

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

Schriftliche Festsetzungen

B-Plan "Bahnhofsareal"

der Stadt Zell a. H. (Ortenaukreis)

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

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Urbanes Gebiet - MU (NZ 1, 3, 4 und 5)

(§ 6a BauNVO)

Innerhalb der als Urbanes Gebiet (MU) ausgewiesenen Flächen sind die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 sowie Abs. 3 Nr. 1 und 2 ausnahmsweise zulässigen Anlagen unzulässig.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet - GEE (NZ 2)

(§ 6 BauNVO)

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets sind nur die Betriebe zulässig, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Die nach § 8 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 zulässigen Anlagen sowie Abs. 3 Nrn. 1 - 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird für die Nutzungszonen 1 - 4, die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) für die Nutzungszonen 1 und 4 durch Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche für die NZ 4 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,87 überschritten werden.



2.2 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen sind im Bauantrag durch einen Geländeschnitt unter Angabe von Geländehöhen in m über NN nachzuweisen.

2.2.1 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude darf

- in den Nutzungszonen 1 und 3 max. 10,00 m
- in der Nutzungszone 2 max. 10,00 m und
- in der Nutzungszone 4 max. 12,00 m

betragen in NZ 4 gemessen von Bezugspunkt in m üNN (s. Festsetzung im "Zeichn. Teil"), in den NZ 1 - 3 gemessen ab OK Straße in der Mitte der Grundstücksseite, von der aus die Erschließung erfolgt, bis Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachhaut bzw. OK Attika bei Flachdächern.

Die max. Wandhöhe für die Nebenanlage/3-geschossiges elektrisches Parkregal im Bereich des öffentlichen Parkplatzes darf max. 7,0 m betragen, gemessen ab festgesetztem Bezugspunkt in m üNN (s. "Zeichn. Teil") bis OK Dachabschluss.

2.2.2 Firsthöhe

Die max. Firsthöhe der Gebäude darf in der NZ 1 max. 11,00 m betragen, gemessen ab OK Straße in der Mitte der Grundstücksseite, von der aus die Erschließung erfolgt, bis OK First.

2.3 Gebäudetiefe

Für die geplanten Wohngebäude innerhalb der Nutzungszone 4 ist das Attikageschoss an der Ost-, Süd-, Nord- und Westseite um mind. 1,50 m ab der Gebäudekante des darunterliegenden Geschosses abzurücken.

Für die Anlage von Treppenhäusern ist eine Unterschreitung dieses Maßes an einer Gebäudeseite in einer Gesamtbreite von max. 15 % der Gebäudeseite zulässig.

3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

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

3.1 Im Bereich der Nutzungszonen 1 - 3 wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei in der NZ 1 Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

3.2 Im Bereich der Nutzungszone 4 wird die "abweichende Bauweise" (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es ist ein Baukörper mit einer Länge von max. 65 m zulässig.

4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

4.1 Öffentlicher Parkplatz

Innerhalb der im Zeichn. Teil ausgewiesenen Fläche ist die Anlage eines öffentlichen Parkplatzes zulässig. Im Bereich des öffentlichen Parkplatzes ist innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen ein dreigeschossiges elektrisches Parkregal für Elektrofahrzeuge und Fahrräder sowie überdachte Fahrradstellplätze mit Ladestation zulässig.

5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

5.1 Innerhalb der ausgewiesenen Fläche in NZ 4 ist die Anlage einer Tiefgarage zulässig.

5.2 Innerhalb der NZ 3 und 4 sind Stellplätze nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

5.3 Im Bereich nordöstlich des Bahnhofsgebäudes (NZ 5) ist die Anlage von überdachten Fahrradstellplätzen zulässig.

6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Verkehrsgrünflächen

Die entlang der Hindenburgstraße und im Parkplatzbereich ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsgrünflächen sind als Pflanzflächen mit bodendeckenden Stauden anzulegen bzw. mit einer Wiesenmischung anzusäen und zu unterhalten.

