

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
"HELLERSGRUND, TEIL B" DER GEMEINDE MEISSENHEIM,
ORTENAUKREIS, VOM 16.05.1991**

1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO, § 73 LBO)

1.1 Art der Nutzung

- 1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) werden gem. § 1 (6) BauNVO Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) BauNVO ausgeschlossen.
- 1.1.2 Im Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) werden gem. § 1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 5 (2) Ziffer 4 (Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse) 8 (Gartenbaubetriebe) und 9 (Tankstellen) BauNVO ausgeschlossen.
- 1.1.3 Im Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) werden gem. § 1 (6) BauNVO Ausnahmen nach § 5 (3) (Vergnügungsstätten) BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Grundflächenzahl

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

1.3 Gebäudehöhen

- 1.3.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO in Verbindung mit § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze durch Angabe der Traufhöhe in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist dabei das anschließende Straßenniveau (Hinterkante Verkehrsfläche) in Höhe der Grundstücksmitte, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenseite der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachhaut.
- 1.3.2 Die Firsthöhe darf die zulässige Traufhöhe um maximal 6 m übersteigen.

- 1.3.3 Die Sockelhöhe darf gemessen vom Anschnitt des fertigen Geländes bis zur Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß im Bereich der Nutzungsschablone Nr. 7 maximal 0,90 m, in allen übrigen Bereichen maximal 0,60 m betragen, jedoch darf die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß im Bereich der Nutzungsschablone Nr. 7 nicht mehr als 1,5 m, in allen übrigen Bereichen nicht mehr als 1,2 m über dem anschließenden Straßenniveau liegen.
- 1.3.4 Der Kniestock darf, gemessen ab Oberkante des Rohfußbodens, im Dachgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswand mit der Oberkante Sparren, eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

1.4 Bauweise

- 1.4.1 In den in den Nutzungsschablonen mit a1 bezeichneten Gebieten wird 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 30 qm und eine Traufhöhe von 3 m nicht überschritten werden.
- 1.4.2 In den in den Nutzungsschablonen mit a2 bezeichneten Gebieten wird 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 30 qm und eine Traufhöhe von 3 m nicht überschritten werden.
- 1.4.3 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. 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 30 qm und eine Traufhöhe von 3 m nicht überschritten werden.

- 1.4.4 In den in den Nutzungsschablonen mit a4 bezeichneten Gebieten wird abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Hausgruppen. 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 30 qm und eine Traufhöhe von 3 m nicht überschritten werden.

1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

- a) Im Vorgartenbereich (zwischen Straße und vorderer Bauflucht) sind Nebenanlagen insgesamt unzulässig.
- b) Im übrigen Bereich sind Nebengebäude nur zulässig bis maximal 15 cbm als Holzkonstruktion oder in der Ausführungsart des Hauptgebäudes, sowie überdachte Pergolen als Holzkonstruktion bis maximal 20 qm Grundfläche und maximal 3 m Höhe ab Oberkante Geländeanschnitt bis Oberkante Bauwerk.

1.6 Garagen und Stellplätze

- 1.6.1 Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der der dafür im "Zeichnerischen Teil" mit GA gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.6.2 Je Grundstück sind max. 2 Garagen oder eine Doppelgarage 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 den Nutzungsziffern 7 und 8.
- 1.6.3 Im Bereich der Nutzungsschablone 7 sind Stellplätze nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen für Garagen oder Flächen für Stellplätze zulässig.
- 1.6.4 Der Abstand von Garagen oder überdeckten Stellplätzen muß mindestens 0,5 m vom öffentlichen Raum betragen. Vor Garageneinfahrten ist ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe einzuhalten.
- 1.6.5 Seiten- oder Rückwände von Garagen, die an den öffentlichen Raum angrenzen, sind zu beranken oder anderweitig zu begrünen.

