

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "OBERROT-SÜD-MEISSENHEIM" DER GEMEINDE MEISSENHEIM, OT KÜRZELL, ORTENAUKREIS

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)

1.1 Private Grünfläche nach §9 (1) 15. BauGB mit der näheren Zweckbestimmung Reitplatz mit Pferdestall

Zulässig ist nur die Anlage von Sandplatzflächen und/oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Flächen für den Pferdereitsport; ferner sind Gebäude ohne Aufenthaltsräume - nicht jedoch Garagen und Gewächshäuser – in einem Gesamtumfang bis max. 20 m² Grundfläche zugelassen.

Darüber hinaus ist auf der im „Zeichnerischen Teil“ durch Baugrenzen näher festgesetzten Fläche ein Pferdestall zulässig.

1.2 Private Grünflächen nach §9 (1) 15. BauGB mit der näheren Zweckbestimmung Koppel

Zulässig sind nur Wiesen- und Weideflächen, sowie Koppelflächen für die Pferdehaltung.

1.3 Private Grünflächen nach §9 (1) 15. BauGB mit der näheren Zweckbestimmung Nutzgärten

Zulässig sind nur Nutzgärten, ferner Gebäude ohne Aufenthaltsräume mit einer Wandhöhe bis 3 m - nicht jedoch Garagen und Gewächshäuser - in einem Gesamtumfang bis max. 20 m² Grundfläche.

1.4 Private Grünflächen nach §9 (1) 15. BauGB mit der näheren Zweckbestimmung Schutzgrün

Zulässig sind nur Grünflächen in Form von Wiesenflächen mit Gehölzpflanzungen, sowie Graswege zur Sicherung der Gewässerlängszugänglichkeit.

Bauliche Anlagen, Flächenversiegelungen oder Bodenverdichtungen sind unzulässig.

Das Ablagern von Materialien, durch die Nährstoffeinträge in Boden und Gewässer verursacht werden können, ist unzulässig.

Das Abstellen von Fahrzeugen ist unzulässig.

Ergänzende Festsetzungen sind den Ziffern 1.10.3 und 1.11.2 – 1.11.5 zu entnehmen.

Darüber hinaus sind die wasserrechtlichen Bestimmungen zum Gewässerrandstreifen (siehe Ziffer 3.1) zu beachten.

1.5 Nebenanlagen

In den privaten Grünflächen sind Nebenanlagen analog §14 (1) BauNVO (z.B. Wege, Einfriedungen etc.) nur zulässig, soweit sie der festgesetzten näheren Zweckbestimmung dienen.

1.6 Höhe der baulichen Anlagen nach §16 und §18 BauNVO

- 1.6.1 Die Höhe des Pferdestalls wird gemäß §18 BauNVO in Verbindung mit §16 (4) BauNVO als Höchstgrenze der Traufhöhe und der Firsthöhe des Hauptgebäudes / Hauptdaches in der Nutzungsschablone festgesetzt. Der untere Bezugspunkt wird mit 151,9 m ü. NN entsprechend der Betriebshofhöhe im nördlich gelegenen Gewerbegebiet festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenseite der aufgehenden Wand (Gebäudeflucht) mit der Oberkante der Dachhaut, bei Pultdächern gilt als Traufhöhe der niedrigere Schnittpunkt.

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut am Schnittpunkt der Dachflächen, bzw. bei Pultdächern der obere Schnittpunkt zwischen Wand und Dachhaut.

- 1.6.2 Für alle weiteren Gebäude wird die maximale Traufhöhe abweichend vom Eintrag in der Nutzungsschablone auf 3,0 m und die maximale Firsthöhe auf 4,5 m begrenzt.

1.7 Bauweise nach §22 BauNVO

Entsprechend dem Einschrieb **a** in der Nutzungsschablone wird für den an ein Betriebsgebäude angebauten Pferdestall die abweichende Bauweise gemäß §22 (4) BauNVO festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind hier Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig.

1.8 Überbaubare Grundstücksfläche nach §23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im „Zeichnerischen Teil“ durch Baugrenzen festgesetzt.

1.9 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen nach §9 (1) 21. BauGB

Die im „Zeichnerischen Teil“ mit **Ir** näher gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Abwasserverbandes Friesenheim für die Führung einer Abwassersammelleitung zu belasten.