Entsprechend Ziff. 11.1 sind standortgerechte Bäume zu pflanzen.

Dies gilt nicht für die Stellplätze, die mit einer Photovoltaikanlage überdeckt werden. (PVPf-VO vom 11.10.2021)

6.2 Öffentliche Grünfläche am Rad- und Fußweg

Die nördlich des Rad- und Fußwegs ausgewiesene öffentliche Grünfläche ist mit einer Wiesenmischung anzusäen und extensiv zu pflegen.

Entsprechend Ziff. 11.1 sind standortgerechte Bäume zu pflanzen.

7 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

7.1 Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet ist zurückzuhalten und gedrosselt auf den natürlichen Gebietsabfluss mit 15 l/(s·ha), in der Summe bezogen auf das Gesamtgebiet, einzuleiten.

7.2 Öffentliche Bereiche

Die Hindenburgstraße ist über den vorhandenen Regenwasserkanal und ergänzend über die Rückhaltung von 15 neu zu schaffenden Baumrigolen zu entwässern.

Der geplante Parkplatz ist über eine Box-Rigole mit gedrosselter Einleitung an den Regenwasserkanal zu entwässern.

Der Radweg ist über eine Ableitungs- und Rückhaltemulde mit Überlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal zu entwässern.

Die Stichstraße nördlich Nr. 4 ist mit Rückhalt in einem Stauraumkanal (DN 400) gedrosselt in den Regenwasserkanal zu entwässern (s. beigefügtes Entwässerungskonzept).

7.3 Private Bereiche (NZ 1-5)

Die privaten Bereiche sind mit einer Rückhaltung über Box-Rigolen mit einer gedrosselten Rückhaltung in den Regenwasserkanal zu entwässern (s. beigefügtes Entwässerungskonzept).

7.4 Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist im Sinne der dezentralen naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung zulässig. Der Notüberlauf privater und öffentlicher Zisternen oder Rückhalteräume ist an den Regenwasserkanal des Trennsystems anzuschließen.

8 HQ₁₀₀-Überschwemmungsgebiet / Flächen für die Wasserwirtschaft gemäß § 65 WG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Der nordwestliche Teilbereich (geplante Verkehrsfläche) liegt in einem HQ₁₀₀-Überschwemmungsgebiet gemäß § 65 WG. Eine entsprechende Kennzeichnung ist dem "Zeich. Teil" zu entnehmen.

9 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 (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG)



(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Der westliche Teil des Planungsgebiets befindet sich in einer HQ_{extrem}-Überflutungsfläche. Diese Fläche wird bei extremen Hochwasserereignissen überflutet und gilt als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG. Eine entsprechende Kennzeichnung ist dem Zeichn. Teil zu entnehmen.

Die gesetzlichen Bestimmungen zu Risikogebieten gemäß § 78b Abs. 1 WHG sind zu beachten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht empfohlenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Abschätzung incl. Ergänzungen, erstellt von Bioplan, Bühl, vom 22.10.2018, 12.09.2019 und 10.02.2022 durchzuführen.

10.1 Baufeldräumung (VM 1)

Die Baufeldräumung, insbesondere der Abriss der Gebäude, muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln stattfinden (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August.

Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen sind Abrissarbeiten außerhalb der Aktivitätszeit dieser Tiergruppe in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchzuführen. Dabei gilt es eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden, abzuwarten. Eine Frostperiode besteht aus drei Frosträchten.

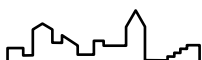
Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester bzw. Fledermäuse oder auf Hinweise auf diese gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

10.2 Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten (VM 2)

Eine konsequente Überwachung ist während der Bauphase durchzuführen, damit von Vögeln temporäre Strukturen, u.a. Lagerung von Holz bzw. Schnittgut von Gehölzen oder Sukzessionsbereiche auf Bau- bzw. Lagerflächen, nicht als Brutplatz genutzt werden. Hierzu ist eine naturschutzfachliche Baubegleitung notwendig.