- 1.6.6 Die Dachneigung von Garagen muß mit der des Hauptgebäudes übereinstimmen. Abweichungen sind zulässig, wenn sich keine Verschneidungen zwischen den verschiedenen Dachflächen ergeben; die Dachneigung darf jedoch 25° nicht unterschreiten.
- 1.6.7 Garagen, die beidseitig einer gemeinsamen Grenze auf zwei benachbarten Grundstücken erstellt werden, sind in Höhenentwicklung, Dachneigung, Material und Farbe der Dacheindeckung und Farbgebung insgesamt aufeinander abzustimmen.
- 1.6.8 Sofern sich durch die ausgewiesene Garagen- oder Stellplatzfläche nichts anderes ergibt, dürfen Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen eine Länge von 10 m nicht überschreiten.
- 1.6.9 Nach maximal 3 aneinander gereihten Stellplätzen ist die Reihung durch einen Baum zu unterbrechen, dessen offen zu haltende Baumscheibe bei einer Mindestbreite von 1 m mindestens 3 m² Fläche aufweisen muß.

1.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Die im "Zeichnerischen Teil" dargestellten Sichtfelder müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken. Ihr Standort kann daher nur an Ort und Stelle festgelegt werden.

1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 1.8.1 In dem im "Zeichnerischen 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.

1.8.2 In dem im "Zeichnerischen Teil" durch Eintrag einer Fläche mit Pflanzgebot angegebenen Bereich ist eine Eingrünung des Ortsrandes in Form von Busch- und Baumgruppen vorzunehmen. Je angefangene 25 m Grundstückslänge ist mindestens eine Baumgruppe, bestehend aus mindestens 2 mittelgroßen einheimischen Laubbäumen (in der Regel Obstbäume) mit Strauchunterpflanzung, anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

1.8.3 Je Grundstück ist mindestens ein mittelgroßer, einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Ausgenommen von dieser Regelung sind Grundstücke unter 400 qm. Bei Grundstücken über 700 qm sind mindestens 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 Ziffer 1.6.9 und 1.8.2 dieser Vorschriften anzupflanzenden Bäume und die nach Ziffer 1.9.1 zu erhaltenden Bäume werden angerechnet.

1.9 Erhaltung von Bäumen, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern

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

1.9.2 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.

1.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

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.

1.11 Dächer

1.11.1 Für alle Gebäude - einschließlich Garagen und Nebengebäuden - sind nur Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firstes zugelassen.

1.11.2 Die Dachneigung ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Für Doppelhäuser, Hausgruppen und Garagengruppen gilt: Zusammenhängende Einheiten sind nur mit gleicher Dachneigung zulässig.

- 1.11.3 Zulässig sind nur rote oder rotbraune Tonziegel oder Betondachsteine. Vordächer, Erker und Balkondächer sind auch in Glas zulässig.
- 1.11.4 Traufüberstände geneigter Dächer müssen mindestens 0,5 m, Dachüberstände im Ortgangbereich mindestens 0,3 m betragen. Bei Grenzanbau sind Ausnahmen zulässig, soweit sie aus brandschutztechnischen Gründen erforderlich sind oder eine entsprechende feuerbeständige Ausführung aus gestalterischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar erscheint.

1.12 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Breite von der Hälfte der zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten. Die Breite von Einzelgauben bzw. einzelnen Dacheinschnitten wird auf 3 m begrenzt.

1.13 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.

1.14 Farbigkeit von Bauteilen, Verkleidungen und Verglasungen

Grellfarbige Bauteile, Verkleidungen und Verglasungen an Gebäuden und Garagen sowie innerhalb der Grundstücke, z.B. als Regen-, Windschutz- und Sonnendächer und als Balkonbrüstungen, sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Kunstverglasungen an Tür- und Fensteröffnungen.

1.15 Einfriedigungen

- 1.15.1 Einfriedigungen entlang der Erschließungsstraßen sind nur zulässig, wenn die Vorgärten, gemessen zwischen Straßenrand und Gebäude, mehr als 4 m tief sind. Für die Vorgartenbereiche entlang des Stockplatzweges und die untergeordneten Erschließungswege, deren Gesamtbreite unter 5 m liegt, gilt diese Einschränkung nicht.
- 1.15.2 Soweit nicht unter 1.15.1 ausgeschlossen, sind für die straßenseitige Einfriedigung der Grundstücke zulässig:
- a) Lebende Hecke oder Strauchpflanzungen
 - b) Holzzäune in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,00 m vom Boden aus gemessen
 - c) Verputzte oder geschlämmte Mauern oder Bruchsteinmauern bis max. 1,0 m Höhe.