1.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach §9 (1) 20. BauGB

1.10.1 Reduzierung der Flächenversiegelung

Soweit Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen gilt folgendes:

Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Rasen- und Gartenflächen herzustellen. Sie sind in wasserdurchlässigen Ausführungen (Abflussbeiwert $\leq 0,5$) herzustellen, z.B. Grasweg, Sandplatz, wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterterrassen, Kies. Nicht zugelassen sind geschlossene Oberflächen, wie z.B. Asphalt (ausgenommen Drainasphalt), Beton oder dergleichen.

1.10.2 Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag aus Metalldächern

Um Bodenkontaminationen aus der Versickerung von Niederschlagswasser von metallgedeckten Dächern zu vermeiden, sind kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Andernfalls ist eine Versickerung des entsprechenden Dachflächenwassers unzulässig.

1.10.3 Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der privaten Grünfläche mit der näheren Zweckbestimmung Schutzgrün

Der entlang der Uferböschung zur Unditz vorhandene Röhrichtbestand ist zu erhalten.

In dem im „Zeichnerischen Teil“ festgesetzten Umfang ist eine Feldhecke aus standorttypischen einheimischen Gehölzen anzupflanzen. Das zwischen anzulegender Feldhecke und Röhrichtbestand im Schutzgrün gelegene Grünland ist durch extensive Bewirtschaftung ohne Düngung und ohne Pflanzenschutzmittel zur Magerwiese zu entwickeln.

1.10.4 Gewässerzugänglichkeit

Die Längszugänglichkeit muss für die Unterhaltung des Gewässers, des Uferstreifens (z.B. Gehölzpflege) und des Bachbetts jederzeit sichergestellt werden.

1.11 Pflanzgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen nach §9 (1) 25a. BauGB

1.11.1 Pflanzgebot für Einzelbäume

Entsprechend dem Eintrag im „Zeichnerischen Teil“ sind mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzliste aus Ziffer 1.11.5 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den eingetragenen Standorten kann unter Erhalt der Anzahl um max. 3 m abgewichen werden.

1.11.2 Flächenhaftes Pflanzgebot – Feldgehölzhecke

Entsprechend dem Eintrag im „Zeichnerischen teil“ ist im Bereich des flächenhaften Pflanzgebotes eine Heckenpflanzung aus Laubgehölzen der Pflanzliste aus Ziffer 1.11.5 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.11.3 Schutz vor Wildverbiss

Pflanzungen an der Grenze zur freien Landschaft sind gegen Wildverbisschäden zu schützen.

1.11.4 Ausfall von Gehölzen

Für alle Gehölzpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Gehölzes als Ersatz ein vergleichbares Laubgehölz, im Fall von Bäumen mindestens 3mal verpflanzt mit einem Mindeststammumfang von 16 cm, nachzupflanzen ist.

1.11.5 Pflanzliste für Pflanzgebote

Folgende Mindestgrößen für die Anpflanzungen werden festgesetzt:

- Bäume: mindestens 3x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang mind. 10 – 12 cm
- Sträucher: mindestens 2x verpflanzt, 60 – 100 cm hoch

Bei der Beschaffung der Bäume sind ausschließlich gebietseinheimische Gehölze regionaler Herkunft zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

<u>Bäume:</u>	Acer campestre	(Feld-Ahorn)
	Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
	Carpinus betulus	(Hainbuche)
	Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
	Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)
	Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)
<u>Sträucher:</u>	Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
	Corylus avellana	(Haselnuss)
	Crataegus laevigata	(Zweigriffeliger Weißdorn)
	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
	Euonymus europaeus	(Gew. Pfaffenhütchen)
	Ligustrum vulgare	(Liguster)
	Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
	Rosa canina	(Hundsrose)
	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)

Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO)

2.1 Dächer

- 2.1.1 Der Pferdestall ist mit einem geneigten Dach (D) zu bedecken. Die Hauptfirstrichtung entspricht der Richtung des Doppelpfeils.
- 2.1.2 Die Dachneigung des Pferdestalls darf 15° - 20° betragen.
- 2.1.3 Anlagen zur Energiegewinnung mittels photovoltaischer Solarzellen sind zulässig.