10.3 Nisthilfen für den Haussperling (CEF 1)

Es sind zwei Sperlingskästen (z.B. Firma HASSELFELDT, Aukrug) an Gebäuden im Umfeld des abzureißenden Gebäudes (maximal 500 Meter Entfernung) katzensicher in mindestens drei Metern Höhe aufzuhängen - mit dem Einflugloch auf die Wetter abgewandte Seite.



Die Kästen sind jährlich außerhalb der Fortpflanzungszeit, bevorzugt in den Wintermonaten, zu überprüfen und gegebenenfalls zu reinigen, u.a. Entfernen von Nestern.

Die genaue Position der Kästen ist mit einer Person mit ornithologischen Kenntnissen abzustimmen.

Die Kästen sind vor Beginn der Abrissarbeiten aufzuhängen.

10.4 Neue Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse (CEF 2)

Es sind folgende Kästen an verschiedenen Stellen an den umliegenden Gebäuden aufzuhängen (maximal 500 Meter Entfernung zum abzureißenden Gebäude) (z.B. Firma HASSELFELDT, Aukrug):

2 x Fledermaus Fassaden Sommerquartier

1 x Fledermaus Fassaden Ganzjahresquartier.

Die genaue Position der Kästen ist mit einer Person mit fledermauskundlichen Kenntnissen abzustimmen. Die genannten Modelle sind wartungsfrei.

Zudem ist im Umkreis von maximal 500 Metern um das abzureißende Gebäude ein Quartier hinter einer Holzverkleidung außen im Dachbereich eines Gebäudes oder alternativ innen an der Giebelverkleidung mit einer Mindestfläche von einem Quadratmeter zu schaffen. Hierfür ist unbehandeltes, sehr raues Holz zu verwenden. Die Lage und die genaue Beschaffenheit sind mit einer Person mit fledermauskundlichen Kenntnissen abzustimmen. Abhängig von dem zur Verfügung stehenden Gebäude wird eine geeignete Bauanleitung bereitgestellt.

Das Aufhängen der Kästen sowie das Schaffen des Spaltenquartiers sind vor dem Abriss des Gebäudes durchzuführen.

10.5 Ergänzende Untersuchungen für das Bauvorhaben "Wohnanlage Berger Zell" (Weiteres Vorgehen)

Es verbleiben, bezogen auf das Bauvorhaben 'Wohnanlage Berger Zell', aus fachgutachterlicher Sicht zum jetzigen Zeitpunkt jedoch Fragen zum tatsächlichen Vorkommen bei den Vögeln (Haussperling) und bei den Säugetieren (Fledermäuse) im und damit zu möglichen Auswirkungen offen.

Daher sind vertiefende Untersuchungen vor Beginn der Abrissarbeiten des ehemaligen Gasthauses zur Erfassung des Haussperlings im Zeitraum von April bis Juni drei Begehungen erforderlich:

Zur Überprüfung auf mögliche Fledermaus-Quartiere sind zwei Schwärmkontrollen im Zeitraum von Mitte Mai bis Ende Juli durchzuführen. Sollten sich hierbei Hinweise auf tatsächlich genutzte Quartiere ergeben, sind Ausflugszählungen erforderlich.

Je nach Ergebnis können die vorsorglich festgesetzten CEF-Maßnahmen für Haussperling und Fledermäuse entfallen bzw. präzisiert und gegebenenfalls ergänzt werden.

10.6 Naturschutzfachlich begleitende Maßnahmen inklusive Monitoring

Eine naturschutzfachliche Bauüberwachung (= ökologische Baubegleitung), die auf einen orts- und sachkundigen Biologen mit guten faunistischen, aber auch tierökologischen Kenntnissen zurückgreift, ist einzurichten, sofern tatsächlich Vorkommen von Haussperling und/oder Fledermäusen festgestellt werden.

