



## GEMEINDE MEISSENHEIM

### A. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB

### B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO

### GEWERBEGEBIET 'TIEFLACHE B', 3. TEIL-ÄNDERUNG

#### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BAUGB

##### 1. Art / Maß der baulichen Nutzung im GE / Stellplatzfläche § 9 (1) 1. BauGB

###### 1.1 Art der baulichen Nutzung § 8 BauNVO

1.1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet 'Tieflache B, 3. Änderung' sind nach § 8 (3) BauNVO in Verbindung mit § 1 (6) und (9) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grund-, Geschoßfläche und Baumasse untergeordnet sind allgemein zulässig, sofern auf dem Baugrundstück bereits eine Gewerbebetrieb vorhanden ist oder gleichzeitig mit dem Bau der Wohnung errichtet wird.

1.1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet 'Tieflache B, 3. Änderung' sind nach § 8 (3) BauNVO 2. Vergnügungsstätten, bei denen die kommerzielle Unterhaltung im Vordergrund steht, wie z.B. Nachtlokale, Spielhallen, Spielsalons etc. ausnahmsweise zulässige baulichen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO.

1.1.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet 'Tieflache B, 3. Änderung' sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

###### 1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

1.2.1 Grund- und Geschoßflächenzahl können den Eintragungen im zeichnerischen Teil entnommen werden. Die Höhe baulicher Anlagen wird wie folgt definiert:

<b>Wandhöhe Wohngebäude</b>	• eingeschossig	<b>max. 4,00 m*</b>
	• zweigeschossig	<b>max. 6,75 m*</b>

\* Bei Ausführung eines Pultdachers darf die max. Wandhöhe (höhere der beiden Wandhöhen = maximale Gebäudehöhe) unter Einhaltung der maximalen Dachneigung 10,00 m betragen.

<b>Wandhöhe Gewerbebau / Betriebsgebäude</b>	<b>max. 12,00 m</b>
--	---------------------

Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Sofern aus der Sicht des Landschaftsschutzes keine Bedenken bestehen, können für untergeordnete Gebäude oder Bauteile, wie Aufzüge, Silos, Kräne etc. Ausnahmen von dieser Regelung zugelassen werden, sofern betriebliche Gründe dies erfordern.

<b>Sockelhöhe</b>	<b>max. 1,20 m*</b>
-------------------	---------------------



\* Der Erdgeschoß-Rohfußboden darf max. 1,20 m über der jeweiligen Erschließungsstraße ( Oberkante ) liegen, gemessen in Gebäudemitte, rechtwinklig zur Straßenachse.

### **3. Nebenanlagen**

**§ 14 BauNVO**

- 3.1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb des als Gewerbegebiet ausgewiesenen Plangebietes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der Gewerbefläche und hier nur im baulichen Zusammenhang mit den Betriebsgebäuden zulässig. In begründeten Fällen ist auch eine anderweitige Unterbringung der Werbeanlagen zulässig.
- 3.2.2 Werbeanlagen mit integrierten, animierten Leuchten sind unzulässig .

### **4. Stellplätze und Garagen**

**§ 12 BauNVO**

- 4.1.1 Stellplätze und Garagen sind auf den Baugrundstücken so anzuordnen, daß die Zufahrtsflächen auf ein Mindestmaß reduziert werden.
- 4.1.2 Stellplätze und ihre Zufahrten, sowie die Zufahrten zu Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise ( wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine ) mit einem Abflußbeiwert  $\phi$  von  $< 0,6$  auszuführen.
- 4.1.3 Können aufgrund der Nutzungsintensität ( z.B. häufiger Stellplatzumschlag ), der Art der Nutzung ( Schwerlastverkehr ) und/oder sonstiger betriebsbedingter Erfordernisse ( z.B. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ) die o.g. Massnahmen nicht umgesetzt werden, so sind pro Stellplatz 10 v.H. der Netto - Stellfläche als nicht versiegelte, ökologisch hochwertig angelegte Grünfläche an anderer Stelle auf dem Grundstück vorzuhalten.

