

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Hoflache" der Gemeinde Meißenheim (Ortenaukreis)

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO

Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet - WA - ausgewiesenen Fläche sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) unzulässig und die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Beherbergung, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ist durch Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

2.2 Für die NZ 1 wird eine Bebauung mit mind. 2 Vollgeschossen und max. 3 Vollgeschossen festgesetzt.

2.3 Für die NZ 2 und 3 wird eine Bebauung mit max. 2 Vollgeschossen festgesetzt.

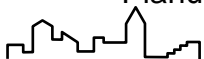
2.4 Erdgeschossfußbodenhöhe

Eine Erdgeschossfußbodenhöhe wird nicht festgesetzt.

Eine Gründung des Kellergeschosses ist aufgrund des Grundwasserschutzes nicht unter 147,90 m ü. NN (mittlerer GW-Stand) zulässig.

2.4.1 Bauen im Grundwasser

Aus den Grundwasserständen an der Messstelle Nr. 119/035-5, (Die Grundwassermessstelle liegt ca. 400 m nordwestlich der geplanten Erschließung im Gehwegbereich der Hauptstraße. Die Grundwasserfließrichtung ist nach nord-nordwest gerichtet mit einem Gefälle von 0,1 %) ergeben sich für das Planungsgebiet folgende Werte:



NW-Stand:	147,40 m ü.NN
mittlerer Grundwasserhochstand (MHGW):	147,90 m ü.NN
höchster Grundwasserstand (HHGW):	148,80 m ü.NN

(Es wird darauf hingewiesen, dass die Ablesung der GW-Stände in der Regel nur einmal wöchentlich (montags) erfolgt und deshalb davon auszugehen ist, dass der max. auftretende GW-Stand über dem höchsten GW-Stand liegen kann.)

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung über Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Herstellung einer Drainage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

2.5 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude gemessen ab festgesetztem Bezugspunkt bis First (OK Dachhaut) darf betragen

in der Nutzungszone 1 13,30 m

in den Nutzungszonen 2 und 3 10,50 m

Zu messen ist ab festgesetztem Bezugspunkt (s. Eintrag im "Zeichn. Teil"). Die Höhenbezugspunkte werden wie folgt festgesetzt:

A: 150,80 m ü.NN

B: 150,50 m ü.NN

C: 150,30 m ü.NN

Zwischen den festgesetzten Höhenbezugspunkten A und B sowie A und C ist der untere Bezugspunkt zur Bemessung der Firsthöhe bezogen auf die Gebäudemitte entsprechend zu interpolieren.

Bei Eckgrundstücken gilt die Straßenseite, von der aus das Grundstück erschlossen wird, die zu interpolierende Höhe ist dabei auf die Gebäudemitte zu beziehen.

- 2.6 Die Gebäudehöhen sind im Bauantrag bzw. in den Unterlagen im Kenntnisgabeverfahren durch einen Geländeschnitt unter Angabe von Geländehöhen in m ü. NN nachzuweisen.

2.7 Gebäudetiefe

Für die geplanten Wohngebäude der Nutzungszone 1 wird eine max. Gebäudetiefe von 12,00 m festgesetzt. Die Gebäudetiefe wird rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung des jeweiligen Gebäudes gemessen.



3 Bauweise

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

Im "Allgemeinen Wohngebiet" wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 BauNVO festgesetzt.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 In der Nutzungszone 2 sind max. 3 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.

4.2 In der Nutzungszone 3 sind max. 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.

5 Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Bei paralleler Anordnung von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 0,50 m zur Verkehrsfläche, bei rechtwinkliger Anordnung ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten.

6 Nebenanlagen

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

6.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.

7 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Zufahrtsverbot

Im Bereich der nordöstlichen Stichstraße ist im nördlichen Straßenbereich eine Zufahrt zu den westlich, östlich und südlich angrenzenden Grundstücken nicht zulässig.

8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Private Grundstücksflächen sind auf Straßenniveau aufzufüllen. Dafür ist ausschließlich unbelasteter Erdaushub zu verwenden (kein Bauschutt).

