

Fertigung:.....

Anlage:.....

Blatt:.....

## **Schriftliche Festsetzungen**

**zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Dreschschof III"**

**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)

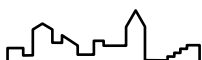
1.1.1 Im Gewerbegebiet ("GE") sind Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

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 m<sup>2</sup> Grundfläche bei 1 Vollgeschoss (bzw. 100 m<sup>2</sup> 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 der Grundstücksseite, 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)

Für das gesamte Planungsgebiet wird die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, d.h. es sind Baukörper mit einer Gesamtlänge von 120 m zulässig.

## **4 Nebenanlagen**

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

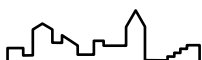
4.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

## **5 Flächen für Stellplätze und Lagerflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Im nordwestlichen Bereich ist eine Fläche für Pkw- und Lkw-Stellplätze der Fa. Mewa ausgewiesen.

5.2 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 Verkehrsflächen, von Hof- und Umschlagplätzen ist in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten und gedrosselt dem Regenwasserkanal in der Tiergartenstraße zuzuführen. 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)

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 09.07.2021, ergänzt 28.09.2022 durchzuführen.

### **8.1 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- und Rodungsarbeiten 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 Frostnächten.

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

## **8.2 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.

## **8.3 Vermeidung von Lichtemissionen - VM 3**

Grundsätzlich muss auf eine starke und diffuse Grundstücks- und Straßenbeleuchtung verzichtet werden.

Lichtquellen, schwache LED-Beleuchtung, dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, insbesondere nicht in die offene Landschaft sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf den Straßen- bzw. Wegbereich sein. Die Lichtquellen sind nach oben sowie zur Seite hin abzuschirmen.

Zu prüfen ist, ob Bewegungsmelder eingesetzt werden können.

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

## **8.4 Bauzeitenbeschränkung - VM 4**

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. Dies reduziert auch die Störreize u.a. für nachtaktive Vogel-Arten.

## **8.5 Amphibien - Gelbbauchunke und Kreuzkröte - 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 Gelbbauchunken und Kreuzkröten laichen können.

## **8.6 Ökologische Baubegleitung**

Die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.



## **9 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **9.1 Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße**

Entlang der Erschließungsstraße sind die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume (insgesamt mind. 12 Stck.) (Stammumfang 12/14 cm; 3 x verpflanzt) auf privaten Grundstücken gemäß der Artenliste anzupflanzen. Die Baumscheiben/-gruben sind ausreichend zu dimensionieren. Die Pflege der Bäume und eine Nachpflanzung bei Ausfall sind durch den Grundstückseigentümer durchzuführen.

Bei den Baumpflanzungen ist die FFL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate" zu beachten.

### **9.2 Baumpflanzungen zur Eingrünung**

Zur Eingrünung sind im Bereich des im Zeichnerischen Teils ausgewiesenen 4,00 m breiten Pflanzstreifens entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze festgesetzten Bäume (insgesamt mind. 19 Stck.) (Stammumfang 12/14 cm; 3 x verpflanzt) auf privaten Grundstücken im Rahmen der Erschließung durch die Gemeinde Meißenheim gemäß der Artenliste anzupflanzen.

Die Pflege der Bäume und eine Nachpflanzung bei Ausfall sind durch den Grundstückseigentümer durchzuführen.

Innerhalb des Pflanzstreifens sind keine baulichen Anlagen und Stellplätze zulässig.

### **9.3 Strauchpflanzungen zur Eingrünung**

Zur Eingrünung sind im Bereich des ausgewiesenen 4,00 m breiten Pflanzstreifens entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze in einer Breite von mind. 2,00 m gebietsheimische Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die nicht mit Sträuchern bepflanzten Saumstreifen innerhalb des Pflanzstreifens sind mit einer standortgerechten Kräuter-/Grasmischung anzusäen und zu pflegen.

Innerhalb des Pflanzstreifens sind keine baulichen Anlagen und Stellplätze zulässig.

### **9.4 Begrünung der Stellplatzanlage**

Auf der privaten Stellplatzanlage auf Flst.Nr. 5073/1 ist je angefangene fünf PKW-Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum (StU 12/14; 3xv.) gemäß der Artenliste im Anhang in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zur Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Baumscheibengruben sind ausreichend zu dimensionieren und mit niedrigen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. 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. Dies gilt nicht für die Stellplätze, die mit einer Photovoltaikanlage überdeckt werden.

## 9.5 Innere Durchgrünung

Je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (StU 12/14; 3xv.) oder Obstbaum (StU 10/12; 3xv.) entsprechend der Artenliste im Anhang anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

Die Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlage auf Flst. Nr. 5073/1 sind entsprechend anrechenbar.

