

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

Schriftliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Lahrer Straße"
der Gemeinde Meißenheim (Ortenaukreis)
als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

ENTWURF**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB****1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Dörfliche Wohngebiete - MDW

(§ 5a BauNVO)

Innerhalb der als Dörfliche Wohngebiete - MDW - ausgewiesenen Flächen sind die Anlagen nach § 5a Abs. 3 Nr. 2 u. 3 BauNVO unzulässig.

2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In der Nutzungszone 1 sind je Wohngebäude max. 3 Wohneinheiten zulässig.

3 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

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

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

4 Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Bei senkrechter und paralleler Anordnung der Garagen und Carports an öffentlichen Straßen ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.



5 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) vom 01.07.2022, erstellt von Bioplan Bühl, durchzuführen.

5.1 Baufeldräumung (VM 1)

Die Baufeldräumung 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.

Die Fäll-, Rodungs- und Abrissarbeiten sind außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchzuführen. Dabei gilt es, eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden, abzuwarten. Eine Frostperiode besteht aus drei Frosträchten

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein (zu berücksichtigen ist, dass, nach § 39 Abs. BNatSchG, in Gehölzbestände nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eingegriffen werden kann), muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester bzw. Fledermäuse oder auf Hinweise auf diese gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

5.2 Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten (VM 2)

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. Hierzu ist eine naturschutzfachliche Baubegleitung notwendig.

5.3 Reptilien - Mauereidechse (VM 3)

Bei geplanten Vorhaben im Bereich von Flurstück 27/2 sowie in den direkt angrenzenden Bereichen entlang der Hauptstraße sind, in Abhängigkeit von den geplanten Eingriffen, Maßnahmen wie das Stellen eines Reptilienzauns oder das Abfangen von Individuen der Mauereidechse erforderlich. Sollte der Erhalt des bekannten Vorkommensbereichs nicht möglich sein, sind gegebenenfalls umfangreiche CEF-Maßnahmen notwendig.

Die Konkretisierung dieser Maßnahmen hat, je nach Umfang des Vorhabens, durch die naturschutzfachliche Baubegleitung bzw. im Rahmen einer weiteren artenschutzrechtlichen Betrachtung zu erfolgen.

5.4 Amphibien - Gelbbauchunke und Kreuzkröte (VM 4)

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.

5.5 Bauzeitenbeschränkung (VM 5)

Alle zwischen Anfang April und Ende Oktober durchgeführten Arbeiten wie Bauarbeiten müssen außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden (diese dauert etwa von Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang), also zwischen Sonnenaufgang und Sonnenuntergang.

Lärmintensive Arbeiten, insbesondere bei der Errichtung der geplanten Gebäude, sind so weit wie möglich, im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende April durchzuführen, um eine mögliche Störung während der Wochenstuben- und Paarungszeit zu verhindern.

5.6 Vermeidung von Lichtemissionen (VM 6)

Grundsätzlich muss auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.

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.

An der Scheune auf Flurstück 26/2 sind keine Lichtquellen anzubringen. Zudem sind neue Lichtquellen so zu installieren, dass sie die Scheune nicht direkt beleuchten.

Kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist zu vermeiden.

5.7 Haussperling (VM 7)

Die Gebäude im Geltungsbereich, die dem Haussperling als Brutmöglichkeiten dienen, sind inklusive der Dachstrukturen zu erhalten. Sollten an diesen Gebäuden Vorhaben bzw. deren Abriss geplant sein, sind entsprechende CEF-Maßnahmen zu erarbeiten und umzusetzen.

5.8 Erhalt von Bäumen (VM 8)

Es sind insgesamt 15 Obst- und Nussbäume gemäß dem Eintrag im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Jagdgebiet für Zwerg- und Mückenfledermaus dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind diese gleichartig zu ersetzen.

5.9 Schaffung neuer Fledermaus-Quartiere an und in der Scheune (VoM 1)

Die neue Seitenwand der Scheune auf Flst.Nr. 26/2 ist so zu gestalten, dass Zugluft, aber auch ein vermehrter Lichteinfall im Inneren der Scheune vermieden werden. Zudem ist in dieser neuen Wand eine Einflugöffnung für Fledermäuse in mindestens drei Metern Höhe zu schaffen. Diese sollte etwa fünf Zentimeter hoch und etwa 15 Zentimeter breit sein.