- 1.15.3 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedungen sind nur gemeinsame Maschendraht- und Holzzäune in senkrechter Gliederung bis 1,5 m Höhe zugelassen. Diese können durch Heckenpflanzungen beidseits verdeckt werden.

1.16 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.

1.17 Antennenanlagen

Je Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage zulässig.

1.18 Werbeanlagen

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

2. KENNZEICHEN, VERMERKE, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

2.1 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.

2.2 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

- 2.2.1 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 wasser-gefährdenden Stoffe enthält. Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

- 2.2.2 Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender 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.

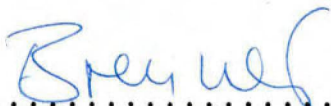
- 2.2.3 Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Diese Anlagen sind aufgrund der Gewässernähe als besonders gefährlich i.S.d. Ziffer 5.2.3 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.

2.3 Denkmalschutz

- 2.3.1 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 7800 Freiburg, Tel. 0761/205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (Knochen, Keramikscherben, Mauerreste u.ä.) bei Erdarbeiten zutage treten.

- 2.3.2 Soweit Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen.

Freiburg, den 16.05.1991



.....
Der Planer



Meißenheim, den 16. Mai 1991



.....
Der Bürgermeister

STÄDTEBAU UND DORFENTWICKLUNG
Brenner-Dietrich-Schoettle
Oberlinden 7, 7800 Freiburg

Bebauungsplan
Änderungsplan genehmigt

gemäß § 11 BauGB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 03. JUL 1991



LANDRATSAMT
ORTENAU-KREIS
- Bauaufsichtsbehörde -

[Handwritten signature]

1991: 1.5 M. 8.1



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Hellersgrund, Teil B"
der Gemeinde Meißenheim, Ortenaukreis
vom 26.02.1991 - ME-B11

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Schaffung von Wohnbauflächen für ortsansässige Bauwillige. Andere Flächen stehen derzeit nicht zur Verfügung. Die neu zu bebauende Fläche ist vollständig in Gemeindebesitz, so daß entsprechende grundstückspolitische Steuermöglichkeiten (Grundstückspreis, Vergabe an Einheimische, schrittweise Bebauung) gegeben sind.

Der südwestliche, bereits bebaute, Bereich wurde zur Neuordnung der Grundstückszuschnitte und der Erschließung mit in den Geltungsbereich einbezogen.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Plangebietes orientiert sich an der im Jahre 1974 in die Gesamtplanung "Hellersgrund" mit einbezogenen Fläche. Von dieser Gesamtplanung wurde dann nur die westlich des Stockplatzweges gelegene Fläche als Bebauungsplan "Hellersgrund", Teil A, in Kraft gesetzt. Der Geltungsbereich wird nunmehr begrenzt vom Stockplatzweg im Westen und vom Mühlbach im Süden und Südosten. Nach Norden und Nordosten ist die Abgrenzung so gewählt, daß sich unter Berücksichtigung des vorhandenen Straßennetzes eine sinnvolle Abrundung des Ortsrandes ergibt. Von der Brücke über den Mühlbach aus gemessen, reicht das Gebiet viertelkreisförmig bis etwa 350 m nach Norden und Nordosten.

Das Gebiet ist im Süden und Westen umgeben von der Ortslage. Östlich des Mühlbaches schließt sich ebenfalls Bebauung an (Bebauungsplan Altrhein). Nach Norden hin liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Soweit Bebauung angrenzt, handelt es sich im wesentlichen um Wohngebiete. Lediglich zwischen der Brücke über den Mühlbach und der Blumenstraße ist dörflich geprägte Bebauung mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden vorhanden.

