

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

Schriftliche Festsetzungen
zur 8. Änd. des Bebauungsplans "Mühlfeld"
mit Örtlichen Bauvorschriften
der Gemeinde Meißenheim (Ortenaukreis)
Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13a BauGB

HINWEIS:

Der rechtskräftige B-Plan "Mühlfeld" wurde 1970 erstellt. Da die Bebauungsvorschriften veraltet sind, wurden diese für den Bereich der 8. Änderung insgesamt neu gefasst.

Der Änderungsbereich umfasst die Flst.Nrn. 2472 - 2475.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" (rechtskräftiger B-Plan von 1971) festgesetzt.
- 2.2 Die GRZ wird mit max. 0,4 festgesetzt.
- 2.3 Bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoss ist eine max. Wandhöhe von 4,50 m gemessen ab festgesetztem Höhenbezugspunkt von 149,30 m ü.NN bis Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachhaut zulässig.
- 2.4 Bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoss ist eine max. Firsthöhe von 8,00 m gemessen ab festgesetztem Höhenbezugspunkt von 149,30 m ü.NN bis OK First zulässig.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubare Fläche ergibt sich aus dem "Zeichn. Teil", der für den Geltungsbereich Baugrenzen und Baulinien vorgibt.



4 Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Bei senkrechter wie auch paralleler Anordnung ist mit Garagen und Carports ein Abstand von mind. 1,00 m zum Straßenrand einzuhalten.

5 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78 Abs. 1 WHG)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Ein Teil des Planungsgebiets befindet sich in einem HQ₁₀₀-geschützten Bereich. Diese Flächen werden bei extremen Hochwasserereignissen überflutet und gelten als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG. Eine entsprechende Kennzeichnung ist dem Zeichn. Teil zu entnehmen.

Die gesetzlichen Bestimmungen zu Risikogebieten gemäß § 78b Abs. 1 WHG sind zu beachten.

6 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 artenschutzrechtlichen Abschätzung, erstellt von Bioplan Bühl, vom 14.07.2021 durchzuführen.

6.1 Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung (VM 1)

Der Abriss der noch bestehenden Garage 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).

Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen muss der Abriss der Garage erst nach einer Frostperiode bestehend aus wenigstens drei Frostnächten, besser zwei Frostperioden, in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchgeführt werden, frühestens jedoch Ende November / Anfang Dezember, besser im Januar.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen oder einer Person mit fledermauskundlichen Kenntnissen eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester gefunden werden, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

6.2 Vermeidung von Lichtemissionen (VM 2)

Grundsätzlich müssen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Licht und Erschütterungen beim Durchflug und bei der Nahrungssuche von Fledermäusen durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden:

Es 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 werden die Lichtquellen nach oben sowie zur Seite hin abgeschirmt. So wird eine ungewollte Abstrahlung bzw. Streulicht vermieden. - Kaltweißes Licht mit hohem Blauanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist zu vermeiden, da insbesondere der Blauanteil im Licht Insekten anlockt und stark gestreut wird.

6.3 Maßnahmen für Amphibien (VM 3)

Sich nach Regen bildende flache Gewässer müssen umgehend beseitigt werden, damit sich keine Kreuzkröten ansiedeln und laichen können.

6.4 Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse (VoM 1)

Spätestens bei Fertigstellung der geplanten Gebäude sind zwei Fledermauskästen für spaltenbewohnende Arten im Eingriffsbereich bzw. im Umkreis von 500 Metern um den Eingriffsbereich an Gebäuden in mindestens drei Metern Höhe aufzuhängen.

Es werden folgende Kastentypen empfohlen, z.B. der Firma Hasselfeldt:

1x Fledermaus Wandquartier mittelgroß

2x Fledermaus-Spaltenkasten für Kleinfledermäuse.

Alternativ können auch Modelle gewählt werden, die in die Fassade integriert werden:

2x Fledermaus Fassadenkasten Unterputz mit Blende

1x Fledermaus Fassadenflachkasten mit Rückwand.

Die Kästen sind einmal im Jahr in den Wintermonaten auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen.

6.5 Gewässerrandstreifen

Entlang dem Hechtsgraben ist der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerrandstreifen einzuhalten.

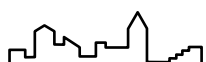
Im Gewässerrandstreifen sind Anlagen und Nutzungen gemäß § 38 Abs. 4 WHG i.V.m. § 29 Abs. 2 und 3 WG unzulässig.



7 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Dachgestaltung

- 1.1 Die Dachneigung für Hauptgebäude wird für den Änderungsbereich mit 0 - 36° festgesetzt.
- 1.2 Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoss mit einer Dachneigung ab 36° gestattet. Die Gesamtlänge der Gauben bei Gebäuden mit Satteldächern darf max. zwei Drittel der Gebäudeseite betragen.
- Dachgauben sind als Schleppgauben auszuführen.

2 Stellplatzverpflichtung

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

3 Einfriedungen

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

Gestattet sind:

Sockel bis 0,30 m Höhe und Einfriedungsposten 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 Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung oder
- c) Einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung.

4 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Vorgärten

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

Schotterungen (Folie mit Steinschotter) zur Gestaltung von privaten Gärten sind unzulässig.

4.2 Gestaltung befestigter Flächen

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen mit einer Versiegelungszahl von 0,4) und einem geeigneten Unterbau auszuführen. Ausgenommen hiervon ist nur der direkte Zugangsweg zum Hauseingang. Diese Flächen sind mit Gefälle zu den anschließenden unbefestigten Flächen herzustellen.



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 eine 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 Grundwasserstands 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

1.2.1 Im räumlichen Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans „Mühlfeld“ ist eine Altablagerung bekannt.

Altablagerung „Aufschüttung Blumenstraße“

Im Rahmen der „Fortschreibung der Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ wurde auf den nachfolgenden Flst.-Nrn. die Altablagerung „Aufschüttung Blumenstraße“, Obj.-Nr. 03571, erhoben:

2429/66, 2429/67, 2429/68, 2429/69, 2429/70, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2500, 2548, 2645, 2646, 2649, 2650.

Die Altablagerung wurde am 14. November 1997 hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfads „Boden-Grundwasser“, auf Beweismiveau „BN 1“ mit dem Handlungsbedarf „A = Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft.

Eine Einstufung in „A = Ausscheiden und Archivieren“ bedeutet, dass die Verdachtsfläche aus der Altlastenbearbeitung ausscheidet und als solche im Bodenschutz- und Altlastenkataster dokumentiert (archiviert) wird. Mit der Archivierung wird belegt, dass im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung derzeit ein Altlastenverdacht bzw. eine Altlast ausgeschlossen werden konnte.



- 1.2.2 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.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

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 Ortenaukreis - 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 Regierungspräsidiums Freiburg - Abt. Umwelt

Das Planungsgebiet "Mühlfeld" befindet sich im Auswirkungsbereich des geplanten Rückhalteraums 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 Hinweise des Regierungspräsidiums Stuttgart, Abt. 8 - Landesamt für Denkmalpflege

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 8 - Landesamt für Denkmalpflege schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

4 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg - Landesamt für Geologie, Bergbau und Rohstoffe

4.1 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet Holozänes Auensediment 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.

Freiburg, den 01.07.2021 LIF-ta
15.07.2021 FEU
23.09.2021 LIF-ta

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



Planungsbüro Fischer

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

Seite 9

Stand: 23.09.2021

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Festsetzungen unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Meißenheim übereinstimmt:

Aufstellungsbeschluss	26.07.2021
Offenlage	09.08. - 17.09.2021
Satzungsbeschluss	11.10.2021

Meißenheim,

.....

Schröder, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung vom 14.06.2021
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Meißenheim,

.....

Schröder, Bürgermeister

(📎 135Sch02.doc)