### **5. Pflanzgebote**

**§ 9 (1) 25. BauGB**

#### **5.1 Allgemein**

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Bauantragsunterlagen durch einen landschaftspflegerischen Begleitplan zu ergänzen, der insbesondere die landschafts- und naturschutzgerechte Einbindung der Gesamtanlage in den vorhandenen Natur- und Landschaftsraum sicherstellt. Neben den im Plan dargestellten Pflanzflächen sind folgende weitere Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

- 5.1.1 Innerhalb der Gewerbegebietsflächen sind die unbebauten Grundstücksteile zu begrünen und zu pflegen. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens 1 großkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

- 5.1.2 Pflanzungen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen und Bäumen 1. Ordnung

Mindeststammumfang bei Pflanzung: 18/20 cm  
Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.

#### Pflanzenauswahl:

Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Stieleiche	(Quercus robur)
Feldahorn	(Acer campestre)





Silberweide	(Salix alba)
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Salweide	(Salix camprea)
Korbweide	(Salix viminalis)
Silberweide	(Salix alba)

Auf den gehölzfreien und den Gehölzen vorgelagerten Bereichen, ist ein extensiv gepflegter Saumstreifen aus Gräsern und Hochstauden anzulegen.

Pflege des Saumstreifens: abschnittsweise Mahd alle 2 Jahre mit Abfuhr des Mähguts.

Pflege der Gehölze: Auslichten nach Bedarf ca. alle 5 Jahre, und abschnittsweise Auf-den-Stocksetzen ca. alle 5 bis 10 Jahre.

## **6 Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **6.1 Oberflächenbefestigungen**

Soweit Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen, gilt folgendes:

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Versiegelte Flächen sind - wo dies möglich ist- zu angrenzenden Frei- oder Grünflächen hin zu neigen. Das anfallende Oberflächenwasser (unbelastetes Niederschlagswasser) ist, soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten oder über einen Muldensystem angrenzenden Grün-/ Vernässungszonen zuzuführen.

Untergeordnete Fahrwege und separat geführte Fuß-/ Radwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen ( wassergebundene Decke, Schotterrassen ) mit einem Abflußbeiwert  $\phi$  von max. 0,3.

### **6.2 Altlasten, Bodenbelastungen**

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Hinweise auf Altlasten vor. Sollten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl) wahrgenommen werden, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis -Amt für Umweltschutz- und das -Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz- zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zu dem der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

## **7 Energieversorgung**

### **7.1 Schutzstreifen der 20-Kv-Leitung**

Der im zeichnerischen Teil eingetragene Schutzstreifen der 20-Kv-Freileitung ist von Bebauung freizuhalten, sofern diese die nachfolgend genannten Voraussetzung nicht erfüllt:



Innerhalb des Schutzstreifens der 20-Kv-Freileitung sind nur bauliche Anlagen zulässig, die einen Mindestabstand nach DIN VDE 0210 von 3,00 m zu den ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen einhalten.

Das gleiche gilt für Gehölzpflanzungen innerhalb des Schutzstreifens.

## 8 Grundwasserschutz

### 8.1 Grundwasserdaten

Landesmeßstelle 116/065	Mittlerer Grundwasserstand	147,10 m +NN
	Maximaler Grundwasserstand	148,30 m +NN
	Geländeniveau	148,50 - 149,25 m +NN

Im Zuge des Straßenausbaus bzw. der Bebauung ist bereits mit Aufstellung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 'Tiefliche B', 2. Änderung und Erweiterung vom 18.09.2000 festgelegt worden, das Niveau innerhalb der Gewerbebauflächen auf ca. 149,30 m +NN anzuheben. Hieraus ergibt sich ein Grundwasserflurabstand von im Mittel 2,20 m.

- 8.1.1 Das Bauen im Grundwasser ist aus Gründen des Allgemeinen Grundwasserschutzes nur ausnahmsweise zulässig.

Ist zur Standsicherung oder aus betriebstechnischen Erfordernissen ein Eingriff in die mittlere Grundwasserzone unvermeidlich, so sind die Notwendigkeiten im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu begründen und die erforderlichen Schutzmaßnahmen auch während der Bauphase mit dem zuständigen -Amt für Wasserwirtschaft- beim Landratsamt Ortsteilkreis abzustimmen.

