

Fertigung:.....

Anlage:.....

Blatt: .....

## Schriftliche Festsetzungen

### zum Bebauungsplan " Kleinfeldele II" - 2. BA

### mit Örtlichen Bauvorschriften

### der Gemeinde Meißenheim, OT Kürzell (Ortenaukreis)

### als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a 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. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen 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.

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

#### 2.2 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude, gemessen von Straßenoberkante bis Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut darf betragen

6,50 m

Zu messen ist in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält.

#### 2.3 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude gemessen von Straßenoberkante bis First (OK Dachhaut) darf betragen

10,25 m

Zu messen ist in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält.





## **2.4 Gebäudehöhe**

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

## **2.5 Gebäudetiefe**

Für die geplanten Wohngebäude 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)

Es sind max. 3 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.

## **5 Garagen und Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Sowohl bei paralleler als auch bei rechtwinkliger Anordnung von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 2,50 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

## **6 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).

## **7 Führung von Versorgungsleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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



## **8 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

**8.1** Das von öffentlichen Verkehrsflächen ablaufende Niederschlagswasser ist in straßenbegleitenden Mulden zur Versickerung zu bringen. Die erforderliche Länge der Mulden ist dem Entwässerungskonzept, das dem B-Plan beigelegt ist, zu entnehmen. Die genaue Lage der Mulden wird i.R.d. Ausführungsplanung festgelegt.

**8.2** Die Versickerungsmulden sind im anstehenden Oberboden bzw. der Geländeauffüllung anzulegen.

**8.3** Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser muss vollständig auf dem jeweiligen Grundstück zurückgehalten und genutzt bzw. versickert werden.

Die privaten Versickerungsanlagen sind nach ATV-DVWK 138 (aktuellste Fassung) zu planen, herzustellen und zu betreiben. Ergänzend dazu ist die Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg zu berücksichtigen. Zugelassen sind nur Versickerungsanlagen, bei denen das Niederschlagswasser eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenschicht passiert oder nachweislich vergleichbare Anlagen. 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).

## **9 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### **9.1 Öffentliche Grünfläche - Spielplatz**

Die im Norden des Planungsgebiets auf Flst.Nr. 5545 ausgewiesene öffentliche Grünfläche beinhaltet einen Kinderspielplatz.

Die Spielplatzanlage ist dauerhaft zu unterhalten.

### **9.2 Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün**

Die angrenzend an öffentliche Stellplätze ausgewiesene öffentliche Verkehrsgrünfläche ist als Pflanzfläche mit bodendeckenden Stauden anzulegen bzw. mit einer Wiesenmischung anzusäen und zu unterhalten.

Entsprechend Ziff. 11.1 ist ein standortgerechter Baum zu pflanzen.

### **9.3 Öffentliche Grünfläche - Vorhaltefläche**

Bei den ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen in Fortführung der Erschließungsstraßen handelt es sich um Vorhalteflächen, die mit einer Wiesenmischung anzusäen und extensiv zu pflegen sind.





#### **9.4 Private Grünfläche - Gartenland**

Die im Süden des Planungsgebiets auf den Flst.Nrn. 27 und 28 ausgewiesenen privaten Grünflächen "Gartenland" sind zu erhalten.

### **10 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 28.04.2023 durchzuführen.

#### **10.1 Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung - VM 1**

Die Baufeldräumung, insbesondere die Fällung und Rodung der Gehölze und der Abriss des Schuppens, 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 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 Hinweise auf diese gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

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.

#### **10.2 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.



### **10.3 Amphibien - Gelbbauchunke und Kreuzkröte - VM 3**

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.

## **11 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **11.1 Straßenbaumpflanzungen**

Entlang der Erschließungsstraßen sind gemäß Planeintrag standortgerechte heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 12/14 aus der Artenliste zu pflanzen (ca. 2 Stck. im Straßenraum, ca. 1 Stck. auf Verkehrsgrünflächen und ca. 1 Stck. auf privater Grundstücksfläche).

Geringe Standortabweichungen sind zulässig. Eine ausreichend dimensionierte Baumscheibe ist jeweils anzulegen und mit standortgerechten niedrigen Gehölzen zu bepflanzen oder mit Wiesenmischung anzulegen sowie zu unterhalten.