Spätestens bis Ende März nach Beginn des Teilabrisses der Scheune sind zwei Fledermauskästen in der Scheune aufzuhängen. Es werden folgende Kastentypen empfohlen, z.B. Firma Hasselfeldt, Aukrug:

1 x Fledermaushöhle mit ZWEI Einschlüpfen 12 mm

1 x Fledermausspaltenkasten nach Dr. Nagel.

Ebenfalls bis Ende März nach Beginn des Teilabrisses sind zwei Fledermauskästen außen an der neu zu schaffenden Wand Richtung Südosten in mindestens drei Metern Höhe anzubringen. Es werden folgende Kastentypen empfohlen, z.B. Firma Hasselfeldt, Aukrug:

1 x Fledermaus Fassaden Ganzjahresquartier

1 x Fledermaus-Spaltenkasten für Kleinfledermäuse.

Die Fledermaushöhle ist jährlich in den Wintermonaten zu reinigen, die übrigen Modelle sind wartungsfrei. Die genaue Position der Kästen ist mit der naturschutzfachlichen Baubegleitung abzustimmen.

5.10 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.

Auf eventuell Unvorhergesehenes ist zu reagieren oder gegebenenfalls sind Maßnahmen einzuleiten, die verhindern, dass Mauereidechsen getötet oder verletzt bzw. Fledermäuse erheblich gestört werden. Die Ergebnisse sind jeweils zu dokumentieren.

Die Kästen für die Fledermäuse (VoM 1 - Schaffung neuer Fledermaus-Quartiere an und in der Scheune) sind in den ersten fünf Jahren ab Beginn der Baufeldräumung jährlich im Zeitraum von Anfang Juni bis Mitte August mittels Kastenkontrollen bzw. Ausflugszählungen auf Besatz zu kontrollieren. Mit dem Monitoring ist eine Fachkraft für Fledermauskunde zu beauftragen.

6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

6.1 Erhalt der Einzelbäume

Die auf Flst.Nrn. 23/1, 26/2 und 27 vorhandenen Obstbäume (s. Planeintrag) sind entsprechend den artenschutzrechtlichen Vorgaben zu erhalten und zu pflegen (vgl. Ziff. 5.8). Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

7.1 Das auf den Privatgrundstücken anfallende Dachflächenwasser muss vollständig auf dem jeweiligen Grundstück zurückgehalten und genutzt bzw. über Versickerungsmulden oder industriell gefertigte Versickerungselemente versickert werden oder mittels einer Retentionszisterne mit einer gedrosselten Einleitung mit max. 1 l/s in den Regenwasserkanal zurückgehalten werden.

7.2 Bei einer Versickerung 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 Planung der Versickerungsanlagen ist einschließlich Bemessungsprotokollen mit dem Entwässerungsgesuch bei der Gemeindeverwaltung zur Genehmigung vorzulegen.

Die privaten Versickerungsanlagen sind im anstehenden Oberboden bzw. der Geländeauffüllung anzulegen (s. Musterlösung Versickerungsanlagen). (s. auch "Handlungsempfehlung zur Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen" der Gemeinde).



8 Anhang zu den Festsetzungen

Artenliste

8.1 Obstgehölze

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obsthochstämme soll als Vorschlag betrachtet werden. Vergleichbare Arten und Sorten können zur Anpflanzung in den Gärten sowie bei Ausfall der zum Erhalt festgesetzten Obstbäume 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

Walnussorten wie:

Geisenheimer Walnuss (Nr. 26), Weinheimer Walnuss (Nr. 139)

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Stellplatzverpflichtung

Pro Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze nachzuweisen.

2 Gestaltung der unbebauten Flächen

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

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

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



HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege

1.1 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gem. § 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, Ref. 84 - Archäologische Denkmalpflege (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.

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. Grundwasserstands wasserdicht und auftriebssicher zu erstellen.

Freiburg, den 05.07.2022 LIF-FEU-ta

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

 103Sch01.docx