Fertigung: .....
Anlage: .....
Blatt: .....

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Areal Altes Rathaus"
der Gemeinde Meißenheim (Ortenaukreis)
als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Fassung zur 2. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA

(§ 4 BauNVO und § 13 a BauNVO)

Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet - WA - ausgewiesenen Flächen sind die Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 u. 5 BauNVO und § 13a BauNVO unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Festsetzung der Geschoßzahl, der GRZ und GFZ erfolgt durch Eintrag im Zeichn. Teil.

2.2 Wandhöhe

Die Wandhöhe wird für
die NZ 1 mit max. 7,00 m,
die NZ 2 mit max. 9,40 m,
die NZ 3 und 4 mit max. 9,20 m
festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen ab festgesetztem Bezugspunkt in m ü.NN (s. Eintrag im Zeichn. Teil) bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

Bei Gebäuden mit Flachdach gilt für den oberen Bezugspunkt die Oberkante der Aufkantung Flachdach. Bei der NZ 2 und 3 entspricht die festgesetzte Wandhöhe dem Schnittpunkt Außenwand des Attikageschosses mit Oberkante Dachhaut.

2.3 Firsthöhe

Die Firsthöhe wird für
die NZ 1 mit max. 12,00 m,

die NZ 2 mit max. 12,30 m,
die NZ 3 und 4 mit max. 12,10 m
festgesetzt.

Die Firsthöhe wird gemessen ab festgesetztem Bezugspunkt in m ü.NN bis OK First bei geneigten Dächern.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

3.1 Im Bereich der Nutzungszonen 1 - 4 wird die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, es sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 Die Baugrenzen dürfen an jeweils einer Gebäudeseite für Balkone und Terrassen überschritten werden. In der Summe dürfen diese maximal 60 % der Gesamtlänge der Gebäudeseite betragen. Balkone und Terrassen dürfen die Baugrenze in einer Tiefe von max. 2,5 m überschreiten.

4 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

4.1 Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

4.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

5 Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche ist die Anlage einer Tiefgarage zulässig.

5.2 Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Östlich des alten Rathauses bzw. südlich der Rathausstraße ist eine Fläche zur Anlage von öffentlichen Stellplätzen ausgewiesen.

7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Dachflächenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und über eine belebte Bodenschicht zu versickern.

8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Süden des Bebauungsplans ausgewiesene öffentliche Grünfläche dient entsprechend den Vorgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) dem Erhalt und der Entwicklung einer Obstwiese und der Anlage eines Eidechsenhabitats.

Auf der öffentlichen Grünfläche wird des Weiteren die Anlage eines Mehrgenerationenspielplatzes ermöglicht.

9 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 speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), erstellt von Bioplan Bühl, vom 27.09.2021 durchzuführen.

9.1 Baufeldräumung (VM1 - saP)

Die Baufeldräumung, insbesondere der Abriss von Gebäuden und die Rodung von Gehölzen, 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). Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden.

Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen sind die Fäll- und Rodungsarbeiten sowie die 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 Frostnächten.

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 gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

9.2 Bauzeitenbeschränkung (VM2 - saP)

Jahreszeitliche Bauzeitenbeschränkung
Umbau- und Sanierungsmaßnahmen am alten Rathausgebäude dürfen nur im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar durchgeführt werden. Dabei gilt es eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden, abzuwarten. Die Bauzeit kann auf die Monate September und Oktober ausgeweitet werden, sofern eine Überprüfung auf möglicherweise anwesende Fledermäuse durchgeführt wird (vgl. Baufeldräumung).

Die Bauzeit für das geplante Gebäude nördlich des Rathausgebäudes, das in der direkten Umgebung der beiden nachgewiesenen Fledermaus-Wochenstuben errichtet werden soll, ist in den Zeitraum von Anfang September bis Ende April zu legen. Eine Ausnahme gilt für nicht lärmintensive Arbeiten.

Der Bauzeitenplan ist mit der naturschutzfachlichen Baubegleitung abzustimmen.

Nächtliche Bauzeitenbeschränkung
Alle zwischen Anfang März und Mitte November durchgeführten Arbeiten wie Bauarbeiten müssen außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden, (diese dauert etwa 20 Minuten vor Sonnenuntergang bis 15 Minuten vor Sonnenaufgang), also zwischen 15 Minuten vor Sonnenaufgang und 20 Minuten vor Sonnenuntergang. Ein Innenausbau kann bei entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen, die eine Abstrahlung von Licht oder Lärm nach außen verhindern, durchgeführt werden.

