



GEMEINDE ALLMERSBACH IM TAL

03

**Planungsrechtliche Festsetzungen,
und Hinweise**

zum

Bebauungsplan

„Sport Erlebnis Park“

09.02.2016

Projekt: 1210-6

Bearbeiter: Dipl.-Ing. D. Wiesehügel

Inhaltsverzeichnis	Seite
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
1. Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung „Erholung, Freizeit, Sport“	1
2. Maß der baulichen Nutzung	2
3. Öffentliche Verkehrsflächen	2
4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	2
4.1 Außenbeleuchtung, Werbeanlagen	2
4.2 Bewitterte Teile der Gebäudehülle und Dachinstallationen.....	3
4.3 Pflegemaßnahmen.....	3
4.4 Artenschutz - Zauneidechse.....	3
4.5 Besonders geschütztes Biotop.....	3
5. Pflanzbindungen	3
HINWEISE	4
1. Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr	4
2. Bodenfunde und Denkmalschutz	4
3. Altlasten und Bodenschutz	4
4. Auffüllungen	5
5. Grundwasser und Gewässerschutz	5
6. Beseitigung von Gehölzstrukturen	6
7. Empfehlungen zur Ausgestaltung der Wohnmobilstellplätze	6
8. Schutzgebiete	6

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung „Erholung, Freizeit, Sport“

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Der gesamte Geltungsbereich, außer der Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche und der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“, ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erholung, Freizeit, Sport“ festgesetzt.

Zulässig sind allgemein, außer im Bereich des gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Biotops:

- der Zweckbestimmung „Erholung, Freizeit, Sport“ dienende bauliche Anlagen und Nutzungen wie z.B.:
Multifunktionsspielfeld, Spielplatz, Übernachtungsgebäuden zur temporären Unterbringung von Campern, Toiletten- und Duschanlagen, Geräteschuppen, Boulderanlage, Bouleanlage, Kräuter-/Duft-/Steingarten, Barfußpfad, Zu- und Verbindungswege, Beleuchtung, Ballfangzäune, Einfriedungen, Anlagen für die Stromversorgung, Trink-/ Frischwasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung u.ä.
- baulich untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 3 BauNVO zur Nutzung solarer Strahlungsenergien als In-Dach- oder Auf-Dach-Montage und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen.
- max. 5 Hinweisschilder bis zu einer Gesamtgröße von insgesamt max. 30 qm.

Hierbei gilt:

- Stellplätze für die Unterbringung von selbst fahrenden Wohnmobilen sowie Wohnwagen und
- Stellplatzanlagen

sind nur innerhalb des gemäß Planeinschrieb abgegrenzten Bereiches II zulässig.

Unzulässig sind allgemein:

- Saison- oder Dauercamping,
- Standplätze für Mobilheime, Kleinwochenendhäuser.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 -21a BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf maximal 3,5 m festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt. Als oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhen der baulichen Anlagen gilt der höchste Punkt der Dachhaut bzw. der Höchste Punkt der Nebenanlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien. Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhen der baulichen Anlagen ist die im Mittel gemessene Geländeoberfläche im Bereich der jeweiligen baulichen Anlage heranzuziehen.

Die Grundfläche der baulichen Anlagen in den gemäß Planeinschrieb abgegrenzten Bereich I wird auf maximal 25% der Gesamtfläche I festgesetzt.

Die Grundfläche der baulichen Anlagen in den gemäß Planeinschrieb abgegrenzten Bereich II wird auf maximal 70% der Gesamtfläche II festgesetzt.

Die überbaubare Fläche für Gebäude wird insgesamt auf maximal 300 qm festgesetzt.

Überschreitungsmöglichkeiten der Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Öffentliche Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Die öffentliche Verkehrsfläche, die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ und die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind in der Planzeichnung dargestellt.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.1 Außenbeleuchtung, Werbeanlagen

Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung und Hinweisschilder sind insektenschonende Leuchtmittel und Lampengehäuse zulässig. Die Leuchtkegel der niedrigen Planflächenstrahler sind nach unten abstrahlend, gezielt auf die Nutzflächen auszurichten. Die Planflächenstrahler sind wenn möglich über Bewegungsmelder zu steuern.

4.2 Bewitterte Teile der Gebäudehülle und Dachinstallationen

Bewitterte Teile der Gebäudehülle und Dachinstallationen (z.B. Regenrinnen) aus unbeschichtetem Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, aus denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

4.3 Pflegemaßnahmen

Alle nicht überbauten und nicht mit Gehölzen überstandenen Flächen sind maximal 2-3 mal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist spätestens eine Woche nach Mahd zu entfernen.

