

Schriftliche Festsetzungen

Zur 7. Änd. des Bebauungsplanes "Mühlfeld" mit Örtlichen Bauvorschriften

der Gemeinde Meißenheim (Ortenaukreis)

Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13a BauGB

Fertigung: 1
Anlage: 3
Blatt: 1-8

HINWEIS:

Der rechtskräftige B-Plan "Mühlfeld" wurde 1970 erstellt. Da die Bebauungsvorschriften veraltet sind, wurden diese für den Änderungsbereich insgesamt neu gefasst und formal in Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften getrennt, wobei sie inhaltlich weitestgehend so übernommen wurden.

Der Änderungsbereich umfasst die Flst.Nrn. 2429/50 und 2549 sowie einen Teilbereich des Flst.Nr. 2429/49 (Straße). Die textlichen Änderungen, die i.R.d. 7. Änderung des B-Plans "Mühlfeld" gegenüber der rechtskräftigen Fassung erforderlich wurden, sind zu besserer Übersichtlichkeit **fett** gedruckt und mit * gekennzeichnet.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- 1.2 Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO
- 1.3 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie der Grundflächenzahl ist durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.
- 2.2 * Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:

Bei zweigeschossigen Gebäuden: 6,30 m

Für das Flst.Nr. 2549 wird eine Wandhöhe mit max. 4,75 m sowie eine Firsthöhe mit max. 8,00 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Straße, in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält, bis Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachhaut.

Die Firsthöhe wird gemessen ab OK Straße , in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält, bis Schnittpunkt Außenwand mit OK First.

- 2.3 Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf nicht mehr als 0,80 m betragen. Bei freistehenden zweigeschossigen Haustypen ist das Gelände mit dem gewonnenen Aushub so aufzuschütten, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe nur noch max. 20 cm über dem neugeschaffenen Niveau liegt. Die dadurch entstehenden Geländedifferenzen sind gärtnerisch zu gestalten.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

- 3.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Eintragungen von Einzelhäusern oder Hausgruppen im Bebauungsplan gelten als Festsetzung gem. § 22 Abs. 2, Satz 2 BauNVO und sind bindend.

4 Stellung der Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1 Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

5 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 5.1 * **Auf Flst.Nr. 2549 ist max. 1 Wohnung pro Einzelhaus zulässig.**

6 Nebengebäude, Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 6.1 Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zustand zu bringen.
- 6.2 Um größere Baukörper zu erhalten, sind die in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche freistehend vorgesehenen Garagen zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufügen.
- 6.3 Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.
- 6.4 * **Auf dem Flst.Nr. 2549 sind Carports nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig.**

7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 7.1 Anfüllungen und Auftragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

8 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

- 8.1 Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.
- 8.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 9.1 **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücken**
Auf Flst.Nr. 2549 ist ein einheimischer Laubbaum der Sortierung 12/14 oder ein hochstämmiger Obstbaum der Sortierung 10/12 (widerstandsfähige Lokalsorten) anzupflanzen. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden. Bei Abgang ist Ersatz zu leisten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Dachgestaltung

1.1 Die Festsetzung der Dachneigungen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Für die Dachdeckung sollen dunkelbraune, engobierte Tonziegel verwendet werden. Für Flachdächer kommen geeignete Materialien und eine Kiesschicht zur Anwendung.

1.2 Dachgauben sind nur bei eingeschossigen Gebäuden mit Steildach ab 48° Neigung gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, dass eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Fall darf die Gesamtlänge der Gauben bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als zwei Drittel der jeweiligen Längsseite des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseite der Gauben dürfen im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Gaupensparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen.

Dachgauben sind so anzuordnen, dass die Traufe des Hauptdaches nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgauben müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgauben müssen im Farbton der Dachdeckung angepasst werden.

Dachgauben sind als Schleppgauben auszuführen.

1.3 Die Kniestockhöhe beim zweigeschossigen Haus mit flachgeneigtem Dach darf höchstens 0,35 m betragen.

2 * Stellplatzverpflichtung

Nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind auf Flst.Nr. 2549 für jede Wohnung 2,0 Stellplätze bzw. Carports erforderlich. Die erforderlichen Carports bzw. Stellplätze sind auf dem eigenen Baugrundstück nachzuweisen.

3 Einfriedigungen

3.1 Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Grundstücke einheitlich zu gestalten.

Gestattet sind:

Sockel bis 0,30 m Höhe und Einfriedigungsposten aus Naturstein, Beton oder naturähnlichem Material mit

- a) Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern oder
- b) Allein oder zwischen den Pfosten quadratisches Drahtgeflecht (Wellengitter) in Rahmen aus Rohren oder Winkleisen mit Heckenhinterpflanzung oder
- c) Einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung.

- 3.2 In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- 3.3 Die Erstellung von Maschendrahtzäunen als Abgrenzung gegenüber einer Straße und die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

4 Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 4.1 Die Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- 4.2 Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Bestimmungen und Hinweise des Landratsamtes Ortenaukreis / Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

1.1 Grundwasserschutz

1.1.1 Bauen im Grundwasser

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

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (LRA 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 Altlasten

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.

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 Orts-naukreis - 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 Hinweis des RP Freiburg – Abt. Umwelt

- 2.1 Das Planungsgebiet "Mühlfeld" befindet sich im Auswirkungsbereich des geplanten Rückhalteraus Ichenheim/ Meißenheim/Ottenheim.

Die bei einem Retentionsbetrieb maximal zu erwartenden Grundwasserstände liegen noch nicht vor. Maßgebend für die Grundwasser-Situation sind die Grundwassermessstellen 117/065-6 und 119/065-5. Es ist davon auszugehen, dass der mittlere Grundwasserstand in dem geplanten Baugebiet bei ca. 147,55 m+NN liegt.

Der maximale gemessene Grundwasserstand liegt bei ca. 148,65 m+NN.

Es wird darauf hingewiesen, dass dieser maximale gemessene Grundwasserstand aus Montagswerten ermittelt wurde, d.h. dass der bisher vorhandene tatsächlich Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist.

Niederschlagsbedingt können zukünftig auch höhere Grundwasserstände auftreten.

3 Hinweis des RP Freiburg – Ref. Landesdenkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege

- 3.1 Sofern Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten oder Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist gemäß § 20 DSchG das RP Freiburg – Landesdenkmalpflege/Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

Freiburg, den 16.11.2009 LIF-ta-ba
14.07.2010
27.09.2010

Meißenheim, den 29. Okt. 2010

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

Planer

(139Sch03.doc)

Schröder, Bürgermeister