

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan - Teil A - der Gemeinde Meißenheim (Ortenaukreis)
im Gewann "Hellersgrund"

I. Allgemeines

1. Anlaß zur Planaufstellung

Das im Norden liegende, tief bis in die bestehende Bebauung eingreifende Gebiet aus dem Gewann "Hellersgrund" soll so geplant werden, daß der Ortsrand an dieser Stelle endgültige Form annimmt und abgerundet wird. Diese Gesamtplanung ist verhältnismäßig umfangreich. Deshalb soll im Hinblick auf den in den nächsten Jahren zu erwartenden tatsächlichen Bedarf zunächst nur der Teil A verwirklicht werden. Der Bebauungsplan soll die Wünsche nach verschiedenartigen Bauweisen und Bauformen für Einzelhausbebauung erfüllen. Die auszuweisenden Bauplätze sind überwiegend für Einheimische vorgesehen; zahlreiche Anfragen für Baugrundstücke liegen bei der Gemeinde vor.

2. Flächennutzungsplan

Innerhalb des Planungszweckverbandes Ried war Meißenheim im Entwurf des Flächennutzungsplanes bereits detailliert überplant. Die jetzt geplante Fläche war im Entwurf als Wohnbaufläche ausgewiesen. Wegen Auflösung des Planungszweckverbandes infolge der Kommunalentwicklung konnte der Flächennutzungsplan nicht mehr zur Genehmigung kommen.

Es liegen zwingende Gründe vor, den Bebauungsplan gemäß § 8, Abs. 2 BBauG im vorgezogenen Verfahren zu genehmigen.

- a) Es ist nicht abzusehen, wann die neu zu bildende Verwaltungsgemeinschaft Schwanau - Meißenheim einen neuen Flächennutzungsplan aufstellen und ins Genehmigungsverfahren bringen wird. Der Gemeinde kann nicht zugemutet werden, bis zu diesem ungewissen Zeitpunkt jede weitere Bebauung zurückzustellen und vorhandene Bauwillige abzuweisen.
- b) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hellersgrund" - Teil A - umfaßt nur einen geringfügigen Teil des gesamten Ortsgebietes und kann sich nicht negativ auf die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes auswirken.

| | |
|-------------------------------|--------------|
| Gesamte Gemarkungsfläche | ca. 1.100 ha |
| Bebaute Ortsfläche | ca. 55 ha |
| Planungsgebiet "Hellersgrund" | ca. 3,2 ha |

- c) Die Grundstücke des gesamten Baugebietes befinden sich im Besitz der Gemeinde.

3. Versorgung und Entsorgung

a) Verkehr:

Die vom Ortszentrum kommende, nach Norden führende Straße (Achse) ist bereits ausgebaut. Sie soll lediglich verbessert und mit einem Gehweg ausgestattet werden. Sie wird später an die geplante Ortsumgehung (Bundesstraße 36) angeschlossen.

Die Erschließung innerhalb des Wohngebietes wurde so angelegt, daß sich das Verkehrsaufkommen möglichst gleichmäßig über das Wohngebiet verteilt.

Der theoretische Wert, Anzahl Pkw-Einheiten / Tag an den höchstbelasteten Punkten (Einnündungen in II A) beträgt annähernd 50 Kkw/24 Stunden. Dieser äußerst niedere Wert erlaubt eine für ruhige Wohngebiete erstrebenswerte Umfunktionierung der Verkehrswege in befahrbare Fußgängerbereiche. Eine Ausgestaltung dieser Fußgängerbereiche mit Beleuchtungskörpern, Pflanztrögen, Bäumen, Spielgeräten, Bänken, Pflaster etc. ist die konsequente Weiterführung aus folgenden Gründen:

- aa) psychologische Bremse für den Kraftfahrzeugfahrer,
- bb) sinnvolle Ausstattung einer Fußgängerzone.

b) Kanalisation:

Westlich des Mühlbaches ist gegenüber der bestehenden Kläranlage ein neues Klärwerk vorgesehen, das auf den zukünftigen Gesamtbedarf ausgelegt wird. Kanalführung als Trennsystem; der Mühlbach wird auch hier Vorfluter.

c) Brauchwasser:

Die Versorgung ist gesichert durch Anschluß an die bestehende Hauptleitung.

d) Stromversorgung:

Sie ist möglich durch Erweiterung des Kabelnetzes der Elektrizitätsversorgung Mittelbaden. Eine etwa notwendig werdende Trafostation kann ausgewiesen werden.

4. Größe des Baugebietes und Einwohnerdichte

| | | | |
|---|------------|---|-------|
| Netto - Bauflächen | ca. 2,6 ha | = | 81 % |
| Verkehrsflächen (einschl. bestehende A II) | ca. 0,6 ha | = | 19 % |
| Größe des Planungsgebietes | ca. 3,2 ha | = | 100 % |

Das geplante Wohngebiet soll erhalten:

| | | | | |
|------------------|-----------|-------------------|---|----------|
| 34 Grundstücke | à | 1,5 Wohneinheiten | = | 51 WE |
| 51 Wohneinheiten | à | 2,8 Einwohner | = | 143 EW |
| Einwohnerdichte | 143 : 3,2 | | = | 45 EW/ha |

II. Art der baulichen Nutzung und Bauweise

Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO, offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO.

III. Kosten

Die Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich entstehen werden, betragen

DM 320.000.--

IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die

Umlegung,
Grenzregelung,
Enteignung,
Erschließung,
Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes für unbebaute
Grundstücke

bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes
erforderlich werden.

7. Nov. 1974

Freiburg i.Br., den

Meißenheim, den 7. Nov. 1974

A. M. HUSSERL PLANUNGSGESELLSCHAFT
78 FREIBURG, BÜRGERWEHRSTR. 5, TEL. 1074

Der Planer

[Handwritten signature]



Reil

Der Bürgermeister

§ 10

Garagen

1. Die Flächen für die Garagen sind nicht festgesetzt. Sie sollen jedoch folgendermaßen angeordnet werden:
 - a) in das Hauptgebäude einbezogen;
 - b) als Anbau an das Hauptgebäude;
 - c) an die Grundstücksgrenze.
2. GARAGEN, die unmittelbar an der öffentlichen Fläche stehen, müssen begrünt werden.
3. Garagen aus Profilblech, Holz und Asbestzement sind nicht zulässig.
4. Der Einbau von Garagen im Kellergeschoß ist nicht gestattet.

D. M. H. Eismann
vom 13.11.97 => Garage
in Hll. A an geschalt
Garage an Grundstück
vgl. Pasotat

- 7. Nov. 1974

Freiburg im Breisgau, den Meißenheim, den 7. Nov. 1974

A. M. HUSSERL PLANUNGSBÜRO
78 FREIBURG, BÜRGERWEHRSTR. 2 TEL. 1077

Der Planer



Reilly
Der Bürgermeister