9.3 Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten (VM3 - saP)

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.

9.4 Vermeidung von Lichtemissionen (VM4 - saP)

Grundsätzlich müssen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Licht und Erschütterungen beim Durchflug und bei der Nahrungssuche der Fledermäuse durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden.

Es muss auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden. Lichtquellen, schwache LED-Beleuchtung sind ohne Streulicht zielgerichtet auf den Straßen- bzw. Wegbereich anzubringen. Die Lichtquellen sind nach oben sowie zur Seite hin abzuschirmen. Es ist kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) zu vermeiden.

9.5 Maßnahmen für Amphibien (VM5 - saP)

Falls sich während der Bauzeit wassergefüllte Fahrspuren oder größere flache, durch Regenwasser gefüllte Pfützen bilden, sind diese umgehend zu beseitigen, damit dort keine Gelbbauchunken und Kreuzkröten laichen können.

9.6 Fledermaus-freundliche Gestaltung des Geltungsbereichs (VoM1 - saP)

Die Obst- und Nussbäume innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche im Süden des Geltungsbereichs sind soweit wie möglich zu erhalten. Zusätzlich sind im Bereich dieser Grünfläche drei Nuss- bzw. Obstbäume (Hochstämme) lokal- und regionaltypischer Sorten zu pflanzen.

Der Untergrund im Bereich der Grünfläche ist zu einer Wiese zu entwickeln, die zweimal jährlich zu mähen ist.

Bei den vier geplanten Neupflanzungen im Nordwesten des Geltungsbereichs südlich des alten Rathauses sind Hochstämme regionaltypischer Obstbaumsorten oder gebietsheimischer Laubbaumarten zu verwenden.

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs sind ebenfalls drei Hochstämme lokal- und regionaltypischer Obstbaumsorten oder gebietsheimischer Laubbaumarten zu pflanzen.

Zudem sind an den Gebäuden im Geltungsbereich vier Fledermaus-Kästen in mindestens drei Metern Höhe aufzuhängen (z.B. Firma Hasselfeldt):

3x Fledermaus Wandquartier mittelgroß oder alternativ 3x Fledermaus Fassadenflachkasten (ggf. mit Rückwand)

1x Fledermaus Fassaden Ganzjahresquartier 2-teilig oder alternativ 1x Fledermaus Ganzjahres Fassadenkasten Unterputz mit Haubenblende.

Die Kästen sind, je nach Modell, während der Bauphase bzw. spätestens drei Monate nach Fertigstellung der Gebäude aufzuhängen. Die Kästen sind wartungsfrei.

9.7 Vögel - Nisthilfen (CEF1 - saP)

Es sind drei Sperlingskoloniehäuser sowie vier künstliche Mehlschwalben-Nester rechtzeitig vor Baubeginn, insbesondere vor Abriss bzw. Umbau der Gebäude, im Geltungsbereich bzw. angrenzend an Gebäuden in mindestens drei Metern Höhe aufzuhängen.

Die Nistkästen sind katzensicher aufzuhängen - mit dem Einflugloch auf die Wetter abgewandte Seite. Die Kästen sind jährlich außerhalb der Brutzeit (ab Oktober) auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu reinigen, u.a. Entfernen von Nistmaterial.

9.8 Mauereidechse (CEF2 - saP)

<u>Anlage eines Ersatzlebensraums</u>

Im Süden der öffentlichen Grünfläche ist ein ca. 120 m² großer Ersatzlebensrau für Mauereidechsen anzulegen.

Nach Möglichkeit muss trockenmauerartigen Strukturen der Vorrang gegeben werden. Diese bestehen aus jeweils zwei bis drei übereinander liegenden Steinreihen. Die untere Reihe wird in ein nährstoffarmes Substrat eingebettet. Die Steine selbst sollten eine unterschiedliche Größe in einer Abmessung von 40 bis 80 cm haben.

Die genaue Lage dieser Strukturen, aber auch die genaue Beschaffenheit der Maßnahmenbereiche, werden vor Ort durch die naturschutzfachliche Bauüberwachung vorgegeben.

Nach Fertigstellung der Maßnahmenfläche ist diese vom übrigen Geltungsbereich für die Dauer der Planumsetzung mit einem Reptilienzaun abzugrenzen, um ein- bzw. zurückwandern von Tieren in das Baufeld zu verhindern.

Hinweis: Die Anlage des Ersatzlebensraums wurde im Frühjahr 2022 mit ökologischer Baubegleitung durch Bioplan Bühl durchgeführt.

