

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

A. Rechtsgrundlage

1. §§ 1,2 und 8 bis 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juli 1960
(BGBl. I S. 341), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. Juni 1985
(BGBl. I S. 1144, 1147)
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 Gemeind
ordnung 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

- (1) Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.
- (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 Woh-
nungen die Geschoßfläche der Betriebsgebäude nicht übersteigt.
- (3) Im Gewerbegebiet können Anlagen nach § 8 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zu-
gelassen werden.

§ 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) 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 Fahrbahn Oberkante 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 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 Heizöllagerbehältern 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 sinngemäß 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.

Meißenheim, den 21. Juni 1988

Der Bürgermeister

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Reith', written over a horizontal line.

(R e i t h)

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Tieflache - Teil B" in Meißenheim

1. Allgemeines

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Meißenheim und grenzt an das vorhandene und bereits voll genutzte Gewerbegebiet "Tieflache - Teil A" an.

Das Gebiet umfaßt eine Fläche von 7,6 ha und ist ausschließlich in Gemeinde-eigentum. Eine förmliche Umlegung ist deshalb nicht erforderlich.

Im Flächen-Nutzungs-Plan für die Verwaltungsgemeinschaft "Schwanau - Meißenheim" vom 09. März 1982 ist dieses Gebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

2. Anlaß der Planaufstellung

Für die Gemeinde Meißenheim ist die Erschließung von Gewerbegebieten für Betriebsauslagerungen von störenden Betrieben aus Wohngebieten und in begrenztem Umfang die Neuansiedlung von Betrieben eines der wichtigsten Ziele kommunaler Wirtschaftspolitik und von lebenswichtiger Bedeutung für eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung.

Es liegen der Gemeinde zur Zeit zwei Anträge auf Überlassung von Bauplätzen für die Errichtung von gewerblichen Betriebsstätten vor. In beiden Fällen handelt es sich um Betriebsneugründungen.

Das geplante Gewerbegebiet soll neben anzusiedelnden Betrieben vor allem Betriebe aufnehmen, die

- a) an ihren bisherigen Standorten keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr haben,
- b) in Wohn- oder Mischgebieten liegen und dort nicht mehr tragbar sind,
- c) von Gewerbetreibenden der Gemeinde neu gegründet werden.

3. Bebauung

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von rd. 7,6 ha.

Die Nettobaufläche beträgt rd. 6,3 ha = 83 %

Die Verkehrs-, Versorgungs- und

Grünflächen betragen rd. 1,3 ha = 17 %

Das Gewerbegebiet soll gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Die Wohngebäude sollen nur für den in § 8 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO genannten Personenkreis (Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter) zulässig sein.

Für das gesamte Gebiet ist eine Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Es sind 2 Vollgeschosse zugelassen.

Als Ausnahme kann die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse um ein Geschöß erhöht werden, wenn betriebstechnische Gründe die Mehrgeschossigkeit der baulichen Anlagen erfordern.

4. Erschließung

a) Verkehr

Das Gewerbegebiet schließt an den bebauten Ortskern an. Die Zufahrt besteht bereits und soll dem Bedarf entsprechend weiter ausgebaut werden.

Außerdem besteht ein Planungsentwurf über eine Umgehungsstraße von der L 118 über die L 104 in das Gewerbegebiet.

Hier könnte die Haupteerschließungsstraße später mittels Knotenpunktstyp II nach RAL-K angeschlossen werden und somit den Ortskern vom Durchgangsverkehr entlasten.

Die Querschnittsbemessung der Erschließungsstraßen wurde wie folgt festgelegt:

Fahrbahn	6,00 m
einseitiger Gehweg	1,50 m
Schrammbord bzw.	
Bankett	0,50 m

b) Entwässerung

Bezüglich der Entwässerung wurde ein Konzept im Trennsystem ausgearbeitet. Das anfallende Schmutzwasser wird dem Sammler zum naheliegenden Klärwerk Meißenheim zugeleitet. Das Regenwasser kann in den angrenzenden Mühlbach eingeleitet werden.

c) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Erweiterung des vorhandenen Netzes des Riedverbandes gesichert.

d) Stromversorgung

Die Erweiterung des Kabelnetzes der Elektrizitätsversorgung Mittelbaden ist ohne weiteres möglich.

e) Heizöllagerung

Der Grundwasserspiegel im Plangebiet liegt meistens höher als 2,0 m unter dem Geländeniveau. Beim Einbau von unterirdischen Tankanlagen ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

5. Landschaft und Gründordnung

Der Bebauungsplan weist mit seinen grünordnungsrechtlichen Festsetzungen Pflanzenerhaltungsgebote für die Landschaft prägende Gehölze und Bäume aus. Zur Einfügung der Bebauung und neu geplanter Straßen in die umgebende Landschaft sind neue Baumpflanzungen und nicht überbaubare Grünflächen auf privaten Grundstücken festgesetzt. Hochstämmige und heimische Bäume mit Unterpflanzung von Hecken und Sträuchern sichern besonders an den Randgebieten (insbesondere am Mühlbach) die Einbindung des Gewerbegebietes in den Landschaftsraum.

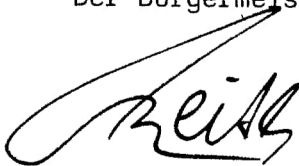
6. Kosten

Für die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ist nach überschlägiger Schätzung mit folgenden Kosten zu rechnen:

Straßen	500.000,-- DM
Kanalisation	400.000,-- DM
Wasserversorgung	150.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	30.000,-- DM
Vermessung	15.000,-- DM
Sonstiges	5.000,-- DM
S u m m e :	1.100.000,-- DM
	=====

Meißenheim, den 21. Juni 1988

Der Bürgermeister



(Reith)