

Fertigung: ..... 1

Anlage: ..... 3

Blatt: ..... 1 - 8

## Schriftliche Festsetzungen

### zur 3. Änderung des Bebauungsplans "Hellersgrund Teil B"

#### der Gemeinde Meißenheim (Ortenaukreis)

#### als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

**Hinweis:** Der rechtskräftige B-Plan stammt aus dem Jahr 1991. Da die Bebauungsvorschriften relativ veraltet sind und keine zeitgemäße Bebauung der noch freien Bauplätze ermögliche, wurden die Bebauungsvorschriften formal in Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise aufgegliedert und entsprechend dahingehend angepasst, dass die Festsetzung der Traufhöhe sowie einige gestalterische Festsetzungen insbesondere zu Dachgestaltung, Garagen und Einfriedungen künftig entfallen.

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA

(§ 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO ausgeschlossen.

#### 1.2 Dorfgebiet – MD

(§ 5 BauNVO)

1.2.1 Im Dorfgebiet werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 (Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse), Nr. 8 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 9 (Tankstellen) BauNVO ausgeschlossen.

1.2.2 Im Dorfgebiet werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO ausgeschlossen.



## 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) erfolgt gemäß Eintrag im "Zeichn. Teil".

### 2.2 Grundflächenzahl

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

### 2.3 Gebäudehöhen

- 2.3.1 Ausbildung unterirdischer Bauteile und Anlagen

Zum Schutz vor ansteigendem Grundwasser sind für Kellerräume, 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.

- 2.3.2 Die Firsthöhe wird

für die Nutzungszonen 1, 2, 3 und 4 mit max. 10,50 m,

für die Nutzungszone 5 mit 12,50 m und

für die Nutzungszone 8 mit max. 13,50 m festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist dabei das anschließende Straßenniveau (Hinterkante Verkehrsfläche) in Höhe der Grundstücksmitte, oberer Bezugspunkt ist OK First.

## 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

- 3.1 In den Nutzungsschablonen mit a1 bezeichneten Gebieten wird die 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 25 m<sup>2</sup> und eine Traufhöhe von 3 m nicht überschritten werden.



- 3.2 In den in den Nutzungsschablonen mit a2 bezeichneten Gebieten wird die 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 25 m<sup>2</sup> und eine Traufhöhe von 3 m nicht überschritten werden.
- 3.3 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.
- 3.4 Die im "Zeichn. Teil" festgesetzten Baugrenzen dürfen für den Bau von Wintergärten und überdachten Terrassen in der Tiefe um max. 2,50 m überschritten werden.

#### **4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

Im Vorgartenbereich (zwischen Straße und vorderer Bauflucht) sind Nebenanlagen insgesamt unzulässig. Bei Eckgrundstücken gilt diese Festsetzung nur für die Grundstücksseite, an der die Grundstückszufahrt erfolgt.

#### **5 Garagen, Carports und Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- 5.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zulässig, nicht jedoch im Bereich von ausgewiesenen Grünflächen oder von Flächen, die mit Pflanzgeboten belegt sind.
- 5.2 Je Grundstück sind max. 2 Garagen/Carports oder eine Doppelgarage/-carport 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 der Nutzungszone 8.
- 5.3 Der Abstand von Garagen oder Carports muss mind. 0,5 m vom öffentlichen Raum betragen. Vor Garageneinfahrten ist ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe einzuhalten.



- 5.4 Sofern sich durch die ausgewiesene Garagen- oder Stellplatzfläche nichts anderes ergibt, dürfen Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen eine Länge von 10 m nicht überschreiten.

