden, durchzuführen.

Die Baufeldräumung ist im Hinblick auf Fledermausvorkommen in Höhlen bzw. Spalten erst nach einer Frostperiode, besser zwei Frostperioden, frühestens jedoch Ende November / Anfang Dezember, besser im Januar, durchzuführen.

Sollte dies nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Nester- und Gelegesuche bzw. Kontrolle stattfinden. Bei positivem Befund kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

4.2 Baufeldräumung und Überwachung bzgl. Holzkäfervorkommen

Sollten von den vier möglicherweise zu fällenden Bäumen, darunter drei mit prinzipiellen Potential, tatsächlich einer oder mehrere entfernt werden, müssen die Stämme der Bäume mit Hinblick auf möglicherweise vorkommende, national besonders bzw. streng geschützte Arten unmittelbar über dem Erdboden abgesägt werden. Die Schnittflächen sind gegebenenfalls gegen herausfallendes Mulmsubstrat zu verschließen und die Stämme sind auf einer geeigneten Maßnahmenfläche, am ehesten auf dem östlichen Bereich des Grundstückes, stehend (Eingraben bis 50 cm Tiefe zur Stabilisierung ist möglich) oder schräg angelehnt bzw. als Totholzpyramide zu lagern.

4.3 Überprüfung bzgl. Reptilienvorkommen

Sollte in den wenig wahrscheinlichen Vorkommensbereich der Reptilien im Südwesten eingegriffen werden, muss das Gelände untersucht werden. Sollten dabei Individuen gefunden werden, sind während der Baumaßnahme Absperrungen durch einen Reptilienzaun erforderlich.

5 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

5.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Pferdesport" sind als Ersatzpflanzen aus Gründen des Artenschutzes 5 Hochstammobstbäume ortstypischer Sorten anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

5.2 Die vorhandene Wiesenvegetation im Bereich der öffentlichen Grünfläche "Pferdesport" ist mit Ausnahme der für die Errichtung einer Longierhalle incl. Zugang notwendigen Fläche zu erhalten. Es ist eine extensive Wiesenpflege mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr (1. Schnitt nach Überschreiten des Hauptblütezeitpunktes der Gräser, 2. Schnitt frühestens 6 Wochen später) durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Die Obstbäume, die nicht für den Bau der Longierhalle gerodet werden müssen, sind zu erhalten. Der Rückschnitt von Ästen ist dem vollständigen Roden eines Obstbaums vorzuziehen.

Regelmäßige Baumpflege bei den zu erhalten Obstbäumen und eine Ersatzpflanzung bei Ausfall ist durchzuführen. Im Kronenbereich ist eine punktuelle Düngung bei Bedarf möglich.

Die im Südwesten der öffentlichen Grünfläche vorhandenen zwei Feldgehölzhecken sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

5.3 Der im Zeichn. Teil dargestellte Einzelbaum im Bereich der Verkehrsgrünfläche entlang der Vogesenstraße ist zu erhalten. Bei Abgang ist entsprechender Ersatz zu leisten.

6 Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im südöstlichen Bereich des Geltungsbereichs ist eine Trafostation ausgewiesen.

Anhang zu den Festsetzungen:

Artenliste

Obstgehölzliste

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 Polzeiapfel, Boskoop, Neunerschläferapfel

Birnensorten wie:

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

Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didikirsche, Dollensepler

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Gestaltung der un bebauten Flächen

Der Zugang zur geplanten Longierhalle ist mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen.

2 Dachgestaltung

Die Festsetzung der Dachneigung erfolgt durch Eintrag im "Zeichn. Teil".



HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

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

1.1 Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege, schriftlich mitzuteilen.

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 und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2 Hinweis des Landratsamts Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

2.1 Altlasten

Im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans sind keine Altlasten bekannt.

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.

Freiburg, den 26.04.2017 LIF-FEU-ta
04.12.2017

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

 102Sch02.doc

