

# GEMEINDE MEISSENHEIM

## GEWERBEGEBIET „TIEFLACHE-TEIL B“

### BEBAUUNGSPLAN

MASSTAB 1:1500

Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB  
durch Beschluß des Gemeinderates vom 19.01.1911

Ortsübliche Bekanntmachung am 14.01. - 01.02. 1911

7631 Meissenheim....., den 04.02.1911



*Reiß*  
.....  
Bürgermeister

Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB am 19.01.1911

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
nach § 2 Abs. 5 BauGB vom 16.01..... bis 11.02.1911

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung am 24.06. - 04.07.1911

Öffentliche Auslegung vom 13.07.... bis 15.08.1911

7631 Meissenheim....., den 16.08.1911



*Reiß*  
.....  
Bürgermeister

Beschluß als Satzung nach § 10 BauGB am 31.01.1911

7631 Meissenheim....., den 31.01.1911



*Reiß*  
.....  
Bürgermeister

Anzeige des Bebauungsplanes bei der höheren  
Verwaltungsbehörde nach § 11 Abs. 1 BauGB

7631 Meissenheim....., den 16.09.1911



*Reiß*  
.....  
Unterschrift

Inkrafttreten des Bebauungsplanes  
nach § 12 BauGB am 2.2.12.1911

Ortsübliche Bekanntmachung am 16.12.1911

Öffentliche Auslegung ab 16. - 27.12.1911

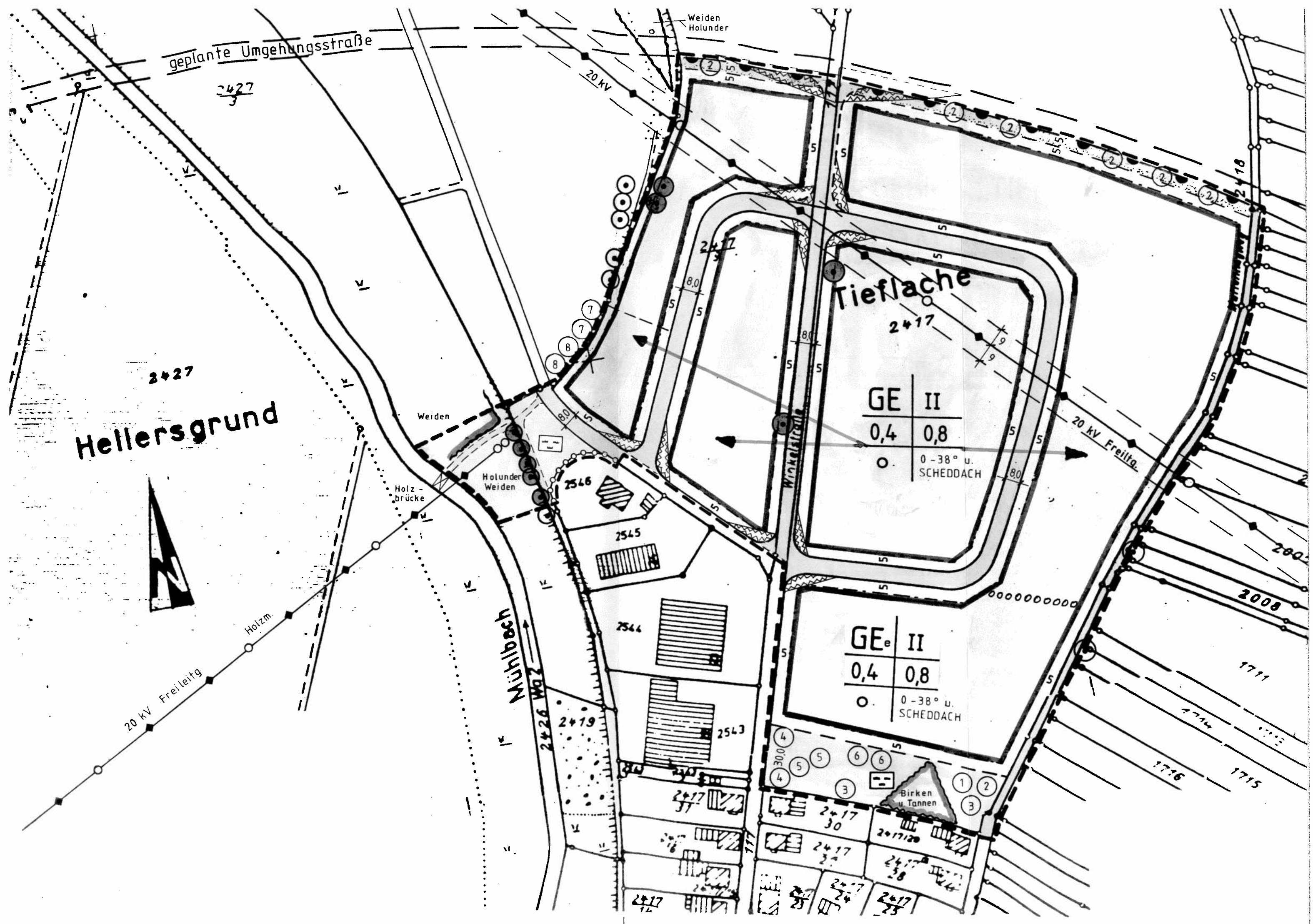


*Reiß*

BEARB.	<i>K. Zink</i>
GEZ.	<i>g. v. d. h.</i>
GEFERT.	JULI 88

PLANENTWURF

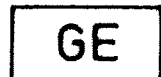
INGENIEURBÜRO KARL ZINK  
7598 LAUF / BADEN POSTSTR.1