Abfang

Es muss eine Maßnahmenkombination aus Hand- und Schlingenfang angewandt werden. Ab Mitte März bis, je nach Witterung, Mitte / Ende April sind engmaschig Reptilienbretter auszubringen. Der Abfang kann im Spätsommer ab Ende August wiederholt werden. Ergänzend sind Gefäße als Lebendfallen in den Boden einzugraben, welche jeweils am Folgetag des Ausbringens zu kontrollieren sind. Gefangene Tiere sind auf die Ersatzfläche zu bringen.

Hinweis: Die Eidechsenumsiedlung in den neu angelegten Eidechsenlebensraum fand durch Bioplan Bühl im Frühjahr 2022 statt.

Pflege der Maßnahmenfläche

Durch Gehölzpflege ist eine Gehölzsukzession in den eidechsenspezifischen Bereichen zu verhindern.

Überprüfung der Vorkommen während der Bauphase

Der gesamte Baubereich muss regelmäßig auf ein Auftreten der Mauereidechse überprüft werden. Sollten dabei Individuen nachgewiesen werden, sind diese zu fangen und in die neu angelegten Lebensräume umzusetzen. Gegebenenfalls muss kurzfristig ein mobiler Reptilienzaun aufgestellt werden.

Der gesamte Bauablauf ist daher vor Beginn der Baumaßnahme mit der naturschutzfachlichen Baubegleitung abzustimmen. Dies gilt auch für jeden neuen Bauabschnitt.

9.9 Naturschutzfachlich begleitende Maßnahmen

Durch eine einzurichtende naturschutzfachliche Bauüberwachung (= ökologische Baubegleitung), die auf einen orts- und sachkundigen Biologen mit guten faunistischen, aber auch tierökologischen Kenntnissen zurückgreift, sind die verschiedenen Maßnahmen zu überwachen, zu begleiten und zu überprüfen. Ferner ist der Zeitplan der Baumaßnahmen mit der naturschutzfachlichen Bauüberwachung abzustimmen.

Bei Eintreten von eventuell Unvorhergesehenem ist zu reagieren oder gegebenenfalls sind Maßnahmen einzuleiten. Die Ergebnisse sind jeweils zu dokumentieren und die zuständige Naturschutzbehörde regelmäßig zu informieren.

9.10 Monitoring

Der Erfolg der CEF-Maßnahmen CEF1 und CEF2 zum Schutz des Haussperlings, des Mauerseglers sowie der Mauereidechse ist jeweils durch ein Monitoring über einen Zeitraum von fünf Jahren zu belegen. Die entsprechenden Berichte sind der unteren Naturschutzbehörde jeweils bis zum Jahresende vorzulegen. Sollte bei den Nistkästen für den Haussperling innerhalb der fünf Jahre eine erfolgreiche Annahme als Nistplatz festgestellt werden, kann das Monitoring für diese Maßnahme eingestellt werden.

10 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

10.1 Pflanzung von Obst- oder Laubbäumen

Südlich und östlich des alten Rathausgebäudes sowie entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume (insgesamt mind. 8 Stck.) (Stammumfang 12/14 cm; 3 x verpflanzt) gemäß der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Baumscheiben/-gruben sind ausreichend zu dimensionieren. 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.

Die artenschutzrechtlichen Vorgaben (Ziff. 9.6) sind zu berücksichtigen.

10.2 Erhalt und Pflanzung von Obstbäumen in der öffentlichen Grünfläche

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Obstwiese" sind die vorhandenen Obstbäume (Zwetschgen) zu erhalten.

Zusätzlich sind drei Nuss- bzw. Obstbäume (Hochstämme) lokal- und regionaltypischer Sorten gemäß Ziff. 9.6 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten. Im Kronenbereich der Obstbäume ist eine punktuelle Düngung bei Bedarf möglich.

11 Fläche für Versorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Südlich des Alten Rathauses (NZ 1) ist eine Fläche für eine Trafostation zugunsten des Überlandwerks Mittelbaden-Lahr ausgewiesen.

12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

12.1 Von der Rathausstraße aus führend, östlich und südlich des Rathauses ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Unterhaltung der Trafostation zugunsten der des Überlandwerks Mittelbaden-Lahr ausgewiesen.

12.2 Östlich des Rathauses aus führend, in südlicher Richtung ist ein Geh- und Leitungsrecht zur Erschließung der geplanten Wohnbebauung sowie der öffentlichen Grünfläche ausgewiesen.

