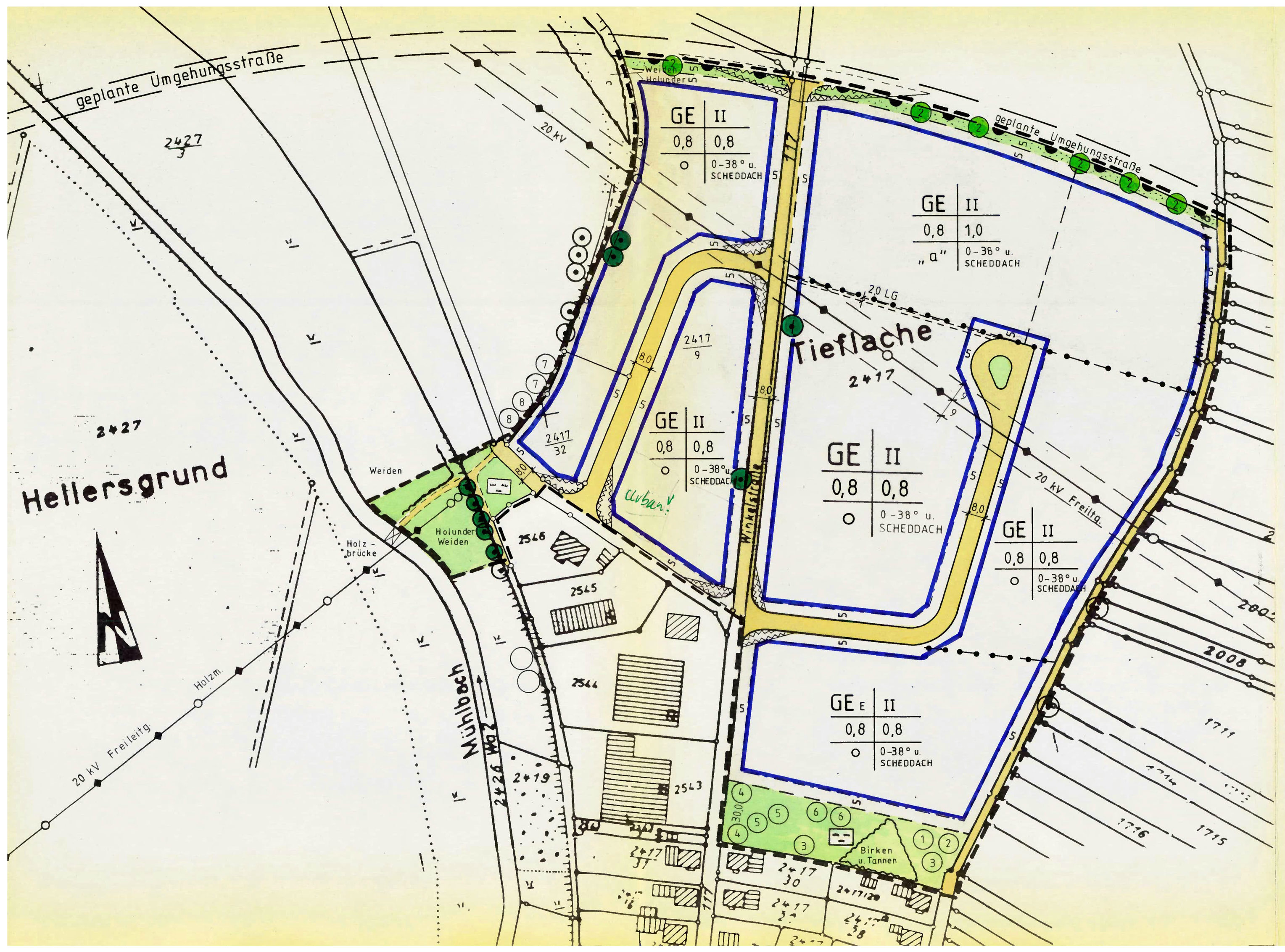

ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR 1 BAU GB)
   - GE — GEWERBEGEBIETE (§ 8 BAU NVO)
   - GE E — GEWERBEGEBIETE EINGESCHRÄNKT (§ 8 BAU NVO)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS 1 NR 1 BAUGB § 16 BAU NVO)
   - II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
   - GRZ 0.8 — GRUNDFLÄCHENZAHL
   - GFZ 0.8 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL
   - 0–38° — DACHNEIGUNG
3. BAUWEISE UND BAUGRENZEN (§9 ABS 1 NR 2 BAU GB, §§ 22 UND 23 BAUNVO)
   - o — OFFENE BAUWEISE
   - „a" — ABWEICHENDE BAUWEISE
   - BAUGRENZEN
6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS 1 NR 11 UND ABS 6 BAU GB)
   - SCHRAMMBORD FAHRBAHN GEHWEG
   - BEREICH OHNE EIN- U. AUSFAHRT
8. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§5 ABS 2 NR 4 U. ABS 6, §9 ABS 1 NR 13 U. ABS 6 BauGB)
   - OBERIRDISCH FREILTG. 20 KV