Die landwirtschaftlich geprägte Bebauung setzt sich am Südwestrand des Planbereiches in das Gebiet fort (2 Anwesen). Im übrigen ist der Planbereich landwirtschaftlich mit Äckern und Wiesen genutzt.

Das Gebiet ist eben. Es wird im nördlichen Drittel von einem Abwasserhauptsammler von West nach Ost durchquert.

3. Eingliederung in die Bauleitplanung

Das Gebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Lediglich nach Osten hin ist eine ca. 1 ha große Teilfläche zusätzlich für das Baugebiet in Anspruch genommen. Die Erweiterung ist notwendig, um eine sinnvolle Erschließung zu erzielen und den Ortsbereich hier sinnvoll abzurunden.

In Hinblick auf den hohen örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen, die preisdämpfende Wirkung gemeindeeigenen Baulandes und die Bodenbevorratung der Gemeinde ist die Erweiterung auch grundstückspolitisch geboten.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend angepaßt.

4. Nutzung

Der bereits bebaute Planbereich wird, entsprechend seiner landwirtschaftlichen Prägung, als Dorfgebiet ausgewiesen. Das gesamte übrige Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, entsprechend den hier geplanten Nutzungen.

Die Bebauung ist grundsätzlich 1 1/2-geschossig (Normalgeschoß mit großzügig ausbaubarem Dachgeschoß) vorgesehen. Lediglich im Südbereich ist für die Reihen- und Doppelhausgruppe Zweigeschossigkeit und für das Mehrfamilienhaus am südlichen Stockplatzweg Zweieinhalbgeschossigkeit geplant. Die Festlegung der Höhenentwicklung der Gebäude erfolgt dabei über die Angabe der maximalen Trauf- und Firsthöhe für den jeweiligen Gebäudetypus. Ergänzend sind im Hinblick auf die Bezugsgrößen der Erschließungsbeitragssatzungen die jeweilige Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze angegeben.

Grund- und Geschoßflächenzahl werden dem jeweiligen Gebäudetypus und der Grundstücksgröße angepaßt. Die Grundflächenzahl bewegt sich dabei in der Regel zwischen 0,2 bis 0,4, die Geschoßflächenzahl zwischen 0,4 bis 1,0. Neben der Traufhöhe ist als zweiter entscheidender Maßfaktor die Grundflächenzahl herangezogen. Ziel ist es, entsprechend der ländlichen Prägung Meißenheim und der besonderen Ortsrandsituation am Mühlbach, im Regelfall über 50 % der Grundstücksflächen einer gärtnerischen Nutzung vorzubehalten. Um dieses Ziel zu erreichen und im Rahmen der üblichen Bauunterlagen prüfen zu können, werden die Bestimmungen des § 19 (4) BauNVO enger gefaßt. Mit dieser Sicherung des Bereiches als durchgrüntes Gebiet ist der Gebietscharakter ausreichend erfaßt. Auf eine Festlegung der maximalen Anzahl von Wohnungen, die über die mittelbare Begrenzung der notwendigerweise zu schaffenden Stellplatzflächen ähnliche Wirkung zeigt, kann damit verzichtet werden.

Als Bauweise werden für nahezu den gesamten Planbereich abweichende Bauweisen festgelegt. Diese lehnen sich eng an die offene Bauweise an. Im Hinblick auf die Angleichung der Dachneigungen von Garagen an die des Hauptgebäudes werden jedoch für Grenzgaragen gegenüber der Landesbauordnung erweiterte Regelungen getroffen. Wegen der Auswirkung der Regelung auf das angrenzende Grundstück wird die Anwendung auf im Plan dargestellte Teilbereiche (Garagenflächen) beschränkt, so daß sich die einzelnen Bauherren auf die zu erwartende bauliche Situation einstellen können. Die weiteren Gliederungen der abweichenden Bauweise differenzieren dann im wesentlichen nach Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen. Weiterhin ist im Südbereich des Plangebietes über die Festsetzung einer einseitigen Grenzbebauung an der nordwestlichen Grundstücksgrenze eine Hausgruppe in Kettenform vorgesehen. Dies dient mit weiteren Festsetzungen (überbaubare Grundstücksfläche, Giebel und Traufstellung zum Nachbarn, Anordnung der Garage etc.) dazu, die Gebäude und Freiflächen zum Innenbereich und nach Westen zu orientieren und gleichzeitig kleinere Grundstücke anbieten zu können.

5. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt in Form von verkehrsberuhigten Wohnstraßen. Abzweigend vom Stockplatzweg werden 4 Wohnstraßen nach Osten in das Gebiet hineingeführt und in Gebietsmitte durch eine Querspange verbunden. Das östliche Plangebiet wird durch eine ergänzende Straßenschleife erschlossen. Die Lage der Erschließungsstraßen berücksichtigt, neben einer sinnvollen Grundstücksaufteilung, die vorhandene Abwasserleitung und die Lage von bestehenden Einmündungen auf der Westseite des Stockplatzweges. Weiterhin ist nach Nordosten hin über den Fußweg am Mühlbach und eine mögliche Fortsetzung einer Wohnstraße am Rand des Kinderspielplatzes die Verknüpfung des Gebietes mit späteren Erweiterungen offengehalten.

Im Südbereich des Plangebietes ergab sich durch die vorhandene Bebauung und die beabsichtigte Grundstücksneuordnung die Notwendigkeit, einen kleinen ergänzenden Wohnweg vorzusehen. Darüberhinaus ist weiter östlich das Baugebiet in seinem Erschließungsschwerpunkt an den entlang des Grüngürtels am Mühlbach verlaufenden Fuß- und Wirtschaftsweg angeschlossen. Der Fußweg dient sowohl der Bachbewirtschaftung als auch der Erschließung der bachbegleitenden Grünzone. Weiterhin soll er durch einen Fußsteg über den Mühlbach an die östliche Ortslage angebunden werden.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser erfolgt durch Erweiterung der im Stockplatzweg vorhandenen Versorgungsstränge. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Entsprechend den Gefälleverhältnissen kann ein Teil des Schmutzwassers in den Stockplatzweg eingeleitet werden, große Gebietsteile sind jedoch direkt in den das Gebiet im Norden durchquerenden Hauptsammler einzuleiten. Soweit bei der Erschließung des Gebietes Bauabschnitte gebildet werden, ist dieser Sachverhalt zu beachten.

Im Hinblick auf die Höhenlage der Anschlußkanäle und den Grundwasserstand bei Hochwasser werden die Gebietsstraßen auf das Niveau des angrenzenden Stockplatzweges angehoben. Die Maßnahme dient auch dem Massenausgleich auf den Grundstücken (Bezugshöhe ca. 149 m ü.NN).

Die über den Nordbereich des Plangebietes verlaufende 20 kV-Freileitung ist zu verkabeln.

7. Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Der Gesamtbereich ist intensiv landwirtschaftlich genutzt. Mit Ausnahme des Mühlbaches und seiner Uferzone und einiger weniger Einzelbäume sind keine schützenswerten naturräumlichen Gegebenheiten vorhanden.

Die Mühlbachuferzone ist in der Veröffentlichung Nr. 14 - Regional bedeutsame Biotop - des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein als Teil des Biotopes Nr. 15b Rheinaue-Neuried (überwiegend sehr gutes Gebiet, Wertklasse B) aufgeführt. Diese naturnahe Uferzone reicht bis an einen vorhandenen Wirtschaftsweg heran. Entsprechend der vorgenommenen Vermessung wird der gesamte schützenswerte Bereich als öffentliche Grünfläche aufgenommen und mit einem Erhaltungsgebot belegt. Die im Vorentwurf hier, wegen unzureichender meßtechnischer Unterlagen, teilweise hineinreichende Bebauung wird entsprechend zurückgenommen. Westlich des Fuß- und Wirtschaftsweges sind zusätzlich kleinere Grünflächen vorgesehen, um hier ergänzende Begrünung mit mehr Erholungscharakter anzuordnen und so den Uferbereich von Bänken u.ä. freizuhalten.

