

Fertigung: .....<sup>3</sup>.....  
Anlage: .....<sup>3</sup>.....  
Blatt: .....<sup>1-9</sup>.....

## **Schriftliche Festsetzungen**

### **zur 3. Änd. des Bebauungsplanes "Altrhein"**

### **der Gemeinde Meißenheim (Ortenaukreis)**

### **im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB**

#### **Hinweis:**

Aufgrund zwischenzeitlich geänderter Gesetzesgrundlagen wurden i.R.d. 1. Änd. die ursprünglichen Bebauungsvorschriften bereits formal in Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Hinweise getrennt. I.R.d. 3. Änd. sollen die Bebauungsvorschriften für den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans geändert werden.

**Die textlichen Änderungen und Ergänzungen, die i.R.d. 3. Änderung des B-Plans "Altrhein" erforderlich wurden, sind zur besseren Übersichtlichkeit fett gedruckt und mit \* gekennzeichnet.**

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB**

### **1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Wie im "Zeichnerischen Teil" näher dargestellt, werden die Bauflächen des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO werden Ausnahmen nach § 4 (3), Ziffer 4 bis 5 ausgeschlossen.
- 1.3 Gemäß § 4 (4) BauNVO sind je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Eintragung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.



## 2.2 Gebäudehöhe

- 2.2.1 Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses darf nicht mehr als 1,4 m über Oberkante Straßenmitte – gemessen in Höhe der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze – liegen.
- 2.2.2 \* Die Traufhöhe darf **4,50 m** nicht übersteigen. Sie wird gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswand mit der Dachhaut.

## 3 Bauweise

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

Als Bauweise wird die "offene Bauweise" gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

Im Bereich der Flst.Nrn. 131/1 u. 131/3 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

## 4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO im "Zeichnerischen Teil" durch Baugrenzen festgesetzt.

- \* **Die Baugrenzen dürfen an den straßenabgewandten Seiten durch Terrassenüberdachungen und Wintergärten um 2,50 m überschritten werden.**

## 5 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

## 6 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlage ist durch Eintrag der Hauptfirstrichtung im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.



## 7 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten

- 7.1 \* Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der dafür im "Zeichnerischen Teil" gekennzeichneten Flächen, innerhalb der überbaubaren Fläche **sowie im Bereich zwischen Baufenster und Straße zulässig**.
- 7.2 Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports dürfen eine Länge von 10 m nicht überschreiten. Ausnahmen können bei Vorliegen besonderer topografischer oder baulicher Gegebenheiten zugelassen werden.

## 8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

- 8.1 In dem im "Zeichnerischen Teil" näher bestimmten Umfang ist entlang des Mühlbaches, gemessen von der südöstlichen Böschungsoberkante des Gewässerbettes, ein 4 m breiter Schutzstreifen bzw. im Bereich des Flst.Nr. 131/3 ein 5 m (*geändert i.R.d. 1. Änd. d. B-Plans*) breiter Schutzstreifen – in der Planzeichnung mit S 1 bezeichnet – von jeglicher Bebauung, Einfriedung und Aufschüttung freizuhalten. Das vorhandene südöstliche Mühlbachufer ist in seiner naturnahen, leicht geschwungenen und mit Gehölz bewachsenen Linienführung zu erhalten.

Der 5 m breite Gewässerschutzstreifen auf Flst.Nr. 131/3 ist mit standortgerechten Pflanzen naturnah zu gestalten.

- 8.2 Die im "Zeichnerischen Teil" dargestellten – mit S 2 bezeichneten Sichtflächen – müssen von Sichthindernissen jeder Art frei sein und freigehalten werden, die höher als 0,8 m über die Fahrbahnkante hinausragen. Hochstämmige Einzelbäume können in der Sichtfläche zugelassen werden.

## 9 Verkehrsflächen

Die im "Zeichnerischen Teil" dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

## 10 Führung von Versorgungsleitungen

Die niederspannungsseitige Stromversorgung erfolgt über ein unterirdisches Kabelnetz.

## 11 Anpflanzen von Bäumen

Je Grundstück ist mindestens ein mittelgroßer, einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Ausgenommen von dieser Regelung sind Grundstücke unter 400 qm. Bei Grundstücken über 700 qm sind mindestens zwei mittelgroße, einheimische oder ein großkroniger einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Empfohlen wird, lokale Obstsorten zu verwenden.



**12 \* Hochwassergefährdetes Gebiet (HQextrem)****(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

- 12.1** Der Änderungsbereich wird als hochwassergefährdetes Gebiet (HQextrem) eingestuft, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Um die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sicherzustellen, ist seitens der Bauherren bzw. deren Planer für eine hochwasserangepasste Bauweise und spätere Nutzung als private Hochwasservorsorge in Eigenverantwortung zu sorgen. Die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) sind in der jeweiligen Fassung anzuwenden.



## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## § 74 LBO

### 1 Dächer

- 1.1 Zulässig sind nur Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firstes.
- 1.2 \* Die Dachneigung ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt (**s. Änderung durch Deckblatt zur Legende**).
- 1.3 \* Zulässig sind nur rote, rotbraune **oder anthrazitfarbene** Tonziegel oder Bondachsteine. Vordächer, Erker und Balkondächer sind auch in Glas zulässig.
- 1.4 Traufüberstände geneigter Dächer müssen mindestens 0,5 m, Dachüberstände im Ortgangbereich mindestens 0,3 m betragen.
- 1.5 **Dachaufbauten und Dacheinschnitte**
- \* Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Breite von **3/4** der zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten. Die Breite von Einzelgauben und einzelnen Dacheinschnitten wird auf max. 10,50 m begrenzt.

