

Fertigung:.....

Anlage:.....

Blatt:.....

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Dreschschopf II"

der Gemeinde Meißenheim, OT Kürzell (Ortenaukreis)

**als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren
nach § 13a BauGB**

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet – "GE"

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

1.1.1 Im Gewerbegebiet ("GE") sind Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

1.1.2 Zusätzlich zur objektiven Prüfung der Erforderlichkeit der betriebsbezogenen Wohnung nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO gilt folgendes:
Innerhalb der als Gewerbegebiet - GE - ausgewiesenen Fläche ist je Gewerbebetrieb nur 1 Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig, die in Baumasse und Grundfläche des Gewerbebetriebs deutlich untergeordnet sein muss. Diese Wohnung darf max. 1/3 der Grundfläche des Gewerbebetriebs (dazu zählt auch gewerblich genutzte Freifläche, z.B. Betriebshof), jedoch höchstens bis zu 200 m² Grundfläche bei 1 Vollgeschoss (bzw. 100 m² Grundfläche pro Geschoss bei einer 2-geschossigen Bebauung) betragen. Ein freistehendes Wohngebäude ist nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Anzahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sind den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.



2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

Eine Erdgeschossfußbodenhöhe wird nicht festgesetzt. Eine Gründung der Gebäude unter den mittleren GW-Stand von 150,70 m ü.NN (südöstlich) ist nicht zulässig.

2.2.2 Wandhöhe

Die max. Wandhöhe wird mit 13,00 m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen ab OK Straße "Auf dem Pfahl" in der Mitte des Grundstücks, von der aus die Zufahrt erfolgt bis Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachhaut.

Betrieblich erforderliche technische Aufbauten und Bauteile wie Aufzüge, Silos, Kräne, Hochregale etc. sind bis zu einer Höhe von max. 25 m zulässig.

3 Bauweise

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

- 3.1 Für das gesamte Planungsgebiet wird die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, d.h. es sind Baukörper mit einer Gesamtlänge von 100 m zulässig.

4 Nebenanlagen

- 4.1 Nebenanlagen (Versorgungsanlagen) im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

5 Flächen für Stellplätze und Lagerflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 Stellplätze und Lagerflächen sind auch außerhalb der ausgewiesenen Bauflächen zulässig.

6 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen sowie für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 6.1 Das unbelastete Dachflächenwasser sowie Oberflächenwasser von schwachbelasteten Hofflächen (Parkierung) ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu dezentral versickern. Versickerungsanlagen sind gemäß dem aktuellen Regelwerk („Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ sowie „Arbeitsblatt DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) auszuführen.



Ein Notüberlauf in den Regenwasserkanal für stärkere Niederschlagsereignisse ist vorzusehen und nachzuweisen.

- 6.2 Das Oberflächenwasser von Hof- und Umschlagplätzen ist in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Eine notwendige Regenwasserbehandlung vor der Einleitung in das öffentliche Entwässerungssystem ist im Falle des Bedarfs dezentral auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken vorzusehen. Dies ist i.R.d. späteren Bauantrags zu prüfen und anzugeben.

7 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB i.V.m. § 78b Abs. 1 WHG)

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen müssen bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden, die der Vermeidung von Hochwasserschäden dienen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Vermeidung von Lichtimmissionen

Zur Vermeidung von erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Störungen der lokalen Fledermauspopulation ist auf eine starke und diffuse Beleuchtung zu verzichten. Lichtquellen dürfen nicht in das umliegende Gelände, insbesondere nicht in Richtung Offenland, ausstrahlen.

Es ist eine lichtschwache LED- Beleuchtung, die gezielt auf die befestigten Flächen auszurichten ist, zu installieren.

8.2 Maßnahmen für die Kreuzkröte

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.

9 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

9.1 Innere Durchgrünung

Je angefangene 800 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (StU 12/14; 3xv.) entsprechend der Artenliste im Anhang anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.



