

## Textfestsetzungen

### Bebauungsplan „Fahrsicherheitszentrum Baden – Änderung“

#### Abschnitt A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548 ff.)

#### Allgemeines zum Regelungsinhalt:

Soweit in den nachstehenden Unterabschnitten I bis IV keine insgesamt ersetzenden oder abweichenden Festsetzungen erfolgen, gelten die Festsetzungen des bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fahrsicherheitszentrum Baden“ in dessen am 30.09.2005 in Kraft getretenen Fassung unverändert fort (nachstehend mit bisheriger Bebauungsplan bezeichnet). Aus Gründen des gegebenen Zusammenhanges und des zu wahrenen Überblicks werden dessen fortdauernden Festsetzungen in den nachstehenden Abschnitten und Unterabschnitten - jeweils nachrichtlich gekennzeichnet - mit wiedergegeben.

Die beigefügten Anhänge, auf die in den nachfolgenden Regelungen verwiesen wird, sind Gegenstand und damit ergänzender Teil der Textfestsetzungen.

#### Unterabschnitt I - Planzeichnung -

Die Planzeichnung des bisherigen Bebauungsplanes für das Fahrsicherheitszentrum Baden wird insgesamt durch die Planzeichnung vom ..... (*derzeitige Entwurfsfassung 31.01.2017*) ersetzt.

#### Unterabschnitt II - Art der baulichen Nutzung -

Es gelten abweichend von den Ziffern 1.1 und 1.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Fahrsicherheitszentrum Baden“ die nachfolgenden und insoweit insgesamt ersetzenden Festsetzungen der Ziffern 1.1 bis 1.4

##### 1.1 SO - Sondergebiet Fahrsicherheitszentrum (§ 11 BauNVO)

(1) Das Fahrsicherheitszentrum dient der Durchführung eines Kfz-Fahrbetriebs für Testzwecke und eines auf Fahrsicherheit bezogenen Übungs- und Trainingsbetriebs mit Kraftfahrzeugen, die zum Verkehren auf öffentlichen Straßen zugelassen oder zulassungsfähig sind.

(2) Zulässig sind

a) auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Fahrbahnflächen

aa) der Fahrbetrieb mit Kraftfahrzeugen (PKW und LKW) zum Testen einzelner Fahrzeugkomponenten (Fahrgestell und Aufbauten),

bb) der von Trainingsleitern geführte gruppenbezogene Übungs- und Trainingsbetrieb zur Ertüchtigung und Verbesserung eines auf die Fahrsicherheit im Verkehr auf öffentlichen Straßen unter Beachtung eines nach Art, Inhalt und Umfang festgelegten Trainingsprogrammes,

cc) andere, nicht unter Buchstabe bb) fallende Fahrveranstaltungen, soweit sie unter der Regie eines Fahrzeugherstellers zur Repräsentation und Vorstellung neu- oder fortentwickelter Kraftfahrzeuge durchgeführt werden,

wenn hierbei jeweils die für den Fahrbetrieb in Ziffer 1.2 festgelegten Eigenschaften eingehalten werden.

b) die Errichtung von Gebäuden zur Unterbringung der dem Betrieb gem. Buchstabe a) zuzuordnenden Verwaltungs-, Schulungs- und Versorgungseinrichtungen sowie Unterstellplätze für Kraftfahrzeuge auf den dafür ausgewiesenen Bauflächen.

(3) Nicht zulässig sind:

a) Renn- und motorsportliche Veranstaltungen einschließlich eines auf die Bedürfnisse solcher Veranstaltungen ausgerichteten Leistungs- und Sicherheitstrainings.

b) Motortests im Rahmen von Testveranstaltungen gem. Abs. 2 Buchstabe aa) oder ein sonstiger auf Motorleistungen ausgerichteter Fahrbetrieb.

## **1.2 Bindung der nach Ziffer 1.1 zulässigen Nutzungen an ihre Besonderheiten und Eigenschaften**

(1) In Anwendung der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm) vom 26.08.1998 ist der Betrieb des Fahrsicherheitszentrums so zu gestalten, dass die von ihm ausgehenden Lärmemissionen am jeweiligen Immissionsort entsprechend dem zu ermittelnden Beurteilungspegel folgende Werte nicht überschreiten:

- gegenüber den nach dem Stand vom Februar 2005 planungsrechtlich ausgewiesenen oder tatsächlich vorhandenen bewohnten Siedlungsrand des Ortsteils Schiftung der Gemeinde Sinzheim die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete nach Ziffer 6.2 der TA-Lärm,
- gegenüber den im Gewerbepark Baden-Airpark ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebieten die jeweils für diese Gebietsarten maßgeblichen Richtwerte nach Ziffer 6.2 der TA-Lärm.

