

Schriftliche Festsetzung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Tieflache, Teil B"

der Gemeinde Meißenheim, Ortenaukreis

A. Rechtsgrundlage

1. §§ 1,2 und 8 bis 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juli 1960
(BGBI. I S. 341), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. Juni 1985
(BGBI. I S. 1144, 1147)
2. §§ 1 bis 24 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 15. September 1977
(BGBI. I S. 1763)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des
Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 30. Juni 1981
(BGBI. I. S. 833)
4. § 73 und § 74 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der
Fassung vom 28. November 1983 (GBI. S. 770, ber. GBI. 1984 S. 519), geändert
durch Gesetz vom 01. April 1985 (GBI. S. 51) in Verbindung mit § 4 der Gemeind
ordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBI. S. 577
ber. GBI. S. 720) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1984 (GBI.
S. 675).

B. Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.
- (2) Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur zulässig, wenn auf dem
Baugrundstück ein Gewerbebetrieb eingerichtet ist oder gleichzeitig mit
dem Bau der Wohnungen eingerichtet wird und die Geschoßfläche der Woh-
nungen die Geschoßfläche der Betriebsgebäude nicht übersteigt.
- (3) Im Gewerbegebiet können Anlagen nach § 8 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zu-
gelassen werden.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch Festsetzung

- a) der Zahl der Vollgeschosse nach § 18 BauNVO
- b) der Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO
- c) der Geschoßflächenzahl nach § 20 BauNVO

Die Festsetzungen sind im zeichnerischen Teil enthalten.

§ 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Als Bauweise ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

§ 4 Anordnung und Gestaltung von Gebäuden

- (1) Soweit im zeichnerischen Teil keine abweichenden Festsetzungen getroffen sind, müssen die Außenseiten der Gebäude parallel oder im rechten Winkel zur vorderen Baugrenze verlaufen.
- (2) Oberkante Erdgeschoß Fußboden der Gebäude darf nicht höher als 1,20 Meter über der Fahrbahn Oberkante der Straße liegen.
- (3) Die Traufhöhe von Wohngebäuden, gemessen von Oberkante Erdgeschoß Fußboden bis Schnittpunkt Unterkante Sparren mit der Außenseite der Außenwand, darf
 - bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 Meter
 - und bei zweigeschossigen Gebäuden 6,25 Meternicht überschreiten.
- (4) Die Firsthöhe von Betriebsgebäuden über Fahrbahn Oberkante der Straße darf höchstens betragen:
 - a) bei einem zulässigen Vollgeschoß 5,00 Meter
 - b) bei zwei zulässigen Vollgeschossen 7,50 Meter
- (5) Dachneigung bis 38° zulässig, sowie Scheddächer

§ 5 Grundstückseinfriedigungen

Grundstückseinfriedigungen dürfen bei Grundstücken an Straßeneinmündungen die Höhe von 0,80 Meter über Fahrbahn Oberkante der Straße nicht überschreiten.

§ 6 Sichtflächen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Sichtflächen sind von jeglicher Nutzung über 0,80 Meter über Fahrbahn Oberkante der Straße freizuhalten.

§ 7 Grundwasserschutz

Beim Einbau von unterirdischen Heizöllagerbehältern ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

§ 8 Lärmschutz

Im Gewerbegebiet werden zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete folgende Auflagen gemacht:

Etwaige Lärmquellen, wie z.B. Maschinen, Abluftgebläse, Tore von Schlossereien und Schreinereien und alle sinn- gemäß störenden Anlagen sind unbedingt in die den Wohngebieten abgewandten Richtungen zu führen, so daß die Gebäude selbst in Richtung auf die Wohngebiete lärmschützend wirken.

§ 9 Pflanzgebot

Als Abgrenzung des Gewerbegebietes nach Süden ist ein Pflanzgebot eingetragen. In dem ca. 30 Meter breiten ausgewiesenen Grünstreifen müssen Büsche und Bäume unterschiedlicher Art so dicht gepflanzt werden, daß nach ca. 3 Jahren die dahinter zu stehen kommenden Gebäude - insbesondere die reinen Gewerbebauten - weitgehend verdeckt werden.

§10 Garagen

1. Die Stellung der Garagen ist im "zeichnerischen Teil" nicht festgesetzt.
2. Zwischen den Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mindestens 5,5 Metern zu halten.
3. Garagen aus Profilblech, Holz und Asbestzement sind unzulässig.

C. Nachrichtliche Übernahme

1. Innerhalb der Schutzstreifen der 20-kv-Freileitungen sind nur Bauwerke zulässig, bei denen der Mindestabstand nach VDE 0210 von 3,0 m zu den ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen eingehalten ist.
2. Bei Gebäuden mit Flachdach oder einer Dachneigung von 15° ist, da diese Dacharten begehbar sind, der Mindestabstand von 5,0 m zu den ruhenden Leiterseilen einzuhalten.

- 3., Bei den in den Leitungsschutzstreifen zu pflanzenden Gehölzen sind solche kleinkronigen Strauch- und Baumarten vorzusehen, die später wegen des einzuhaltenden VDE-Mindestabstandes von 2,5 m nicht zurückgeschnitten werden müssen.

Meißenheim, den 21. Juni 1988

Der Bürgermeister

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Reith', written over a horizontal line.

(R e i t h)