

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "HELLERSGRUND TEIL B" DER  
GEMEINDE MEISSENHEIM ORTENAUKREIS VOM 16.05.1991  
mit Ergänzungen vom 17.01.1995 (kursiv gedruckt)**

-----

**1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO, § 73 LBO)**

**1.1 Art der Nutzung**

- 1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) werden gem. § 1 (6) BauNVO Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) BauNVO ausgeschlossen.
- 1.1.2 Im Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) werden gem. § 1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 5 (2) Ziffer 4 (Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse) 8 (Gartenbaubetriebe) und 9 (Tankstellen) BauNVO ausgeschlossen.
- 1.1.3 Im Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) werden gem. § 1 (6) BauNVO Ausnahmen nach § 5 (3) (Vergnügungsstätten) BauNVO ausgeschlossen.

**1.2 Grundflächenzahl**

Gemäß § 19 (4) BauNVO wird bestimmt, daß die zulässige Grundfläche durch Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis 40 vom Hundert überschritten werden darf. Überschreitungen bis auf ein Höchstmaß von insgesamt 50 vom Hundert können zugelassen werden, wenn die Einhaltung des geringeren Maßes zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

**1.3 Gebäudehöhen**

- 1.3.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO in Verbindung mit § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze durch Angabe der Traufhöhe in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist dabei das anschließende Straßenniveau (Hinterkante Verkehrsfläche) in Höhe der Grundstücksmitte, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenseite der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachhaut.
- 1.3.2 Die Firsthöhe darf die zulässige Traufhöhe um maximal 6 m übersteigen.
- 1.3.3 Die Sockelhöhe darf gemessen vom Anschnitt des fertigen Geländes bis zur Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß im Bereich der Nutzungsschablone Nr. 7 maximal 0,90 m, in allen übrigen Bereichen maximal 0,60 m betragen, jedoch darf die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß im Bereich der Nutzungsschablone Nr. 7 nicht mehr als 1,5 m, in allen übrigen Bereichen nicht mehr als 1,2 m über dem anschließenden Straßenniveau liegen.

- 1.3.4 Der Kniestock darf, gemessen ab Oberkante des Rohfußbodens, im Dachgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswand mit der Oberkante Sparren, eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

#### 1.4 Bauweise

- 1.4.1 In den in den Nutzungsschablonen mit a1 bezeichneten Gebieten wird abweichende Bauweise festgesetzt.  
Zulässig sind nur Einzelhäuser.  
Gemäß § 22 BauNVO gilt abweichend von der offenen Bauweise: Innerhalb der im Plan markierten Flächen für Garagen sind diese an die Grenzen zu bauen. Hierbei entfallen die Abstandsflächen für Garagen einschließlich Nebenräumen und Hobbyräumen, wenn eine Gesamthöhe von 6 m, eine Wandfläche zur Nachbargrenze von 30 qm und eine Traufhöhe von 3 m nicht überschritten werden. *25m?*

- 1.4.2 In den in den Nutzungsschablonen mit a2 bezeichneten Gebieten wird abweichende Bauweise festgesetzt:  
An die im Plan durch Dreieckspfeil näher markierten Grenzen ist in Pfeilrichtung heranzubauen - einseitige Grenzbebauung -. Innerhalb der im Plan markierten Flächen für Garagen sind diese an die Grenzen zu bauen. Hierbei entfallen die Abstandsflächen für Garagen einschließlich Nebenräumen und Hobbyräumen, wenn eine Gesamthöhe von 6 m, eine Wandfläche zur Nachbargrenze von 30 qm und eine Traufhöhe von 3 m nicht überschritten werden.

- 1.4.3 In den in den Nutzungsschablonen mit a3 bezeichneten Gebieten wird abweichende Bauweise festgesetzt.  
Gemäß § 22 BauNVO gilt abweichend von der offenen Bauweise: An die im Plan durch Dreieckspfeil näher markierten Grenzen ist in Pfeilrichtung heranzubauen - einseitige Grenzbebauung -. Überschreitet die Grenzbebauung eine Länge von 10 m, so sind die rückwärtigen Gebäudebereiche, die dieses Maß überschreiten, traufständig zur Nachbargrenze hin anzuordnen.

Innerhalb der im Plan markierten Flächen für Garagen sind diese an die Grenzen zu bauen. Hierbei entfallen die Abstandsflächen für Garagen einschließlich Nebenräumen und Hobbyräumen, wenn eine Gesamthöhe von 6 m, eine Wandfläche zur Nachbargrenze von 30 qm und eine Traufhöhe von 3 m nicht überschritten werden.

- 1.4.4 In den in den Nutzungsschablonen mit a4 bezeichneten Gebieten wird abweichende Bauweise festgesetzt.  
Zulässig sind nur Hausgruppen.  
Gemäß § 22 BauNVO gilt abweichend von der offenen Bauweise: Innerhalb der im Plan markierten Flächen für Garagen sind diese an die Grenzen zu bauen. Hierbei entfallen die Abstandsflächen für Garagen einschließlich Nebenräumen und Hobbyräumen, wenn eine Gesamthöhe von 6 m, eine Wandfläche zur Nachbargrenze von 30 qm und eine Traufhöhe von 3 m nicht überschritten werden.

