

Fertigung: 3
Anlage: 1
Blatt: 1-3

SATZUNGEN

der Gemeinde Meißenheim, OT Kürzell (Ortenaukreis)

über

- a) die 1. Änd. des Bebauungsplans "Kleinfeldele" und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änd. des Bebauungsplans "Kleinfeldele" im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Meißenheim hat am 21.04.2008

- a) die 1. Änd. des Bebauungsplans "Kleinfeldele" sowie
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Kleinfeldele" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in der derzeit gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) in der derzeit gültigen Fassung.

§ 1 Gegenstand der 1. Änderung

Gegenstand der 1. Änderung sind:

- | | | |
|------------------------------|----------|---------------------|
| 1. der Zeichn. Teil | M. 1:500 | i.d.F.v. 08.07.1997 |
| 2. die Bebauungsvorschriften | | i.d.F.v. 08.07.1997 |

§ 2 Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 04.02.2008 werden ergänzt:

1. Die Bebauungsvorschriften werden für den Bereich der 1. Änd. des B-Plans im Pkt.1.4 der Örtlichen Bauvorschriften geändert bzw. neu gefasst.

§ 3 Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

- a) Die Planungsrechtlichen Festsetzungen der Änd. des B-Planes bestehen mit Inkrafttreten dieser Satzung aus:
 1. dem "Zeichn. Teil (M. 1:500) i.d.F. vom 08.07.1997
 2. den Bebauungsvorschriften i.d.F. vom 08.07.1997
 3. den Planungsrechtlichen Festsetzungen zur 1.Änderung i.d.F. vom 04.02.2008
- b) Die örtlichen Bauvorschriften der 1. Änd. des B-Plans bestehen mit Inkrafttreten dieser Satzung aus:
 1. dem Zeichn. Teil (M. 1:500) i.d.F. vom 08.07.1997
 2. den Bebauungsvorschriften i.d.F. vom 08.07.1997
 3. den Örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung i.d.F. vom 04.02.2008
- c) Beigefügt sind:
 1. die Begründung zum B-Plan i.d.F. vom 08.07.1997
 2. die Begründung zur 1. Änderung i.d.F. vom 04.02.2008
 3. die Hinweise und Empfehlungen zur 1. Änd. i.d.F. vom 04.02.2008
 4. der Übersichtsplan zur 1. Änd. M. 1:5.000 i.d.F. vom 04.02.2008
 5. der Gestaltungsplan zum B-Plan M. 1:500 i.d.F. vom 08.07.1997
 6. der Übersichtsplan zum B-Plan M. 1:10.000 i.d.F. vom 08.07.1997
 7. das Merkblatt der Wehrbereichsverwaltung V i.d.V. vom 15.10.1994

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

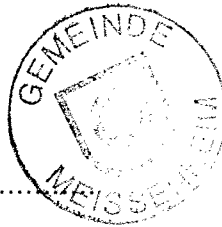
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in den örtlichen Bauvorschriften genannten Bestimmungen zuwiderhandelt.

§ 5 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des B-Planes tritt nach § 10 BauGB in Kraft.

28. April 2008

Meißenheim, den.....



.....
(Kleis, Bürgermeisterin)

(📎 189Sat01.doc)

Schriftliche Festsetzungen
zur 1. Änd. Bebauungsplan "Kleinfeldele"
mit Örtlichen Bauvorschriften
der Gemeinde Meißenheim, OT Kürzell (Ortenaukreis)
im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB

Fertigung:³.....
Anlage:².....
Blatt:¹⁻¹⁰.....

HINWEIS: Die textlichen Änderungen und Ergänzungen, die i.R.d. 1. Änd. des B-Planes "Kleinfeldele" in den Örtlichen Bauvorschriften unter Pkt. 1.4 erforderlich wurden, sind zur besseren Übersichtlichkeit "fett" gedruckt und mit * gekennzeichnet.
Die übrigen Festsetzungen bleiben von dieser Änderung unberührt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO

- Aus Absatz 2 Ziffer 2 sind Schank- und Speisewirtschaften nur als Ausnahme zulässig.
- Ausnahmen nach Absatz 3 sind unzulässig.

