



GEMEINDE OFTERSHEIM

03

**Planungsrechtliche Festsetzungen,
Pflanzliste, Hinweise**

zum

**Bebauungsplan
samt örtlicher Bauvorschriften**

„Golfplatz Oftersheim“

28.09.2017

Projekt: 1307

Bearbeiter: Dipl.-Ing. D. Wiesehügel

Inhaltsverzeichnis	Seite
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
1. Art der baulichen Nutzung	1
2. Maß der baulichen Nutzung	1
3. Bauweise	2
4. Überbaubare Grundstücksfläche	2
5. Stellplätze	2
6. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen	2
7. Private Verkehrsflächen	3
8. Private Grünfläche - Zweckbestimmung Golfplatz	3
9. Leitungsrecht	4
10. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4
11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
11.1 Dachbegrünung	5
11.2 Versiegelungsgrad	5
11.3 Außenbeleuchtung, Werbeanlagen	5
11.4 Schutz von Kleintieren	5
11.5 Bewitterte Teile der Gebäudehülle und Dachinstallationen	5
11.6 Sicherung des Bodens	6
11.7 Bruthöhle Star	6
11.8 Pflege- und Maßnahmenkonzept Golfplatz	6
PFLANZLISTE (nicht abschließend)	7
1. Standortheimische Bäume	7
2. Standortheimische Pflanzen zur gärtnerischen Bepflanzung	7
3. Dachbegrünung	8

HINWEISE	9
1. Einhalt von Festsetzungen	9
2. Entwässerung, Müllabfuhr	9
3. Bodenfunde und Denkmalschutz	9
4. Baugründung	9
5. Altlasten und Bodenschutz	9
6. Pflanzenschutz	11
7. Auffüllungen	11
8. Grundwasser und Gewässerschutz	12
9. Beleuchtung und Elektrische Anlagen	12
10. Beseitigung von Gehölzstrukturen	13
11. Schutzgebiete	13
12. Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen	13

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Für die in der Planzeichnung ausgewiesenen Baufenster werden je Baufenster die folgenden Nutzungen festgesetzt.

Zulässig sind:

- Baufenster A1: Lager und Garagen,
- Baufenster A2: Clubhaus mit Restauration, Wirtschafts-, Personal-, Büro-, Schulungs- und Sozialräumen, Umkleiden, Lager, Behandlungs- und Entspannungsräumen und Sanitäranlagen,
- Baufenster B: Starterhaus mit Büro-, Wirtschafts- und Sozialräumen, Sanitäranlagen und Einzelhandel in Form eines „Pro-Shops für Golfartikel“ auch mit zentrenrelevanten Sortimenten, soweit diese Bezug zum Golfsport haben, wie z.B. Golfbekleidung, Golftaschen, Golfbälle, Golfschläger, Golfbücher/ -DVDs mit max. 50 qm Netto Verkaufsfläche,
- Baufenster C: Caddy Halle mit Lager,
- Baufenster D: Betriebshof mit Werkstätten, Lager und Garagen,
- Baufenster E: Abschlagsgebäude mit überdachten Abschlägen, Wirtschafts-, Personal-, Büro-, Schulungs- und Sozialräumen, Sanitäranlagen, Lager und überdachtem Platz für Ballwäsche.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21aBauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung je Baufenster durch Festsetzung einer maximalen Grundfläche (GR max.) und einer maximalen Höhe (H max.) festgesetzt und der Legende in der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Grundfläche bezieht sich auf die Fläche des jeweiligen Baufensters. Überschreitungsmöglichkeiten der Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.

Als oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhen der baulichen Anlagen gilt der Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhen der baulichen Anlagen ist die geplante im Mittel gemessene Geländeoberfläche im Bereich der jeweiligen baulichen Anlage heranzuziehen.

Die Ermittlung des oberen und unteren Bezugspunktes gilt auch für die Nebenanlagen gem. Festsetzung 6.

3. Bauweise

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

Die Bauweise ist je Baufenster der Legende in der Planzeichnung zu entnehmen.

- a1 = abweichende Bauweise als offene Bauweise mit den Längenbeschränkungen der BauNVO jedoch ohne Abstandsregelungen der LBO.
- a2 = abweichende Bauweise als offene Bauweise ohne den Längenbeschränkungen der BauNVO und ohne Abstandsregelungen der LBO.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung mit Hilfe von Baugrenzen und den Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzt.

5. Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

Stellplätze (St) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

6. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, i.V.m. § 14 BauNVO

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen gemäß Planeinschrieb zulässig.

Dabei gilt:

In den Baufenstern sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO allgemein zulässig.

Baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien als In-Dach- oder Auf-Dach-Montage und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind allgemein zulässig.

In den in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Nebenanlagen sind nur Anlagen gemäß Planeinschrieb zulässig:

- S = Schutzhütte mit jeweils max. 10,0 qm Grundfläche und max. Höhe von 3,0 m,
- T = Toilettenhäuschen mit jeweils max. 10,0 qm Grundfläche und max. Höhe von 3,0 m,
- B = Blockhütte mit Abstellflächen für Golfequipment mit jeweils max. 20 qm Grundfläche und max. Höhe von 3,0 m,
- W = Wasser: Pumpenanlage mit nutzungsspezifischen Anlagen und Bohrfilterbrunnen mit jeweils max. 20,0 qm Grundfläche und max. Höhe von 6,0 m,
- E = Energie; Transformatorenhaus/ Schaltraum mit nutzungsspezifischen technischen Anlagen mit max. 20,0 qm Grundfläche und max. Höhe von 6,0 m.

7. Private Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die private Verkehrsfläche ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die private Verkehrsfläche ist öffentlich zugänglich.

8. Private Grünfläche - Zweckbestimmung Golfplatz

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Der gesamte Geltungsbereich, außer der Bereich der privaten Verkehrsfläche, ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz festgesetzt.

Innerhalb der Golfplatzfläche sind die für das Golfspielen erforderlichen baulichen Anlagen gemäß Planeinschrieb zulässig. Diese sind neben den baulichen Anlagen gem. Festsetzung 1, 5 und 6:

- Gärtnerisch angelegte Flächen,
- Spiel- und Übungsflächen,
- Semirough,
- Rough,

- Hardrough
- Sandbunker.

Verbindungswege sind insgesamt bis max. 8.320 qm zulässig. Verbindungswege innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Schutz des Biotoptyps „Sand- und Trockenrasen sowie Magerwiesen“ sind nicht zulässig

Für die Anlage und Pflege sind die Ausführungen im Pflege- und Maßnahmenkonzept gem. 11.8 anzuwenden.

Erbbewegungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz ist öffentlich zugänglich.

9. Leitungsrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 21a BauGB

Unterirdische Leitungen zur Beregnung des Golfplatzes sind zulässig. Der Oberbau des Bodens ist bei Instandsetzung der Leitungen bzw. bei Neuanlage der Leitungen gleichwertig wieder herzustellen.

10. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Die auf dem Golfplatz vorhandenen standortheimischen Bäume sind zu erhalten.

Ist eine Baumfällung aus Gründen der Verkehrssicherheit zwingend erforderlich, bzw. gemäß Pflege- und Maßnahmenkonzept vgl. 11.8 erforderlich, so ist ein Gutachter hinzuzuziehen, der das Habitatpotenzial des Baumes z. B. für Fledermäuse oder Totholzkäfer erkennen kann und geeignete Maßnahmen zu dessen Erhalt einleitet (Ökologische Baubegleitung). Zu entfernende Bäume mit Wert für den Artenschutz sind gemäß der Pflanzliste zu ersetzen.

Bei Neupflanzungen sind nur standortheimische Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu verwenden (vgl. Pflanzliste).

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

11.1 Dachbegrünung

Je Gebäude in den Baufenstern B, C und E wird eine Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mind. 8 cm festgesetzt.

11.2 Versiegelungsgrad

Vorplätze, Hofflächen, Verbindungswege, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, offenporige Pflasterbeläge) zu befestigen. Der gesamte Oberbau muss wasserdurchlässig ausgebildet werden.

11.3 Außenbeleuchtung, Werbeanlagen

Eine Beleuchtung der Nutzflächen „Baufenster, Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und gärtnerisch angelegte Flächen“ gemäß Planzeichnung ist ganzjährig zulässig.

Zusätzlich ist eine Beleuchtung der Nutzfläche „Spiel- und Übungsfläche Driving Range“ innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen 80,0 m breiten Korridors zum Waldrand während der Winterzeit (ab letztem Sonntag im Oktober bis zum letzten Sonntag im März) zulässig.

Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchtmittel und Lampengehäuse zulässig. Die Leuchtkegel der Lampen sind nach unten abstrahlend, gezielt auf die Nutzflächen auszurichten.