## 9.6 Fassadenbegrünung

Fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden ab einer Größe von 100 m<sup>2</sup> sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandfläche ist mind. 1 Kletterpflanze anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

# 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 L<sub>EK</sub> nach DIN 45 691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

	Emissionskontingent	
	L <sub>EK,tags</sub>	L <sub>EK,nachts</sub>
Vorbelastungsfläche E	60 dB(A)	45 dB(A)

Die Einhaltung (oder Unterschreitung) der Werte des Emissionskontingents ist jeweils bei der Antragstellung auf Baugenehmigung, Kenntnissgabeverfahren 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<sub>w</sub> 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)

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderliche Vorsorgemaßnahme ist entsprechend den Ausführungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 09.07.2021, ergänzt 28.09.2022 und der Ausarbeitung "Vorsorgemaßnahme" vom 14.01.2023 erstellt von Bioplan Bühl durchzuführen.

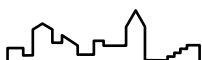
### **11.1 Maßnahmen des Artenschutzes (VoM 1)**

Es sind gebietsheimische Gehölze wie z.B. Schlehe, Weißdorn, Liguster und Holunder, aber auch Hundsrose und Brombeere, auf der hierfür zur Verfügung stehenden Maßnahmenfläche 'Zwischen Unditz und Schallschutzwall' der Gemeinde Meißenheim, die aus den fünf Flurstücken 5386 bis 5390 und liegt ungefähr 400 Meter südöstlich des Geltungsbereiches besteht und mit der Böschung des Schallschutzwalls auf der westlichen Seite der BAB 5 abschließt, anzupflanzen.

Die Maßnahmenfläche weist eine Größe von ungefähr 4.000 Quadratmetern auf. Diese Flächengröße liegt damit um das Doppelte über der Größe der verlustigen Fläche mit 1.700 Quadratmetern. Auf der Maßnahmenfläche sind vier Gehölzgruppen vorgesehen, bei der die oben genannten Gehölzarten ergänzt durch einzelne Baumarten wie Stieleiche oder Hainbuche gepflanzt werden).

Die Pflanzung der Gehölze muss spätestens mit der Erschließung des Eingriffsbereichs erfolgen.

Die Umsetzung der Vorsorgemaßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen. Nach Abschluss der Vorsorgemaßnahme ist ein entsprechender Bericht der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.



## Artenliste:

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

### Baumpflanzungen

Zur Anpflanzung von Laubbäumen entlang der Erschließungsstraßen und auf den Stellplatzanlagen sind zur inneren Durchgrünung auf privaten Grundstücken sind Arten entsprechend der aktuellen Empfehlungen der GALK Liste der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz zu verwenden.

(<https://www.galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/strassenbaumliste/galk-strassenbaumliste>)

Im Bereich der privaten Grundstücke sind ggf. bei ausreichendem Platz auch regionaltypische Obstbaumsorten zu verwenden.

### Gehölzpflanzungen

Die nachfolgenden gebietsheimischen Baum- und Straucharten sollten bei den Anpflanzungen verwendet werden. Sie wurden der Liste "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg", LfU, Karlsruhe 2002, für die Gemeinde Meißenheim entnommen.

#### Kürzel Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)

##### Große Bäume:

<b>Bi*</b>	<b>Betula pendula</b>	<b>(Hänge-Birke) *1</b>
<b>Es*</b>	<b>Fraxinus excelsior</b>	<b>(Gewöhnliche Esche) *3</b>
<b>SP*</b>	Populus alba	(Silber-Pappel)
<b>SEi*</b>	<b>Quercus robur</b>	<b>(Stiel-Eiche)</b>
<b>FUI</b>	<b>Ulmus minor</b>	<b>(Feld-Ulme)</b>

##### Kleine bis mittelgroße Bäume:

<b>FAh*</b>	<b>Acer campestre</b>	<b>(Feld-Ahorn)</b>
<b>SEr*</b>	<b>Alnus glutinosa</b>	<b>(Schwarz-Erle) *1</b>
<b>Hb*</b>	<b>Carpinus betulus</b>	<b>(Hainbuch)</b>
<b>ZP*</b>	<b>Populus tremula</b>	<b>(Zitterpappel, Espe)</b>
<b>VKi*</b>	<b>Prunus avium</b>	<b>(Vogel-Kirsche)</b>
<b>TKi</b>	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche) *2
<b>SiW</b>	<b>Salix alba</b>	<b>(Silber-Weide)</b>
<b>SaW</b>	Salix caprea	(Sal-Weide)
<b>FW</b>	<b>Salix rubens</b>	<b>(Fahl-Weide)</b>
<b>KW</b>	Salix viminalis	(Korb-Weide)



Sträucher:

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

Des Weiteren sollten nachfolgende klimaresiliente heimischer Baumarten verwendet werden:

**Spitzahorn, Traubeneiche, Walnuss, Vogelkirsche, Winterlinde, Wildbirne, Hainbuche, Elsbeere.**



## 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 bleigedeckte Dächer sind im Hinblick auf die vorgesehene Versickerung unzulässig.