## 9 Entwässerung

### Hinweis

Das Gewerbegebiet Tiefliche B mit einer Gesamtgröße von ca. 8.9 ha ist im Rahmen eines Bebauungsplanverfahren rechtskräftig seit September 2000 ausgewiesen. Auf der Basis dieser planungsrechtlichen Vorgaben sind bereits mehrere Bauanträge genehmigt und realisiert worden. Die Ausführungen zur Entwässerung beziehen sich lediglich auf die Änderungsbereiche die insgesamt 1,1 ha umfaßt.

### 9.1 Oberflächenwasserabflüsse der Dachflächen

- 9.1.1 Die im Einzugsgebiet anfallenden Regenwasserabflüsse aus den Dachflächen sind zu den Grünflächen, die an das Gewerbegebiet angrenzen, abzuleiten. In diesen Grünflächen erfolgt eine dezentrale Regenwasserversickerung. Die Versickerung ist nach dem ATV Arbeitsblatt A 138 zu entwickeln. Unter Ziffer 8.1 Grundwasserdaten wird aufgezeigt, daß je Lage des Grünzuges und der Geländehöhe innerhalb des Plangebietes derzeit ein Flurabstand von ca. 1,40 m zwischen Geländeoberkante und mittleren Grundwasserhochstand gegeben ist. Bei ev. Geländetiefpunkten innerhalb der Grünflächen ist ggf. eine Geländeanschüttung und Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Gesichtspunkte vorzusehen.
- 9.1.2 Eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser (Dachentwässerung) kann auch auf den sonstigen Privatgrundstücken innerhalb der Gewerbeflächen unter Beachtung der ATV A 138 zugelassen werden.





## **10 Baugrundverhältnisse / Geologie**

### **10.1 Baugrund**

- 10.1.1 Als Baugrund stehen setzungsempfindliche Auesedimente an. Der Grundwasserflurabstand ist bauwerksrelevant ( siehe auch Ziffer 8 ).
- 10.1.2 Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. Bodenkennwerte, Tragfähigkeit, zum Grundwasserflurabstand etc.) wird frühzeitige ingenieurgeologische Beratung empfohlen.
- 10.1.3 Bei der Anlage von Erdwärmepumpen ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers bei Bohrungen bis ca. 97,00 m +NN ( Tiefenbohrung bis ca. 50 m unter derzeitigem Geländeniveau) nicht zu erwarten.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 74 LBO**

### **1. Einfriedigungen**

- 1.1 Innerhalb des als Gewerbefläche ausgewiesenen Plangebietes sind aus sicherheitstechnischen Gründen feste Einzäunungen bis zu einer Höhe von 1.75 m über Gelände zulässig.
- 1.2 Zur freien Feldflur sind die unter 1.1. genannten Einfriedigungen so zu errichten, daß ein dichter, vorgelagerter Gehölzstreifen mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Gehölzen realisiert werden kann.

## **C. HINWEISE**

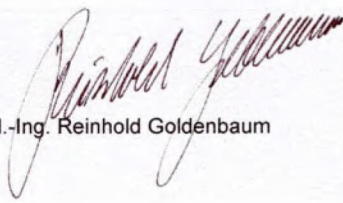
- C 1. Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodenfunde bei Erdarbeiten ( zufällige Funde ) unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel.: 0761 / 20712-0, Fax: 0761 / 20712-11, zu melden.
- C 2. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u.a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.
- C 3. Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.
- C 4. Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- C 5. Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.
- C 6. Ergänzend wird auf das Merkblatt ' Bebauungsplan ' des Amtes für Wasserwirtschaft + Bodenschutz, Offenburg, Mai 2000, zuletzt ergänzt am 30.07.2002 , zur Beachtung hingewiesen.



### **C 7. Allgemeine Grundsätze zum Bodenschutz:**

- C 7.1 Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und -soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist- auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- C 7.2 Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2.0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5.0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.
- C 7.3 Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten ( z.B. Senf, Gräser ) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- C 7.4 Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleiches oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden ( Mutterboden ) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden ( Aushubmaterial ) zu verwenden.
- C 7.5 Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrockneten Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.

Freiburg, den 05..07.2005 -Entwurf-

  
Dipl.-Ing. Reinhold Goldenbaum