

Schriftliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Oberried II"
der Gemeinde Meißenheim (Ortenaukreis)

Fertigung: 3.....
 Anlage: 3.....
 Blatt: 1-10.....

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet – "GEE"

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

- 1.1.1 Der Bereich der Nutzungszone 1 wird als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Zulässig sind im GEE nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Fläche	Emissions- kontingent tags	Emissions- kontingent nachts	Größe Teilfläche
TF 1	$L_{EK, tags}$ 59 dB(A)	$L_{EK, nachts}$ 44 dB(A)	8.750 m ²
TF 2	$L_{EK, tags}$ 62 dB(A)	$L_{EK, nachts}$ 47 dB(A)	26.202 m ²

- 1.1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet ("GEE") sind Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen, Spielotheken und Spielcenter nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO unzulässig.

1.2 Gewerbegebiet – "GE"

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

- 1.2.1 Im Gewerbegebiet ("GE") sind Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen, Spielotheken und Spielcenter nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Die Geschosszahl, die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.
- 2.2 Erdgeschossfußbodenhöhe
- 2.2.1 Eine Erdgeschossfußbodenhöhe wird nicht festgesetzt.

2.2.2 Grundwasserschutz

Das Planungsgebiet befindet sich im Auswirkungsbereich des geplanten Rückhalteriums Ichenheim / Meißenheim / Ottenheim. Die bei einem Retentionsbetrieb maximal zu erwartenden Grundwasserstände liegen noch nicht vor.

Die Grundwasserstände aus den Messstellen 157/065-3 und 158/065-9 ergeben bezogen auf den Standort folgende Daten:

niedrigster NGW-Stand:	ca. 147,30 m ü.NN
mittl. GW-Stand (MGW):	ca. 148,10 m ü.NN
höchster GW-Stand (HGW):	ca. 149,10 m ü.NN

Die Grundwasserfließrichtung ist nach nord-nord-west gerichtet mit einem Gefälle von 0,1 %.

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.

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.

2.3 Wandhöhe

Die Wandhöhe wird mit max. 10,00 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 Oberkante Dachhaut.

2.4 Die Firsthöhe wird mit max. 12,00 m festgesetzt.

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

3 Bauweise

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

3.1 Für das gesamte Planungsgebiet wird die abweichende (a) Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, d.h. es sind Baukörper mit einer Gesamtlänge von 100 m zulässig.

4 Nebenanlagen

- 4.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Immissionsschutz Gewerbelärm

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Fläche	Emissionskontingent tags	Emissionskontingent nachts	Größe Teilfläche
TF 1	$L_{EK, tags}$ 59 dB(A)	$L_{EK, nachts}$ 44 dB(A)	8.750 m ²
TF 2	$L_{EK, tags}$ 62 dB(A)	$L_{EK, nachts}$ 47 dB(A)	26.202 m ²

Die Festsetzung der Emissionskontingente L_{EK} erfolgte gemäß den Angaben des Ingenieurbüros ISW/Rink vom Nov. 2009 auf der Grundlage des in der DIN 45691: 2006-12 vorgegebenen Verfahrens.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente um ein Zusatzkontingent. Dies ist dem "Zeichn. Teil" zu entnehmen.

Die gutachterliche Stellungnahme, die auf den vorliegenden errechneten Werten basiert, wird Bestandteil des B-Planes.

- 5.2 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 im Baugenehmigungsverfahren. Für Immissionsorte innerhalb der Richtungssektoren ist L_{EK} durch $L_{EK} + L_{EK, zus}$ zu ersetzen.

Die DIN 45691:2006-12, die DIN 4109:1989-11 und die in diesen Normblättern genannten Normblätter sind bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen.

- 5.3 An Außenbauteilen von Gebäuden, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen und schutzbedürftige Räume enthalten, sind Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109:1989-11 (Schallschutz im Hochbau) zu treffen. Die Einhaltung der Anforderungen und die Dimensionierung der Schallschutzmaßnahmen sind im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die DIN 45691:2006-12, die DIN 4109:1989-11 und die in diesen Normblättern genannten Normblätter sind bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen.

6 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 6.1 Der als öffentliche Grünfläche ausgewiesene 7,00 m breite Streifen entlang des Binzenwegs dient der Anlage eines 4,50 m breiten Rückhaltegrabens mit einer Sohltiefe von ca. 1,30 m (s. Kapitel 11.2 Abwasserentsorgung in der Begründung). Gleichzeitig ermöglicht die öffentliche Grünfläche einen Abstand zum nördlich angrenzenden geplanten Wohngebiet und dient der Durchgrünung.

Innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche ist südlich des Rückhaltegrabens gemäß Pkt. 7.1.1 eine Baumreihe zu pflanzen. Die öffentliche Grünfläche ist als Wiesenfläche gemäß Pkt. 7.1.1 anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb der Grünfläche sind notwendige Zufahrten in einer Breite von jeweils max. 6,00 m zulässig. Die im Zeichnerischen Teil eingetragenen Zufahrten sind beispielhaft.

- 6.2 Die bereits bestehende öffentliche Grünfläche am Binzenweg angrenzend an das Flst.Nr. 2434/30 dient als Standort für ein Wegkreuz. Die Bepflanzung ist gemäß Pkt. 7.3.2 zu erhalten.

7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

7.1 Innere Durchgrünung

- 7.1.1 Der innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Pkt. 6.1) anzulegende Rückhaltegraben ist mit einem Gras-/Kräutergemisch für feuchte Standorte einzusäen und auf Dauer zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die Funktionsfähigkeit des Rückhaltegrabens ist dauerhaft sicherzustellen.

Südlich des Rückhaltegrabens parallel zum Binzenweg sind an den im Zeichnerischen Teil angegebenen Standorten zur inneren Durchgrünung einheimische, standortgerechte Bäume gemäß der Artenliste zu pflanzen. Geringe Standortabweichungen sind möglich.

Die öffentliche Grünfläche ist in diesem Bereich als Wiese anzulegen und zu unterhalten.

- 7.1.2 Auf den privaten Grundstücken ist im Bereich der Stellplatzanlagen pro 6 Stellplätzen mindestens ein einheimischer Laubbaum gemäß der Artenliste in einer ausreichend dimensionierten Baumscheibe anzupflanzen und zu unterhalten.

7.2 Äußere Eingrünung

- 7.2.1 Zur Einbindung des Gewerbegebietes nach Süden sind innerhalb eines 7,00 m bzw. 8,00 m breiten Pflanzstreifens einheimische standortgerechte Laubbäume und Sträucher gemäß der Artenliste anzupflanzen. Geringe Standortabweichungen der Bäume sind möglich.

Die nicht mit Sträuchern bepflanzte Fläche muss als Wiese angelegt und extensiv gepflegt werden.

Vor der Realisierung des Pflanzstreifens ist ein Bepflanzungsplan zu erarbeiten, der mit dem zuständigen Naturschutzbeauftragten abzustimmen ist.

- 7.2.2 Entlang der Planstraße 1 bzw. in Fortführung entlang des Feldwegs sind zur Einbindung nach Osten einheimische, standortgerechte Laubbäume gemäß der Artenliste in Reihe auf privaten Grundstücken in einer ausreichend dimensionierten Baumscheibe anzupflanzen und zu unterhalten. Geringe Standortabweichungen sind möglich.
- 7.3 Erhalt von standortgerechten Gehölzen
- 7.3.1 Die im Zeichnerischen Teil besonders gekennzeichneten Bäume auf privaten Grundstücken (Pyramiden-Pappeln) sind soweit als möglich zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- 7.3.2 Die vorhandenen Bäume und die Bodendeckerbepflanzung um das Kreuz im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind zu erhalten und zu pflegen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 1a BauGB)

- 8.1 Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe D nach § 6 Abs. 3 der VAWS müssen gegen das Austreten von wassergefährdenden Stoffen infolge Hochwasser, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung gesichert werden.

9 Hochwassergefährdetes Gebiet

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

- 9.1 Entsprechend dem Eintrag im "Zeichnerischen Teil" wird das Planungsgebiet vorsorglich als hochwassergefährdetes Gebiet gekennzeichnet, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

10 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

11 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

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

- 11.1 Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen 6.1, 7.1 und 7.2 sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zuzuordnen.
- 11.2 Der erforderliche Ausgleichsbedarf außerhalb des Plangebietes, wird für das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt von der Ökokonto-Maßnahme: Zwischen Unditz und Schallschutzwall in Meißenheim-Kürzell abgebucht und für das Schutzgut Boden monetär berechnet. Dieser monetäre Betrag ist für einen Teilabschnitt der Unditzrenaturierung zu verwenden. Die aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zuzuordnen.

12 Artenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

Heimische Bäume:

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	-	Kastanie
Betula pendula	-	Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus exelsior	-	Esche
Populus tremula	-	Zitterpappel
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Salix caprea	-	Salweide
Tilia cordata	-	Winterlinde

Heimische Sträucher:

Corylus avellana	-	Haselnuss
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	-	Faulbaum
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Die mit * gekennzeichneten Sträucher/ Bäume sind giftig.

Bei Hecken sollen mind. zehn unterschiedliche Arten gepflanzt werden.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**§ 74 LBO****1 Dachgestaltung Wohn- und Bürogebäude sowie Gewerbegebäude**

- 1.1 Die Dachneigung wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.
- 1.2 Es sind alle Dachformen zulässig.

2 Werbeanlagen

- 2.1 Im gesamten Baugebiet sind Werbeanlagen mit laufender Leuchtschrift nicht zulässig.

3 Gestaltung der unbebauten Flächen

- 3.1 Die befestigten Flächen sind unter Berücksichtigung betrieblicher Belange auf ein Minimum zu beschränken.

Die Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen sind soweit betriebsbedingt möglich und dort nicht mit Gefährdungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag zu rechnen ist, in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

4 Einfriedigungen

- 4.1 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

5 Rückhaltung von Niederschlagswasser

- 5.1 Das als belastet eingestufte Niederschlagswasser der Verkehrsflächen im Gewerbegebiet wird im neu geplanten Rückhaltegraben innerhalb der öffentlichen Grünfläche, südlich des Binzenwegs zurückgehalten und von da aus in den Mühlbach eingeleitet.
- 5.2 Das als unbelastet einzustufende Niederschlagswasser der Dachflächen und Pkw-Abstellplätze oder vergleichbarer unbelasteter Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung von Dachflächenwasser von kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern ist nicht zulässig. Die Versickerung muss über die belebte Bodenzone erfolgen. (Für Versickerungsanlagen im GE ist beim LRA – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz eine Genehmigung mit wasserrechtlicher Erlaubnis einzuholen.) Es ist ein rückstaufreier Notüberlauf in den Rückhaltegraben vorzusehen.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Bestimmungen und Hinweise des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg

1.1 Grundwasserschutz

Das Planungsgebiet befindet sich im Auswirkungsbereich des geplanten Rückhalterausms Ichenheim / Meißenheim / Ottenheim. Die bei einem Retentionsbetrieb maximal zu erwartenden Grundwasserstände liegen noch nicht vor.

Die Grundwasserstände aus den Messstellen 157/065-3 und 158/065-9 ergeben bezogen auf den Standort folgende Daten:

niedrigster NGW-Stand:	ca. 147,30 m ü.NN
mittl. GW-Stand (MGW):	ca. 148,10 m ü.NN
höchster GW-Stand (HGW):	ca. 149,10 m ü.NN

Die Grundwasserfließrichtung ist nach nord-nord-west gerichtet mit einem Gefälle von 0,1 %.

1.2 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.

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.

1.3 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 im unterirdischen Keller aufgestellter Tank gilt bei Einhaltung der erforderlichen Wandabstände jedoch als oberirdisch.

1.4 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten 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.

1.5 Bodenschutz

- 1.5.1 Garagen und Stellplätze sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- 1.5.2 Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 1.5.3 Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

2 Hinweise des RP Freiburg – Ref. Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsbereich zutage treten und wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

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

3.1 Geotechnik

Das Plangebiet liegt in der Rheinaue. Mit örtlich setzungsempfindlichem Baugrund ist zu rechnen. Zum Grundwasserflurabstand liegen keine konkreten Angaben vor.

Zu Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau und Geotopschutz keine Anregungen oder Bedenken.

Freiburg, den 10.09.2009 LIF-ta
11.11.2009

Meißenheim, den 01. April 2010

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

Planer

133Sch04.doc

Schröder, Bürgermeister