Die Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse sind in den ersten fünf Jahren ab Beginn der Fertigstellung jährlich im Zeitraum von Ende Mai bis Mitte August auf Besatz zu kontrollieren. Mit dem Monitoring ist eine Fachkraft für Fledermauskunde zu beauftragen.

11 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

11.1 Baumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen

Innerhalb der Verkehrsgrünflächen und im Bereich der ausgewiesenen Grünfläche entlang dem Rad- und Fußweg sind gemäß Planeintrag standortgerechte Laubbäume (Stammumfang 12/14 cm; 3 x verpflanzt) gemäß der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

Bei den Baumpflanzungen ist die FFL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate" zu beachten.

11.2 Baumpflanzungen auf öffentlicher Stellplatzanlage

Auf der öffentlichen Stellplatzanlage sind gemäß Planeintrag standortgerechte Laubbäume (Stammumfang 12/14 cm; 3 x verpflanzt gemäß der Artenliste) anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Baumscheiben sind ausreichend zu dimensionieren und entsprechend Ziff. 7.1 anzulegen und zu unterhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

Bei den Baumpflanzungen ist die FFL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate" zu beachten.

Dies gilt nicht für die Stellplätze, die mit einer Photovoltaikanlage überdeckt werden. (PVPf-VO vom 11.10.2021)

11.3 Begrünung des Garagenbauwerks (NZ 4)

Die Decken von Tiefgaragen, die als Flächen für erdgeschossbezogene Gärten vorgesehen sind, sind mit einem mind. 50 cm (Voraussetzung für eine gärtnerische Nutzung) durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mit Sträuchern zu begrünen.

11.4 Baumpflanzungen auf privaten Stellplätzen

Bei offenen Stellplätzen auf privaten Grundstücken ist nach jedem 3. Stellplatz ein heimischer Laubb Baum anzupflanzen.



12 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

12.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen / Verkehrslärm

12.1.1 Südlich des Einmündungsbereichs Hindenburgstraße / Oberentersbacher Straße am geplanten Kreisverkehr ist auf privaten Grundstücken (NZ 1) eine ca. 2,50 m hohe Lärmschutzwand mit einer Luftschalldämmung von $R_w \geq 25$ dB und mindestens straßenseitig einer Wandoberfläche mit einem Reflexionsverlust von $D_{RV} \geq 3$ dB (reflexionsmindernde Lärmschutzwände gemäß Tabelle 8 der RLS-19 [3]) zu errichten.

12.1.2 Auf der Hindenburgstraße und dem geplanten Kreisverkehr ist eine lärmreduzierende Straßendeckenschicht einzubauen.

12.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Im Bereich der NZ 1, 3 und 4 sind beim Neubau eines Gebäudes oder bei Umbau und Sanierung eines bestehenden Gebäudes passive Lärmschutzmaßnahmen zu erbringen. Die dem resultierenden Außenlärmpegel zugeordneten Lärmpegelbereiche sind dem Zeichn. Teil sowie dem beigefügten Lärmschutzgutachten zu entnehmen.

Die erforderliche Luftschalldämmung der Gebäudeaußenbauteile schutzbedürftiger Räume ist entweder gemäß dem Rechenverfahren der DIN 4109-1 [11] oder gemäß jenem des Entwurfs der DIN 4109 – 1/A 1 [13] zu bestimmen.

12.3 Außenwohnbereiche

Im Bereich mit Beurteilungspegeln "tags" von mehr als 62 dB(A) (Isophonenlinie s. Eintrag im Zeichn. Teil) ist innerhalb der NZ 1, 3 und 4 bei geplanter Neubebauung die Anordnung von Außenwohnbereichen nicht zulässig.

12.4 Einsatz von Lüftungsanlagen

In den Bereichen der NZ 1, 3 und 4, in denen der Immissionsgrenzwert nachts von 54 dB(A) (Isophonenlinie s. Eintrag im Zeichn. Teil) überschritten wird, sind Schlafräume und Räume mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle mit einer mechanischen Lüftungsanlage zu versehen, sofern die Räume nur über eine von einer Überschreitung des Immissionsgrenzwerts "nachts" betroffenen Fassade bzw. Dachfläche belüftet werden können.

