

Fassung vom 2018-09-10
Projekt Nr.: 2017-021

Anlage: 4
x. Fertigung



Gemeinde Steinach
Hauptstraße 24
77790 Steinach

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Bebauungsplan : „Abfahrt B 33“
mit planungsrechtlichen Festsetzungen und
örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Ausgefertigt: Lahr/Steinach,

Planer:

Bürgermeister:

Nicolai Bischler

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan und auf Grundlage der aufgeführten Rechtsvorschriften gelten nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

2. Bauplanungsrechtlicher Teil

2.1 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

2.1.1 Schutzstreifen entlang der Bundesstraße B 33

Entlang der Bundesstraße B 33 muss auf einer Breite von 20,00 m ein Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Der Abstand wird jeweils vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn gemessen.

2.1.2 Schutzstreifen entlang der Gashochdruckleitung

Innerhalb des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung mit einer Gesamtbreite von 6,00 m (3 m beidseitig der Leitungssachse), der im zeichnerischen Teil ausgewiesen ist, dürfen keine baulichen Anlagen errichtet sowie Arbeiten vorgenommen werden, die die Sicherheit oder den Betrieb beeinträchtigen oder gefährden.

Der Schutzstreifen ist von Pflanzenbewuchs freizuhalten, ausgenommen Anpflanzungen, die die Sicherheit der Gashochdruckleitung nicht beeinträchtigen.

2.1.3 Sichtfelder

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder an den Straßeneinmündungen zur Erhaltung der freien Verkehrsübersicht sind von Sichtbehinderungen jeder Art (Bauliche Anlagen, Bepflanzung oder ähnliches) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

2.2 Verkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Abfahrt B 33 mit der Neuanbindung des Lachener Wegs und des Holzabfuhrwegs sowie der Ausbau des Lachener Wegs bis zur Einmündung in die Josef-Maier-Straße sind gemäß der Straßen-Entwurfsplanung herzustellen.

2.3 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zur Sicherung der bestehenden Schachtanlagen ist im zeichnerischen Teil eine Versorgungsfläche ausgewiesen.

2.4 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig. Die Verlegung erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. die Unterhaltung bestehender Leitungen und Geländemodellierungen im Rahmen des Straßenbaus sind hiervon ausgenommen. Die öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

2.5 Wasserflächen/Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das oberflächlich abfließende Regenwasser der Straßenflächen muss in Versickerungsmulden über eine 30 cm starke, belebte Bodenschicht in den Untergrund versickert werden. Die hierfür notwendigen Flächen sind im zeichnerischen Teil als solche mit der Zweckbestimmung „Versickerungsmulde“ ausgewiesen.

2.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.6.1 Beleuchtung. Die private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm, zielgerichtet und insektenverträglich zu installieren. Es sind LED-Lampen zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (nach oben hin abgeschirmt), auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung ist zu verzichten. Beleuchtungsquellen müssen den maximal möglichen Abstand zum angrenzenden Offenland bzw. zu Gehölzbereichen aufweisen.

2.6.2 Baufeldräumung, Fäll- und Rodungsarbeiten. Die Baufeldräumung, ist in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen. Fäll- und Rodungsarbeiten sind in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchzuführen. Gehölze sind nach einer Frostperiode, bestehend aus min. drei Frostnächten, besser zwei Frostperioden, gefällt werden.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein (zu berücksichtigen ist, dass nach § 39 Abs. 5 BNatSchG, in Gehölzbeständen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eingegriffen werden

kann), muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester bzw. Fledermäuse gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

Durch konsequente Überwachung ist zu verhindern, dass Vogelarten, die sich im Baufeld ansiedeln, getötet oder verletzt bzw., ihre Nester und Gelege zerstört werden.

2.6.3 Bauzeitenbeschränkung. Alle zwischen Anfang März und Mitte November durchgeführten Arbeiten müssen außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden, also zwischen 15 Minuten vor Sonnenaufgang bis 30 Minuten vor Sonnenuntergang.

2.7 Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung/Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.7.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Der im zeichnerischen Teil ausgewiesene Lärmschutzwall ist zu erhalten und nach Südosten gemäß der Straßen-Entwurfsplanung zu verlängern.

2.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

2.8.1 Ansaat Rückbauflächen. Die zurückgebauten Straßenflächen sind mit autochthonem Saatgut anzusäen und qualifiziert zu pflegen.

2.8.2 Öffentliche Grünflächen. Die öffentlichen Grünflächen und die darin liegenden Versickerungsmulden sind mit autochthonem Saatgut anzusäen und qualifiziert zu pflegen. Zudem sind insgesamt mindestens acht Hainbuchen (*Carpinus betulus*) zu pflanzen. Es sind Hochstämme zu verwenden. Die Bäume sind möglichst gleichmäßig über die Fläche zu verteilen. Die Sicherheitsstreifen der Versorgungsleitungen sowie die Sichtdreiecke der Straßen sind von Pflanzungen freizuhalten. Die Versickerungsmulden können bepflanzt werden. Die Gehölze sind qualifiziert zu pflegen.