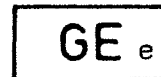
# ZEICHENERKLÄRUNG

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 B. BAUG.)



GE  
GEWERBEGEBIETE  
(§ 8 BAU NVO)



GEe  
GEWERBEGEBIETE EINGESCHRÄNKT  
(§ 8 BAU NVO)

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 B. BAUG., § 16 BAU NVO)

II

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE

GRZ

0.4

GRUNDFLÄCHENZAHLE

GFZ

0.8

GESCHOSSFLÄCHENZAHLE

## 3. BAUWEISE UND BAUGRENZEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 2 B. BAUG., §§ 22 UND 23 BAU NVO)

O

OFFENE BAUWEISE



BAUGRENZEN

## 6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 11 UND ABS. 6 B. BAUG.)



SCHRAMMBORD  
FAHRBAHN  
GEHWEG



BEREICH OHNE  
EIN- U. AUSFART

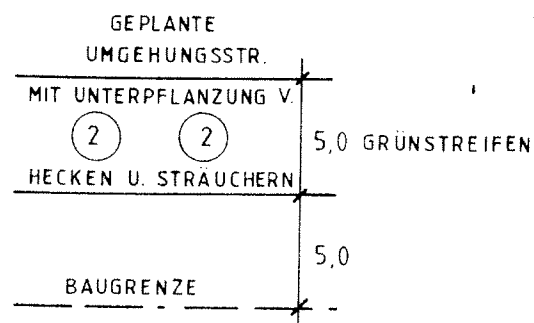
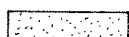
## 8. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 5 ABS. 2 NR. 4 U. ABS. 6, § 9 ABS. 1 NR. 13 U.  
ABS. 6 B. BAUG.)



OBERIRDISCH FREILEITG. 20 kV

## PRIVATE GRÜNFLÄCHE



## 9. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 15 B. BAUG.)



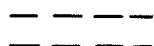
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE  
U. GRÜNSTREIFEN

## 13. MASSNAHMEN Z. SCHUTZE U. Z. PFEGE DER

LANDSCHAFT (§ 5 ABS. 6 § 9 ABS. 1 NR. 20, 25 U. ABS. 6

B. BAUG.)

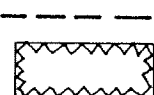
## 15. SONSTIGE PLANZEICHEN



SCHUTZFLÄCHE  
(§ 9 ABS. 1 NR. 21 U. ABS. 6 B. BAUG.)



GRNZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-  
BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES  
(§ 9 ABS. 7 B. BAUG.)



GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE  
VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE  
FLÄCHE, SICHTDREIECKE MAX.  
PFANZHÖHE 0,70 m  
(§ 9 ABS. 1 NR. 10 U. ABS. 6 B. BAUG.)

## SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
GRUND- FLÄCHENZAHLE	GESCHOSS- FLÄCHENZAHLE
BAUWEISE	DACHNEIGUNG

## LEGENDE GRÜNORDNUNGSPLAN ZU 13.

### BÄUME U. GEHÖLZE

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



ALTBESTAND



NEUPFLANZUNG

## Schriftliche Festsetzung Zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Tieflache, Teil B"

der Gemeinde Meissenheim, Ortenaukreis

### A. Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- §§ 1 bis 24 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 30. Juni 1981 (BGBl. I S. 833)
- § 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 1984 (GBl. S. 675).

### B. Festsetzungen

#### § 1 Art der baulichen Nutzung

- Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.
- 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.

- Im Gewerbegebiet können Anlagen nach § 8 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

- Im eingeschränkten Gewerbegebiet 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

- der Zahl der Vollgeschosse nach § 18 BauNVO
- der Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO
- der Geschoßflächenzahl nach § 20 BauNVO

Die Festsetzungen sind im zeichnerischen Teil enthalten.

#### § 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

#### § 4 Anordnung und Gestaltung von Gebäuden

- Soweit im zeichnerischen Teil keine abweichenden Festsetzungen getroffen sind, müssen die Außenseiten der Gebäude parallel oder im rechten Winkel zur vorderen Baugrenze verlaufen.
- Oberkante Erdgeschoß Fußboden der Gebäude darf nicht höher als 1,20 Meter über der Fahrbahn Oberkante der Straße liegen.
- 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

(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 Heizölagerbehältern 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.