*Nb ILB  
D. KBA  
09-2000*

## 1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- a) Im Vorgartenbereich (zwischen Straße und vorderer Bauflucht) sind Nebenanlagen insgesamt unzulässig.
- b) Im übrigen Bereich sind Nebengebäude nur zulässig bis maximal 15 cbm als Holzkonstruktion oder in der Ausführungsart des Hauptgebäudes, sowie überdachte Pergolen als Holzkonstruktion bis maximal 20 qm Grundfläche und maximal 3 m Höhe ab Oberkante Geländeanschnitt bis Oberkante Bauwerk.

## 1.6 Garagen und Stellplätze

- 1.6.1 Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der der dafür im "Zeichnerischen Teil" mit GA gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.6.2 Je Grundstück sind max. 2 Garagen oder eine Doppelgarage in Form von selbständigen Baukörpern zulässig. Sind darüber hinaus weitere notwendige Stellplätze erforderlich, so sind diese entweder im Hauptgebäude zu integrieren oder in Form von Stellplätzen auszuweisen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Bereiche mit den Nutzungsziffern 7 und 8.
- 1.6.3 Im Bereich der Nutzungsschablone 7 sind Stellplätze nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen für Garagen oder Flächen für Stellplätze zulässig.
- 1.6.4 Der Abstand von Garagen oder überdeckten Stellplätzen muß mindestens 0,5 m vom öffentlichen Raum betragen. Vor Garageneinfahrten ist ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe einzuhalten.
- 1.6.5 Seiten- oder Rückwände von Garagen, die an den öffentlichen Raum angrenzen, sind zu beranken oder anderweitig zu begrünen.
- 1.6.6 Die Dachneigung von Garagen muß mit der des Hauptgebäudes übereinstimmen. Abweichungen sind zulässig, wenn sich keine Verschneidungen zwischen den verschiedenen Dachflächen ergeben; die Dachneigung darf jedoch 25° nicht unterschreiten.
- 1.6.7 Garagen, die beidseitig einer gemeinsamen Grenze auf zwei benachbarten Grundstücken erstellt werden, sind in Höhenentwicklung, Dachneigung, Material und Farbe der Dacheindeckung und Farbgebung insgesamt aufeinander abzustimmen.
- 1.6.8 Sofern sich durch die ausgewiesene Garagen- oder Stellplatzfläche nichts anderes ergibt, dürfen Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen eine Länge von 10 m nicht überschreiten.

- 1.6.9 Nach maximal 3 aneinander gereihten Stellplätzen ist die Reihung durch einen Baum zu unterbrechen, dessen offen zu haltende Baumscheibe bei einer Mindestbreite von 1 m mindestens 3 m<sup>2</sup> Fläche aufweisen muß.

1.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Die im "Zeichnerischen Teil" dargestellten Sichtfelder müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken. Ihr Standort kann daher nur an Ort und Stelle festgelegt werden.

1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 1.8.1 In dem im "Zeichnerischen Teil" durch Eintrag von Einzelbäumen näher bestimmten Umfang (betrifft die öffentlichen Grün- und Erschließungsflächen) sind hochstämmige einheimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Von den angegebenen Standorten kann geringfügig abgewichen werden.
- 1.8.2 In dem im "Zeichnerischen Teil" durch Eintrag einer Fläche mit Pflanzgebot angegebenen Bereich ist eine Eingrünung des Ortsrandes in Form von Busch- und Baumgruppen vorzunehmen. Je angefangene 25 m Grundstückslänge ist mindestens eine Baumgruppe, bestehend aus mindestens 2 mittelgroßen einheimischen Laubbäumen (in der Regel Obstbäume) mit Strauchunterpflanzung, anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.
- 1.8.3 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. Die nach Ziffer 1.6.9 und 1.8.2 dieser Vorschriften anzupflanzenden Bäume und die nach Ziffer 1.9.1 zu erhaltenden Bäume werden angerechnet.

## 1.9 Erhaltung von Bäumen, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern

1.9.1 Die im "Zeichnerischen Teil" durch Eintrag näher bestimmten vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

1.9.2 Die im "Zeichnerischen Teil" näher umgrenzte Uferzone des Mühlbaches (Teil des regional bedeutsamen Biotops "Rheinaue Neuried") ist in der vorhandenen naturnahen Ausprägung (Wiese, Röhricht und Gehölzbestände) zu erhalten.

## 1.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Soweit im "Zeichnerischen Teil" nichts anderes festgesetzt ist, sind Böschungen auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 2 m von der Straßenbegrenzungslinie als Fläche für Aufschüttungen oder Abgrabungen festgesetzt.

## 1.11 Dächer

1.11.1 Für alle Gebäude - einschließlich Garagen und Nebengebäuden - sind nur Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firstes zugelassen.