2.8.3 Gehölzpflanzungen und Ansaaten

- a) Im Gebiet dürfen nur laubabwerfende Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Andere Baum- oder Strauchgehölze sind nicht erlaubt.
- b) Es sind gebietsheimische Pflanzen (Herkunftsgebiet 6 oder 7: Oberrheingraben, Süddeutsches Hügel und Bergland) zu verwenden.
- c) Für Wiesenansaaten ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

2.8.4 Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher. Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

2.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Zuge der Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Geländeanpassungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Die Lage der notwendig werdenden Stützmauer entlang der Abfahrt B 33 geht aus dem zeichnerischen Teil hervor.

2.10 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

2.10.1 Hochwassergefährdetes Gebiet (≥HQ10/HQ extrem)

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 16 c BauGB)

Das Plangebiet ist als Gebiet, das bei „Hochwasserereignissen mit hoher Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen“ (≥HQ10/HQ extrem) überflutet werden kann, ausgewiesen.

2.11 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Der als Überschwemmungsgebiet festgesetzte Teilbereich des Plangebiets ist als solches im zeichnerischen Teil dargestellt.

2.12 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§§ 135 a-b BauGB i. V. m. § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 a BauGB und § 21 BNatSchG)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen unter den Ziffern 2.6 und 2.8. innerhalb des Geltungsbereichs sowie die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs (Ökokonto-Maßnahme „Nr. 50 am Kirchberg“ (Flurstück Nr. 38, Gemarkung Welschensteinach) mit 45.255 Ökopunkten und Maßnahme „Rebmauern im Altenberg“ mit 17.625 Ökopunkten) und die Maßnahmen für den Artenschutz (Nisthilfen, Gehölzlagerung und -pflanzungen) – die konkrete Fläche wird bis zur Offenlage benannt - sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließungsmaßnahme entstehen, zuzuordnen.

Die Ersatzmaßnahmen und die Maßnahmen zum Artenschutz außerhalb des Geltungsbereichs werden im Umweltbericht unter Ziffer 4.3 definiert.

3. Bauordnungsrechtlicher Teil

3.1 Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen dürfen nur außerhalb des Schutzstreifens der B 33 angeordnet werden.

Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind nicht zugelassen.

4. Nachrichtlich übernommene Hinweise

4.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“

4.1.1 Abfallbeseitigung

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Der bestehende Lärmschutzwall darf mit dem vorhandenen Material, das bei der Abtragung für die erforderliche Stützmauer anfällt, verlängert werden.

Bei Baumaßnahmen anfallender Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushubdeponie zu bringen.

4.1.2 Altlasten

Im Bereich des Plangebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen/keine Altlasten oder Flächen, bei denen kein weiterer Handlungsbedarf besteht (A-Flächen) vor.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, 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 Bodenschutzbehörde zu melden.

4.1.3 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstreben der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzu-

verwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.

- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. 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.

4.2 Bodenverhältnisse

Im Rahmen der Straßenplanung wurde ein geotechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, das insbesondere die erdstatischen Auswirkungen der Straßenführung auf die bestehende Gasleitungstrasse in den beiden Kreuzungsbereichen untersucht.

In diesem Bericht ist die geologische und hydrogeologische Situation wie folgt beschrieben.

„Steinach liegt im mittleren Schwarzwald, am Ausgang des Welschensteinacher Tals zum Kinzigtal. Der Untergrundaufbau ist durch kristalline Gesteine (Granit, Gneis) geprägt. In den Talniederungen wurden durch die Oberflächengewässer im Quartär kiesig-sandige Lockersedimente (Talkiese) abgelagert, die von Auelehmen und Abschwemmmassen von den Talflanken überlagert sind. Die Kiese im Welschensteinacher Tal und im Kinzigtal erreichen nach vorhandenen Unterlagen nur geringe Mächtigkeiten von maximal ca. 10 m, darunter beginnt voraussichtlich die

Festgesteinsverwitterungszone. Innerhalb der sandig-kiesigen Horizonte ist ein Grundwasserkörper ausgebildet. Das Grundwasser fließt dem Tallauf der Kinzig folgend nach Norden zum Rheintal. Der Grundwasserflurabstand beträgt im Talgrund 1 bis 3 m.“

4.3 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde Steinach umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzzeitigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Das Regierungspräsidium ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

4.4 Kampfmittel

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein/werden, sollten diese unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

Aufgestellt: Lahr, 26.09.2018

KAPPIS Ingenieure GmbH
Ein Unternehmen der KAPPIS KOPF GRUPPE

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin