

Fertigung:1.....
Anlage:3.....
Blatt:1-16.....

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Schmidtenbühn"

der Gemeinde Meißenheim (Ortenaukreis)

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet

(§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

- 1.1.1 Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten § 6 Abs. 2 Nr. 8 sowie Abs. 3 BauNVO unzulässig.

1.2 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

In den ausgewiesenen Flächen für Gemeinbedarf sind die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses sowie die Anlage einer Übungsfläche zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sind den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird keine GRZ und GFZ festgesetzt.

2.1.1 Höhe baulicher Anlagen

2.1.2 Erdgeschossfußbodenhöhe

Eine Erdgeschossfußbodenhöhe wird nicht festgesetzt. Eine Gründung der Gebäude unter den mittleren GW-Stand von 148,35 m ü.NN ist nicht zulässig.

2.1.3 Wandhöhe

Die max. Wandhöhe wird für die NZ 1 und 2 mit 6,00 m festgesetzt.

Die Wandhöhe für die NZ 1 wird gemessen ab OK Straße / eingetragenem Bezugspunkt, für die NZ 2 ab OK Straße / eingetragenem Bezugspunkt (nördl. Bezugspunkt für Flst.Nr. 59, südl. Bezugspunkt für Flst.Nr. 57) bis Schnittpunkt (Flst.Nr. 56) Außenwand mit OK Dachhaut.



2.1.4 Firsthöhe

Die max. Firsthöhe wird für die NZ 1 mit 8,00 m, für die NZ 2 mit 9,00 m festgesetzt.

Die Firsthöhe wird gemessen ab OK Straße / eingetragenen Bezugspunkt, für die NZ 2 ab OK Straße / eingetragenen Bezugspunkt.

3 Bauweise

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

3.1 Für die NZ 1 wird die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, d.h. es sind Baukörper mit einer Gesamtlänge von 55 m zulässig.

3.2 Für die NZ 2 wird die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

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 mit ihren Ein- und Ausfahrten und Lagerflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 In der NZ 2 sind Stellplätze und Lagerflächen auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.

In der NZ 1 ist eine Fläche für Pkw-Stellplätze ausgewiesen. Darüber hinaus sind Stellplätze für Feuerwehrfahrzeuge auch außerhalb des Baufensters zulässig.

Die Zufahrten für die Feuerwehrfahrzeuge sowie die PKW-Stellplätze werden durch Eintragung im "Zeichn. Teil" festgesetzt.

6 Flächen von Bebauung freizuhalten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

6.1 Sichtfelder

Die Sichtfelder bei Einmündungen bzw. Zufahrten zur Landesstraße sind von Sichthindernissen jeder Art (Sträucher o.ä.) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.



Bäume, Lichtmaste, Signalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, diese dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken. Dieses Maß gilt auch für die Einfriedung sowie für Hecken- und Gehölzpflanzungen.

7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 7.1 Der als Verkehrsgrünfläche ausgewiesene Bereich angrenzend an die Lahrer Straße vor der Einmündung der Schillerstraße dient der Begrünung des Ortseingangs. Das Aufstellen einer Infotafel mit einer Größe von ca. 2,50 m x 3,0 m ist zulässig.
- 7.2 Bei den im Zeichnerischen Teil mit "V" gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen handelt es sich um Verkehrsgrünflächen, die entsprechend der Ziffern 10.3 und 11.3 zu erhalten bzw. anzulegen und zu unterhalten sind.

8 Flächen für die Landwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

- 8.1 Bei dem Flurstück Nr. 54 handelt es sich um eine Fläche für die Landwirtschaft, die dementsprechend zu bewirtschaften ist. Das Flurstück ist in Privatbesitz.
- 8.2 Bei dem Flurstück Nr. 53 handelt es sich um eine Fläche für die Landwirtschaft, das in Gemeindebesitz ist. Bei der Bewirtschaftung ist Ziff. 10.7 zu berücksichtigen.

9 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen sowie für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 9.1 Das gesamte Dachflächenwasser sowie Oberflächenwasser 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.
- 9.2 Das Straßenoberflächenwasser der geplanten Zufahrtsstraße südöstlich der Gemeinbedarfsfläche sowie die Verbreiterung der L 118 (Linksabbiegespur) sind einer breitflächigen Versickerung nördlich der Zufahrt bzw. südlich der L 113 zuzuführen.



