



Planungsrechtliche Festsetzungen mit Hinweisen



Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §11 BauNVO)

Die Zweckbestimmung des Sondergebiets ist allein die Nutzung als Rettungszentrale für die Gemeinde Linkenheim – Hochstetten.

Zulässig sind:

- Garagenboxen für Feuerwehrgeräte
- Technikräume
- Versammlungsräume
- Hausmeisterwohnungen
- Räume für sonstige Hilfsorganisationen

2. Bauweise (§22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Die maximale Länge der Gebäude wird durch die Baugrenzen bestimmt.

3. Landespflegerische Maßnahmen (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB, § BNatSchG)

Die Pflanzungen sind nach Maßgabe der Planzeichnung anzulegen. Die Artenauswahl der Pflanzen soll die standörtlichen und kulturraumtypischen Gegebenheiten (insbesondere das angrenzende 24a-Biotop) berücksichtigen.

Die Bepflanzung muss spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des 1. Bauabschnitts vorgenommen werden.

Niederschlagswasser, das nicht schädlich verunreinigt wird, muss einer Versickerung auf dem Baugrundstück zugeführt werden. Hierzu sind Mulden auf mind. 30 cm mächtigen, bewachsen Böden anzulegen.



4. Befestigte Flächen **(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Befestigte Freiflächen (Wege, Stellplätze) sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Pflasterbeläge mit großem Fugenabstand) auszuführen, soweit keine gesetzlichen Vorschriften entgegen stehen.

5. Ausgleichsmaßnahmen **Kompensationsmaßnahme (§ 1a BauGB)**

Die außerhalb des Plangebiets erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden dem Baugebiet zugeordnet. Als Kompensationsmaßnahme außerhalb des Baugebiets wird folgende Maßnahme festgelegt:

Der noch fehlende Kompensationsbedarf ist durch Aufwertungsmaßnahmen im angrenzenden 24 a – Biotop zu erbringen (ehemaliger Bahndamm).

Als hochwertiges Teilbiotop der Biotopfläche des ehemaligen Bahndamms sind hier Magerrasen zu ca. 15% vorhanden. Dieser Anteil soll durch Pflegemaßnahmen auf ca. 60 % erhöht werden. Dazu sind vor allem starkwüchsige, standortfremde und künstliche ausgebrachte Arten zu entfernen.

Der Flächenbedarf dieser Maßnahme wird entsprechend dem Bilanzierungsmodell (siehe Landespflegerischer Begleitplan S. 16) festgesetzt. Die Maßnahme wird auf einer Fläche von 300m Bahndamm Länge, beginnend bei der Rettungszentrale, durchgeführt. Es ist eine jährliche Pflege für mindestens ca. 20 Jahre durchzuführen, um den oben aufgeführten Anteil an Magerrasen dauerhaft zu erhalten.



Hinweise

1. Alternativen und Schadensfälle

Falls im Zuge der weiteren Planungen bzw. bei Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) oder verunreinigtes Grund- und Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – zu informieren. Weitere Maßnahmen (mögliche Erkundung, Sanierung oder Überwachung nach § 9 Abs. 2 und § 10 BBodSchG) sollten im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – abgestimmt werden.

2. Bodenschutz

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind die technischen Regeln der LAGA – Anforderung an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen – zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den LAGA Zuordnungswert Z 0 einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden), ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall vorab durch das Landratsamt Karlsruhe, Umweltamt, vorab zu prüfen und freizugeben.

3. Gewässerschutz und Wasserversorgung

Das Vorhaben liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebiets „ZV Bodensee- Wasserversorgung – Gemeinden Dettenheim, Linkenheim – Hochstetten“. Die Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage vom 28.03.85 sowie das ATV Arbeitsblatt ATV – DVWK-A 142 „Abwasserkanäle und –leitungen in Wassergewinnungsgebieten“ sind zu beachten.

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

Bei der Anlage der Fläche ist Heumulch oder Saatgut aus dem angrenzenden 24a - Biotop zu verwenden. Eine ein- bis zweimalige Mahd (je nach Entwicklung) mit anschließender Abfuhr ist erforderlich.



5. Sonstige Pflanzmaßnahmen

Die Auswahl der Pflanzenarten ist auf die Artenliste des Bebauungsplans zu begrenzen. Hierbei ist es empfehlenswert, mit der Eingründung die vertikale Linie des Baukörpers zu unterbrechen.

6. E-Freileitung

Zwischen den spannungsführenden Leiterseilen dieser Leitung und den zu errichtenden Gebäuden, ist entsprechend den VDE-Bestimmungen bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen, jederzeit ein Mindestabstand von 3,00 m ab einer Dachneigung größer als 15°, bei solchen mit flachem oder flachgeneigtem Dach gleich oder kleiner als 15° von 5,00 m einzuhalten. Der Mindestabstand von unteren Leiterseil bis zur Straße muss mindestens 7,00 m und zum sonstigen Gelände 6,00 m betragen.

Der Sicherheitsabstand von 3 m ist entsprechend der DIN VDE 0105 auch bei der Aufstellung von Kränen mit angehängten und ausgeschwungenen Lasten, sowie aufgestellten Bauhilfsmitteln und Gerüste zu beachten.

7. Gasleitungen

Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die Gasleitungen tangieren, ist die Erdgas Südwest GmbH, Organisationseinheit ESW T, Siemensstraße 9, 76275 Ettlingen, rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen, um den Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden.

Die Einhaltung der Baumschutzverordnung wird vom Bauträger veranlasst und bezahlt. Die Planung neuer Baumstandorte ist auf Grund des Leitungsbestandes und der Bauart im Einzelfalle abzustimmen.

Zu Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Für die genaue Leitungsauskunft und Einweisung vor Ort ist die Bezirksauskunft Friedrichstal, Herr Herrel, Tel.: 07249 – 94 76 11 zuständig.