1.11.2 Die Dachneigung ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Für Doppelhäuser, Hausgruppen und Garagengruppen gilt: Zusammenhängende Einheiten sind nur mit gleicher Dachneigung zulässig.

1.11.3 Zulässig sind nur rote oder rotbraune Tonziegel oder Betondachsteine. Vordächer, Erker und Balkondächer sind auch in Glas zulässig.

1.11.4 Traufüberstände geneigter Dächer müssen mindestens 0,5 m, Dachüberstände im Ortgangbereich mindestens 0,3 m betragen. Bei Grenzanbau sind Ausnahmen zulässig, soweit sie aus brandschutztechnischen Gründen erforderlich sind oder eine entsprechende feuerbeständige Ausführung aus gestalterischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar erscheint.

## 1.12 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Breite von der Hälfte der zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten. Die Breite von Einzelgauben bzw. einzelnen Dacheinschnitten wird auf 3 m begrenzt.

### 1.13 Ausbildung unterirdischer Bauteile und Anlagen

Zum Schutz vor ansteigendem Grundwasser sind für Keller-  
räume, deren Sohle tiefer als 148,3 m + NN zu liegen  
kommen, entsprechende Vorkehrungen gegen drückendes Wasser  
zu treffen. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu  
vermeiden, ist für diese Anlagen, soweit sie ganz oder  
teilweise tiefer als 148,0 m + NN zu liegen kommen, der  
statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

### 1.14 Farbigkeit von Bauteilen, Verkleidungen und Verglasungen

Grellfarbige Bauteile, Verkleidungen und Verglasungen an  
Gebäuden und Garagen sowie innerhalb der Grundstücke, z.B.  
als Regen-, Windschutz- und Sonnendächer und als Balkon-  
brüstungen, sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind  
Kunstverglasungen an Tür- und Fensteröffnungen.

### 1.15 Einfriedigungen

1.15.1 Einfriedigungen entlang der Erschließungsstraßen sind  
nur zulässig, wenn die Vorgärten, gemessen zwischen  
Straßenrand und Gebäude, mehr als 4 m tief sind.  
Für die Vorgartenbereiche entlang des Stockplatzweges  
und die untergeordneten Erschließungswege, deren Gesamt-  
breite unter 5 m liegt, gilt diese Einschränkung nicht.

1.15.2 Soweit nicht unter 1.15.1 ausgeschlossen, sind für die  
straßenseitige Einfriedigung 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
- c) Verputzte oder geschlämmte Mauern oder Bruchstein-  
mauern bis max. 1,0 m Höhe.

1.15.3 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfrie-  
dungen sind nur gemeinsame Maschendraht- und Holzzäune in  
senkrechter Gliederung bis 1,5 m Höhe zugelassen. Diese  
können durch Heckenpflanzungen beidseits verdeckt werden.

### 1.16 Mülltonnenabstellplätze

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

### 1.17 Antennenanlagen

Je Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage zulässig.

## 1.18 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer Größe von max. 0.2 m<sup>2</sup> und nur nicht selbstleuchtend zulässig.

## 1.19 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

1.19.1 Die im Zeichnerischen Teil mit Einschrieb "gr" näher gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Das Gehrecht dient der Schaffung einer Fußwegeverbindung zwischen der Friedrichstraße und dem am Nordwestrand von Flurstück-Nr. 2427/5 verlaufenden Fußweg. Unter Gewährleistung einer Mindestbreite von 2.5 m und der Einhaltung der vorgenannten Zweckbestimmung ist eine abweichende Linienführung zulässig.

1.19.2 Die im Zeichnerischen Teil mit Einschrieb "fr" näher gekennzeichneten Flächen sind mit einem Fahrrecht zugunsten des benachbarten Flurstückes Nr. 2427/2 zu belasten. Das Fahrrecht dient der gemeinsamen Zufahrt für die Flurstücke Lgb.-Nr. 2427/5 und 2427/2.

## 2. KENNZEICHEN, VERMERKE, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### 2.1 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche

Die Ausbildung und Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen, sowie die Höhe und Anschlußmöglichkeit an den öffentlichen Straßenkanal, müssen vor Einreichung der Bauunterlagen bei der Gemeinde erfragt werden.

### 2.2 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

2.2.1 Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit

- reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial)
- aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen

vorgenommen werden, welches keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

2.2.2 Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, 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.



- 2.2.3 Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Diese Anlagen sind aufgrund der Gewässernähe als besonders gefährlich i.S.d. Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das Wasserwirtschaftsamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

## 2.3 Denkmalschutz

- 2.3.1 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 7800 Freiburg, Tel. 0761/205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (Knochen, Keramikscherben, Mauerreste u.ä.) bei Erdarbeiten zutage treten.
- 2.3.2 Soweit Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen.

Freiburg, den 16.05.1991

Meißenheim, den 17. März 1995

.....  
Der Planer

.....  
Der Bürgermeister

STÄDTEBAU UND DORFENTWICKLUNG  
Brenner-Dietrich-Schoettle  
Oberlinden 7, 7800 Freiburg

Reith