### 2 Ausbildung unterirdischer Bauteile und Anlagen

Für den Änderungsbereich wurden folgende Grundwasserstände interpoliert:

max. GW-Stand: 148,10 m ü.NN

mittl. GW-Stand: 147,45 m ü.NN

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.



### 3 Bauteile, Verkleidungen und Verglasungen

Mit Ausnahme der Fenster und Türöffnungen sind grellfarbige Bauteile, Verkleidungen und Verglasungen an Gebäuden und Garagen sowie innerhalb der Grundstücke, z. B. als Regen-, Windschutz- und Sonnendächer und als Balkonbrüstungen, nicht zulässig.

### 4 Oberflächenbefestigungen

4.1 Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Rasen- und Gartenflächen herzustellen.

4.2 Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist, soweit als möglich, auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die Zufahrten zu den Garagen, die Hofflächen und die Abstellplätze mit wasserdurchlässigem Material auszubilden.

### 5 Höhenlage der Baugrundstücke

Das Niveau der Baugrundstücke ist auf das Straßenniveau anzuheben. Für die rückwärtigen Grundstücksteile sind Ausnahmen zulässig, soweit nachbarliche Belange gewahrt sind und die Abböschungen flacher als 1 : 5 geneigt sind.

### 6 Grundstücksgestaltung, Vorgärten, Vorplätze

Für die Vorgärten entlang der Altrhein gilt:

Die private Fläche zwischen Gebäude und Wohnstraße muss einen optischen Zusammenhang mit der Wohnstraße bilden.

Für diese Fläche gilt weiter:

- a) Abgrenzungen wie Zäune und Mauern jeder Art sind unzulässig.
- b) Diese Fläche ist zu gestalten (wahlweise) mit Pflanzen, Pflasterung, Möblierung (z. B. Sitzbank, Spielgerät).

### 7 Einfriedungen

7.1 Soweit nicht unter Ziff. 7 abweichende Bestimmungen getroffen sind, ist für die straßenseitige Einfriedung der Grundstücke zulässig:

- a) Lebende Hecke oder Strauchpflanzungen
- b) Holzzäune in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,00 m vom Boden aus gemessen.

7.2 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedungen sind nur gemeinsame Maschendraht- und Holzzäune in senkrechter Gliederung bis 1,00 m Höhe zugelassen. Diese können durch Heckenpflanzungen beidseits verdeckt werden.



## **8 Mülltonnenabstellplätze**

Mülltonnenabstellplätze auf den privaten Grundstücken sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken umzupflanzen. Im Baugesuch ist die Lage der Mülltonnenabstellplätze und die Art ihrer Abschirmung anzugeben.

## **9 Antennenanlagen**

Je Gebäude ist nur eine Antenne zulässig.



## C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

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

#### 1.1 Bodenschutz

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, welches keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von Bauschutt ist nicht zulässig. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z. B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z. B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

#### 1.2 Wassergefährdende Stoffe

Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 52 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 m³ übersteigt. Das Wasserwirtschaftsamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

#### 1.3 Altlasten

1.3.1 Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten/Altstandorte vor.

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

1.3.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Altrhein" in Meißenheim befindet sich die im Rahmen der "Flächendeckenden Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis" erhobene Altablagerung "Altrheinstraße" (Obj.Nr. 03570).

Das ehemalige Schilfgelände (ca. 8.000 m²), welches ursprünglich ca. 1,00 – 1,50 m tiefer lag, wurde zwischen 1965 bis 1975 mit Erdaushub, Hausmüll und Bauschutt aufgefüllt.

Auf der Grundlage einer "Historischen Erhebung" (Histe) wurde die Altablagerung bei einer Bewertung am 14. November 1997 hinsichtlich des Wirkungspfades "Boden-Grundwasser" in "B = Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft.

Die B-Planänderung ist von der Altlast nicht betroffen.



**1.4 \* Von extremen Hochwasserereignissen betroffene Gebiete**

Die Planflächen werden nach unserer derzeitigen Einschätzung auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Die Gefährdung ergibt sich bei Hochwasserereignissen > HQ 100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen.

In den hochwassergefährdeten Gebieten sind die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung anzuwenden.

**2 Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege**

- 2.1 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, Abt. 8 - Landesamt für Denkmalpflege, Ref. 84 - Archäologische 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.

**3 \* Hinweis des LRA Ortenaukreis - Untere Naturschutzbehörde**

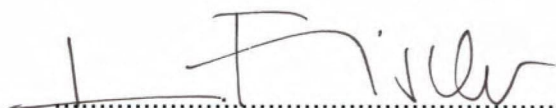
- 3.1 Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 zu vermeiden, sind mögliche Gehölzrodungen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.

Freiburg, den 29.06.2015 LIF-ba  
23.07.2015  
21.09.2015

Meißenheim, den 09. Okt. 2015

**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

113Sch03.doc



Planungsbüro Fischer

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

Seite 9

Stand: 21.09.2015