3 KENNZEICHEN, VERMERKE, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

3.1 Gewässerrandstreifen entlang der Unditz (§38 WHG und §29 WG)

Zur Pflege der Landschaft ist entlang der Unditz ein im „Zeichnerischen Teil“ mit **S1** näher bezeichneter Gewässerrandstreifen gekennzeichnet.

Gemäß §38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und §29 Wassergesetz (WG) sind die entsprechenden Flächen naturnah zu gestalten und standortgerecht zu bepflanzen, bzw. der entsprechende Bestand ist zu erhalten. Sie dürfen nicht gedüngt werden.

In dem Gewässerrandstreifen sind gemäß §29 (2) WG, Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

In dem Gewässerrandstreifen sind gemäß §29 (3) WG verboten:

1. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können;
2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind;
3. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neupflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern;
4. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen;
5. die Umwandlung von Grünland in Ackerland;
6. in einem Bereich von 5 m der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und

Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel und

7. in einem Bereich von 5 m die Nutzung als Ackerland; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren, sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

Die zuständige Behörde kann gemäß §29 (4) WG eine widerrufliche Befreiung von einem der aufgezählten Verbote erteilen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnahme erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt. Die Befreiung kann aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit auch nachträglich mit Nebenbestimmungen versehen werden, insbesondere um zu gewährleisten, dass der Gewässerrandstreifen die genannten Schutzfunktionen erfüllt.

3.2 Altlasten

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl, Teer ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3.3 Baugrund

Laut Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 10.04.2017 stehen im Bereich des Plangebietes quartäre Lockergesteine (Holozäne Abschwemmassen, Auenlehm) unbekannter Mächtigkeit an.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes, mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens 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 Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.4 Bodenschutz

3.4.1 Allgemeine Bestimmungen

- 3.4.1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.4.1.2 Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- 3.4.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.4.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 3.4.1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- 3.4.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- 3.4.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.4.2 Bestimmungen zur Zwischenlagerung und Wiederverwendung von Oberboden

- 3.4.2.1 Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- 3.4.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwendung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.4.2.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.
- 3.4.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.5 Natur- und Artenschutz (§§ 39 und 44 BNatSchG)

- 3.5.1 Hinsichtlich der brütenden Vögel ist das allgemeine Rodungsverbot vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres gemäß §39 (5) Nr. 2 BNatSchG zu beachten.
- 3.5.2 Weiterhin ist zu beachten, dass aufgrund möglicher Fledermausvorkommen die Beseitigung von Gehölzen, Gebäuden oder Gebäudeteilen lediglich im vorstehend unter Ziffer 3.5.1 genannten Zeitraum zulässig ist, andernfalls ist eine vorherige Begehung durch ein fachkundiges Büro erforderlich.

3.6 Denkmalschutz

- 3.6.1 Gemäß §20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8, Referat 84.2 (per Post: Berliner Str. 12, 73728 Esslingen a.N. oder per Mail: abteilung8@rps.bwl.de) unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (Knochen, Keramikscheiben, Mauerreste und ähnliches) bei Erdarbeiten zu Tage treten.
- 3.6.2 Soweit Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von der Baumaßnahme betroffen sind ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8, Referat 83.2 (per Post: Berliner Str. 12, 73728 Esslingen a.N. oder per Mail: abteilung8@rps.bwl.de) unverzüglich hinzuzuziehen.

3.7 Fluglärmbelästigung

Das Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Flugplatzes Lahr, es ist daher mit entsprechenden Emissionen am Tage und bei Nacht mit den dort verkehrenden Luftfahrzeugen zu rechnen.

3.8 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

In der Anlage 1 dieser Bebauungsvorschriften ist der entsprechend Bereich der Überflutungsfläche HQ_{extrem} gekennzeichnet. Dieser Bereich stellt daher im Sinne des Wasserhaushaltgesetzes – WHG (§78b (1) Ziffer 1 WHG) ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten dar.