1.2 Anzahl der Vollgeschosse und Wohneinheiten

Die Anzahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.

Für die Gebiete mit den Nummern der Nutzungsschablone 1 gilt:

Pro Gebäude sind max. 3 Wohneinheiten zugelassen.

Für Gebiete mit den Nummern der Nutzungsschablone 2 und 3 gilt:

Pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zugelassen.

1.3 Gebäudehöhen, Gebäudetiefen, Bauhöhenbeschränkung

1.3.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 in Verbindung mit § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

1.3.1.1 Die maximale Traufhöhe beträgt 4,80 m.

Untere Bezugshöhe ist die Oberkante fertige Straße (Achse), gemessen mittig vor dem jeweiligen Gebäude bzw. Doppelhaushälfte.

Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenseite der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachhaut.

1.3.1.2 Die Firsthöhe darf die zulässig Traufhöhe um maximal 5,0 m überschreiten.

1.3.1.3 Das Gebäude darf nicht in den Grundwasserbereich hineinreichen.

An der Meßstelle Nr. 103/066-4 (Hauptstraße) wurden folgende Pegel gemessen:

Mittelpegel: Maximalpegel:

149,82 m über NN 151,40 m über NN

1.3.2 Bauhöhenbeschränkung

1.3.2.1 Der Geltungsbereich berührt den Bauschutzbereich des Flugplatzes Lahr.

Die Bestimmungen der §§ 12 ff. LuftVG sind einzuhalten. Bauanträge, die die Bauhöhe von 179,96 m über NN überschreiten, sind der Wehrbereichsverwaltung V zur Zustimmung vorzulegen.

1.3.2.2 Bei der Aufstellung von Baukränen ist das beigelegte Merkblatt der Wehrbereichsverwaltung V zu beachten. Für die Genehmigungspflicht sind die Rechtsgrundlagen des Luftverkehrsgesetzes einzuhalten. '

1.4 Überbaubare Fläche

1.4.1 Die überbaubare Fläche ist im Zeichnerischen Teil durch Baugrenzen ausgewiesen.

1.4.2 Soweit die überbaubare Fläche bei Einzelhäusern über die Grenze zum Nachbargrundstück hinwegführt, ist mit dem Hauptgebäude zu dieser Grenze hin ein Mindestabstand einzuhalten:

an der Traufseite: 4,0 m

an der Giebelseite: 3,0 m

1.5 Grundflächenzahl

Die angegebene Grundflächenzahl darf gemäß § 19 (4) BauNVO nur durch notwendige Garagen oder Tiefgaragen sowie deren Zufahrten überschritten werden.

1.6 Bauweise

1.6.1 Innerhalb der offenen Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

E zulässig sind nur Einzelhäuser

D zulässig sind nur Doppelhäuser

1.6.2 Abweichend von der offenen Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 festgesetzt:

a einseitige Grenzbebauung

Im Zeichnerischen Teil ist festgelegt, an welche Grenze angebaut werden muss.

1.7 Garagen, Carports, Stellplätze

1.7.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports und Stellplätze jeweils nur zulässig in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen.

1.7.2 Garagen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand einhalten von:

- 5,0 m im Zufahrtsbereich (zusätzliche KFZ-Abstellfläche)
- 0,5 m seitlich (Platz für Begrünung)

1.7.3 Carports müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand einhalten von:

- gleicher Abstand wie Baugrenze im Zufahrtsbereich
- 0,5 m seitlich (Platz für Begrünung)

1.7.4 Stellplätze

Außerhalb der in Ziffer 1.7.1 bezeichneten Stellplätze sind weitere auf den Grundstücken zulässig in unmittelbarem Anschluß an die entsprechende Erschließungsstraße, wenn folgende Bedingungen erfüllt werden:

- Die Stellplätze dürfen nicht überdacht sein.
- Die Stellplätze dürfen nur max. 6,0 m in das Grundstück hineinreichen (gemessen ab Straßenrand).
- Die Stellplätze dürfen nur naturnah befestigt werden (z.8. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfuge) .