### 2 Werbeanlagen

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

### 3 Gestaltung der unbebauten Flächen

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

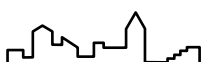
#### 3.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Vorgärten

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind Gehölze gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen sowie Stellplätze. Die unbebauten Grundstücksflächen und Vorgärten sind insektenfreundlich zu gestalten.

Gemäß § 21a NatSchG BW i.V.m. § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten nicht zulässig. Gartenflächen sollen wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

#### 3.2 Gestaltung befestigter Flächen

- 3.2.1 Auf den privaten Grundstücken sind Zufahrten zu Stellplätzen und die Stellplätze selbst soweit dort nicht mit Gefährdungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag zu rechnen ist, in wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä. mit einer Versiegelungszahl von 0,4 auszuführen.
- 3.2.2 Zufahrten zu gewerblich genutzten Betriebshöfen/ Lagerflächen und die Betriebshöfe/Lagerflächen selbst sind, soweit nicht von Schadstoffeintrag in den Boden auszugehen ist, mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.



## 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 Planungsgebiets sind nach derzeitigen Erkenntnissen zwei Altablagerungen bekannt.

### **Altablagerung „Klärschlammablagerung Rimmelin“, Obj.-Nr. 03547**

Im östlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich die Altablagerung „Klärschlammablagerung Rimmelin“ (Obj.-Nr. 03547).

Im Zeitraum von 1956 bis 1968 lagerte der Wäscherei- und Reinigungsbetrieb Rimmelin Klärschlämme dort ab.

Hinsichtlich der Wirkungspfade „Boden-Grundwasser“, „Boden-Mensch“ und „Boden-Pflanze“ besteht derzeit kein weiterer Handlungsbedarf.

Die Altablagerung wird auf dem Beweisniveau „BN 2“ („Boden-Mensch“, „Boden-Pflanze“) bzw. „BN 3“ („Boden-Grundwasser“) in „B=Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft.

Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstücks, kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Eine weitere Bearbeitung kommt aber dann in Betracht, wenn sich bewertungsrelevante Sachverhalte ändern (z. B. Erdarbeiten, Bebauung, Nutzungsänderung).

Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

Die Altablagerung ist im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG keine Altlastverdachtsfläche mehr.

### **Altablagerung „Gemeindeweg“, Obj.-Nr. 03548**

Im östlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich die Altablagerung „Gemeindeweg“ (Obj.-Nr. 03548).

Die Altablagerung „Gemeindeweg“ wurde am 21. März 2006 bewertet und hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfade „Boden-Grundwasser“ auf dem Beweisniveau „BN 5“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ (Kriterium: Gefahrenlage hinnehmbar) eingestuft und entsprechend im Bodenschutz- und Altlastenkataster dokumentiert.

Dies bedeutet hierbei, dass ein Grundwasserschaden zwar vorliegt, dieser aber aufgrund geringer Schadstofffrachten und lokal begrenzt erhöhter Schadstoffkonzentrationen toleriert werden kann und damit vorbehaltlich der heutigen Nutzung kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z. B. Entsiegelung, Eingriffe in den Untergrund) ist über das weitere Vorgehen erneut zu entscheiden.



Die Alttablagerung ist im Sinne des § 2 Abs. 5 BBodSchG eine Altlast und entsprechend zu kennzeichnen (s. Ziff. 2) (s. Eintrag im Zeichn. Teil).

- 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.

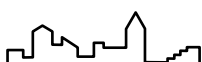
## 1.5 Oberflächenentwässerung

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

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](mailto: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 bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Holozänes Auensediment, Auenlehm, Sandlöss) 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.

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 Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co.KG**

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

### **5 Hinweise des Landratsamts Ortenaukreis - Amt für Umweltschutz**

#### **5.1 Dachbegrünung**

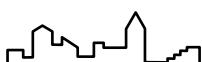
Als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufheizung in bebauten Bereichen wird empfohlen Gebäude mit Dachbegrünung zu begrünen.

#### **5.2 Neophyten**

Bei Erdarbeiten ist auf darauf zu achten, dass keine Neophyten wie z.B. Japanknöterich eingeschleppt werden.

#### **5.3 Fassaden**

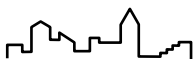
Die Fassaden der geplanten Gebäude sind in landschaftsverträglichen gedeckten Farbtönen zu gestalten.



Freiburg, den 30.09.2022 LIF-FEU-ta  
17.10.2022  
16.01.2023

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

192Sch04.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	17.10.2022
Offenlage	02.11.2022 - 05.12.2022
Satzungsbeschluss	30.01.2023

Meißenheim, .....

.....  
Schröder, Bürgermeister

**RECHTSVERBINDLICHKEIT**

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung  
der letzten Änderung vom 20.07.2022  
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom .....

Meißenheim, .....

.....  
Schröder, Bürgermeister