Im Baugebiet selbst ist vorgesehen, durch entsprechende Festsetzungen und Materialwahl im Straßenausbau, die Oberflächenversiegelung zu reduzieren und durch Straßenbäume und Baumpflanzungen in den Privatgärten eine intensive Gebietsdurchgrünung zu erzielen. Ferner sind soweit als möglich, die wichtigsten vorhandenen Einzelbäume mit Erhaltungsgebot belegt, um so den für den Gebietseindruck, vor allem in der Anfangsphase, bedeutsamen Wert zu erhalten.

8. Einbindung in die Landschaft

Um den hier neu auszubildenden Ortsrand harmonisch in die Landschaft einzubinden, werden folgende Maßnahmen getroffen:

- a) Die Ortslage wird "abgerundet".
- b) Die Bebauung wird von der alten Ortslage in Richtung freier Feldflur in Höhe und Dichte reduziert.
- c) Die vorhandene Grünabschirmung am Mühlbach wird erhalten und mit weiteren Grünflächen ergänzt.
- d) Der freie Ortsrand nach Norden wird durch öffentliche Grünflächen (Kinderspielfeld) und ein zusätzliches Pflanzgebot auf den privaten Grundstücken in die Landschaft eingebunden. Im Rahmen dieses Pflanzgebotes sollen innerhalb eines 6 bis 8 m breiten Streifens unterpflanzte Baumgruppen angelegt werden. Angestrebt ist eine inselartig aufgelockerte, in Höhe und Tiefe gestaffelte Bepflanzung.

9. Flächengliederung und Einwohnerbilanz

Bauland	5,77 ha =	69,2 %
Straßen und Wege einschl. Stockplatzweg	1,39 ha =	16,6 %
Trafo	0,01 ha =	0,1 %
Grünflächen	1,18 ha =	14,1 %
<hr/>		
Gesamtfläche	8,35 ha =	100,0 %

	Anzahl Grundst.	Anzahl WE	Einwohner
<hr/>			
Einzelhäuser	60	90	225
Doppelhäuser	14	21	53
Einseitige Grenzbeb.	6	9	23
Reihenhäuser	4	4	10
Mehrfamilienhäuser	1	12	30
Bestehende Gebäude	2	2	5
<hr/>			
Gesamt	87	138	346

10. Kosten und Finanzierung

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde in etwa noch folgende Kosten:

Kanalisation im Trennsystem	
755 lfm x 1100,0 DM/lfm	ca. 830.000,00
Regenwasserkanal 180 lfm x 700,0 DM/lfm	ca. 130.000,00
Wasserversorgung 1100 lfm x 350,0 DM/lfm	ca. 380.000,00
Straßenbau einschl. Beleuchtung	ca. 2.000.000,00

	ca. 3.340.000,00
Nebenkosten für Planung, Vermessung etc. ca. 10 %	ca. 330.000,00

Gesamtkosten	ca. 3.670.000,00
	=====

Der Bebauungsplan wird in Teilabschnitten realisiert.

Die Erschließungskosten werden gemäß gültiger Satzung der Gemeinde Meißenheim erhoben bzw. im Rahmen des Verkaufs der Grundstücksfläche durch die Gemeinde mit in den Kaufpreis eingerechnet. Die von der Gemeinde zu tragenden Kosten werden im Haushaltsplan aufgenommen.

11. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll, soweit erforderlich, die rechtliche Grundlage bilden für die

- Grenzregelung
- Erschließung
- Bebauung
- Festlegung des allgemeinen Vorkaufsrechtes an Flächen für öffentliche Zwecke
- Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes an unbebauten Grundstücken
- Enteignung

Freiburg, den 26.02.1991

Meißenheim, den 26.02.1991

.....
Der Planer



.....
Der Bürgermeister
Reith

STÄDTEBAU UND DORFENTWICKLUNG
Brenner - Dietrich - Schoettle
Freie Architekten, Diplomingenieure
Oberlinden 7, 7800 Freiburg

Behaltungsplan genehmigt

gemäß § 11 BauGB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Ofterberg, den 03. JUL 1991



LANDRATSAMT
OSTERMÜNSTER
— Bauordnungsbehörde —