Die Bäume werden von der Gemeinde geliefert und gehen im Bereich der privaten Grundstücke in den Besitz des Grundstückseigentümers über, der für die Pflanzung und die Unterhaltung aufzukommen hat.

Bei Absterben der Bäume sind Nachpflanzungen durch die Gemeinde bzw. den Grundstückseigentümer vorzunehmen.

### **11.2 Anlage eines Kinderspielplatzes - Öffentliche Grünfläche**

Auf der öffentlichen Grünfläche am Kastanienweg ist der angelegte Kinderspielbereich zu erhalten, der als Spiel- und Treffpunkt für Alt und Jung dient. In dem Spielbereich wurden Spielgeräte, standortgerechte Anpflanzungen (u.a. 4 Stck. Bäume) und Geländemodellierungen durchgeführt.

### **11.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücken**

Auf den privaten Grundstücken ist ab angefangener 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und gemäß Planeintrag ein einheimischer Laubbaum der Sortierung 12/14 oder ein hochstämmiger Obstbaum der Sortierung 10/12 (widerstandsfähige Lokalsorten) anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden.

Der auf Flst. Nr. 3851 festgesetzte Straßenbaum ist auf dieses Pflanzgebot anrechenbar.



## **12 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen**

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

### **12.1 Ökologische Aufwertungsmaßnahmen**

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baumpflanzungen im Straßenraum, im Bereich der Verkehrsgrünfläche sowie auf privatem Grundstück entlang der Erschließungsstraßen - Ziff. 11.1 - werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, zugeordnet.

### **12.2 Maßnahmen des Artenschutzes innerhalb des Baugebiets**

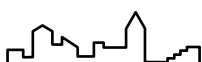
Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets - Ziff. 10.1 bis Ziff. 10.3 - werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung entstehen, zugeordnet.

## **13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Östlich der privaten Grünfläche ist ein Leitungsrecht zur Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Gemeinde Meißenheim ausgewiesen.

Die Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.





## Anhang zu den Festsetzungen

### 14 Artenliste

#### 14.1 Gebietsheimische Gehölze

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten wurden der Liste "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg", LfU, Karlsruhe 2002, für die Gemeinde Meißenheim entnommen. Es handelt sich um Gehölze, die ursprünglich im Naturraum vorkommen und dort beheimatet sind.

Die Artenliste ist nur als Hinweis/Empfehlung zu verstehen und nicht als verbindliche Pflanzenliste. Die Bepflanzung sollte sich an den Arten der Liste orientieren. Die konkreten Standortkriterien sowie geänderte Erfordernisse im Hausgarten sind jedoch zu beachten.

#### 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) *4</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>
<b>EWd</b>	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
<b>ZWd</b>	Crataegus laevigata	(Zweiggriffeliger Weißdorn)
<b>Pf</b>	<b>Euonymus europaeus</b>	<b>(Gewöhnliches Pfaffenhütchen) *2</b>
<b>Fb</b>	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>
<b>GW</b>	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

\*4: aufgrund der Empfindlichkeit gegenüber Ulmenkrankheiten wird die Anpflanzung der Feld-Ulme nicht empfohlen

## 14.2 Baumartenliste

Zur Anpflanzung von Laubbäumen entlang der Erschließungsstraßen sind Arten entsprechend der aktuellen Empfehlungen der GALK Liste der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz zu verwenden.

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

## 14.3 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

### Kirschsor ten 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 Dachgestaltung

- 1.1** Die Dachneigung für Einzelhäuser wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.
- 1.2** Bei Wohngebäuden sind mit Ausnahme von einseitigen Pultdächern alle Dachformen zulässig. Bei gegeneinander versetzten Pultdächern dürfen die beiden Gebäudeteile in der Firsthöhe um max. 2,00 m und der Länge um max. 4,00 m voneinander abweichen. Flachdächer bei Garagen bis zu einer Dachneigung von 7° sind zulässig, wenn sie begrünt werden.
- 1.3** Der Abstand von Dachaufbauten zu den Ortgängen muss mind. 1,5 m betragen.  
Die Minstdachneigung für Schleppgauben beträgt 15°; der Dachansatz muss mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.  
Giebelständige- und Dreiecksgauben müssen mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen, der Nebenfirst muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 1.4** Es sind Dachüberstände von mind. 0,50 m (waagrecht gemessen) an der Traufe und mind. 0,40 m am Ortgang herzustellen. Nicht zulässig sind senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen. Dachvorsprünge bis 0,80 m sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 2 Stellplatzverpflichtung

Nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind für jede Wohnung 2,0 Stellplätze bzw. Garagen erforderlich. Die erforderlichen Garagen bzw. Stellplätze sind nachzuweisen.

