

Herstellung: 3
Anlage: 3
Blatt: 1-5

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Oberried" der Gemeinde Meißenheim
(Ortenaukreis)

BauNVO 77, LBO 83

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Nach § 6 Abs. 2 BauNVO werden in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO nur Wohngebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe zugelassen.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE (§ 8 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO)

1.2.1 Zum Schutz des im angrenzenden Mischgebiet zulässigen Wohnens sind gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauNVO in der als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesenen Flächen nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und betriebliche Anlagen zulässig, die den zulässigen Dauerschallpegel eines Mischgebietes nicht überschreiten.

1.3 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO)

1.3.1 Nutzungseinschränkung nach § 1 Abs. 9 BauNVO für Gewerbe- und Mischgebiet

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Ausnahmsweise können solche Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die auf ein schmales Warenangebot mit großem Flächenbedarf ausgerichtet sind (wie z.B. Garten- und Baustoffmärkte und Büromöbelhandel) oder in einer typischen Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen als Hauptnutzung stehen (z.B. Kraftfahrzeugwerkstatt mit Fahrzeughandel).

1.3.2 Innerhalb der als Gewerbegebiet (GE) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesenen Flächen sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 aufgeführten Anlagen ausnahmsweise zulässig.

1.3.3 Innerhalb der als Gewerbegebiet (GE) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesenen Flächen sind Gaststätten und Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Spielotheken, Spielcenter, Kegelbahnen und Diskotheken unzulässig.

- 1.4 Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 1.5 Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten"
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl GRZ und Geschoßflächenzahl GFZ gemäß den Eintragungen im Plan.
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)
 - 3.1 Für das Mischgebiet MI wird 'offene' (o) Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt, wobei Gebäudelängen nur bis zu 30 m zulässig sind.
 - 3.2 Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE wird 'offene' (o) Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt, wobei Gebäudelängen bis zu 50 m zulässig sind.
 - 3.3 Für das Gewerbegebiet GE wird 'abweichende' (a) Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind hier Gebäude bis zu einer Länge von 80 m zulässig.
4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Eine Festsetzung der Firstrichtung erfolgt nicht.
5. Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. *↳ Gas, Wärme, Wasser, Abw.*
6. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauNVO)
 - 6.1 Längs der südwestlichen Planungsgebietsgrenze (im Anschluß an den regionalen Grünzug) und an der Grenze zwischen Gewerbegebiet und Dauerkleingärten sind innerhalb des im Plan ausgewiesenen 10,00 m breiten Geländestreifens Anpflanzungen mit einheimischen Büschen und Bäumen durchzuführen.

- 6.2 Entlang des öffentlichen Straßenraumes sind auf den privaten Grundstücksflächen entsprechend den Eintragungen im Plan einheimische Laubbäume (Hochstämme wie z. B. Ahorn, Linde, Kastanie) anzupflanzen. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig.
- 6.3 Je 600 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelgroßer einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten.
Vorgeschlagen werden Vogelbeerbäume, Ahorn in Sorten, Winterbuche, Feldahorn, Eiche in Sorten, Kastanie, Ulme, Linden in Sorten, Nußbaum, Mehlbeere, Kirschen in Sorten, Obstbäume als Hochstamm.
- 6.4 Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind einzugrünen. Bepflanzungen sind mit einheimischen Arten durchzuführen.
7. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- 7.1 Entlang des Mühlbaches ist von der vorhandenen südöstlichen Böschungsoberkante des Gewässerbettes ein mind. 5 m breiter Geländestreifen von jeglicher Bebauung, Aufschüttungen und Einfriedigungen freizuhalten. Der Uferbereich darf nicht verändert werden.
- 7.2 Die im Plan eingetragene vorhandene Grünfläche (vernäbte Fläche) südöstlich entlang des Mühlbaches ist zu erhalten.
8. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist erforderlich zur Errichtung einer Umspannstation des Elektrizitätswerk Mittelbaden.

1. Gebäudehöhe

Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Straße, in der Mitte des Grundstückes bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

2. Dachneigung

Die Dachneigungen für

A: Gewerbebauten und

B: Wohn- und Bürogebäude

werden entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.

3. Dächer

Zulässig sind im gesamten Geltungsbereich Sheddächer, Pultdächer, Satteldächer und Flachdächer, wobei empfohlen wird, Flachdächer zu begrünen.

4. Fassadengestaltung

Bei der Gestaltung der Fassade sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle Farbtöne sind ausgeschlossen.

5. Werbeanlagen

5.1 Im gesamten Baugebiet sind Werbeanlagen mit laufender Leuchtschrift nicht zugelassen.

5.2 Die Größe der Werbeanlagen wird mit max. 6,00 m Länge und 0,80 m Höhe festgelegt.

6. Hinweise

6.1 Grundwasserstände, Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung, Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe.

Bei der Ausarbeitung von Baugesuchen sind die in der Begründung unter 4. Ver- und Entsorgung aufgeführten Bestimmungen des Wasserwirtschaftsamtes zu beachten.

6.2 Landesdenkmalamt Baden-Württemberg

Das Landesdenkmalamt ist gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsbereich zutage treten.

Planungsbüro Husserl + Fischer
Günterstalstr. 32, 7800 Freiburg

Freiburg, den 07.07.1989
06.10.1989
12.02.1990*
17.09.1990

Meißenheim, den **18. Sep. 1990**

.....
Planer



.....
Bürgermeister

Bebauungsplan
~~Änderungsplan~~ genehmigt

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

Offenburg, den 28. NOV. 1990



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
— Bauordnungsbehörde —

[Handwritten signature]

18. Sep. 1990



[Faint handwritten signature]