## **6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

### **6.1 Sichtflächen**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder der zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichthinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume (Hochstämme), Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

## **7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 7.1 In dem im "Zeichn. 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.
- 7.2 In dem im "Zeichn. Teil" durch Eintrag einer Fläche mit Pflanzgebot angegebenen Bereich ist eine Eingründung des Ortsrandes in Form von Busch- und Baumgruppen vorzunehmen. Je angefangene 25 m Grundstückslänge ist mind. eine Baumgruppe, bestehend aus mind. 2 mittelgroßen einheimischen Laubbäumen (in der Regel Obstbäume) mit Strauchunterpflanzung anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.
- 7.3 Je Grundstück ist mind. ein mittelgroßer, einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Ausgenommen von dieser Regelung sind Grundstücke unter 400 m<sup>2</sup>. Bei Grundstücken über 700 m<sup>2</sup> sind mind. 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 Ziff. 7.4 und 7.2 dieser Vorschriften anzupflanzenden Bäume und die nach Ziff. 8.1 zu erhaltenden Baume werden angerechnet.



7.4 Nach max. 3 aneinander gereihten Stellplätzen ist die Reihung durch einen Baum zu unterbrechen, dessen offen zu haltende Baumscheibe bei einer Mindestbreite von 1 m mind. 3 m<sup>2</sup> Fläche aufweisen muss.

7.5 Seiten- oder Rückwände von Garagen, die an den öffentlichen Raum angrenzen, sind zu beranken oder anderweitig zu begrünen.

## **8 Erhaltung von Bäumen, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

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

8.2 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. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

## **9 Flächen für Aufschüttungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

9.1 Soweit im "Zeichn. 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.

## **10 Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

10.1 Die im Zeichnerischen Teil und Einschrieb "lr" näher gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Meißenheim sowie der entsprechenden Versorgungsträger zu belasten. Das Leitungsrecht dient der Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen wie z.B. Regen- und Schmutzwasserkanal, Wasserleitungen, Strom- und Gasversorgung, Telekommunikation u.ä.

10.2 Die im "Zeichn. Teil" mit Einschrieb "fr" näher gekennzeichneten Flächen sind mit einem Fahrrecht zugunsten des benachbarten Flst.Nr. 2427/2 zu belasten. Das Fahrrecht dient der gemeinsamen Zufahrt für die Flst.Nrn. 2427/5 und 2427/2.



**B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN****§ 74 LBO****1 Stellplatzverpflichtung**

Pro Wohneinheit eines Gebäudes sind 1,5 Stellplätze/Garagen auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

**2 Einfriedungen**

Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m, seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m Höhe zulässig.

**3 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.

**4 Antennenanlagen**

Je Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage zulässig.

**5 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an einer Stätte der Leistung mit einer Größe von max. 0,2 m<sup>2</sup> und nur nicht selbstleuchtend zulässig.



## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### 1 Hinweis der Gemeinde Meißenheim

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

#### 2.1 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

##### 2.1.1 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.

##### 2.1.2 Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallen der 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.

##### 2.1.3 Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 m³ übersteigt. Diese Anlagen sind aufgrund der Gewässernähe als besonders gefährlich i.S.d. Ziff. 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.

#### 2.2 Im Zeichnerischen Teil wurde gemäß dem Ergebnis der "Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis" die Altablagerung Obj.Nr. 03585 gekennzeichnet. Es handelt sich hierbei um eine Sanierungsfläche im Rahmen der Altlastenbearbeitung.



### 3 Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart - Ref. Denkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege

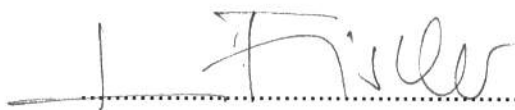
- 3.1 Sollten bei der Durchführung von geplanten Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gem. § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84 - Archäologische Denkmalpflege (e-mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Freiburg, den 29.07.2013 LIF-ta  
31.07.2013  
16.09.2013  
21.01.2014 LIF-ba  
15.05.2014 LIF-ta  
25.03.2015 LIF-ba

Meißenheim, den .....02. Juli 2015....

#### PLANUNGSBÜRO FISCHER

Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br  
Tel. 0761/70342-0 ■ [info@planungsbueroefischer.de](mailto:info@planungsbueroefischer.de)  
Fax 0761/70342-24 ■ [www.planungsbueroefischer.de](http://www.planungsbueroefischer.de)



Planer

134Sch08.doc



Schröder, Bürgermeister