### 3 Antennenanlagen

Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.

### 4 Gestaltung der unbebauten Flächen

#### 4.1 Gestaltung befestigter Flächen

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

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

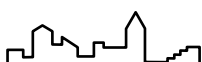




## 4.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Vorgärten

Die nicht bebauten oder befestigten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche insektenfreundlich anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig, ebenso die Verwendung von Folie mit Rindenmulchabdeckung.





## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

---

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

#### 1.1 Grundwasserschutz

Eine Erdgeschossfußbodenhöhe wird nicht festgesetzt.

Zur Ermittlung des Bemessungsgrundwasserstands (HGW) wurden die Daten der Messstellen 103/066-4, 103/116-4 und 125/115-2 aus dem näheren Umfeld des Bauvorhabens herangezogen. Die Grundwasserstände ergeben, bezogen auf das geplante Gebiet, folgende Daten:

Mittlerer Grundwasserstand (MGW): 149,85 m üNN

Mittlerer Grundwasserhochstand (MHGW): 150,60 m üNN

Höchster Grundwasserstand (HHGW): 151,55 m üNN

In der gesamten Peripherie ist kein Wasserschutzgebiet ausgewiesen. (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 149,85 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.

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

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

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten 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 Oberflächenwässer 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 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, Ref. 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**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Ablagerungen aus Älterem Auenlehm.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie 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**

Elektrizitäts-Versorgungseinrichtungen, wie Kabelverteilerschränke und Beleuchtungsmasten in der erforderlichen Anzahl dürfen auf hierfür im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen, also auch auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen, errichtet werden.

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

### **5 Hinweise des Landratsamtes Ortenaukreis/ Amt für Umweltschutz**

#### **5.1 Private Gartengrundstücke /Artenschutz**

Für den Verlust der Gehölzstrukturen sollte ein Ausgleich durch entsprechende Pflanzungen sowie durch das Anbringen von Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter in den geplanten Gartengrundstücken erfolgen.

#### **5.2 Beleuchtung**

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) sollte energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich gestaltet und auf das notwendige Maß reduziert werden.





Es sollten daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen installiert werden. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologie sollte die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

### 5.3 Vogelschlag

Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2,5 m<sup>2</sup> Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbttransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040), zu verwenden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (<http://www.vogelschutzwar-ten.de/glasanflug.htm>), Schweizerische Vogelwarte (<https://vogel-glas.vogelwarte.ch>) sowie Wiener Umweltschutzanwaltschaft (<https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glas-flaechen>).

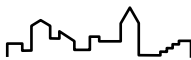
## 6 Hinweis des LRA Ortenaukreis/Amt für Landwirtschaft

Das Planungsgebiet grenzt im Süden bzw. Südwesten an eine Wiese an, die teilweise durch eine Geflügelhaltung (darunter Hühner, Gänse, Puten) genutzt wird. Die davon ausgehenden landwirtschaftlich typischen Emissionen (Staub, Geruch, Geräusche u. a.) sind als ortsüblich hinzunehmen.





Freiburg, den 16.05.2023 LIF-FEU-ta Meißenheim, den .....  
06.09.2023

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**

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

.....  
Planer

📎 109Sch04.docx

.....  
Schröder, Bürgermeister

**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	12.06.2023
Offenlage	26.06.2023 - 27.07.2023
Satzungsbeschluss	25.09.2023

.....

Meißenheim, .....

.....  
Schröder, Bürgermeister

**RECHTSVERBINDLICHKEIT**

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung vom 04.01.2023  
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom .....

Meißenheim, .....

.....  
Schröder, Bürgermeister