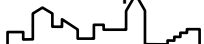
13 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

13.1 Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

13.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme des Flst.Nr. 937 auch außerhalb der Baufenster zulässig.

13.3 Im nordöstlichen Bereich des Flst.Nr. 264/10 sind überdachte Fahrradstellplätze zulässig.

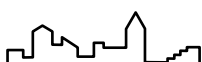


- 13.4** Im Bereich des öffentlichen Parkplatzes südwestlich des bestehenden Bahnhofsgebäudes zwischen Bahnlinie und Hindenburgstraße ist innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Nebenanlagen ein 3-geschossiges elektrisches Parkregal für Elektrofahrzeuge und Fahrräder zulässig.
- 13.5** Auf Flst.Nr. 937 sind innerhalb der für Nebenanlagen ausgewiesenen Fläche einheitlich gestaltete Gartengerätehäuschen mit einer Grundfläche bis zu 25 m² und einer Höhe von max. 2,50 m bis OK Dach zulässig.

14 Fläche für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Bereich des geplanten Parkplatzes ist ein Standort für eine Umspannstation zugunsten der Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co.KG. ausgewiesen.



15 Anhang zu den Festsetzungen:

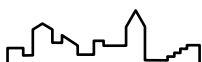
Artenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

15.1 Anpflanzung von Bäumen

Zur Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich der öffentlichen Verkehrsgrünflächen und in der öffentlichen Grünfläche entlang dem Rad- und Fußweg sind Arten entsprechend der aktuellen Empfehlungen der GALK Liste der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz zu verwenden.

(<https://www.galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/strassenbaumliste/galk-strassenbaumliste>)



B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Dachgestaltung für den Bereich der Nutzungszonen 1 - 4

- 1.1 Es sind Sattel-, Walm-, Pult- und gegeneinander versetzte Pultdächer sowie Flachdächer zulässig.
- 1.2 Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- 1.3 Die Dachneigung für Hauptgebäude wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.
- 1.4 Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, aus denen Schadstoffe in das Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Gestaltung befestigter Flächen

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) und einem geeigneten Unterbau auszuführen. Ausgenommen hiervon ist nur der direkte Zugangsweg zum Hauseingang mit einer Breite von 1,50 m. Diese Flächen sind mit Gefälle zu den anschließenden unbefestigten Flächen herzustellen.

2.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche insektenfreundlich anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

Eine Gestaltung der Gartenfläche mit Folie und Steinschotter ist unzulässig.

3 Stellplatzverpflichtung

Für die Nutzungszonen 1 und 4 sind 1,5 Kfz-Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen (§ 74 Absatz 2 Nr. 2 LBO).

Pro Wohneinheit sind in den Nutzungszonen 1 und 4 zwei Fahrradstellplätze herzustellen, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus leicht erreichbar und gut zugänglich (ebenerdig, durch Rampen oder Aufzüge zugänglich, maximal zwei Treppenstufen sind unschädlich) und wettergeschützt sind und eine wirksame Diebstahlsicherung ermöglichen (stabile ortsfeste Befestigungsmöglichkeiten oder abschließbare Räume).

Nach § 37 Absatz 1 der Landesbauordnung für Ba.-Wü. darf bis zu einem Viertel der baurechtlich notwendigen Kfz-Stellplätze durch die Schaffung von Fahrradstellplätzen ersetzt werden. Dabei sind für einen baurechtlich notwendigen Kfz-Stellplatz vier Fahrradstellplätze herzustellen, ohne dass diese auf die Zahl der baurechtlich notwendigen Fahrradstellplätze nach Satz 2 angerechnet werden.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart / Ref. Denkmalpflege

1.1 Im Planungsgebiet liegt folgendes Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG:

- Bahnhofsgebäude, Flst.Nr. 764/10, Hindenburgstraße 12

Bahnhof Zell am Harmersbach, Anfang 20. Jh. Zweigeschossiges Gebäude mit T-förmig angeordneten Firstlinien. Die Gebäudekanten des verputzten Baus sind in Klinker ausgeführt, der Ortgang ist mit Klinkern betont, ein Gesims trennt Ober- und Erdgeschoss. Einseitig angefügt ein holzverkleideter Güterschuppen, andererseits eine offene Wartehalle mit Holzzierwerk.