10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht festgelegten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend den Ausführungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, erstellt von Dr. Boschert, Bioplan Bühl, vom 02.09.2019 durchzuführen.

10.1 Baufeldräumung

Die Baufeldräumung, insbesondere der Umbau oder Veränderungen an Gebäuden und die Rodung der Gehölze, ist außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit von März bis Mitte/Ende August), damit keine Nester und Gelege zerstört werden, durchzuführen. Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden.

Die Fäll- und Rodungs- sowie Umbauarbeiten 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. Dadurch wird sichergestellt, dass sich keine Fledermäuse mehr in Spalten befinden, da diese nicht frostsicher sind.

Sollte dies nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Nester- und Gelege- bzw. Kontrolle stattfinden. Bei positivem Befund kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

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.

10.2 Maßnahmen für Mauer- und Zauneidechse/Reptilienzäune

Ab September 2019 sind an den Außenbereichen des Geltungsbereiches an der Lahrer Straße und am östlichen Siedlungsbereich von Meißenheim Reptilienzäune aufzustellen. Die Reptilienzäune sind in das Erdreich einzugraben und müssen eine Höhe von mindestens 50 cm aufweisen. Der Zaun sowie die Befestigungsposten müssen eine glatte Oberfläche besitzen, um ein Überklettern der Tiere von außen nach innen auszuschließen. Der Reptilienzaun muss die gesamte Bauzeit über stehen bleiben. Erst nach vollständiger Fertigstellung darf er wieder entfernt werden bzw. nach Freigabe des Rückbaus durch die naturschutzfachliche Baubegleitung.

Noch im Herbst 2019 muss regelmäßig kontrolliert werden, ob sich noch Individuen beider Arten im vorgesehenen Eingriffsbereich aufhalten. Falls noch Individuen vorhanden sind, müssen diese auf die öffentliche Grünfläche umgesetzt werden. Erst danach kann jeweils mit dem Bau begonnen werden.



Der gesamte Baubereich muss während der gesamten Bauphase regelmäßig überprüft werden inklusive der Funktionskontrolle der Zäune, um auch hier ein Einwandern von Individuen in den Bereich der Bautätigkeiten zu verhindern. Eine naturschutzfachliche Baubegleitung, die die Kontrollen spätestens alle 10 bis 14 Tage durchführt, ist einzurichten.

Entlang des Zaunes muss während der gesamten Bauphase die aufwachsende (Ruderal-)Vegetation regelmäßig zurückgedrängt werden. Wichtig ist, dass nicht gemulcht wird, da der Mulch weiterhin Unterschlupf bietet. Auch dies muss durch eine naturschutzfachliche Baubegleitung überwacht werden.

An den Reptilienzäunen müssen an der Baufeldseite ungefähr alle zehn Meter jeweils kegelförmige Erdwälle errichtet werden, welcher bis zur Kante des Zaunes reichen.

Rechtzeitig vor Baubeginn im Bereich des Mischgebietes sind Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen, u.a. Anlage von Ersatzhabitaten und Umsetzung der Mauereidechsen durchzuführen. Im Bauantrag sind diese Maßnahmen vorzusehen.

10.3 Maßnahmen für Zauneidechse

Die vorhandenen Strukturen innerhalb der Verkehrsgrünflächen entlang der Lahrer Straße sind zu erhalten. Gegebenenfalls sind neue vergleichbare Strukturen zu schaffen. Bei der extensiven Unterhaltung ist das Mähgut abzutransportieren.

10.4 Maßnahmen für die Kreuzkröte und Gelbbauchunke

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.

10.5 Bauzeitenbeschränkung

Alle zwischen Anfang März und Mitte November durchzuführenden 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 Vogelarten.

10.6 Vermeidung von Lichtemissionen

Zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen durch Lichtimmissionen zum umliegenden Offenland auf die lokale Fledermauspopulation muss im Planungsgebiet grundsätzlich auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.

Hierzu ist der Einsatz einer nach oben hin abgeschirmten und gezielt auf den Weg- bzw. Fahrbahnbereich gerichteten Straßenbeleuchtung sowie einer lichtschwachen, bodennah installierten und ebenfalls nach oben abgeschirmten schwachen LED-Beleuchtung auf den Grundstücken mit möglichst großem Abstand zum Offenland notwendig. Es ist künstliches Licht mit einem geringen Blauanteil zu verwenden.