4.4 Artenschutz - Zauneidechse

In Teilen des Bereichs I gemäß Planeinschrieb, im Bereich der ehemaligen Tribüne, sind vor Baubeginn geeignete Maßnahmen zur Vergrämung von Zauneidechsen zu treffen. Die Vergrämung muss während der Aktivitätsphase der Zauneidechse aber außerhalb der Gelegezeit erfolgen; also von Ende April bis Ende Juni oder von Mitte August bis Mitte Oktober.

Spätestens mit Beginn der Vergrämung sind im Randbereich der Zauneidechsenvorkommen (ehemalige Tribüne) Sonn- und Versteckplätze in Form von 10 Reisig-/Holzbündeln (Durchmesser mind. 1 m) anzulegen. Diese müssen bis zum Abschluss der Baumaßnahmen verbleiben.

4.5 Besonders geschütztes Biotop

Das besonders geschützte Biotop Feldhecke 'Äulesweinberg' (§ 33 NatschG BW) wird im zeichnerischen Teil durch Ausweisung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert.

5. Pflanzbindungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Innerhalb des in der Planzeichnung ausgewiesenen freizuhaltenden Sichtfelds dürfen Bepflanzungen eine Höhe von 0,8 m über der Fahrbahnoberfläche nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Bäume, deren Kronenansatz mindestens 1,8 m über der Fahrbahnoberfläche liegt.

Alle nicht überbauten Flächen sind gebietsheimisch und standortgerecht zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

HINWEISE

1. Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr

Der „Sport Erlebnis Park“ ist hinsichtlich Wasserversorgung, Entwässerung und Müllabfuhr an das bestehende Netz der Gemeinde Allmersbach angeschlossen.

Die Satzungen der Gemeinde und des Rems-Murr-Kreises über Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

2. Bodenfunde und Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodenfunde wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenfärbungen, Scherben oder Skelettreste entdeckt, so ist dies gemäß § 20 DSchG unverzüglich an das Regierungspräsidium Stuttgart – Abteilung 8 (Denkmalpflege) zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu belassen und bis zur Entscheidung des Landesamtes zu schützen.

3. Altlasten und Bodenschutz

Falls im Zuge der weiteren Planungen bzw. bei Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z.B. durch Mineralöle, Teer o.ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Geschäftsbereich Umweltschutz zu informieren. Weitere Maßnahmen (mögliche Erkundung, Sanierung oder Überwachung nach BBodSchG/BBodSchV) sind im Vorfeld mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Geschäftsbereich Umweltschutz abzustimmen.

Im Falle eines unwahrscheinlichen Ölunfalls im Zuge der Erdbauarbeiten ist kontaminierter Boden fachgerecht zu entsorgen.

Hinsichtlich der Bodenarbeiten wird auf die DIN 18915 verwiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.

Die Anlage von Baustellennebenflächen soll auf bereits versiegelten Bereichen (Wege, Parkflächen) bzw. auf Flächen, die später überbaut werden, erfolgen. Wenn dies nicht möglich ist, muss eine Tiefenlockerung der verdichteten Böden nach Abschluss der Bauarbeiten erfolgen.

Hiermit wird auf das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamt Rems-Murr-Kreis hingewiesen, welches im Zuge der Bauausführung zu beachten ist.

Dieses Merkblatt ist auf der Webpräsenz des Rems-Murr-Kreis(www.rems-murr-kreis.de) abrufbar.

4. Auffüllungen

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Niveauausgleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) einhalten.

Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingstoffe mit Produktstatus) dürfen nach Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums Baden-Württemberg über „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004 dort verwertet werden, wo dies bautechnisch notwendig und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen.

Andere Materialien wie z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder Bodenaushub über Z 0 nach VwV Boden dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Landratsamtes Rems-Murr-Kreises, Amt für Umweltschutz, zur Auffüllung verwendet werden.

5. Grundwasser und Gewässerschutz

Die Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse ist zentrale Planungsaufgabe des Architekten. Auch wenn der Architekt die Grundlagenermittlung nicht im Auftrag hat, muss er die vom Bauherrn beizubringenden Unterlagen über die Grundwasserverhältnisse prüfen und beim Entwurf berücksichtigen. Dabei ist vom höchsten bekannten Grundwasserstand auszugehen (OLG Düsseldorf, Urteil vom 30.03.1990, 22 U 203/89). Für die mangelfreie Erbringung der Architektenleistungen ist die genaue Kenntnis der Boden- und Grundwasserverhältnisse notwendig. Der Architekt ist deshalb grundsätzlich verpflichtet, vor Beginn der Bauarbeiten Bodenuntersuchungen vorzunehmen, um sich Klarheit über die Grundwasserverhältnisse zu verschaffen. (OLG Düsseldorf, Urteil vom 09.07.1992, 5 U 249/91).