10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 10.1 Zulässig sind gemäß Gutachten Nr. 3535.3/1252 (Büro für Schallschutz, Dr. Jans, i.d.F. v. 15.07.2016) im Gewerbegebiet Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45 691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

	Emissionskontingent	
	LEK,tags	LEKnachts
Vorbelastungsfläche E	60 dB(A)	45 dB(A)

Die Einhaltung (oder Unterschreitung) der Werte des Emissionskontingents ist jeweils bei der Antragstellung auf Baugenehmigung, Kenntnisgabeverfahren oder Nutzungsänderung nachzuweisen.

Bei diesem Nachweis sind aufgrund betriebsspezifischer Randbedingungen ggf. erforderliche Zuschläge (z. B. Impulshaltigkeit, Tonhaltigkeit usw.) entsprechend den Festlegungen in der TA Lärm zu berücksichtigen.

Anmerkung:

Falls die Schallausbreitung z. B. durch die abschirmende Wirkung von zwischen den Schallquellen und betrachteten Einwirkungsorten zu berücksichtigenden Gebäuden beeinflusst wird, können die tatsächlich emittierten flächenbezogenen Schall-Leistungspegel L_w das jeweilige Emissionskontingent zahlenwertmäßig übersteigen.

Des Weiteren kann der von lärmarmen Anlagen innerhalb einer Teilfläche nicht in Anspruch genommene Teil des zugehörigen Lärmkontingents erforderlichenfalls auf lärmintensive Anlagen innerhalb einer anderen Teilfläche übertragen werden.

- 10.2 Da die Festlegung der Werte für das Emissionskontingent ausschließlich unter dem Aspekt der Vermeidung einer unzulässigen Betriebslärmwirkung im Bereich außerhalb des Plangebiets erfolgte, ist zusätzlich nachzuweisen, dass an schutzbedürftigen fremden Einwirkungsorten sowie auch bei "betriebseigenen" ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs die für die betreffende Gebietskategorie maßgebenden Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

11 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135 a + b BauGB)

11.1 Obstbäume auf Flst.Nrn. 5390 und 5391

Auf den gemeindeeigenen Flst.Nrn. 5390 und 5391 sind Hochstamm-Obstbäume (StU 10/12, 3xv) lokaler Obstbaumsorten in einem Abstand von ca. 10 m mit entsprechender Verankerung im Herbst 2018 anzupflanzen. Die Obstbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.



Die derzeit stark ruderalisierten Flurstücke sind als Wiese zu entwickeln und die dominierende Goldrute ist zurückzudrängen. Die Fläche ist regelmäßig zu mähen und das Mähgut ist abzutransportieren.

11.2 Obstbäume auf Flst.Nr. 5283

Auf dem gemeindeeigenen Flst.Nr. 5283 sind die vorhandenen Hochstamm-Obstbäume (40 Stck. auf einer Fläche von ca. 4.089 m²) zu erhalten und zu pflegen. Weitere Hochstamm-Obstbäume (StU 10/12, 3xv) lokaler Obstbaumsorten sind als Ergänzung (Fläche ca. 8.200 m²) in einem Abstand von ca. 10 m mit entsprechender Verankerung im Herbst 2018 anzupflanzen. Die Obstbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

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. Jährlich wechselnde Altgrasstreifen zur ökologischen Aufwertung sind anzulegen.

11.3 Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel auf Flst.Nrn. 5390, 5391 und 5283

Auf den Flst.Nrn. 5390, 5391 und 5283 sind für Fledermäuse mind. 10 Rundkästen und 10 Flachkästen und für Vögel mind. 5 Halbhöhlennistkästen, 3 Höhlenbrüternistkästen unterschiedlicher Größe und 3 Nistkästen für Gartenbaumläufer im Herbst 2018 in den direkt benachbarten vorhandenen Gehölzen oder besser an stabilen aufgestellten Stangen innerhalb der neu angepflanzten Hochstamm-Obstbäume aufzuhängen.

Die Fledermauskästen und die Nistkästen für Vögel sind jährlich außerhalb der Fortpflanzungszeit, bevorzugt in den Wintermonaten, auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und ggf. zu reinigen.

Artenliste:

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)

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



B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Dachgestaltung

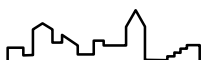
- 1.1 Die Dachneigung wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.
- 1.2 Es sind alle Dachformen zulässig.
- 1.3 Unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder bleigedekte Dächer sind im Hinblick auf die vorgesehene Versickerung unzulässig.

2 Werbeanlagen

- 2.1 Im gesamten Baugebiet sind Werbeanlagen mit laufender Leuchtschrift sowie anstrahlende und blinkende Werbeanlagen nicht zulässig.

3 Gestaltung der unbebauten Flächen

- 3.1 Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen mit einem Faktor von 0,4 herzustellen, sofern betriebliche Belange nicht entgegenstehen.



HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Bestimmungen und Hinweise des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg

1.1 Bauen im Grundwasser

Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes, sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

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

1.2 Wassergefährdende Stoffe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nur durch zugelassene Fachbetriebe (§ 19 1 WHG) errichtet werden. Ausnahmen hiervon regelt § 24 VAWs.

Solche Anlagen sind nach den Regelungen des § 23 VAWs durch zugelassene Sachverständige oder näher bestimmte Anlagen auch durch Fachbetriebe auf den ordnungsgemäßen Zustand überprüfen zu lassen, und zwar:

1. vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung;
2. spätestens 5 Jahre, bei unterirdischer Lagerung in Wasserschutzgebieten und Quellschutzgebieten spätestens 2 ½ Jahre nach der letzten Überprüfung;
3. vor der Inbetriebnahme einer länger als 1 Jahr stillgelegten Anlage;
4. wenn die Prüfung wegen der Besorgnis einer Wassergefährdung angeordnet wird
5. wenn die Anlage stillgelegt wird.

Oberirdische Heizölverbrauchertankanlagen ab 1.000 l bis 10.000 l außerhalb von Wasserschutzgebieten sind nur erstmalig vor Inbetriebnahme zu prüfen. Dies können auch durch zugelassene Fachbetriebe nach § 19 / 1 WHG geprüft werden.

Anlagen ab 5.000 l bedürfen einer baurechtlichen Genehmigung.



Hinweis

Anlagen sind als oberirdisch zu betrachten, wenn sämtliche Anlagenteile (Tank, Rohrleitungen, etc.) oberirdisch verlegt sind. Sobald ein Anlagenteil unterirdisch verlegt ist (z.B. erdverlegte Leitung), ist die gesamte Anlage als unterirdisch einzustufen.

Ein in unterirdischen Keller aufgestellter Tank gilt bei Einhaltung der erforderlichen Wandabstände jedoch als oberirdisch.

1.3 Altlasten

- 1.3.1 Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor.
- 1.3.2 Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

1.4 Bodenschutz

- 1.4.1 Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- 1.4.2 Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 1.4.3 Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

1.5 Oberflächenentwässerung

Bei einer Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser (Dachflächenwasser) über private Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn durch den Bauherrn / Grundstückseigentümer beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz zu beantragen. Die allgemeinen Anforderungen an die Antragsunterlagen sind dem Merkblatt für erlaubnispflichtige Versickerungen zu entnehmen.

2 Hinweise des RP Stuttgart, Abt. 8 – Landesamt für Denkmalpflege

- 2.1 Sollten bei der Durchführung von geplanten Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gem. § 20 DSchG Denkmalbehörde 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.

3 Hinweis des RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

3.1 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet Sandlöss unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter sind Holozäne Auensedimente zu erwarten.

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.

4 Hinweis der Netze Mittelbaden

4.1 Hausanschlusskabel dürfen im Zuge der Erschließungsarbeiten auf die unbebauten Grundstücke verlegt werden



Freiburg, den 20.03.2018 LIF-FEU-ta-ba
11.07.2018 LIF-ta
27.07.2018 FEU
08.10.2018 LIF-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

 107Sch05.doc

AUSFERTIGUNG

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

Aufstellungsbeschluss	19.03.2018
Offenlage	06.08. - 14.09.2018
Satzungsbeschluss	22.10.2018

Meißenheim,

.....
Schröder, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung vom 03.11.2017
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Meißenheim,

.....
Schröder, Bürgermeister