13 Anhang zu den Festsetzungen:

Artenliste

13.1 Laubbäume

Zur Anpflanzung von Laubbäumen sind Arten entsprechend der aktuellen Empfehlungen der GALK Liste der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz zu verwenden.
(https://www.galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/strassenbaumliste/galk-strassenbaumliste)

13.2 Gebietsheimische Gehölze

Die nachfolgende Liste, die der Veröffentlichung der LUBW Karlsruhe „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg (2002)“ entnommen ist, zeigt Arten auf, die im Naturraum des Planungsgebietes ursprünglich vorkommen und dort beheimatet sind.
Die Artenliste ist nur als Hinweis/Empfehlung zu verstehen und nicht als verbind-liche Pflanzenliste. Die Beplanzung sollte sich an den Arten der Liste orientieren. Aber die konkreten Standortkriterien sowie geänderte Bedingungen, die z. B. durch die Klimaerwärmung gegeben sind, sind zu beachten.

Kürzel	Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)	
Große Bäume:		
Bi*	**Betula pendula**	**(Hänge-Birke) *[1]**
Es*	**Fraxinus excelsior**	**(Gewöhnliche Esche) *[3]**
SP*	Populus alba	(Silber-Pappel)
SEi*	**Quercus robur**	**(Stiel-Eiche)**
FUl	**Ulmus minor**	**(Feld-Ulme) *[4]**
Kleine bis mittelgroße Bäume:		
FAh*	**Acer campestre**	**(Feld-Ahorn)**
SEr*	**Alnus glutinosa**	**(Schwarz-Erle) *[1]**
Hb*	**Carpinus betulus**	**(Hainbuch)**
ZP*	**Populus tremula**	**(Zitterpappel, Espe)**
VKi*	**Prunus avium**	**(Vogel-Kirsche)**
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche) ***[2]**
SiW	**Salix alba**	**(Silber-Weide)**
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
FW	**Salix rubens**	**(Fahl-Weide)**
KW	Salix viminalis	(Korb-Weide)

Sträucher:

Hri	**Cornus sanguinea**	**(Roter Hartriegel) *2**
Ha	**Corylus avellana**	**(Gewöhnliche Hasel) *1**
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
ZWd	Crataegus laevigata	(Zweigriffeliger Weißdorn)
Pf	**Euonymus europaeus**	**(Gewöhnliches Pfaffenhütchen) *2**
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum) ***2**
Lig	**Ligustrum vulgare**	**(Gewöhnlicher Liguster) *2**
Sc	**Prunus spinosa**	**(Schlehe)**
Hro	**Rosa camina**	**(Echte Hundsrose)**
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
PW	**Salix purpurea**	**(Purpur-Weide)**
MW	Salix triandra	(Mandel-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
WS	**Viburnum lantana**	**(Wolliger Schneeball) *2**
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball) ***2**

Durch Fettschrift hervorgehoben sind Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden sollen.

Bei den mit "*" gekennzeichneten Gehölzen sind die im Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) definierten Herkunftsgebiete zu berücksichtigen.

*1: allergene Arten

*2: giftige Arten

*3: aufgrund des Eschentriebsterbens wird die Anpflanzung der Gewöhnlichen Esche nicht empfohlen

*4: aufgrund der Empfindlichkeit gegenüber Ulmenkrankheiten wird die Anpflanzung der Feld-Ulme nicht empfohlen

13.3 Regionaltypische Obstbaumsorten

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Boskop, Brettacher Gewürzapfel, Gravensteiner, Hauxapfel, Klarapfel, Jakob Fischer

Birnensorten wie:

Pastorenbirne, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Schweizer Wasserbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger Riesenkirsche, Knorpelkirsche, Benjaminler, Didikirsche, Dolls Langstieler, Schwarzer Schüttler, Weißenbächle

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Ziebärtle, Spätzwetschgen

Wildobst wie:

Wildapfel, Wildbirne, Elsbeere, Speierling

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

1 Dachgestaltung

Es sind Satteldächer und Flachdächer zulässig.

2 Attikageschoss

Für die geplanten Gebäude in den NZ 2 und 3 ist das 3. Geschoss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss so anzuordnen, dass es max. 75 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses beträgt.

3 Stellplatzverpflichtung

3.1 Pro Wohneinheit in den NZ 1, 2, 3 und 4 sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

3.2 Abweichend von Ziffer 3.1 sind für die Seniorenwohnungen bzw. die ambulant betreute Wohngruppe in der NZ 2 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht bebauten und nicht befestigten Flächen der privaten Grundstücke sind als Grünflächen insektenfreundlich anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig, ebenso die Verwendung von Folie mit Rindenmulchabdeckung.

