

Bebauungsvorschriften

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

A. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBI. I S.341).
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26. November 1968 (BGBI. I S.1237).
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlzVO) vom 19. Januar 1965 (BGBI. I S.21).
4. § 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S.208).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 6. April 1964 (Ges. Bl. S.151), in der Fassung vom 20. Juni 1972 (Ges. Bl. S.351).
6. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 25. Juli 1955 (Ges. Bl. S.129).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

=====

§ 1

Baugebiet und räumlicher Geltungsbereich

1. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO.
2. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches und des Baugebietes erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

§ 2

Ausnahmen

1. Ausnahmen nach § 3, Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.
2. Entsprechend § 3, Abs. 4 BauNVO werden im gesamten Baugebiet nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei (2) Wohnungen zugelassen.
3. Die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile gemäß § 7 LBO kann als Ausnahme zugelassen werden.

alte Fassung
17.6.1972

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen nach § 14, Ziff. 1 BauNVO und Versorgungsanlagen nach § 14, Ziff. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

=====

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:
 - a) der Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 18 BauNVO,
 - b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO,
 - c) der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO.
2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

=====

§ 5

Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise (o) nach § 22, Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
2. Für die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) ist die Eintragung im "Zeichnerischen Teil" maßgebend.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

IV. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke und

=====

Öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Straße B - B₁

=====

inklusive Kinderspielplatz

=====

Für die Gestaltung und Einteilung von privater und öffentlicher Fläche ist die Schemazeichnung M 1:50 maßgebend.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke werden unterschieden nach

- a) Flächen nach § 13 LBO I als Grünfläche. Diese Grünfläche kann zur öffentlichen Verkehrsfläche nur begrenzt werden durch
 - Hecken oder
 - Holzzaun oder
 - Mauer (Mauer bis 0,90 m unbewachsen;
Mauer von 0,90 m - 2,00 m begrünt) oder
 - Nebengebäude (Garage);
- b) Flächen gemäß § 111 LBO I (Gestaltungsaufgabe) und § 9, Abs. 1, Ziff. 11 BBauG (Geh-, Fahr-, Leitungerecht).

1. Diese Flächen müssen einen optischen Zusammenhang mit dem öffentlichen Bereich bilden. Der Bodenbelag der öffentlichen Fläche muß übernommen werden.
2. Die Nutzung dieser Fläche wird sowohl zum Befahren wie zum Aufenthalt von Personen sichergestellt. Daher keine Einzäunung.
3. Diese Fläche ist abzüglich eines Stellplatzes zu gestalten
 - aa) durch teilweise Anpflanzung,
 - bb) durch Pflanztröge.

V. Baugestaltung =====

§ 7

Gestaltung der Bauten

1. Die Höhenlage der Gebäude im Gelände und zu den Straßen ist im Einvernehmen mit den Baugenehmigungsbehörden festzulegen .
2. Süd-westlich der Straße B - B₁ sind die Häuser giebelseitig zur Straße zu orientieren. In diesem Bereich sind Walmdächer nicht zugelassen.
3. Die Dachneigung der Gebäude an der Straße B - B₁ muß 28 - 48 Grad betragen. Bei den übrigen Gebäuden ist eine Dachneigung von 28 - 38 Grad festgelegt.
4. Bei Dachneigungen über 35 Grad sind Dachgaupen bei Hauptgebäuden zulässig, sofern ihre Länge 2/3 der Dachlänge nicht überschreitet.
5. Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Gebrauchsabnahme entsprechend den Baugenehmigungsaufträgen zu behandeln.

§ 8

Gestaltung der öffentlichen Fläche

1. Die öffentlichen Flächen erhalten einen durchgehenden Asphaltbelag, mit Ausnahme der Verkehrsflächen zwischen den Punkten B - B₁ und der platzartigen Ausweitung zu C₁.
2. Die Verkehrsflächen zwischen B und B₁ werden entsprechend der beigefügten Schemazeichnung M 1:50 mit Bäumen bepflanzt und mit Beleuchtungskörpern ausgestattet.

§ 9

Sichtflächen

Die Sichtflächen sind von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstigen Nutzung über 0,80 Höhe über Fahrbahnoberkante frei zu halten.

§ 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.

- 7. Nov. 1974

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

A. M. HUSSERL PLANUNGSBÜRO

78 FREIBURG, BÜRGERWEHRSTR. 2, TEL. 1045

Der Planer



Reith

Der Bürgermeister