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse.

Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbilds des Kulturdenkmals ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

1.2 Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gem. § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) 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.

2 Weitergehende Bestimmungen und Hinweise des Landratsamts Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

2.1 Altlasten

2.1.1 Im Bereich des Planungsgebiets liegen nach derzeitigem Kenntnisstand zwei Altlasten/Altstandorte vor.

Fläche "Schlosserei, Hindenburgstraße 2", Flst.-Nr. 942/3, Obj.-Nr. 06016

Nach dem aktuellen Kenntnisstand handelte es sich hierbei um eine ehem. Schlosserei im handwerklichen Maßstab, die bis 2009 betrieben und i. R. der „Kontinuierlichen Erfassung altlastverdächtiger Flächen“ erhoben wurde.



Auf der Grundlage der Erhebungsdaten wurde das Grundstück, Flst.-Nr. 942/3, am 12. Mai 2011 hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfads „Boden - Grundwasser“ beim Landratsamt Ortenaukreis bewertet, auf Beweisniveau 1 in „Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft und entsprechend im „Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)“ dokumentiert.

Dies bedeutet, die Fläche scheidet aus der Altlastenbearbeitung aus und wird beim Landratsamt Ortenaukreis zur Dokumentation der erfolgten Bearbeitung archiviert. Mit der Archivierung wird belegt, dass im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung zum Zeitpunkt der Bewertung ein Altlastverdacht bzw. eine Altlast ausgeschlossen werden konnte.

Das Grundstück Flst.-Nr.942/3 ist aus Sicht der Altlastenbearbeitung uneingeschränkt nutzbar.

Altstandort "Omnibusgarage mit Tankstelle und Lagerschuppen", Flst.-Nr. 764/10, Obj.- Nr. 05395

Das Grundstück, Flst.-Nr. 764/10, wurde im Rahmen eines Abbruchverfahrens der Stadt Zell a. H. im Jahr 2005 beim Landratsamt Ortenaukreis als **Altstandort "Omnibusgarage mit Tankstelle und Lagerschuppen"** erhoben.

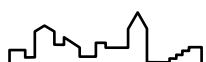
Im Auftrag der Stadt Zell a. H. wurden für die Fläche bereits 2001 die nutzungsbedingten Verdachtsbereiche zur Klärung des Gefahrverdachts ermittelt und auf dieser Grundlage eine „Orientierende Untersuchung (Technische Gefahrverdachtsuntersuchung)“ durch ein in der Altlastenbearbeitung erfahrenes Ingenieurbüro durchgeführt.

Die Ergebnisse dieser historischen und technischen Erkundungsmaßnahmen sind im Bericht des Ingenieurbüros BGUR GmbH vom 7. Dezember 2001 dokumentiert.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis wurden im Hinblick eines teilweisen Rückbaus der östlichen Bausubstanz die in diesem Bereich festgestellten Untergrundverunreinigungen unter gutachterlicher Begleitung mittels Bodenaushub saniert. Die Sanierungsergebnisse sind im Bericht der BGUR GmbH vom 18. Oktober 2005 dokumentiert.

Auf der Grundlage der durchgeführten Maßnahmen wurde der **Altstandort "Omnibusgarage mit Tankstelle und Lagerschuppen"** am 8. Februar 2006 beim Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfads "Boden-Grundwasser" in "Belassen zur Wiedervorlage nach Sanierung" eingestuft und entsprechend im "Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)" dokumentiert.