10.7 Erhalt der Obstbaumreihe auf Flst.Nr. 53 und Erhalt des Nussbaums

Der vorhandene Obstgehölzbestand im Bereich der Landwirtschaftsfläche auf Flst.Nr. 53 ist zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall der Obstbäume sind Hochstamm-Obstbäume der Sortierung 10/12 nachzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es sind lokale Obstbaumsorten zu verwenden. Regelmäßige Baumpflege ist durchzuführen. Im Kronenbereich der Obstbäume ist eine punktuelle Düngung bei Bedarf möglich.

Es ist eine extensive Wiesenpflege mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr (1. Schnitt nach Überschreiten des Hauptblütezeitpunktes der Gräser, 2. Schnitt frühestens 6 Wochen später) durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Der im "Zeichn. Teil" dargestellte Laubbaum (Nussbaum) auf Flst.Nr. 53 ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

10.8 Naturschutzfachlich begleitende Maßnahmen inklusive Monitoring

Es ist eine naturschutzfachliche Bauüberwachung und die Verfolgung der Lebensraumentwicklung einschließlich einer Funktions- und Wirkungsanalyse der durchgeführten Maßnahmen sowie der Bestands- und Verbreitungsentwicklung bei Vogel-, Fledermaus- und Reptilien-Arten (Monitoring) durch einen orts- und sachkundigen Biologen mit guten faunistischen, aber auch tierökologischen Kenntnissen durchzuführen. Dabei sind die verschiedenen Maßnahmen zu überwachen, zu begleiten und zu überprüfen, damit gravierende Eingriffe insbesondere hinsichtlich der Reptilienzäune verhindert werden. Mit der naturschutzfachlichen Bauüberwachung ist der Zeitplan der Baumaßnahmen abzustimmen.

Nach dem Bau des Feuerwehrhauses muss in den darauf folgenden fünf Jahren die Funktion der Fläche für Vorsorgemaßnahmen bei Fledermäusen überprüft werden. Die Kontrollen müssen ab dem ersten Jahr nach Errichtung des Feuerwehrhauses stattfinden. Im Jahr darauf muss eine erneute Überprüfung erfolgen, danach im fünften Jahr. Sollte sich herausstellen, dass sich die Bereiche nicht eignen bzw. nicht so entwickeln wie geplant, sind weitere Maßnahmen zu planen und umzusetzen.

Auch die öffentlichen Grünflächen müssen hinsichtlich der weiteren Besiedlung durch die Zauneidechse in den ersten beiden Jahren nach Erstellung des Feuerwehrgebäudes überprüft werden.

11 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

11.1 Anpflanzung von Laubbäumen

An den im Bereich der Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr" sowie im Bereich der öffentlichen Verkehrsgrünflächen im "Zeichn. Teil" dargestellten Standorten sind standortgerechte Laubbäume (StU 12/14; 3xv) entsprechend der Artenliste bzw. vergleichbare Sorten anzupflanzen und zu unterhalten.

Die erforderlichen Pflanzgruben sind ausreichend zu dimensionieren. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.



Zur L 118 ist mit dem Bäumen ein Abstand von 7,50 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.

11.2 Anlage einer Wiese

Der nördliche Bereich der Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr" ist als Wiese mit einer standortgerechten Kräuter-/Grasmischung anzusäen und zu unterhalten.

Aufgrund der Nutzung als Übungsfläche für die Feuerwehr ist die Wiesenvegetation regelmäßig zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Bei Bedarf ist auch das Mulchen der Fläche zulässig.

11.3 Anlage von Verkehrsgrünflächen

Die als Verkehrsgrünflächen gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen nördlich des Feuerwehrhauses sind mit einer standortgerechten Saatgutmischung als Wiese anzulegen und extensiv zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

11.4 Erhalt von Laubbäumen

Die im "Zeichn. Teil" dargestellten Laubbäume (Säuleneichen) im Bereich der Verkehrsgrünflächen sowie auf Flst.Nr. 57 sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

12 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135 a + b BauGB)

12.1 Ökologische Aufwertungsmaßnahmen

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich der Verkehrsgrünflächen Ziff. 11.1 werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, zugeordnet.

12.2 Vermeidungsmaßnahmen des Artenschutzes

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets - Ziff. 10.1 bis Ziff. 10.8 - werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen sowie durch die Bebauung der Gemeinbedarfsfläche und der gemischten Baufläche entstehen zugeordnet.