9 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen die Telekom- und Stromversorgungsleitungen unterirdisch geführt werden.



10 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1 Verkehrsgrünflächen

Bei den im Zeichnerischen Teil mit "V" gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen handelt es sich um Verkehrsgrünflächen, die entsprechend der Ziff. 12.1, 12.2 und 12.4 anzulegen und zu unterhalten sind.

10.2 Öffentliche Grünfläche - Grünzug / Aufenthalts- und Spielbereich

Bei der öffentlichen Grünfläche zwischen den Erschließungsachsen handelt es sich um eine Grünzone mit Fußweg. Das Aufstellen von einzelnen Spielgeräten ist zulässig.

Die öffentliche Grünfläche ist entsprechend den Vorgaben in Ziff. 12.5 anzulegen und zu unterhalten.

10.3 Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz

Bei der südlich der Erschließungsstraße ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche handelt es sich um einen Kinderspielplatz, für den ein Gestaltungskonzept zu erstellen ist. Dabei sind die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume entsprechend Ziff. 12.3 zu berücksichtigen.

10.4 Öffentliche Grünfläche - Streuobstwiese

Bei den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Obstwiese" entlang der südlichen bzw. östlichen Grenze des Wohngebiets handelt es sich um eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die Grünflächen dienen auch als Abstandsfläche zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen.

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den Vorgaben des Artenschutzes Ziff. 11.6 als Obstwiesen anzulegen und zu pflegen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 1a BauGB)

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht festgelegten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ziff. 11.1 bis 11.6) sind entsprechend den Ausführungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, erstellt vom Büro Bioplan, Bühl, vom 13.12.2021 durchzuführen.

11.1 Baufeldräumung (VM 1)

Die Baufeldräumung, insbesondere die Rodung der Gehölze, vor allem von Bäumen am Rand des Geltungsbereichs, ist außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit von März bis Mitte/Ende August), durchzuführen. Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden.

Sollte dies nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen eine Nestersuche stattfinden. Bei positivem Befund kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

11.2 Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten (VM 2)

Eine konsequente Überwachung ist während der Bauphase durchzuführen, damit von Vögeln temporäre Strukturen, u.a. Baustellencontainer, Lagerung von Holz bzw. Schnittgut von Gehölzen oder Sukzessionsbereiche auf Bau- bzw. Lagerflächen, nicht als Brutplatz genutzt werden. Hierzu ist eine naturschutzfachliche Baubegleitung notwendig.

11.3 Bauzeitenbeschränkung (VM 3)

Alle zwischen Anfang März und Mitte November durchzuführenden 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. Dies reduziert auch die Störreize u.a. für nachaktive Vogelarten.

11.4 Vermeidung von Lichtemissionen (VM 4)

Im Planungsgebiet muss grundsätzlich auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.

Hierzu ist der Einsatz einer nach oben hin abgeschirmten und gezielt auf den Weg- bzw. Fahrbahnbereich gerichteten Straßenbeleuchtung sowie einer lichtschwachen, bodennah installierten und ebenfalls nach oben abgeschirmten schwachen LED-Beleuchtung auf den Grundstücken mit möglichst großem Abstand zum Offenland notwendig.

Kaltweißes Licht mit hohem Blauanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist zu vermeiden, da insbesondere der Blauanteil im Licht Insekten anlockt und stark gestreut wird.

11.5 Maßnahmen für die Kreuzkröte und Gelbbauchunke (VM 5)

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

11.6 Neue Leitlinie für Fledermäuse (VoM 1)

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs ist eine öffentliche Grünfläche auszuweisen. Auf dieser sind durchgängig im Abstand von etwa zehn Metern Hochstämme lokal- bzw. regionaltypischer Obstbaumsorten, bevorzugt Apfelbäume, da diese später einen hohen Anteil an Höhlen und Halbhöhlen entwickeln. Ferner können aber auch Birnen oder Kirschen oder andere Obstsorten angepflanzt werden. Anteilig ist auch die Pflanzung anderer Bäume, u.a. Nussbäume, möglich. Der Stammumfang muss mindestens zehn Zentimeter betragen. Der Untergrund ist zu einer Wiese zu entwickeln, die zweimal jährlich zu mähen ist. Die Pflanzung der Bäume muss mit der Erschließung des Geltungsbereichs erfolgen.