11.4 Schutz von Kleintieren

Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke dürfen nur Kleintier- und vogelsichere Abdeckungen besitzen. Die Öffnungen der Abdeckungen dürfen maximal 10 mm groß sein.

Es sind ausschließlich Gullydeckel mit dem kleineren, serienmäßig erhältlichen Strebenabstand von 16 mm zu verwenden.

11.5 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.

11.6 Sicherung des Bodens

Auf Abgrabungsflächen ist der humose Oberboden getrennt vom mineralischen Unterboden abzuschleppen und in einer begrünter Miete bis zum Wiedereinbau in die Grünflächen zu lagern. Bei Oberboden darf die Aufschüttung zur Erhaltung des Bodengefüges nicht mehr als 2,0 m betragen. Die Miete darf nicht durch Befahren o. Ä. belastet werden. Dabei dürfen keine bodenfremden und pflanzenschädigenden Substanzen eingebracht werden.

Vorliegender unbelasteter Boden darf nicht abgefahren werden; Fremdmaterial darf nicht eingebracht werden. Die Massenbilanz muss ausgeglichen sein.

11.7 Bruthöhle Star

Die Höhle des Stars im alten Holz-Telegrafmast gem. Planeinschrieb ist zu erhalten oder durch drei Starenistkästen an geeigneten Bäumen zu ersetzen.

11.8 Pflege- und Maßnahmenkonzept Golfplatz

- Für die in der Planzeichnung abgegrenzten gärtnerisch angelegte Flächen,
- Für die in der Planzeichnung abgegrenzten Spiel- und Übungsflächen,
- für die in der Planzeichnung abgegrenzten Semiroughs,
- für die in der Planzeichnung abgegrenzten Roughs,
- für die in der Planzeichnung abgegrenzten Hardroughs,
- für die in der Planzeichnung abgegrenzten Sandbunker,
- für die Wegeränder und Säume.

wird ein Pflege- und Maßnahmenkonzept (Biotopverbund Sand- und Halbtrockenrasen) gemäß Kap. 6.3.3 der Begründung Teil 2 - Umweltbericht festgesetzt.

Die Entwicklung des Pflege- und Maßnahmenkonzept ist alle fünf Jahre zu kontrollieren (Biotopkartierung, Erfassung der wertgebenden Pflanzen- und Insektenarten). Bei von den Zielen abweichender Entwicklung der Flächen sind die Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen anzupassen, um den Zielzustand zu erreichen.

PFLANZLISTE (nicht abschließend)

1. Standortheimische Bäume

Großkronige standortheimische Laubbaumarten:

Traubeneiche (Quercus petraea)

Stieleiche (Quercus robur)

Feldahorn (Acer campestre)

Birke (Betula pendula)

Großkronige standortheimische Nadelgehölze

Waldkiefer (Pinus sylvestris)

2. Standortheimische Pflanzen zur gärtnerischen Bepflanzung

Besenginster (Cytisus scoparius)

Besenheide/Heidekraut (Calluna vulgaris)

Sandgrasnelke (Armeria maritima subsp. elongata)

Berg-Sandglöckchen (Jasione montana)

Silbergras (Corynephorus canescens)

Kleines Habichtskraut (Hieracium pilosella)

Geöhrttes Habichtskraut (Hieracium lactucella)

Heidenelke (Dianthus deltoides)

Gemeinde Nachtkerze (Oenothera biennis)

Sandthymian (Thymus serpyllum)

Sandstrohblume (Helichrysum arenarium)

Großblütige Königskerze (Verbascum densiflorum)

Echter Dost (Origanum vulgare)

Gewöhnliche Natternkopf (Echium vulgare)

Schafschwingel (Festuca ovina s. str.)

Borstgras (Nardus stricta)

Quendelblättrige Kreuzblume (Polygala serpyllifolia)

Echter Ehrenpreis (Veronica officinalis)

Hunds-Veilchen	(Viola canina)
Wimper-Perlgras	(Melica ciliata)
Gewöhnliche Nadelröschen	(Fumana procumbens)
Sandfingerkraut	(Potentilla incana)
Berg-Gamander	(Teucrium montanum)
Kleine Vogelfuß	(Ornithopus perpusillus),
Scharfe Mauerpfeffer	(Sedum acre)
Echtes Johanniskraut	(Hypericum perforatum)
Deutsche Ginster	(Genista germanica)
Gewöhnliche Flügelginster	(Genista sagittalis L.)
Heidelbeere	(Vaccinium myrtillus)
Rauschbeere	(Vaccinium uliginosum),
Preißelbeere	(Vaccinium vitis-idaea)
Gemeine Beifuß	(Artemisia vulgaris)
Wermutkraut	(Artemisia absinthium L.)
Gelbe Resede	(Reseda lutea)
Gewöhnliche Wegwarte	(Cichorium intybus)
Weg-Malve	(Malva neglecta)
Echte Eisenkraut	(Verbena officinalis)