12.3 Vorsorgemaßnahme des Artenschutzes

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Vorsorgemaßnahme außerhalb des Planungsgebiets, die die Schaffung einer neuen Lebensraumfläche für Fledermäuse in einer Größe von mind. 0,55 ha beinhaltet, wird den Eingriffen, die durch die Bebauung der Gemeinbedarfsfläche entstehen, zugeordnet.

Auf dem gemeindeeigenen Flurstück. Nr. 1055 südlich der der neuen Erschließungsstraße sind Hochstammobstbäume standortheimischer lokaler bzw. regionaler Sorten anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten. Regelmäßige Baumpflege ist durchzuführen. Im Kronenbe-



reich der Obstbäume ist eine punktuelle Düngung bei Bedarf möglich.

Bevorzugt sind Apfelbäume anzupflanzen. Es können auch Birnen oder Kirschen oder andere Obstsorten angepflanzt werden. Anteilig ist auch die Pflanzung anderer Bäume, u.a. Nussbäume, möglich.

Jeder zweite Baum in einer Reihe muss bei der Pflanzung einen Durchmesser von mindestens 15 cm und eine Höhe von mindestens zwei Metern aufweisen. Mit Beginn der Pflanzung der Obstbäume ist ab Herbst 2019 zu beginnen und im Frühjahr 2020 fortzuführen.

Der Unterwuchs ist als Grünland anzulegen. Er kann mit einer standortgerechten Pflanzmischung eingesät oder über Heudrusch einer geeigneten Fläche aus der Umgebung versehen werden.

Die Nutzung kann kleinparzellierte Wiesen oder aber über eine zweischürig extensiv genutzte Wiese (1. Schnitt nach Überschreiten des Hauptblütezeitpunktes der Gräser, 2. Schnitt frühestens 6 Wochen später). Das Mähgut ist abzutransportieren. Alternativ kann die Fläche auch beweidet werden, u.a. mit Schafen.

Es sind mindestens 5 Fledermauskästen in mindestens zwei, besser drei Metern Höhe auf der neuen Lebensraumfläche im Herbst 2019 aufzuhängen.

Hierfür sind folgende Kästen geeignet:

- 3 Kleinfledermaushöhlen 3FN (Firma Schwegler)
- 2 Fledermausflachkästen 1FF (Firma Schwegler)

Die Kleinfledermaushöhlen sind dauerhaft außerhalb der Fortpflanzungszeit, bevorzugt in den Wintermonaten (Kästen sind nicht frostsicher) auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und gegebenenfalls zu reinigen. Die Flachkästen sind wartungsfrei.

12.4 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen) des Artenschutzes

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) außerhalb des Planungsgebiets, die innerhalb der neuen Lebensraumfläche für Fledermäuse durchzuführen ist und das Aufhängen von Nisthilfen beinhaltet, wird den Eingriffen, die durch die Bebauung Gemeinbedarfsfläche entstehen, zugeordnet.

Es sind südlich der der neuen Erschließungsstraße für den Feldsperling drei Höhlen-Nistkästen (alternativ zwei Sperlingskoloniehäuser) und für die Kohlmeise drei Höhlenbrüter-Nistkästen im Herbst 2019 auf der Maßnahmenfläche (Flurstück 1055) aufzuhängen.

Die Kästen sind jährlich außerhalb der Brutzeit (ab Oktober) auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu reinigen, u.a. Entfernen von Nistmaterial.



12.5 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Den nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgleichbaren naturschutzrechtlichen Eingriffen für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt und Boden, die durch die Anlage der Verkehrsflächen, durch die Bebauung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche und des Mischgebietes entstehen, wird ein Teil der nachfolgend aufgeführten Maßnahme des Ökokontos der Gemeinde Meißenheim, die eine ökologische Aufwertung bewirkt, zugeordnet.

Es handelt sich dabei um die Stilllegung einer Waldfläche

- **Waldrefugium "Landeplatz"**

die insgesamt eine Größe von ca. 2,4 ha besitzt und über ein Aufwertungspotential von 96.000 Ökopunkten verfügt.

Es findet eine Teilabbuchung von 32.951 Ökopunkten statt.



Artenliste:**1. Liste gebietsheimischer Gehölze**

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden. Sie wurden der Liste "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg", LfU, Karlsruhe 2002, für die Gemeinde Meißenheim entnommen.

Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)Große Bäume:

Bi	Betula pendula	(Hänge-Birke)
Bu	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Es	Fraxinus excelsior	(Gewöhnliche Esche) *
SP	Populus alba	(Silber-Pappel)
SEi	Quercus robur	(Stiel-Eiche)
FUI	Ulmus minor	(Feld-Ulme)

Kleine bis mittelgroße Bäume:

FAh	Acer campestre	(Maßholder, Feld-Ahorn)
Hb	Carpinus betulus	(Hainbuche)
ZP	Populus tremula	(Zitterpappel, Espe)
VKi	Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
SiW	Salix alba	(Silber-Weide)
FW	Salix rubens	(Fahl-Weide)
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
KW	Salix viminalis	(Korb-Weide)

Sträucher:

SEr	Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)
Hri	Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Ha	Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel)
ZWd	Crataegus laevigata	(Zweiggriffeliger Weißdorn)
Pf	Euonymus europaeus	(Gewöhnl. Pfaffenhütchen)
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum)
Lig	Ligustrum vulgare	(Gewöhnlicher Liguster)
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
Sc	Prunus spinosa	(Schlehe)
HRO	Rosa canina	(Echte Hunds-Rose)
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
PW	Salix purpurea	(Purpur-Weide)
MW	Salix triandra	(Mandel-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
WS	Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

Durch Fettschrift hervorgehoben sind Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden sollen.

*: aufgrund des Eschentriebsterbens wird die Anpflanzung der Gewöhnlichen Esche nicht empfohlen



2. Obstgehölzliste

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

Bimensorten 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



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 bleigedachte Dächer sind im Hinblick auf die vorgesehene Versickerung unzulässig.

2 Werbeanlagen

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

3 Gestaltung der unbebauten Flächen

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



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 Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schmidtenbühn“ der Gemeinde Meißenheim ist dem Landratsamt Ortenaukreis ein Altstandort bekannt.

Auf dem Grundstück, Flst.-Nr. 59, befindet sich der Altstandort „Bohnenblust/Kohlebürstenfabrik“, Objekt-Nr. 03577. Dort war von 1958 bis 1972 die Firma Bohnenblust & Dietrich ansässig, die Kohlebürsten herstellte.

Der Altstandort wurde wie folgt erkundet:

1. Historische Untersuchung (Bericht des Ingenieurbüros Beller Consult, Freiburg, November 1997)
2. Orientierende Untersuchung (Bericht des Instituts für Angewandte Geologie, Willstätt, Juli 1999)

Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse konnte nach Durchführung der Erkundungsmaßnahmen der Gefahrverdacht gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) insoweit ausgeräumt werden. Der Altstandort „Bohnenblust/Kohlebürstenfabrik“ ist im Sinne des § 2 Abs. 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) keine Altlastverdachtsfläche mehr.

Der Altstandort wurde am 29. September 1999 beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – auf Beweinsniveau „BN 2“ mit dem Handlungsbedarf „B = Belassen zur Wiedervorlage – Kriterium: Entsorgungsrelevanz“ bewertet.

Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstückes, kein weiterer Handlungsbedarf besteht und eine weitere Bearbeitung nur in Betracht kommt, wenn sich bewertungsrelevante Sachverhalte ändern. Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

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

- 2.1 Sollten bei der Durchführung von geplanten Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gem. § 20 DSchG Denkmalbehörde 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.

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 (Älterer Auenlehm, Holozäne Altwasserablagerung) 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 Hinweis der Netze Mittelbaden

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

Freiburg, den 01.02.2019 LIF-FEU-ta-ba
03.09.2019 LIF-ta-ba
12.11.2019 LIF-ta

Meißenheim, den 09. MRZ. 2020

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

[Handwritten signature: L. Fischer]

Planer



[Handwritten signature: Schröder]
Schröder, Bürgermeister

151Sch07.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 18.02.2019
Offenlage 30.09.2019 - 31.10.2019
Satzungsbeschluss 25.11.2019

Meißenheim, 09. MRZ. 2020

[Handwritten signature: Schröder]
Schröder, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung vom 03.11.2017
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom ... 05. MRZ. 2020

Meißenheim, 09. MRZ. 2020

[Handwritten signature: Schröder]
Schröder, Bürgermeister



Planungsbüro Fischer

Günterstalstr. 32 ■ 79100 Freiburg ■ Tel. 0761/70342-0

Seite 16

Stand: 12.11.2019