

SATZUNG

DER GEMEINDE MEIßENHEIM ORTENAUKEIS ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "KLEINFELDELE" IM ORTSTEIL KÜRZELL

Der Gemeinderat hat am 08.07.1997 den Bebauungsplan "Kleinfeldele" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.1996 (BGBl. I S. 1546).
2. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
5. Verordnung der Landesregierung und des Wirtschaftsministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuches sowie des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (DVO BauGB) vom 25.08.1987 (GBl. S. 329), zuletzt geändert durch Verordnung vom 18.10.1993 (GBl. S. 629)
6. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
7. Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
8. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1995 (GBl. 1996 S. 29)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | |
|--------------------------------------|----------------|
| 1. dem "Zeichnerischen Teil" M 1:500 | vom 08.07.1997 |
| 2. den Bebauungsvorschriften | vom 08.07.1997 |

Der Satzung beigefügt sind:

- | | |
|---|----------------|
| 1. ein Übersichtsplan M 1:10.000 | |
| 2. eine Begründung | vom 08.07.1997 |
| 3. ein Gestaltungsplan M 1:500 | vom 08.07.1997 |
| 4. ein Merkblatt der Wehrbereichsverwaltung V | vom 15.10.1994 |

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Meißenheim, den 11. Aug. 97

.....
Der Bürgermeister


Reith

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "KLEINFELDELE" IM ORTSTEIL KÜRZELL DER GEMEINDE MEISSENHEIM, ORTENAUKREIS

1. Planrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

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: 149,82 m über NN
Maximalpegel: 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, Carport, 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.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfuge).

1.7.5 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Gemäß § 74, Abs. 2, Ziffer 2 LBO wird folgendes bestimmt:
Die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen gemäß § 37 Abs. 1 LBO 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 II. 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. Gehwegeinfassung 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 Garagengebäude 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.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dächer

- 2.1.1 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.
- 2.1.2 Flachdächer für Garagen werden ergänzend zugelassen. Es wird empfohlen, diese zu begrünen.
- 2.1.3 Traufüberstände geneigter Dächer müssen mindestens 0,5 m, Dachüberstände im Ortgangbereich mindestens 0,3 m betragen.
- 2.1.4 Dachaufbauten dürfen insgesamt eine Breite von einem Drittel der zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten. Die Breite von Einzelgauben wird auf 3 m begrenzt.
- 2.1.5 Dacheinschnitte (Negativgauben) sind unzulässig.

2.2 Einfriedigungen

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

2.3 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.

2.4 Antennenanlagen

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

2.5 Hausanschluß für elektrische Energie

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

2.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer Größe von max. $0,2 \text{ m}^2$, nur nicht selbstleuchtend und nur am Gebäude (Gebäudeteile) zulässig.

2.7 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.

3. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Vermerke

3.1 Regenwasser

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

3.2 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.

3.3 Bodenschutz - Erdarbeiten bei Einzelbauvorhaben

Allgemeine Bestimmungen für Erdarbeiten

- 3.3.1 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.
- 3.3.2 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.3.3 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.
- 3.3.4 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.3.5 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß (Zuführung zu einer Recyclinganlage) zu entsorgen, er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.3.6 Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.
- 3.3.7 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 zwischenzulagern.

- 3.3.8 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.3.9 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.
- 3.3.10 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.4 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.

3.5 Hinweis des Geologischen Landesamtes

Es ist mit einem kiesigen Baugrund zu rechnen.

3.6 Denkmalschutz

- 3.6.1 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (Knochen, Keramikscherben, Mauerreste u.ä.) bei Erdarbeiten zutage treten.
- 3.6.2 Soweit Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen.

Freiburg, den 08.07.1997

.....
Der Planer
BRENNER-DIETRICH-DIETRICH
Büro für Stadtplanung
Oberlinden 7, 79098 Freiburg

Meißenheim, den 11. Aug. 97

.....
Der Bürgermeister
Reith
Reith