3. Dachbegrünung

Weißer Mauerpfeffer	(Sedum album)
Tripmadam	(Sedum reflexum)
Milder Mauerpfeffer	(Sedum aexangulare)
Scharfer Mauerpfeffer	(Sedum acre)

HINWEISE

1. **Einhalt von Festsetzungen**

Die Gemeinde Oftersheim behält sich die Prüfung der Grün- und Gestaltungsmaßnahmen auf dem privaten Grundstück vor. Die Baufertigstellung ist der Gemeinde Oftersheim anzuzeigen.

2. **Entwässerung, Müllabfuhr**

Der Golfplatz ist hinsichtlich Entwässerung und Müllabfuhr an das bestehende Netz der Gemeinde Oftersheim angeschlossen.

Die Satzungen der Gemeinde Oftersheim und des Rhein-Neckar-Kreises über Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

3. **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 Karlsruhe – Abteilung 2 / Referat 25 / 21 (Denkmalpflege) zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu belassen und bis zur Entscheidung des Landesamtes zu schützen.

4. **Baugründung**

Zur Klärung der Standsicherheit von baulichen Anlagen im Planungsgebiet wird eine ingenieurgeologische Untersuchung der Untergrundverhältnisse und Betreuung der Gründungsmaßnahmen empfohlen.

5. **Altlasten und Bodenschutz**

Die auf dem Golfplatz befindliche altlastverdächtige Fläche „Ehemaliger Exerzierplatz / Sprengplatz“ ist im Altlasten/Bodenschutzkataster des Rhein-Neckar-Kreises unter der Obj. Nr. 2613 als „B-Fall“ mit dem Hinweis „Neubewertung bei Nutzungsänderung“ verzeichnet. Laut den Unterlagen des Wasserrechtsamt – Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis wurde das Gelände nach 1945 durch die amerikanische Militärregierung teilweise als Sprengplatz zur Vernichtung von Kampfmitteln genutzt. Die genaue Lage dieses Sprengplatzes ist jedoch unklar. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Stuttgart konnte einen Räumbericht aus dem Jahr 1952 zur Verfügung stellen, in dem vermerkt ist, dass 16 ha von Munitionsrückständen gesäubert wurden. Allerdings fehlt ein Lageplan, in dem diese 16 ha Fläche dargestellt ist.

Da es sich um hier um eine sehr große Fläche handelt und dem Wasserrechtsamt keine konkreten Anhaltspunkte über mögliche Belastungsbereiche vorliegen, war eine flächige rasterförmige Untersuchung im Zuge einer Gefahrverdachtserforschung mit verhältnismäßigem Aufwand nicht durchführbar. Zur Überprüfung der lokalen Grundwassersituation wurde an einer bestehenden Grundwassermessstelle auf dem Areal des Golfplatzes 2002 eine Wasserprobe entnommen und auf Sprengstoff- bzw. kampfstofftypische Parameter (Nitroaromaten, Nitrophenole, Nitroamine) analysiert. Das Analysenergebnis aus dieser Grundwasserprobe blieb bei allen untersuchten Einzelparametern jeweils im unauffälligen Konzentrationsbereich.

Im der weiteren Bauleitplanung empfehlen wir an vorhandenen Grundwassermessstellen (GWM 1-3, F 15 ZWK Kurpfalz, Beregnungsbrunnen) die o.g. Schadstoffparameter nochmals analysieren zu lassen. In sensibel genutzten Bereichen auf dem Golfplatzareal halten wir vorsorglich auch die ergänzende Entnahme von Oberbodenproben für erforderlich.