12 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

12.1 Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen

Innerhalb öffentlicher Verkehrsgrünflächen und auf privaten Grundstücken entlang der Erschließungsstraßen sind die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume (insgesamt mind. 19 Stck., Stammumfang 12/14 cm, 3x verpflanzt) gemäß der Artenliste im Rahmen der Erschließung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben/-gruben sind ausreichend zu dimensionieren. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

Die Bäume auf privaten Grundstücken gehen in den Besitz der jeweiligen Grundstückseigentümer über, die bei Ausfall Ersatz zu leisten haben.

12.2 Baumpflanzungen angrenzend zu öffentlichen Stellplätzen

Innerhalb öffentlicher Verkehrsgrünflächen angrenzend zu öffentlichen Stellplätzen sind die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume (insgesamt mind. 13 Stck., Stammumfang 12/14 cm, 3x verpflanzt) gemäß der Artenliste im Rahmen der Erschließung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben/-gruben sind ausreichend zu dimensionieren. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

12.3 Baumpflanzungen auf dem Kinderspielplatz

Innerhalb des Kinderspielplatzes sind die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume (insgesamt mind. 3 Stck., Stammumfang 12/14 cm, 3x verpflanzt) gemäß der Artenliste im Rahmen der Spielplatzanlage anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte im Zeichnerischen Teil sind als Vorschlag zu betrachten. Die Baumscheiben/-gruben sind ausreichend zu dimensionieren. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

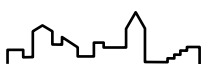
12.4 Bepflanzung der "Verkehrsgrünflächen"

Die Verkehrsgrünflächen sind mit einheimischen standortgerechten bodendeckenden Pflanzen (Stauden) zu bepflanzen bzw. mit einer standortgerechten Wiesenmischung anzusäen und auf Dauer zu pflegen.

12.5 Anlage des öffentlichen Grünzugs / Aufenthalts- und Spielbereich

Innerhalb des öffentlichen Grünzugs sind die im Zeichn. Teil festgesetzten Bäume (insgesamt mind. 6 Stck.) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten. Standortabweichungen sind zulässig. Es sind sowohl standortgerechte Laubbäume (Stammumfang 12/14 cm, 3x verpflanzt) gemäß der Artenliste als auch Obstbäume (Stammumfang 10/12 cm, 3x verpflanzt) anzupflanzen.

Des Weiteren ist die Anpflanzung von standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern in Gruppen gemäß der Artenliste zulässig.



Innerhalb des Grünzugs sind die Flächen mit einer standortgerechten Kräuter-/Grasmischung anzusäen und zu unterhalten. Es ist eine extensive Wiesenpflege mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr (1. Schnitt nach Überschreiten des Hauptblütezeitpunktes der Gräser, 2. Schnitt frühestens 6 Wochen später) durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Eine fußläufige Verbindung zwischen den Erschließungsachsen ist in wasserdurchlässiger Belagsart anzulegen. Eine ggf. erforderliche Entwässerung ist in die Seitenflächen durchzuführen.

Einzelne Spielgeräte können angrenzend an den Fußweg aufgestellt werden.

12.6 Pflanzung von Gehölzen auf privaten Grundstücken

Je angefangene 400 m² Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 12/14 cm; 3 x verpflanzt) oder Hochstammobstbaum oder 5 Sträucher (Sortierung 100-150 cm) entsprechend der Artenliste anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

13 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135 a + b BauGB)

13.1 Ökologische Aufwertungsmaßnahmen

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Maßnahmen im Bereich öffentlicher Grünflächen, die entsprechend Ziff. 12.1 bis 12.5 anzulegen und zu unterhalten sind, werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen und durch die Bebauung der Grundstücke entstehen, zugeordnet.