1.7.5 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Gemäß § 74, Abs. 2, Ziffer 2 LBG wird folgendes bestimmt:

Die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen gemäß § 37 Abs. 1 LBG wird

- für Wohnungen bis zu einer Wohnfläche unter 40 qm auf 1 Stellplatz je Wohneinheit
- für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 40 qm bis 100 qm auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit und
- für Wohnungen mit über 100 qm Wohnfläche je Wohneinheit auf 2 Stellplätze

festgelegt. Ergeben sich bei der Berechnung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen Bruchteile, wird auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet.

1.8 Maßnahmen zum Schutz der Natur und Pflege der Landschaft

1.8.1 Befestigte Flächen auf Privatgrundstücken

Soweit Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen gilt folgendes:

1.8.1.1 Befestigte Flächen sind grundsätzlich auf das notwendige Minimum von Zufahrten, Stellplatzflächen und Zugängen zu beschränken.

1.8.1.2 Zufahrten, Stellplatzflächen und Zugänge dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden (z.B. als Pflasterfläche mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster im Sandbett).

1.8.2 Pflanzgebote, Pflanzpflege

1.8.2.1 In dem im Zeichnerischen Teil durch Eintrag von Einzelbäumen näher bestimmten Umfang sind hochstämmige, einheimische Bäume zu pflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Von den angegebenen Standorten kann bis zu 3,0 m abgewichen werden.

Artenauswahl für Verkehrsflächen: Linde, Eiche, Feldahorn.

1.8.2.2 Die bestehende Obstbaumwiese ist zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechend Ersatz zu leisten. Artenauswahl für Baumwiese (siehe Zeichnerischer Teil): Sämtliche einheimischen Obstbaumsorten als Hochstamm.

1.8.2.3 Auf dem am Nordostrand gelegenen Pflanzstreifen sind Gehölze 11. Ordnung zu pflanzen. Sie sind zur landwirtschaftlichen Fläche hin mit einem Grenzabstand von 2,0 m zu pflanzen.

1.9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Aufstellung der Straßenbeleuchtung

1.9.1 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.

1.9.2 Die zur Herstellung der Straßen- bzw. Gehwegefassung notwendigen Betonfundamente (für Randsteine bzw. Stützwände) sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

1.9.3 Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Kandelaber für die Straßenbeleuchtung sind in einem Abstand bis zu 50 cm von der Straßengrenze auf den Baugrundstücken zu dulden.

1.10 Nebenanlagen und Nebengebäude

1.10.1 Nebenanlagen sind, soweit technisch oder funktionell vertretbar, in die Garagegebäude oder die Hauptbaukörper zu integrieren oder mit diesen Baukörpern zusammenzufassen.

1.10.2 Nebengebäude sind nur zulässig als Holzkonstruktion oder in der Ausführungsart des Hauptgebäudes.

1.10.3 Nebengebäude sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Fläche.

- 1.10.4 Ausnahmsweise sind Nebengebäude bis maximal 15 cbm auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wenn diese
- nicht im Vorgartenbereich liegen
 - maximal 2,50 m hoch sind und
 - einen Mindestabstand von 2,50 m von der Nachbargrenze aufweisen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Dachgestaltung

- 1.1 Die Dachneigung ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Für Doppelhäuser gilt: Zusammenhängende Einheiten sind nur mit gleicher Dachneigung zulässig. Soweit sich die Bauherren einig sind, können diese die Dachneigung zwischen 30° und 45° wählen, ansonsten ist die Dachneigung auf 40° festgesetzt.
- 1.2 Flachdächer für Garagen werden ergänzend zugelassen. Es wird empfohlen, diese zu begrünen.
- 1.3 Traufüberstände geneigter Dächer müssen mindestens 0,5 m, Dachüberstände im Ortgangbereich mindestens 0,3 m betragen.
- 1.4 * **Der Abstand von Dachaufbauten zu den Ortgängen muss mind. 1,50 m betragen. Der Nebenfist muss mind. 0,50 unter dem Hauptfist liegen.**
- 1.5 Dacheinschnitte (Negativgauben) sind unzulässig.