(2) Innerhalb des in Anhang 1 zu diesen Textfestsetzungen mit A und E eingegrenzten Streckenabschnitts sind die Fahrgeschwindigkeiten aus Lärmschutzgründen auf das für das jeweilige Trainingsziel notwendige Maß zu beschränken und dürfen maximal 100 km/h nicht überschreiten. Die Geschwindigkeitsbeschränkung gilt nicht

a) für einen Fahrbetrieb, der im jeweiligen Zeitraum ausschließlich mit Elektromotoren angetriebenen Fahrzeugen durchgeführt wird (kein gleichzeitig gemischter Fahrbetrieb mit anderen Fahrzeugen innerhalb des begrenzten Abschnitts).

- b) für einen Fahrbetrieb, der auf dem nach Satz 1 begrenzten Streckenabschnitt von der zuständigen Behörde in ausschließlich umgekehrter Fahrtrichtung von E nach A wider-ruflich zugelassen wird, und
- durch geeignete Maßnahmen bewirkt werden kann, dass ab der in Anlage 1 markier-ten Grenz-Linie bis zur Ostkurve keine fortgesetzten oder erneuten Beschleunigungs-vorgänge in einem Geschwindigkeitsbereich oberhalb von 100 km/h stattfinden, oder
  - dieser nach einem für bestimmte Arten von Fahrübungen festgelegten Ablaufpro-gramm mit in ihrem Emissionsverhalten gleichartigen Fahrzeugtypen durchgeführt wird und durch schalltechnische Messungen nachgewiesen ist, dass in Höhe der Ost-kurve keine auf diesen Abschnitt bezogenen höheren Lärmpegel im Vergleich zum allgemein nach Satz 1 zulässigen Fahrbetrieb entstehen.

(3) Sieht ein in der Fachwelt allgemein anerkanntes Trainingsprogramm unter Einhaltung von Qualitätsanforderungen des Deutschen Verkehrssicherheitsrates vor, zur Sicherheit des Ver-kehrs auf öffentlichen Straßen Übungsfahrten mit höheren Geschwindigkeiten als 100 km/h vor-zuzunehmen und ist dies nicht auf anderen Streckenabschnitten oder nach Maßgabe von Abs. 2 Satz 2 b) durchführbar, kann die zuständige Behörde Ausnahmen von Ziffer 2 Satz 1 zulassen. Solche Veranstaltungen dürfen im Verlaufe einer Woche jedoch nur an max. zwei Wochentagen (ohne Samstag und Sonntag) und jeweils mit maximaler Dauer von zwei Stunden zugelassen werden.

**1.3** Veranstaltungen, die nicht den Beschränkungen der Ziffer 1.1 und 1.2 unterliegen, kann die zu-ständige Behörde unter Festlegung näherer Maßgaben als seltene Ereignisse im Sinne von Ziffer 7.2 der TA Lärm an max. zwei Kalendertagen innerhalb eines Kalenderjahres ausnahmsweise zu-lassen. Dabei dürfen jedoch im Zeitraum vor 09:00 Uhr und nach 18:00 Uhr die Immissionsricht-werte für allgemeine Wohngebiete gem. Ziffer 6.1 d) der TA-Lärm und in der übrigen Zeit dieje-nigen eines Mischgebiets gem. Ziffer 6.1 c) der TA Lärm gegenüber dem Ortsrand von Schiftung nicht überschritten werden. Dazu sind Zweck und Rahmenbedingungen der Veranstaltung fest-zulegen.

#### **1.4 Zeiten eines ausgeschlossenen Fahrbetriebs.**

(1) Unzulässig ist ein Fahrbetrieb gem. Ziffer 1.1 Abs. 2 mit Kraftfahrzeugen aller Art

- a) insgesamt an gesetzlichen Feiertagen, ausgenommen 1. Mai und 3. Oktober, und am Fei-ertag Christi Himmelfahrt bis 12:00 Uhr
- b) in den übrigen Zeiten
- an Werktagen (außer Samstag) vor 07:00 Uhr und ab 20:00 Uhr
  - an Samstagen vor 07:00 Uhr und ab 18:00 Uhr
  - an Sonntagen vor 09:00 Uhr  
von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr und ab 17:00 Uhr.

Feiertage, die nicht von Buchstabe a) erfasst werden, sind hinsichtlich der gem. Satz 1 un-zulässigen Betriebszeiten den Sonntagen gleichgestellt.