Freiburg, den 25.09.2023

Meißenheim, den 25.09.2023

.....
Der Planer

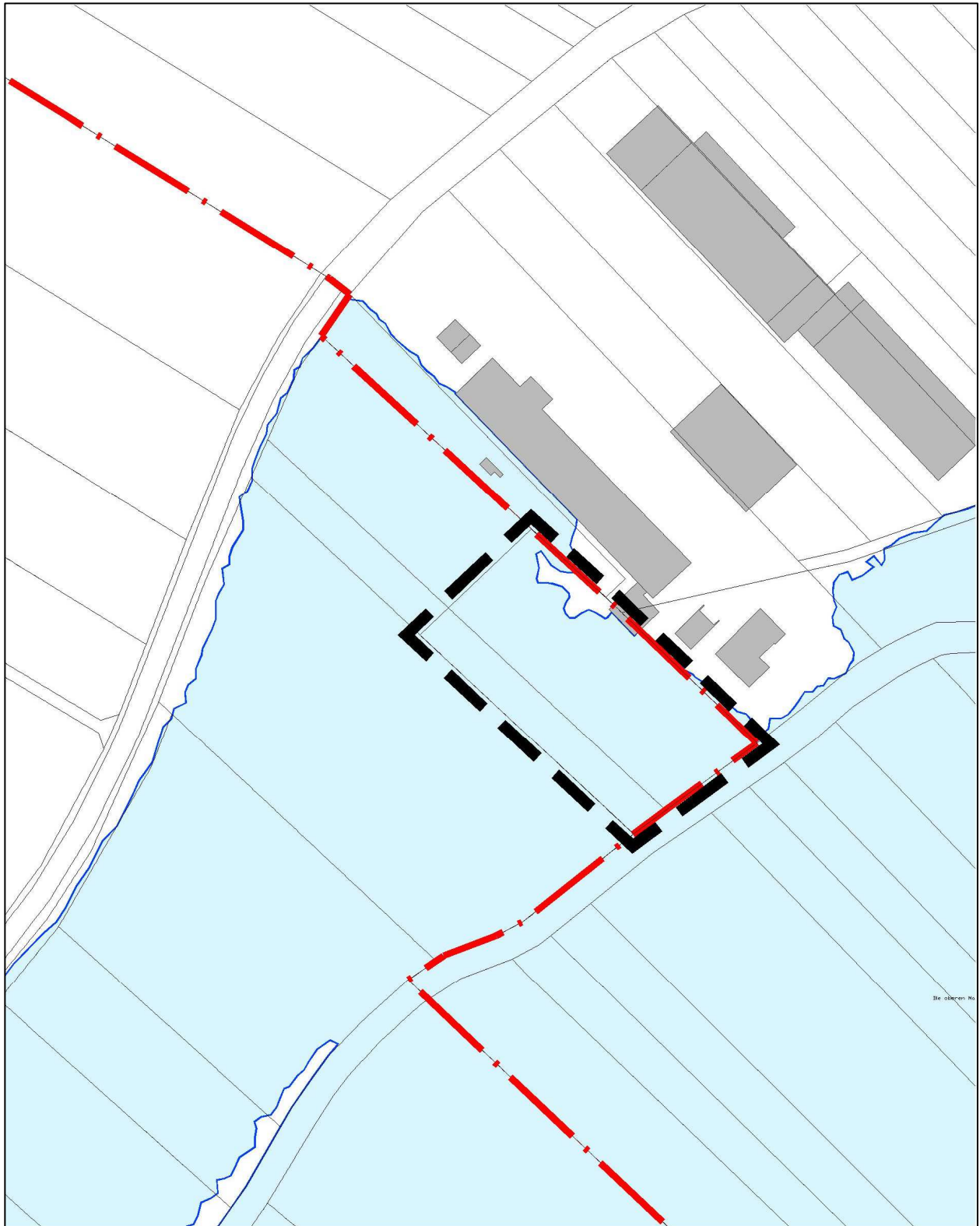
.....
Alexander Schröder, Bürgermeister


KORNELIUS BRENNER
Diplomingenieur,
Freier Architekt und Stadtplaner
Engesserstr. 4a, 79108 Freiburg

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

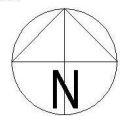
Ausgefertigt: Meißenheim, den Siegel



 nachrichtliche Übernahme der bisher bekanntgewordenen HQ extrem-Überflutungsfläche

Gemeinde Meißenheim / OT Kürzell
BPL "Oberrot-Süd-Meißenheim"

- Überflutungsflächen -



19.01.2023

KORNELIUS BRENNER
Diplomingenieur, Freier Architekt und Stadtplaner
79108 Freiburg, Engesserstr. 4a, Tel. 0761/282960 Fax 1202120