2 Einfriedigungen

- 2.1 Einfriedungen im Vorgarten bereich (Bereich zwischen Haus und Straße auf der gesamten Grundstücksseite) sind unzulässig, wenn der Abstand zwischen Gebäude und Straße weniger als 2,0 m beträgt.
- 2.2 Ansonsten sind im Vorgarten bereich straßenseits zulässig:
 - a) Abpflanzungen (Hecke oder Strauchpflanzung)
 - b) andere Einfriedigungen bis max. 1,25 m Höhe, unzulässig sind Maschen- draht und Mauern

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 bzw. Doppelhaushälfte ist nur eine Außenantennenanlage zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Antennenanlage zugelassen werden, wenn diese nicht verunstaltend wirkt.

5 Hausanschluss für elektrische Energie

Der Hausanschluss für elektrische Energie darf nur innerhalb von Gebäuden liegen (Außenwandmontage).

6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer Größe von max. 0,2 m², nur nicht selbstleuchtend und nur am Gebäude (Gebäudeteile) zulässig.

7 Energiesparende Maßnahmen oder Maßnahmen zur Gewinnung von Solarenergie

Für in diesem Zusammenhang notwendige Maßnahmen können Ausnahmen zugelassen werden für die Firstrichtung, Dachneigung und Dachdeckung, wenn diese Maßnahmen nicht anders realisiert werden können und wenn keine öffentlichen Interessen (z.B. Gestaltung) oder nachbarlichen Interessen berührt werden.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Regenwasser

Für den sparsameren Umgang mit Wasser und für eine bessere Rückhaltung von Regenwasser wird empfohlen, die Gartenbewässerung über Regenwasserzisternen (Dachwasser) vorzunehmen.

2 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

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

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

vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

3 Bodenschutz - Erdarbeiten bei Einzelbauvorhaben

Allgemeine Bestimmungen für Erdarbeiten

- 3.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.
- Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- 3.2 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.3 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben.
- Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 3.4 Bodenarbeiten sollen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.5 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß (Zuführung zu einer Recyclinganlage) zu entsorgen, er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

- 3.6 Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.
- 3.7 Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischen zu lagern.
- 3.8 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.9 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluss an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.
- 3.10 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4 Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes liegen nach unseren Kenntnissen keine Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vor. Sollten wider Erwarten bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. durch Mineralöle, Teer) wahrgenommen werden, so ist umgehend das Landratsamt - Amt für Umweltschutz - zu verständigen.

5 Hinweis des Geologischen Landesamtes

Es ist mit einem kiesigen Baugrund zu rechnen.

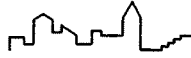
6 Denkmalschutz

- 6.1 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das RP Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (Knochen, Keramikscherben, Mauerreste u.ä.) bei Erdarbeiten zutage treten.
- 6.2 Soweit Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist das RP Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege, hinzuzuziehen.

Freiburg, den 04.02.2008 LIF-ba

Meißenheim, den **28. April 2008**

PLANUNGSBÜRO FISCHER

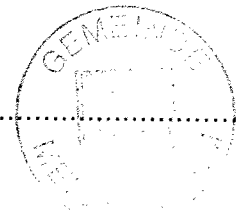


Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de

Planer

189Sch02.doc

Kleis, Bürgermeisterin



Fertigung: 3.....
Anlage: 3.....
Blatt: 1-2.....

