

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

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

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 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Im Zeichn. Teil werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Ausweisung von Baufenstern festgesetzt.

4 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

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

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



5 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.

6 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.

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

6.2 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.

6.3 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.

6.4 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.

6.5 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.

6.6 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.

6.7 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.



6.8 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.

6.9 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.

6.10 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.

7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

7.1 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. 6.8). Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

8 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

8.1 Das auf den Privatgrundstücken anfallende Dachflächenwasser muss vollständig auf dem jeweiligen Grundstück zurückgehalten und genutzt bzw. über Versickerungsmulden oder industriell gefertigte Versickerungselemente versickert werden. Sofern eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist, ist das Dachflächenwasser mittels einer Retentionszisterne mit einer gedrosselten Einleitung mit max. 1 l/s in den Regenwasserkanal zurückzuhalten.

8.2 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).

9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9.1 Von der Lahrer Straße sowie von der Hauptstraße aus sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile zugunsten der Eigentümer dieser Grundstücke sowie zugunsten der Gemeinde und der Versorgungsträger ausgewiesen.



10 Anhang zu den Festsetzungen

Artenliste

10.1 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 Grün-flächen 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

Im Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

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.

1.2 Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG

- **Hauptstraße 28**, Flstnr. 0-27/1

Gasthaus zum Hecht, heute Fabrikationsgebäude, erste Hälfte 19. Jh. Zweigeschossiges Gebäude mit Walmdach. Grundstückseinfriedung mit Bruchsteinmauer. (Sachgesamtheit)

- **Lahrer Straße 4**, Flstnr. 0-26/2

Gehöft, 18. Jh. Wohnhaus: Kleineres Kniestockhaus mit an der Hofseite überstehenden Balken. Am Gartenpfosten 1784 Wetterdach und Zwergwalm. Im Kniestock einfache Andreaskreuze, in der Mitte liegende Raute mit Andreaskreuz. Rückwärtig anschließend Ökonomiegebäude. Grundstückseinfriedung mit Mauer an der Straße. (Sachgesamtheit)

Die Kulturdenkmale sind im Zeichn. Teil entsprechend gekennzeichnet (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB).

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, bei Kulturdenkmälern ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

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.

2.2 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/ Altlastverdachtsflächen vor.

„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.“

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

3.1 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet Älterer Auenlehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

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 Hinweise des LRA Ortenaukreis – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

4.1 Abfallwirtschaft

Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,75 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.



Im vorliegenden Fall an den Erschließungsstraßen „Lahrer Straße“ bzw. „Hauptstraße“.

Abfallwirtschaftssatzung

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

Erdaushub

Auf die Bestimmungen der §§ 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 10 Nr. 3 und 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung (LBO) zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs so-wie insbesondere § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes LKreiWiG vom 17. Dezember 2020 wird hingewiesen: Bei der Ausweisung von Baugebieten sind neben den Abfallrechtsbehörden auch die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gehalten, darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. Dies soll insbesondere durch die Festlegung von erhöhten Straßen- und Gebäudeniveaus und Verwertung der durch die Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort erfolgen. In besonderem Maße gilt dies in Gebieten mit erhöhten Belastungen nach § 12 Absatz 10 der Bundes-Bodenschutz- und

Altlastenverordnung. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist deshalb auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten.

5 Hinweis des LRA Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz

5.1 Schutzgut Klima

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

Zudem wird empfohlen gemäß § 21a NatSchG Gartenflächen vorwiegend zu begrünen und insektenfreundlich zu gestalten.

Freiburg, den 05.07.2022 LIF-FEU-ta
30.09.2022 LIF-FEU-ba

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

 103Sch02.docx