4.2 Gestaltung befestigter Flächen

Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind auf ein Minimum zu beschränken.

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) und einem geeigneten Unterbau auszuführen.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart - Ref. Denkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege, schriftlich mitzuteilen.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2 Hinweis des LRA Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

2.1 Bauen im Grundwasser

Zum Schutz des Grundwassers sind alle Bauvorhaben unterhalb des max. Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebsicher zu erstellen.

2.2 Altlasten

Im Geltungsbereich des B-Plans sind folgende Altstandorte bekannt:

Altstandort EV-Tankstelle/Bauhof Meißenheim

Fst.Nr. 187m Obi.-Nr. 03582
Die vorliegenden Daten liefern keine Hinweise darauf, dass am ehemaligen Standort des vom Bauhof genutzten Dieseltanks Bodenbelastungen verursacht wurden. Insofern hat sich der Altlastenverdacht nicht bestätigt.

Ein Handlungsbedarf für weitere Erkundungsmaßnahmen ist nicht abzuleiten. Aus Sicht des Gutachters bestehen keine Bedenken gegen die vorgesehene Überplanung des Grundstucks zu Wohnzwecken.

Altstandort "Feuerwache Meißenheim"

Fst.Nr. 187 , Obi.-Nr. 07423

Der Altstandort wurde hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ auf Beweisniveau „BN 1“ mit dem Handlungsbedarf „A = Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft.

Die Einstufung in „A = Ausscheiden und Archivieren“ bedeutet, dass die Verdachtsfläche aus der Altlastenbearbeitung ausscheidet und als solche im Bodenschutz- und Altlastenkataster dokumentiert (archiviert) wird. Mit der Archivierung wird belegt, dass im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung derzeit ein Altlastenverdacht bzw. eine Altlast ausgeschlossen werden konnte.

3 Hinweise zum Artenschutz

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht empfohlenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind entsprechend den Ausführungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), erstellt von Bioplan Bühl, vom 27.09.2021 durchzuführen.

3.1 Information des Eigentümers der festgestellten Fledermaus-Quartiere

Der Eigentümer der Gebäude auf Flurstück 188 sollte schriftlich über das Vorhandensein der beiden Fledermaus-Wochenstuben informiert werden.
Bei zukünftigen Bebauungsplänen, aber auch bei einem geplanten Umbau oder Abriss sind in angemessener Weise die Quartiere zu berücksichtigen.

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

4.1 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartärem Älterem Auenlehm.

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 LRA Ortenaukreis - Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

5.1 Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,75 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

Im vorliegenden Fall an der Erschließungsstraße „Rathausstraße“.

5.2 Abfallwirtschaftssatzung

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

6 Hinweis des LRA Ortenaukreis/Untere Naturschutzbehörde

6.1 Empfehlung 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.
Wir empfehlen zudem gemäß § 21a NatSchG Gartenflächen vorwiegend zu begrünen und insektenfreundlich zu gestalten.

6.2 Hinweis 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. Verspiegelte Fassaden oder volltransparente Verglasungen über Eck sind nicht zulässig. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren.

Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2,5 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), 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 (http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm), Schweizerische Vogelwarte (https://vogel-glas.vogelwarte.ch) sowie Wiener Umweltanwaltschaft **(https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoeko-logie/vogelanprall-an-glasflaechen).**

7 Hinweis des LRA Ortenaukreis/Amt für Landwirtschaft

7.1 Nicht unmittelbar angrenzend, aber im näheren Umfeld befinden sich einzelne Pferdehaltungen, angrenzend auch Hühnerhaltung. Die direkt angrenzenden Flächen werden als Wohnbaufläche und Gartenland genutzt. Die von Gartenland, Pferde- und Hühnerhaltung ausgehenden ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub, Geruch und Pflanzenschutzmittelaerosole) sind als ortsüblich hinzunehmen und zu tolerieren.

Freiburg, den 05.07.2023 LIF-FEU-hö
08.01.2024
24.01.2024 LIF-Feu-bi

Meißenheim, den .....

PLANUNGSBÜRO FISCHER

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

....

Planer Schröder, Bürgermeister

123Sch08.doc

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Festsetzungen unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Meißenheim übereinstimmt:

Aufstellungsbeschluss …..
Offenlage …..
Satzungsbeschluss …..

Meißenheim, ...

Schröder, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung vom 04.01.2023
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom .....

Meißenheim, ...

Schröder, Bürgermeister