Die Einstufung in "Belassen zur Wiedervorlage" bedeutet, dass vorbehaltlich der Nutzung zum Zeitpunkt der Bewertung des Grundstücks kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z.B. Bebauung, Erdarbeiten, Nutzungsänderung) ist über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden. Die Einstufung in "Belassen zur Wiedervorlage" ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.



Der Altstandort ist damit im Sinne von § 2 Abs. 6 BBodSchG keine Altlastverdachtsfläche mehr.

Diesbezüglich wird noch auf einen im Rahmen der vorgenannten Erkundungsmaßnahmen im Jahr 2001 festgestellten Schadensherd im ehem. Freilagerbereich auf dem Grundstück, Flst.-Nr. 764/10, südwestlich der neuen Lager- und Gerätehalle (auf dem Grundstück Flst.-Nr. 936/12) hingewiesen. Dieser Bereich ist gemäß den Planunterlagen nicht von der geplanten Umsetzung betroffen.

- 2.1.2 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.

3 Hinweis der Stadt Zell a.H. zum Lärmschutz

Dem Lärmschutzgutachten, das dem B-Plan beigelegt ist, liegen bestimmte Anforderungen hinsichtlich des Betriebslärms der 3 betroffenen Betriebe Schlosserei Herrmann (im Planungsgebiet), Prototyp-Werke (angrenzend an das Planungsgebiet) sowie Schreinerei Lehmann (angrenzend an das Planungsgebiet) zugrunde. Die im Lärmschutzgutachten getroffenen Randbedingungen für die Betriebe im Planungsgebiet sind einzuhalten. Die Sicherung der organisatorischen Maßnahmen für die außerhalb des Plangebiets liegenden Prototypwerke erfolgt über eine Verpflichtungserklärung.

4 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

4.1 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet Auensand unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. 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, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.



5 Hinweis des Landratsamts Ortenaukreis - Amt für Umweltschutz

5.1 Dach- und Fassadenbegrünung

Als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufheizung in bebauten Bereichen wird empfohlen geplante Gebäude mit Fassaden- und Dachbegrünung zu begrünen.

5.2 Vogelschlag

Vögel sind nicht in der Lage durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Schmid, Doppler, Heynen, & Rössler, 2012). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren.

Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m² Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden.

Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum), zu verwenden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten Schweizerische Vogelwarte Sempach sowie Wiener Umweltanwaltschaft.

5.3 Beleuchtung

Aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden Folgen sind künstliche Beleuchtungen im Außenbereich zu vermeiden (vgl. § 21 NatSchG).

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin.



Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologie soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden (genauere Ausführungen siehe Schroer et al. 2019 „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“, BFN - Skripten 543).

6 Hinweise der bnNetze GmbH

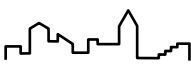
Bei Anpflanzungen von Bäumen ist das DVGW-Regelwerk GW 125 zu beachten.

Für die Unterbringung der Kabel sollte DIN 1998 zugrunde gelegt werden. Bei Anpflanzungen von Bäumen wird demnach ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dieser Abstand nicht realisierbar, werden zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe benötigt.

Freiburg, den 21.04.2022 LIF-FEU-ta
10.05.2022
01.06.2022
14.07.2022 LIF-ta
10.11.2022
17.03.2023
08.07.2024 LIF-bi

Zell a. H., den 20.09.2024.

PLANUNGSBÜRO FISCHER

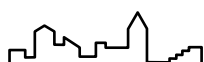


Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

gez. Fischer
Planer

gez. 20.09.2024
Pfundstein, Bürgermeister

📎 109Sch09.doc



AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Festsetzungen unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Zell a. H. übereinstimmt:

Aufstellungsbeschluss 12.12.2016
Offenlage 28.11.2022 – 05.01.2023
Satzungsbeschluss 22.07.2024

Zell a. H., 20.09.2024

gez. 20.09.2024
Pfundstein, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung vom 20.07.2022
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom .27.09.2024

Zell a. H., 27.09.2024

.....
gez. Pfundstein, Bürgermeister