13.2 Vermeidungsmaßnahmen des Artenschutzes

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets - Ziff. 11.1 bis Ziff. 11.6 - werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen sowie durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen zugeordnet.

14 Flächen für Versorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Bereich des öffentlichen Parkplatzes im nordwestlichen Bereich des Planungsgebiets ist eine Fläche für Versorgung zur Errichtung einer Trafostation für die Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co.KG ausgewiesen.

15 Anhang zu den Festsetzungen

Artenliste

15.1 Gebietsheimische Gehölze

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.

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)
FUI	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

15.2 Obstgehölze

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

Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Börtlinger Weinapfel, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer, Joseph Musch, Ontario

Birnensorten wie:

Pastorenbirne sowie Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Hanauer Wertbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didikirsche, Dollenseppler, Schwäbische Weinwechsel

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

Wildobstsorten wie:

Wildapfel, Wildbirne, Elsbeere, Speierling

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Stellplatzverpflichtung

1.1 Im Planungsgebiet sind in der NZ 1 (Geschosswohnungsbau / Mietwohnungsbau) in Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO erforderlich bei Wohnungen

bis 70 m ²	1,0 Stellplätze / Garage
bis 90 m ²	1,5 Stellplätze / Garagen
über 90 m ²	2,0 Stellplätze / Garagen

Die erforderlichen Garagen und Stellplätze sind nachzuweisen.

1.2 Im Planungsgebiet sind in der NZ 2 und 3 für jede Wohnung 2,0 Stellplätze bzw. Garagen erforderlich.

Die Garagen bzw. Stellplätze sind nachzuweisen.

1.3 Für Sozialmietwohnraum (wie z.B. Gebäude zur Unterbringung von Flüchtlingen, Asylbewerbern, Obdachlosen, Personen mit Wohnberechtigungsschein, ...) ist gemäß § 56 Abs. 3 LBO ausnahmsweise nur 1 Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen.

2 Antennenanlagen

Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.

3 Gestaltung der unbebauten Flächen

3.1 Die befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind auf ein Minimum zu reduzieren. Hofflächen und Zufahrten sowie Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasenpflaster und Verbundsteinpflaster in Sand verlegt) auszubilden.

3.2 Die befestigten Flächen sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen auszubilden.

3.3 Die Gestaltung der Gartenfläche mit Folie und Steinschotter ist unzulässig.

4 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

4.1 Das von öffentlichen Verkehrsflächen ablaufende Niederschlagswasser ist in den zeichnerisch festgesetzten straßenbegleitenden überfahrbaren Sickermulden zur Versickerung zu bringen.

4.2 Das auf den Privatgrundstücken anfallende Dachflächenwasser muss vollständig auf dem jeweiligen Grundstück zurückgehalten und genutzt bzw. über Versickerungsmulden oder industriell gefertigte Versickerungselemente versickert werden. Dabei ist eine direkte Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund nicht gestattet.



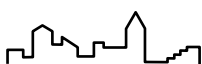
Das Niederschlagswasser darf nur über eine 30 cm belebte Oberbodenschicht oder über gleichwertige Systeme, nachgewiesen gemäß den Arbeitshilfen der LUBW (Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten) versickert werden.

Die Bemessung der Versickerungsanlagen einschließlich der Bemessung der Rigolen auf den einzelnen Grundstücken hat gemäß der einschlägigen Richtlinien zu erfolgen.

Die privaten Versickerungsanlagen sind im anstehenden Oberboden bzw. der Geländeauffüllung anzulegen.

5 Einfriedungen

Entlang der Erschließungsstraße sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m gemessen ab OK Straße / Gehweg zulässig.



HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Bestimmungen und Hinweise des Landratsamts Ortenaukreis / Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

1.1 Grundwasserschutz

Aus den Grundwasserständen an der Messstelle Nr. 119/035-5, (Die Grundwassermessstelle liegt ca. 400 m nordwestlich der geplanten Erschließung im Gehwegbereich der Hauptstraße. Die Grundwasserfließrichtung ist nach nord-nordwest gerichtet mit einem Gefälle von 0,1 %) ergeben sich für das Planungsgebiet folgende Werte:

NW-Stand:	147,40 m ü.NN
mittlerer Grundwasserhochstand (MHGW):	147,90 m ü.NN
höchster Grundwasserstand (HHGW):	148,80 m ü.NN

(Es wird darauf hingewiesen, dass die Ablesung der GW-Stände in der Regel nur einmal wöchentlich (montags) erfolgt und deshalb davon auszugehen ist, dass der max. auftretende GW-Stand über dem höchsten GW-Stand liegen kann.)

Eine Gründung des Kellergeschosses ist aufgrund des Grundwasserschutzes nicht unter 147,90 m ü. NN (mittlerer GW-Stand) zulässig.

1.1.1 Bauen im Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist ggf. auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

Soweit bauliche Anlagen unter den mittleren Grundwasserstand eintauchen, liegt eine Gewässerbenutzung vor, für die zuvor ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen ist. Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Dies gilt insbesondere für unterirdische Tankanlagen.

Falls im Rahmen von Bauvorhaben eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird, ist hierfür zuvor eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

Die Herstellung einer Drainage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

1.2 Altlasten

Altlasten sind im Planungsgebiet keine bekannt.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das LRA Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu unterrichten. 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 Bodenschutzbehörde zu melden.

1.3 Wassergefährdende Stoffe

Der Grundwasserstand im Planungsgebiet liegt zeitweise höher als 2,00 m unter Geländeniveau. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebsicherheit zu erbringen. Grundlage hierfür ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung VAwS) sowie die technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten (TRbF).

1.4 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Dies bedeutet insbesondere, dass die im Rahmen von Bebauungsplänen geplante Flächeninanspruchnahme - zu der auch die Auffüllungsflächen für den anfallenden Erdaushub zählen - auf das unvermeidbare Maß beschränkt und eine optimale bauliche Verdichtung angestrebt wird.

Auflagen und Hinweise:

Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist, auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.

Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleiches oder der Geländemodellierung darf der humose Oberboden (Mutterboden des Urgeländes) nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.

Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.

Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.

Zugangswege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.

Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u.a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben und Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu melden.

Hinweise:

Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nah wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.

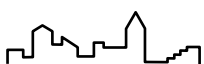
Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

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

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 - Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3 Hinweis der Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co.KG

Im Zuge der Erschließungsarbeiten dürfen die Hausanschlusskabel auf die unbebauten Grundstücke verlegt werden.



4 Hinweis des Landratsamts Ortenaukreis Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

4.1 Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, die 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.

Ergänzender Hinweis:

Die in nördlicher Richtung von der Haupteerschließungsstraße abzweigende Stichstraße wird von Abfallsammelfahrzeugen im Auftrag des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers nicht befahren (auch nicht in Rückwärtsfahrt). Dies bedeutet für die Bewohner der betroffenen Grundstücke, dass die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll, Grünabfälle) an der eingeplanten Bereitstellungsfläche im Einmündungsbereich zur Haupteerschließungsstraße zur Abholung bereitgestellt werden müssen.

4.2 Abfallwirtschaftssatzung

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

5 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

5.1 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Älterer Auenlehm, Holozäne Altwasserablagerung) mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

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.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

Freiburg, den 11.01.2022 LIF-FEU-ta
07.02.2022
01.07.2022

Meißenheim, den



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

.....
Planer

.....
Schröder, Bürgermeister

📄 183Sch08.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 04.04.2022
Offenlage 19.04.2022 – 20.05.2022
Satzungsbeschluss 18.07.2022

Meißenheim,

.....
Schröder, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung vom 10.09.2021
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Meißenheim,

.....
Schröder, Bürgermeister