Der Bereich liegt am Rand des abgeschätzten weiteren Einzugsbereiches der Tiefbrunnen VI bis XII der Gemeinde Weissach im Tal. Auswirkungen auf das genutzte Grundwasser sind durch die Maßnahmen nicht zu erwarten.

Dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis als für den Grundwasserschutz örtlich zuständige Wasserbehörde liegen keine Informationen zu Grundwasserständen vor, da hier keine Messstellen in dem Plangebiet bekannt sind. Auch Quellaustritte sind hier weder bekannt noch auf der Karte erkennbar. Daher sollte bei Eingriffen in den

Untergrund von über 2 m vor Baubeginn eine Untergrunderkundung durchgeführt werden.

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zum Umgang und Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen sind die Vorschriften des Bundes (§ 19g-I WHG) und des Landes Baden – Württemberg (§ 25 WG und VAWS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Sofern als Brennstoff Heizöl verwendet werden soll, sind bei der Aufstellung oder Einbau und beim Betrieb von Anlagen zur Lagerung und zum Befüllen von Heizöl die Vorschriften des Bundes (§ 19 g - I WHG) und des Landes Baden - Württemberg (§ 25 WG und VAWS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Das Niederschlagswasser sollte dezentral zu beseitigen, d. h. über die belebte Bodenschicht breitflächig oder über Mulden versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

6. Beseitigung von Gehölzstrukturen

Auf den § 43 LNatschG BW „Allgemeiner Schutz der Pflanzen und Tiere“ wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Tieren während der Brutzeiten sind zulässige Rodungen und erhebliche Rückschnittmaßnahmen an Gehölzen nur in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar zulässig.

7. Empfehlungen zur Ausgestaltung der Wohnmobilstellplätze

Empfehlungen und Hinweise hinsichtlich der Ausgestaltung und des Betriebs der Anlage der Wohnmobilstellplätze können der "Planungshilfe Wohnmobilstellplätze" des Deutschen Tourismusverbandes e. V. entnommen werden.

8. Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet

Im Westen und Süden angrenzend ist das Landschaftsschutzgebiet „Südliches Weissacher Tal und Berglen“ ausgewiesen:

- Zusammenhängender, großräumiger, schützenswerter Landschaftsraum zwischen Murrquellflüssen über den "Murrhardter Wald" bis hinein ins Weissacher Tal; Erholungsgebiet.

Wesentliche Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebietes sind (aus der Verordnung zum Gebiet):

- die Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Natur und Landschaft in diesem Raum und ihres besonderen Erholungswertes für die Allgemeinheit
- die Erhaltung der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter in diesem Raum
- die Leistungsfähigkeit des ausgewogenen Naturhaushaltes zu gewährleisten

Konflikte mit den Schutzziele des Gebietes werden durch die Umsetzung der Planung nicht erwartet.

Biotop

In nördlicher Randlage liegen zwei nach § 33 NatSchG BW besonders geschützte Biotop, die im Bereich des Geltungsbereiches planungsrechtlich gesichert sind.

- Feldhecke 'Äulesweinberg' SO Allmersbach iT: Längs der N- und W-Seite des Sportplatzes stockt eine Feldhecke. Meist hochwüchsig und dicht. Im W Böschung am Straßenrand (bis 3m, W-exponiert). Die Feldhecke wird dominiert von Ahorn, daneben häufig Kirschen und Eschen. In der Strauchschicht v.a. Hartriegel, darunter auch Weißer Hartriegel, daneben Schneeball, Acker-Rose und junger Ahorn. Nitrophytische Krautschicht.

Für die Fällung von bis zu zwei Bäumen aus diesem Biotop für die Anbindung an den Wirtschaftsweg wurde im Zuge der Offenlage ein Ausnahmeantrag im Umweltbericht gestellt. Das Landratsamt Rems-Murr-Kreis – Geschäftsbereich Umweltschutz stellt in seiner Stellungnahme im Zuge der Offenlage klar, dass ein Biotop-Ausnahmeantrag im vorliegenden Fall nicht erforderlich ist. Die Entnahme von zwei Bäumen ist bezogen auf die Gesamtfläche des Biotops nicht als erheblicher Eingriff zu bewerten.

- Trockenmauer 'Äulesweinberg' SO Allmersbach iT: Am Feldstraßenrand steht eine Trockenmauer aus rotem Stubensandstein, 12*0,8m groß, gut erhalten. Teils dicht bemoost, teils dünn bewachsen mit Zypressen-Wolfsmilch, Kleb-Labkraut und Brombeere. Der Aufwuchs wird offensichtlich regelmäßig entfernt.

Das Biotop Trockenmauer wird durch die Planung nicht berührt.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und, dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Gemeinde Allmersbach im Tal,

.....
Bürgermeister Ralf Wörner