Innerhalb des Golfplatzareals befindet sich auch der frühere Betriebshof des Golfplatzes. In der Vergangenheit wurden hier Bodenverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (im Bereich EV-Tankanlage) und erhöhte LHKW-Gehalte (im Bereich des „Waschplatzes“) nachgewiesen. Trotz der auffälligen Schadstoffgehalte im Boden war eine Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser nicht abzuleiten. Bei zukünftigen Erdaushubarbeiten ist jedoch mit entsorgungsrelevantem Bodenmaterial zu rechnen. Die EV-Tankanlage wird im Altlasten-/ Bodenschutzkataster als „schädliche Bodenveränderung/ SBV“ unter der Obj. Nr. 4333 ebenfalls als „B-Fall“ (Neubewertung bei Nutzungsänderung) geführt. Bei zukünftigen Erdarbeiten wird hier eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten erforderlich sein.

Die Dokumentation zur der historischen Erhebung der oben genannten Standorte sowie vorhandene Akten und Gutachten können beim Wasserrechtsamt eingesehen werden.

Folgende Auflagenpunkte sind zu berücksichtigen:

- Erdarbeiten im Bereich der EV-Tankanlage (Obj. Nr. 4333 im Altlasten-/ Bodenschutzkataster) sind gutachterlich zu begleiten. Der Umfang der gutachterlichen Begleitmaßnahme ist mit dem Wasserrechtsamt im Vorfeld von Baumaßnahmen abzustimmen.
- Bei der Durchführung von Erdarbeiten sind die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) zu berücksichtigen.

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 Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zu

informieren. Weitere Maßnahmen (mögliche Erkundung, Sanierung oder Überwachung nach BBodSchG/BBodSchV) sind im Vorfeld mit dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis abzustimmen.

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

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.

6. Pflanzenschutz

Auf den § 17 Pflanzenschutzgesetz (PflSchG) „Anwendung von Pflanzenschutzmitteln auf Flächen, die für die Allgemeinheit bestimmt sind“ wird verwiesen. Auf Flächen, die für die Allgemeinheit bestimmt sind, ist demnach die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln so weit wie möglich zu minimieren oder zu verbieten und der Verwendung von Pflanzenschutzmitteln mit geringem Risiko im Sinne der Verordnung (EG) Nr. 1107/2009 sowie biologischen und nicht-chemischen Bekämpfungsmaßnahmen der Vorzug zu geben.

Auf das Einhalten der Leitlinien zum Integrierten Pflanzenschutz (IPS) für eine zielgerichtete und nachhaltige Golfplatzpflege wird verwiesen.

7. Auffüllungen

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Niveauequalsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. Es dürfen ausschließlich Materialien zu 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 eingestuften 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 Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zur Auffüllung verwendet werden.

8. 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).

Anfragen zu Grundwasserständen können schriftlich, per Fax oder per E-mail an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden: Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5, Referat 53.2, Landesbetrieb Gewässer, Dienstsitz Freudenstadt, Stuttgarter Straße 61, 72250 Freudenstadt, Telefon 07441/91480,57, Fax: 07441/91480-99, E-mail: Johannes.Ruoff@rpk.bwl.de.

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.

9. Beleuchtung und Elektrische Anlagen

Straßenbeleuchtungskörper mit Leitungen, Verteilerschränke für die Elektrische- und Telekommunikationsversorgung sowie Kennzeichen und Hinweisschilder sind gemäß § 126 BauGB auf den privaten Grundstücken zu dulden.

10. Beseitigung von Gehölzstrukturen

Auf den § 39 NatschG 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.

11. Schutzgebiete

Natur- und Landschaftsschutzgebiet

Auf die Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe über das Natur- und Landschaftsschutzgebiet "Oftersheimer Dünen" (Gemarkung Oftersheim, Rhein-Neckar-Kreis) vom 23. Dezember 1992 (GBl. v. 23.02.1993, S. 121) wird hingewiesen.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet)

Auf das FFH 6617341 - Sandgebiete zwischen Mannheim und Sandhausen wird hingewiesen.

Biotop

Auf die Biotop Feldgehölz im NSG „Am Golfplatz“ Nr. 266172261087 und Düne im NSG "Am Golfplatz" Nr. 266172261088 wird hingewiesen.

Wasserschutzgebiet

Auf die Rechtsverordnung des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis vom 19.08.1996 zum Schutz des Grundwassers im Einzugsbereich der Grundwasserfassung Wassergewinnungsgebiet III (Brunnen 7-9 WSG) des Zweckverbandes Wasserversorgung „Hartgruppe“ Sitz Sandhausen, Geschäftsstelle Rathaus 69181 Leimen, wird hingewiesen.

12. Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen wird über einen öffentlich rechtlichen Vertrag gesichert.

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 Oftersheim,

.....
Bürgermeister Jens Geiß