Ausnahmen für einen Betrieb auf den Dynamikflächen in der für Sonntage geltenden Ru-hezeit zwischen 13.00 und 15.00 Uhr können zugelassen werden, wenn und soweit ge-

währleistet ist, dass davon keine am Ortsrand von Schiftung als störend wahrnehmbare, dem Fahrsicherheitszentrum zuordenbare Lärmpegel auftreten.

(2) Insgesamt unzulässig sind auch der gewerbliche Testbetrieb mit Kraftfahrzeugen aller Art und der Fahrbetrieb mit Lastkraftwagen an Sonntagen und an Christi Himmelfahrt.

### **Unterabschnitt III - Nachrichtliche Wiedergabe fortgeltender Festsetzungen -**

Die Ziffern 2 bis 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Textteil) des bisherigen Bebauungsplanes für das Fahrsicherheitszentrum Baden gelten unverändert fort. Sie werden in gleicher Zahlenfolge in den nachstehenden Ziffern 2 bis 4.1 lediglich nachrichtlich wiedergegeben.

#### **2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO**

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den festgelegten Baugrenzen und Bauhöhen sowie der Geschoßzahl.

#### **3 Höhe der baulichen Anlagen (HBA) § 16 (2) 4 BauNVO, § 16 (4) BauNVO, § 18 BauNVO** Entsprechend Planeintrag „HBA“

Definition HBA:

Oberkante Abschluss der Firsteindeckung bei geneigten Dachformen bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (OAB) bei Flachdächern.

Bezugshöhe: Vorhandenes natürliches Gelände

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

##### **4.1 Beleuchtungskörper, Leuchtstoffe: § 9 (1) 20 BauGB**

Für Beleuchtungskörper im Freien sind Lampen mit UV-armen, insektenfreundlichen Lichtspektralen, z. B. Natriumdampfniederdrucklampen, zu verwenden.

##### **4.2 Behandlung von Oberflächenwasser: § 9 (1) 20 BauGB**

(1) Das auf den Baugrundstücken, auf versiegelten und teilversiegelten Flächen sowie auf Dachflächen anfallende, nicht als Brauchwasser genutzte und nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist innerhalb der Grundstücksflächen über dauerhaft begrünte Bodenflächen, in seitlich angrenzenden Grünflächen oder in dauerhaft begrünten Versickerungsmulden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu entwässern. Satz 1 gilt hinsichtlich des von LKW-Parkflächen abfließenden Niederschlagswassers nur, sofern dessen Versickerung von der für das Vorhaben zuständigen Genehmigungsbehörde oder der Wasserbehörde zugelassen wird.

(2) Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Zink, Kupfer oder Blei sind unzulässig.

(3) Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren während der Bauzeit ist zu vermeiden; andernfalls sind sie entsprechend ihrem ursprünglichen Zustand zu lockern.

## **Unterabschnitt IV - Naturschutzfachliche Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen -**

### **1 Naturschutzfachliches Entwicklungskonzept im Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

(Regelungen gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB)

Der den Festsetzungen als Anlage 2 beigefügte Plan „Naturschutzfachliches Entwicklungskonzept“ vom 31.10.2005, welcher der genehmigten Errichtung des Fahrsicherheitszentrums mit zuzunehmender Bedeutung ist, verbindlicher Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung unter Beachtung der nachfolgenden Regelungen der Buchstaben a) bis f).

- a) In den Biotopvernetzungsflächen hat die weitergehende Entwicklung und Erhaltung von Offenlandlebensräumen trocken-warmer Ausbildung zu erfolgen. Diese umfassen: Die Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung von bodensauren Trocken- und Halbtrockenrasen, Heide+Ginster-Komplexen, vorwaldartiger Baumbestände und Sukzessionsgebüsche, Ruderalfluren trockener Standorte, sonstige Magerwiesen, Sandaufschüttungen und Versickerungsflächen.
- b) In den Grünflächen hat die Entwicklung und Erhaltung von Offenlandlebensräumen trocken-warmer Ausbildung zu erfolgen. Diese umfassen: Die Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung von: Trocken- und Halbtrockenrasen, Heide+Ginster-Komplexe, thermophilen Saumgesellschaften, nicht überbaubaren Grünflächen mit gärtnerischer Gestaltung.
- c) Pflanzbindung: Erhalt und Pflanzung von Bäumen
- d) Eine Rekultivierung hat, soweit verfügbar, mit Rasensoden, Mulchmahd, vor Ort gewonnenem Saatgut aus dem räumlichen Geltungsbereich des Gewerbeparks Baden-Airpark oder des Flughafens Karlsruhe/Baden-Baden oder über das im Boden befindliche Samenpotential zu erfolgen.
- e) Düngung und Wässerung der Flächen der Ziffern a) und b) haben zu unterbleiben. Die Pflege der als bodensaure Trocken- und Halbtrockenrasen gesicherten oder angelegten Flächen hat durch eine fachgerechte ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdgutes und deren Verwertung oder Entsorgung zu erfolgen. Die Pflege der als Saumgesellschaften und Ruderalfluren trockener Standorte angelegten Flächen hat durch eine Mahd alle 2-3 Jahre mit Abtransport des Mahdgutes und deren Verwertung oder Entsorgung zu erfolgen. Die Heide- und Ginsterbestände sind abschnittsweise durch Mahd/Mulchen oder Schnitt alle 5 -7 Jahre zu verjüngen. Das Mahdgut ist abzutransportieren und zu verwerten bzw. zu entsorgen.
- f) Auf den als Vegetationsflächen gesicherten Flächen (Ziffern a) und b)) sind durch künstlich herbeigeführte, kleinflächige Verletzungen der Vegetationsdecke (Anstiche mit dem Spaten, offene Fahrspuren und Rinnen o.ä.) und kleinflächige Bodenmodellierungen (Andeckung von Sand und Errichtung südwestexponierter, leicht geneigter Flächen) in windstillen und besonders stark besonnten Bereichen, insbesondere für bodennistende Insekten sowie für auf lichte und besonnte offene Standorte angewiesene Pflanzenarten, jährlich herzustellen.