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

GEPLANTE UMGEHUNGSSTR.
MIT UNTERPFLANZUNG V. (2) (2) HECKEN U. STRÄUCHERN — 5,0 GRÜNSTREIFEN
5,0
BAUGRENZE

9. GRÜNFLÄCHEN (§9 ABS 1 NR 15 Bau GB)
   - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE U. GRÜNSTREIFEN
13. MASSNAHMEN Z. SCHUTZE U. Z. PFLEGE DER LANDSCHAFT (§5 ABS 6 §9 ABS 1 NR 20,25 U. ABS 6 Bau GB)
15. SONSTIGE PLANZEICHEN
   - SCHUTZFLÄCHE (§ 9 ABS 1 NR 21 U. ABS 6 BauGB)
   - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS 7 BAU GB)
   - GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
   - VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE, SICHTDREIECKE MAX. PFANZHÖHE 0,70 m (§9 ABS 1 NR 10 U. ABS 6 BauGB)
   - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG VON BAUGEBIETEN (§ 1 ABS. 4 § 16 ABS. 5 BAU NVO)

LEGENDE GRÜNORDNUNGSPLAN ZU 13.

BÄUME U. GEHÖLZE

1	ACER PLATANOIDES	SPITZAHORN
2	FRAXINUS EXCELSIOR	GEMEINE ESCHE
3	QUERCUS ROBUR	STIELEICHE
4	ACER CAMPESTRE	FELDAHORN
5	SALIX ALBA	BAUM SILBERWEIDE
6	ALNUS GLUTINOSA	SCHWARZERLE
7	SALIX CAPREA	SALWEIDE
8	SALIX VIMINALIS	KORBWEIDE

- ALTBESTAND
- NEUPFLANZUNG

SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUND-FLÄCHENZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHNEIGUNG

Schriftliche Festsetzung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Tieflache, Teil B" der Gemeinde Meißenheim, Ortenaukreis

A. Rechtsgrundlage

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
2. §§ 1 bis 24 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 30. Juni 1981 (BGBl. I. S. 833)
4. § 73 und § 74 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770, ber. GBl. 1984 S. 519), geändert durch Gesetz vom 01. April 1985 (GBl. S. 51) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 577, ber. GBl. S. 720) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1964 (GBl. S. 675).

B. Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung
(1) Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und als eingeschränktes Gewerbegebiet festgelegt.
(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 Wohnungen die Geschoßfläche der Betriebsgebäude nicht übersteigt.
(3) Im Gewerbegebiet können Anlagen nach § 8 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.
(4) Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE-E) sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

§ 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) In der von der offenen Bauweise abweichenden Bauweise "a" werden Baukörper bis max. 100 m Baulänge zugelassen.
(3) 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 Fahrbahnoberkante 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 Meter
nicht überschreiten.

(4) Die Höchstgrenze nach § 16 Abs. (3) BauNVO für die Wandhöhe beträgt 12,00 m. Eine Überschreitung der Höchstgrenze kann zugelassen werden für Anlagen, die aus betriebsbedingten Gründen höher werden müssen (z.B. Silo o.ä.).
(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 – Ausbildung unterirdischer Bauteile und Anlagen

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt zeitweise höher als ein Meter unter Geländeniveau. Soweit Kellerräume daher mit ihrer Sohle tiefer als 147,60 m+NN zu liegen kommen, sind 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 147,50 m + NN zu liegen kommen, 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 sinngemäß störenden Anlagen sind unbedingt in die den Wohngebieten angewandten 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, Hinweise und Empfehlungen

1. Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

   Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, welches keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von Bauschutt ist nicht zulässig. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind 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. Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 52 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Das Wasserwirtschaftsamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immisionsrechtlichen Verfahrens zu hören.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

ANLAGE NR.
FERTIGUNG

GEMEINDE MEISSENHEIM

GEWERBEGEBIET „TIEFLACHE-TEIL B"

BEBAUUNGSPLAN

MASSTAB 1:1500

1. ÄNDERUNG

Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Gemeinderates vom 07.02.89
Ortsübliche Bekanntmachung am 03.03.89
7631 Meißenheim, den 01.03.89
Bürgermeister

Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB am 07.03.89

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 BauGB vom 06.04.89 bis 19.05.89

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
Ortsübliche Bekanntmachung am 16.06.89
Öffentliche Auslegung vom 04.07.89 bis 05.01.8…
7631 Meißenheim, den 06.01.89
Bürgermeister

Beschluß als Satzung nach § 10 BauGB am 29.01.8…
7631 Meißenheim, den 30.01.89
Bürgermeister

Anzeige des Bebauungsplanes bei der höheren Verwaltungsbehörde nach § 11 Abs. 1 BauGB
7631 Meißenheim, den 04.09.89
Unterschrift

Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 12 BauGB am ....
Ortsübliche Bekanntmachung am ....
Öffentliche Auslegung ab ....

BEARB.	
GEZ.	
GEFERT.	JULI 88
GEÄND.	3. MÄRZ 89
GEÄND.	16. MÄRZ 89

PLANENTWURF

INGENIEURBÜRO KARL ZINK
7598 LAUF/ BADEN POSTSTR. 1

140 / 30