

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

"Auf dem Grund"

der Gemeinde Meißenheim (Ortenaukreis)

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB
nach § 4 Abs. 1 BauGB

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sondergebiet

(§ 11 BauNVO)

Im Bereich des ausgewiesenen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung "Verwertung biogener Reststoffe" sind bauliche Anlagen sowie die dazugehörigen Anlagen, die diesem Zweck dienen, zulässig.

2 Flächen für Ver- und Entsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Ver- und Entsorgung ist die Erweiterung der bestehenden Kläranlage zulässig.

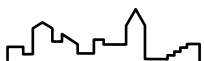
3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird durch Eintragung im "Zeichn. Teil" festgesetzt.

3.2 Gebäudehöhe

Die max. zulässige Gebäudehöhe im Bereich der NZ 1 darf max. 9,00 m betragen, gemessen ab festgesetztem Höhenbezugspunkt (s. Zeichn. Teil) bis OK First bzw. oberstem Abschluss des Daches. Verladesilos sind bis zu einer Höhe von max. 15 m zulässig.



4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das Sondergebiet (NZ1) wird die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

5 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

5.1 Oberflächenentwässerung

Das nicht kontaminierte Oberflächenwasser von den Dachflächen und aus den befestigten Flächen ist in eine Mulde oder in Grünflächen einzuleiten und dort über eine belebte Bodenschicht zu versickern.

6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünfläche "Naturschutz"

Im Westen des Planungsgebiets ist in einer Breite von ca. 40 m eine öffentliche Grünfläche "Naturschutz" als Abstand zum angrenzenden Naturschutzgebiet "Salmengrund" ausgewiesen. Bei der öffentlichen Grünfläche handelt es sich um eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

6.2 Private Grünfläche

Im Osten angrenzend an das Sondergebiet und den Wirtschaftsweg ist eine private Grünfläche zur Eingrünung des Sondergebiets ausgewiesen. Die Fläche ist als Wiesenfläche anzulegen und extensiv zu pflegen. Das Pflanzgebot Ziff. 6.1 ist zu beachten.

7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

7.1 Baumpflanzungen entlang des Wirtschaftswegs

Innerhalb der privaten Grünfläche und im Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen sind an dem im zeichnerischen Teil dargestellten Standorten entlang des Wirtschaftswegs Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Für eine ausreichend dimensionierte Baumscheibe/-grube ist zu sorgen. Geringe Standortabweichungen sind zulässig. Bei Ausfall ist entsprechen Ersatz zu leisten. Es sind standortgerechte gebietstypische Laubbäume (StU 12/14) entsprechend der Artenliste zu verwenden. Ggf. können auch Arten der GALK-Liste angepflanzt werden.



7.2 Strauchpflanzung zur Eingrünung des Sondergebiets

Innerhalb des Sondergebietes sind zur Eingrünung entlang der nördlichen Grenze in einer Breite von ca. 3,00 m gebietsheimische Sträucher in Gruppen auf mindestens 2/3 der im Zeichn. Teil dargestellten Fläche anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die nicht mit Sträuchern bepflanzen Bereiche, ca. 1/3 der Fläche, innerhalb des Pflanzstreifens sind mit einer standortgerechten Kräuter-/Grasmischung anzusäen und zu pflegen.

7.3 Anlage einer Wiese

Die bisher als Acker genutzte Fläche, die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturschutz" ausgewiesen ist, ist als Wiese zu entwickeln. Auf der Fläche ist die Ansaat von artenreichem Grünland (bspw. Saatgutmischung 'Blumenwiese (Blumen 50% / Gräser 50%) der Fa. Rieger-Hofmann) durchzuführen.

In den Folgejahren ist die Grünlandfläche extensiv mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr (1. Schnitt nach Überschreiten des Hauptblütezeitpunktes der Gräser, 2. Schnitt frühestens 6 Wochen später) zu unterhalten. Das Mähgut ist abzutransportieren. Eine Düngung sollte in den ersten Jahren nicht stattfinden.

8 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 empfohlene Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist entsprechend den Ausführungen in der Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung vom 20.04.2021 erstellt von Bioplan Bühl durchzuführen.

