



SATZUNG

BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET SENIORENWOHN- / ALTENPFLEGEANLAGE 'AM RIEDHOF'

GEMEINDE MEISSENHEIM

-ORTENAUKREIS-

**A. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUGB
B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LBO**



GEMEINDE MEISSENHEIM

A. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO

SONDERGEBIET SENIORENWOHN- / ALTENPFLEGEANLAGE ,AM RIEDHOF'

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

1. Regelung des Wasserabflusses Massnahmen zum Schutz von Natur + Landschaft

§ 9 (1)16.+20. BauGB
+ § 4 BoSCHG

- ☞ Bei Massnahmen zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser ist die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr des Landes Baden-Württemberg vom 22. März 1999 zu beachten.

§ 45 (3) Satz 3 WG BW

- 1.1. Die Entwässerung von Terrassen, Wegen, Straßen, Parkplatzflächen o.ä. erfolgt durch die entsprechende Auswahl von teildurchlässigen, schwach ableitenden Belägen mit Abflussbeiwerten $\varphi \leq 0,6$ nach DIN 1986-2 und/oder Profilierung der Flächen, dass nicht versickerndes Wasser in seitliche Grün- und Vernässungszonen zur Versickerung und/oder Verdunstung kommen

Ausgleichsmassnahme
→ § 1a(3) BauGB

- 1.2. Das Niederschlagswasser der Dachflächen kann als offene Ableitung (flaches Gerinne auf Geländeneiveau) dem Vorfluter (hier: dem Angelweiher) ohne Beeinträchtigung der Fischhaltung und unter Berücksichtigung von Fauna und Flora eingeleitet werden.

Ausgleichsmassnahme
→ § 1a(3) BauGB

- 1.3. Untergeordnete und separat geführte Fuß-/ Radwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (wassergebundene Decke, Schotterrassen) mit einem Abflußbeiwert φ von max. 0,3.

Minimierungsmassnahme
→ § 1a(3) BauGB

2. Flächen, deren Böden erheblich mit Umwelt gefährdenden Stoffen belastet sind

§ 9 (5) 3. BauGB

- 2.1 Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnete Altlastenverdachtsfläche (Bezeichnung: „Aufschüttung Riedhof“, Flst. 2430 und 2430/1, Obj.-Nr. 03578 , Beweisniveau BN 0 Schutzgut „ Grundwasser“) ist im Falle einer Änderung der derzeitigen Nutzung oder einer weiteren Inanspruchnahme der Grundstücksflächen in Absprache mit dem Landratsamt Offenburg, Amt für Wasserwirtschaft und Boden näher zu untersuchen und gegebenenfalls durch geeignete Massnahmen zu sanieren.

Die weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen sind, soweit diese zur Sicherstellung einer städtebaulichen Ordnung für das Plangebiet erforderlich sind, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 74 LBO

1. Abfallbehälter

- 1.1. Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind architektonisch einzubinden oder durch Holzpalisaden, Strauchpflanzungen o.ä. landschaftsgerecht zu gestalten.



2. Einfriedigungen / Freiflächengestaltung

- 2.2. Die Integration der baulichen Anlagen in den nach Westen offenen Landschaftsraum ist zu gewährleisten. Einfriedigungen sind nur aus sicherheitstechnischen Gründen zulässig. Die Gestaltung der Freiflächen ist in Abstimmung mit der Baugestaltung zu entwickeln und wird Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

C. Hinweis

Bodenschutz

1. Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes für Baden – Württemberg vom 24.06.1999 sind zu beachten. Danach ist nach § 4(2) bei Baumaßnahmen insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.
2. Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen. Nach der Nutzung von Bauwegen sind die dort entstandenen Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen zu lockern.
3. Abzufahrende Überschussmengen an humosen Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das oben genannte.

Grundwasser

1. Zur Klärung der Grundwassersituation sind im Vorfeld der Bebauungsaufstellung entsprechende Erkundungen durchgeführt worden. Da sich das Plangebiet in einem hydrologisch ungünstigen Bereich befindet, sind im Rahmen der Objektplanung Baugrunduntersuchungen erforderlich, die speziell auch die Grundwassersituation bewerten und eine Minimierung des Eingriffs in den Grundwasserkörper zum Ziel haben.

Altlasten

1. Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Erschließungsmaßnahmen

1. Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind mit der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung Offenburg zu koordinieren. Die Deutsche Telekom AG ist über geplante Maßnahmen so früh wie möglich zu informieren.

Bodenfunde

1. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Außenstelle Freiburg, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (auch Bildstöcke, Grenzsteine etc.) bei Erdarbeiten zutage treten.

Stromversorgung

1. Die elektrischen Hausanschluß- und Straßenbeleuchtungsanlagen werden in diesem Gebiet verkabelt. Für die Unterbringung der Kabel wird DIN 1998 zugrundegelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1,0 m Tiefe erforderlich.



Freiburg, im Oktober 2003
ergänzt im Februar 2004

Reinhold Goldenbaum
Reinhold Goldenbaum, Dipl.-Ing., Architekt und Stadtplaner SRL

77974 Meißenheim 02. April 04

[Signature]
Die Bürgermeisterin

[Faint, illegible text and stamps]