### **2 Schutzmaßnahmen auf Verkehrsflächen**

- nachrichtlich, nach bisherigem Bebauungsplan fortgeltend -

*Lichtschächte, Hof- und Straßengullys, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke sind mit einer kleintier- und vogelsicheren Abdeckung zu versehen. Die Öffnungen der Abdeckungen dürfen maximal 10 mm betragen. Es sind ausschließlich Schlammeimer mit gelochtem Boden in die Gullys einzusetzen.*

*Die Höhe von Bordsteinen und anderen Kanten dürfen maximal 5 cm betragen. Für die Straßen- und Hofentwässerung sind ausschließlich Muldenrinnen zu verwenden.  
(vorher Ziffer 7)*

## **Abschnitt B Örtliche Bauvorschriften in Anwendung der Landesbauordnung**

Die als Satzung nach Landesbauordnung zeitgleich mit dem Bebauungsplan „Fahrsicherheitszentrum Baden“ erlassenen und in den Bebauungsplan mit aufgenommenen Vorschriften gelten weiter fort und werden in gleicher Ziffernfolge nachrichtlich wiedergegeben.

### **1 Dachform und deren Begrünung § 74 (1) 1 LBO**

Bei neu errichteten Gebäuden sind Flachdächer oder Dächer bis fünf Grad Neigung flächig extensiv zu begrünen, soweit die Gesamtdachfläche eines Gebäudes 20 m<sup>2</sup> überschreitet. Wird ein bestehendes Gebäude mit begrünter Dachfläche durch ein neues Gebäude ersetzt, ist auch dessen Dachfläche zu begrünen und die dafür notwendigen baulichen Voraussetzungen zu schaffen. Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 10 Grad.

### **2 Einfriedungen § 74 (1) 3 LBO**

Einfriedungen sind nur aus Holz, Maschendraht oder als lebende Einfriedungen, z. B. Hecken und Sträucher, bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Sie sind sockelfrei so zu errichten, dass Kleintiere die Einfriedungen durchwandern können (Sockelfreiheit mind. 5 bis 10 cm).

### **3 Aufschüttungen und Abgrabungen § 74 (1) 3 LBO**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Maßnahmen soweit diese

- zum Ausgleich von Höhenniveauunterschieden des natürlichen Geländes zur Herstellung der Fahrstrecke und der Aktionsfläche erforderlich sind,
- zwischen den Fahrbahnen Sicherheitswälle mit einer Höhe von 1,50 Meter erforderlich werden.

Für Aufschüttungen sind ausschließlich kiesig-sandige Substrate aus dem Bereich von Baumaßnahmen oder aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes für den Gewerbepark Baden-Airpark und/oder auf den westlich angrenzenden Freiflächen (Flugfeld) zu verwenden.

### **Abschnitt C - weggefallene Vorschriften -**

Die in den Abschnitten C bis D des Bebauungsplanes „Fahrsicherheitszentrum Baden“ in dessen Geltungsbereich mit aufgenommenen, jedoch gegenüber den Flächen des Fahrsicherheitszentrums räumlich abgegrenzten Vorschriften, wurden bereits durch anderweitige Planänderungen ersetzt. Sie waren daher in diese Planänderung nicht mehr nachrichtlich mit aufzunehmen.

Rheinmünster, 31. Januar 2017

Zweckverband Söllingen

- Bauleitplanung -

Hans-Peter Volkmer