BEGRÜNDUNG

- zur 1. Änd. des Bebauungsplanes "Kleinfeldele"
- zu den örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änd. des B-Plans "Kleinfeldele"

der Gemeinde Meißenheim, OT Kürzell (Ortenaukreis)
im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB

1 Allgemeines/ Verfahren

Der Bebauungsplan "Kleinfeldele" wurde 1996 erstellt und 1997 genehmigt.

Der Bebauungsplan wird textlich in Pkt. 1.4 der Örtlichen Bauvorschriften geändert.

Der "Zeichn. Teil" sowie die Planungsrechtlichen Festsetzungen bleiben von dieser Änderung unberührt.

2 Verfahren

- 2.1 Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Ortenaukreis erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 kann auf eine Umweltprüfung (und damit auf den Umweltbericht) verzichtet werden und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB werden durch die 1. Änd. des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

3 Anlass der Bebauungsplanänderung

Das Baugebiet "Kleinfeldele" ist überwiegend bebaut.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 1996 für den Punkt Dachaufbauten relativ enge Festsetzungen getroffen hat und seitens der Bauherren größere zusammenhängende Dachgauben gewünscht wurden, wird eine Änderung erforderlich.

4 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wird im Pkt. 1.4 der Örtlichen Bauvorschriften für den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans geändert.

5 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Mit der 1. Änderung des B-Planes sollen die Örtlichen Bauvorschriften im Pkt. 1.4 Dachgestaltung großzügiger gefasst werden, um den Bauherren hier mehr Spielraum beim Ausbau des Dachgeschosses sowohl bei Neubauten als auch nachträglich beim Umbau bereits bestehender Gebäude ermöglicht werden. Bisher war die Gesamtlänge der Dachaufbauten auf max. 1/3 der zugehörigen Gebäudeseite begrenzt. Des weiteren durften Einzelgauben max. 3 m breit sein. Diese Festsetzung soll künftig entfallen, d. h. es sind Dachaufbauten auf der Gesamtlänge der Dachseite zulässig. Aus gestalterischen Gründen wurde jedoch der Abstand zu den Ortsgängen mit 1,50 m und der Abstand zum Hauptfirst festgesetzt. Mit dieser großzügigeren Festsetzung soll die zusätzliche Schaffung von Wohnraum im Dachgeschoss ermöglicht werden.

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Zeichnerische Teil bleiben von dieser Änderung unberührt.

6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB über die des rechtskräftigen Bebauungsplanes hinausgehende ist nicht erforderlich, da von dieser Bebauungsplan-Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen. Ebenso ist auch der Artenschutz von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

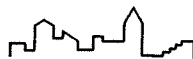
Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Erstellung einer Umweltprüfung (und damit auch des Umweltberichts) im Zusammenhang mit dieser Bebauungsplan-Änderung nicht erforderlich.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass das Gebiet überwiegend bebaut ist und die Grundflächenzahl GRZ nicht erhöht wird, so dass im Zuge dieser Änderung des Bebauungsplanes kein Ausgleich erforderlich würde.

Freiburg, den 04.02.2008 LIF-ba

Meißenheim, den 28. April 2008

PLANUNGSBÜRO FISCHER



Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de

Planer

Kleis, Bürgermeisterin

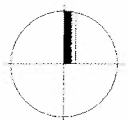
189Beg02.DOC

FERTIGUNG: 3
ANLAGE: 4
BLATT: 1

KÜRZELL



ABGRENZUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN B-PLANES
"KLEINFELDELE" UND ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGS-
BEREICHES



GEMEINDE MEISSENHEIM, OT. KÜRZELL

1. ÄNDERUNG B-PLAN "KLEINFELDELE"
ÜBERSICHTSPLAN

PLAN NR.:

DATUM: 04.02.08

GEÄND.:

PROJ NR.: 0907189

BEARB.: LIF/GÖ

MAßSTAB: 1 : 5000

PLANUNGSBÜRO FISCHER

79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32

TEL. 0761 / 70342-0 FAX. 70342-24

email info@planungsbuerofischer.de


**Stadtplanung
Architektur**
Landschaftsplanung
Baulanderschließung