8.1 Vermeidung von Lichtemissionen (VM 1 - Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung)

Zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen durch Lichtimmissionen zum umliegenden Offenland auf die lokale Fledermauspopulation muss grundsätzlich auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden. Die Anzahl der Lichtquellen ist so gering wie möglich zu halten. Lichtquellen, schwache LED-Beleuchtung, dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf den Wegbereich sein. Dafür sind die Lichtquellen nach oben sowie zur Seite hin abzuschirmen.

Neu zu installierende Lichtquellen dürfen nur in einer Höhe von maximal drei Metern angebracht werden und müssen außerhalb der Betriebszeiten über Bewegungsmelder gesteuert werden. Es ist kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) zu vermeiden.

9 Flächen für Nebenanlagen

(§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

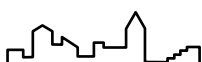
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

10 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a, S. 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 21 BNatSchG sowie §§ 135a-c BauGB)

10.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Für die nicht innerhalb des Planungsgebiets ausgleichbaren naturschutzrechtlichen Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Pflanzen-/Tierwelt wird ein entsprechender Ausgleich im weiteren Verfahren festgelegt. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Auf dem Grund" entstehen, zugeordnet.



11 Anhang zu den Festsetzungen:

Artenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

11.1 Laubbäume

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

11.2 Eingrünung

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden. Sie wurden der Liste "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg", LfU, Karlsruhe 2002, für die Gemeinde Meißenheim entnommen.

Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)

Große Bäume:

Bi	Betula pendula	(Hänge-Birke)
Bu	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Es	Fraxinus excelsior	(Gewöhnliche Esche) *
SP	Populus alba	(Silber-Pappel)
SEi	Quercus robur	(Stiel-Eiche)
FUI	Ulmus minor	(Feld-Ulme)

Kleine bis mittelgroße Bäume:

FAh	Acer campestre	(Maßholder, Feld-Ahorn)
Hb	Carpinus betulus	(Hainbuche)
ZP	Populus tremula	(Zitterpappel, Espe)
VKi	Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
SiW	Salix alba	(Silber-Weide)
FW	Salix rubens	(Fahl-Weide)
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
KW	Salix viminalis	(Korb-Weide)

Sträucher:

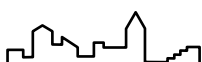
SEr	Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)
Hri	Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Ha	Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel)
ZWd	Crataegus laevigata	(Zweiggriffeliger Weißdorn)
Pf	Euonymus europaeus	(Gewönl. Pfaffenhütchen)
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum)
Lig	Ligustrum vulgare	(Gewöhnlicher Liguster)
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche)



Sc	Prunus spinosa	(Schlehe)
HRO	Rosa canina	(Echte Hunds-Rose)
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)
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

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

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



B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

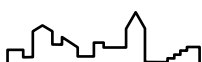
1.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht bebauten und befestigten Flächen im Sondergebiet und in der Fläche für Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden.

Eine Gestaltung der unbebauten und nicht befestigten Flächen mit Folie und Steinschotter ist unzulässig.

1.2 Gestaltung befestigter Flächen

Die befestigten Flächen im Sondergebiet und in der Fläche für Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind zu minimieren. Wenn möglich sind wasserdurchlässige Belagsarten zu verwenden.



HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Hinweise des RP Stuttgart, Abt. 8 - Landesamt für 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. 8 – Landesamt für 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 Weitergehende Bestimmungen und Hinweise des Landratsamts Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

2.1 Altlasten

2.1.1 Im Bereich des Planungsgebiets liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten/Altstandorte vor.

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

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

Freiburg, den 18.05.2021 LIF-FEU-ta
14.06.2021 LIF-FEU-ba

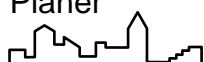
Meißenheim, den

 178Sch02.doc

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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

.....
Planer



Planungsbüro Fischer

Günterstalstr. 32 ▪ 79100 Freiburg ▪ Tel. 0761/70342-0

.....
Schröder, Bürgermeister

Seite 8

Stand: 14.06.2021