



BEBAUUNGSPLAN
WOHNGEBIET ,OBERRIED'
2.TEIL-ÄNDERUNG
GEMEINDE MEISSENHEIM
-ORTENAUKREIS-

Begründung/Schriftliche Festsetzungen

23. November 2006



Inhaltsverzeichnis

A. Begründung

I.	Erfordernis der Planaufstellung	Seite 6
II.	Abgrenzung des Plangebietes / Derzeitige Situation	6
III.	Rechtliche Grundlagen	6
IV.	Städtebauliche Konzeption	6
	1. Äußere / Innere Verkehrserschließung / Ver- / Entsorgung	
	2. Bebauung	
V.	Umweltbericht	7
VI.	Flächenbilanz	7
VII.	Kostenschätzung	7
VIII.	Bodenordnung	7
IX.	Hinweise und Empfehlungen	7
X.	Schriftliche Festsetzungen	8



GEMEINDE MEISSENHEIM

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan ‚Oberried‘, 2.Teil-Änderung im vereinfachten Verfahren

I. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der Gemeinderat von Meißenheim hat dem Wunsch eines Eigentümers im Plangebiet 'Oberried' seine individuellen Wohnvorstellungen durch einen An- und Erweiterungsbau an das bestehende Wohnhaus auf dem Flst. 2434/21 zu realisieren stattgegeben und die erforderliche 2. Teiländerung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren beschlossen.

Die Änderung bezieht sich auf die Erhöhung der Wandhöhe von 4.00 auf 6.50 m. Die Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bebauung und einer Flachdachbebauung auch für Wohngebäude. Diese war bislang nur für Gewerbebetriebe im Plangebiet zulässig.

II. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES / DERZEITIGE SITUATION

Die Planänderung bezieht sich ausschließlich auf das Flst. 2434/21. Dieses ist entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan mit einem Einfamilienhaus bebaut und gärtnerisch angelegt.

III. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtlichen Grundlagen bilden das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geänd. durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der 2. und 3. Lesung am 15.11.2001, die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO -BW) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

IV. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

1. Äußere / Innere Erschließung / Ver- / Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes ist im vollem Umfang gewährleistet.

2. Bebauung

Zur Sicherstellung der vorhandenen städtebaulichen Ordnung ist die Änderung auf An- und Erweiterungsbauten des bestehenden Wohnhauses beschränkt. Dadurch ist gewährleistet, daß bei Umbauten und/oder Ersatz bestehender Wohnhäuser diese sich nach wie vor in die gegebene Situation einfügen müssen.



V. UMWELTBERICHT

Aufgrund der Intentionen der 2. Teiländerung, beschränkt auf ein Flurstück 2434/21, der bestehenden Rechtsverhältnisse innerhalb eines rechtskräftig, weitgehend vollzogenen Bebauungsplanes und dem Ergebnis eines Screenings unter Hinzuziehung der Aussagen des Landschaftsplanes der Gemeinde Meißenheim für den Änderungsbereich kann an dieser Stelle aus rechtlicher Sicht auf die umfangreichen Ausführungen zu einem Umweltbereich i. S. d. § 2a BauGB verzichtet werden.

VI. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	1.890 m ²
-------------------------------------	----------------------

VII. KOSTENSCHÄTZUNG

Die Kosten der Planänderung trägt der Antragsteller.

VIII. BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung im Sinne des BauGB ist nicht erforderlich.

IX. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Bauen im Grundwasser

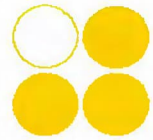
Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist ggf. auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigen Materialien aufzufüllen.

Bauliche Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren GW-Standes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

Bei allen baulichen Maßnahmen, insbesondere auch unterirdische Tankanlagen (Nachweis der Auftriebssicherheit) ist der Grundwasserstand im Planungsgebiet zu beachten.

2. Bodenschutz

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.



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.

Abzufahrende Überschussmengen an humosen Oberboden und kultivierfähigen Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wieder zu verwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das oben genannte.

3. Altlasten

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

4. Bodenfunde

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

A. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 74 LBO

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

Sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes 'Oberried', 2. Teiländerung nicht etwas anderes ausgeführt ist gelten auch für die 2. Teiländerung die **planungsrechtlichen** Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Oberried'

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 74 LBO

Sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes 'Oberried', 2. Teiländerung nicht etwas anderes ausgeführt ist gelten auch für die 2. Teiländerung die **bauordnungsrechtlichen** Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Oberried'

C. Hinweise

Altlasten

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



Merkblatt "BEBAUUNGSPLAN"

Bei der Realisierung von Bauvorhaben wird an dieser Stelle insbesondere bei der Ausgestaltung einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung auf das Merkblatt "Bebauungsplan" des Landratsamtes Ortenaukreis (letzter Stand: November 2005, Aktualisierungen können unter www.ortenaukreis.de abgerufen werden) verwiesen.

Meißenheim, den **01. März 2007**


.....
Gerlinde Kleis, Bürgermeisterin