

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Tieflache" der Gemeinde Meißenheim
(Ortenaukreis)

I. Allgemeines

1. Anlaß zur Planaufstellung

Das im Nordosten der Gemeinde liegende Gebiet innerhalb des Gewanns 'Tieflache' ist mit der ganzen Fläche im Besitz der Gemeinde. Das Gewerbegebiet soll der Umsiedlung einiger einheimischer Gewerbebetriebe dienen, die jetzt noch störend im bewohnten Ortsbereich liegen und keine Expansionsmöglichkeiten haben.

2. Flächennutzungsplan

Meißenheim wird Bestandteil der neu zu bildenden Verwaltungsgemeinschaft Schwanau-Meißenheim. Innerhalb dieser Verwaltungsgemeinschaft soll ein neues zentrales Gewerbegebiet entstehen. In Verhandlungen mit dem Landratsamt Offenburg wurde Übereinstimmung darüber erzielt, daß die Neuausweisung eines eigenen großen Gewerbegebietes in Meißenheim vor Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft nicht sinnvoll erscheint.

Der Bebauungsplan soll im Einvernehmen mit dem Landratsamt im vorgezogenen Verfahren gemäß § 8, Abs.2 BBauG genehmigt werden, weil es hierfür folgende zwingende Gründe gibt:

- a) Die umzusiedelnden einheimischen Betriebe kommen für eine Aus-siedlung in ein später auszuweisendes zentrales Gewerbegebiet nicht in Frage, weil sie bereits bestehen und ortsgebunden sind.
- b) Der Zeitpunkt, wann die erst zu bildende Verwaltungsgemeinschaft einen neuen Flächennutzungsplan zur Genehmigung bringen wird, ist noch völlig unbekannt. Mit Sicherheit wird das noch mehrere Jahre dauern. Bis dahin kann nicht jede Ausdehnung der gewerb-lichen Tätigkeit unterbunden werden.
- c) Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Tieflache" stellt nur einen geringfügigen Teil der bebauten Orts-fläche dar. Eine spätere Erweiterung ist nicht vorgesehen.

3. Versorgung und Entsorgung

a) Verkehr

Das Gewerbegebiet schließt an den bebauten Ortskern an. Die Zufahrt besteht bereits und wird weiter ausgebaut. Ein befahrbarer Weg dient der Andienung der Kläranlage.

b) Kanalisation

Das Baugebiet soll in die westlich unmittelbare Kläranlage durch Trennsystem entwässert werden. Vorfluter ist der Mühlbach.

c) Brauchwasser

Durch Anschluß an die bestehende Hauptleitung ist die Versorgung gesichert.

d) Stromversorgung

Die Erweiterung des Kabelnetzes der Elektrizitätsversorgung Mittel-baden ist ohne weiteres möglich. Soweit erforderlich, kann die Fläche für eine Trafostation vorgesehen werden.

4. Größe des Baugebietes

Netto-Baufläche	ca. 1,20 ha	= 67 %
Verkehrsflächen	ca. 0,25 ha	= 14 %
Fläche für Versorgungs- anlagen	ca. 0,35 ha	= 19 %
Größe des Planungs- gebietes	ca. 1,80 ha	= 100 %

5. Immissionsschutz

Zum Schutz der angrenzenden Bebauung wird der südliche Teil des Gewerbegebietes nur für "Nichtstörendes Gewerbe" zugelassen. Die Entscheidung hierüber obliegt dem Gewerbeaufsichtsamt.

Zusätzlich wird als optische Maßnahme ein Pflanzgebot erlassen.

II. Art der baulichen Nutzung und Bauweise

1. Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO
in offener Bauweise nach § 22, Abs.2 BauNVO.
2. Gewerbegebiet (GE) nach § 8, Abs.4 BauNVO
in offener Bauweise nach § 22, Abs.2 BauNVO.
In diesem Teil des Gewerbegebietes dürfen nur "Nichtstörende Gewerbebetriebe" untergebracht werden.
3. Fläche für die Verwertung und Beseitigung von Abwasser
nach § 9, Abs.1, Ziffer 7 BBauG.

III. Kosten

Die Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich entstehen werden, betragen

DM 190.000.--

IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung, Erschließung,
Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes für unbebaute Grund-
stücke

bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erfor-
derlich werden.

- 7. Nov. 1974

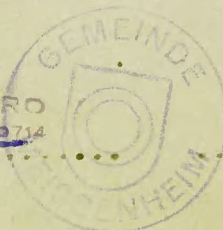
7. NOV. 1974

Freiburg i.Br., den

Meißenheim, den

A. M. HUSSERL PLANUNGSBÜRO
78 FREIBURG, BÜRGERWEIßSTR. 5 TEL. 7014

Der Planer



Reill

Der Bürgermeister

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Tieflache" der Gemeinde Meißenheim
(Ortenaukreis)

A. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S.341).
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26. November 1968 (BGBl. I S.1237).
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlzvO) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S.21).
4. § 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S.208).
5. §§ 3 Abs.1, 7, 9, 16 und 111 Abs.1 und 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 6. April 1964 (Ges. Bl. S.151), in der Fassung vom 20. Juni 1972 (Ges. Bl. S.351).
6. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 25. Juli 1955 (Ges. Bl. S.129).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete und räumlicher Geltungsbereich

1. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt:
Gewerbegebiet (GE) nach § 6 BauNVO
Gewerbegebiet (GE) nach § 8, Abs.4 BauNVO
Fläche für die Verwertung und Beseitigung
von Abwasser nach § 9, Abs.1, Ziff. 3 BauG.
2. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches und der Baugebiete erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

§ 2

Ausnahmen

Die für § 8, Abs.3, Ziffer 1 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden zugelassen.
Die für § 8, Abs.3, Ziffer 2 BauNVO genannten Ausnahmen werden ausgeschlossen.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14, Abs.1 BauNVO -außer Gebäude gem.§ 2,Abs.2 LBO- sind auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Versorgungsanlagen gemäß § 14, Abs.2 BauNVO sind zulässig.
Die Flächen derSichtdreiecke sind freizuhalten.

II. Maß der baulichen Nutzung =====

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:
 - a) der Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 18 BauNVO,
 - b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO,
 - c) der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO.
2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

§ 5

Bauweise

1. Als Bauweise wird im Gewerbegebiet (GE) die offene Bauweise (o) nach § 22, Abs.1 BauNVO festgesetzt,
2. Im Gewerbegebiet (GE) nach § 8, Abs.4 BauNVO wird zusätzlich zu Abs.1 festgesetzt, daß nur "nichtstörende Gewerbebetriebe" einschließlich der genannten Ausnahmen zulässig sind.
Die Entscheidung über 'störende' oder 'nichtstörende' Gewerbebetriebe trifft das Gewerbeaufsichtsamt.
3. Die Festsetzung der Bauweise erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

III. Baugestaltung =====

§ 7

Gestaltung der Bauten

1. Die Höhenlage der Gebäude im Gelände und zu den Straßen ist im Einvernehmen mit den Baugenehmigungsbehörden festzulegen.
2. Die Höhenlage ist im Bauantrag nachzuweisen.
3. Die Höhe der Gebäude im Gewerbegebiet darf von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante Traufe höchstens betragen:
 - a) für eingeschossige Gebäude: 3,50 m,
 - b) für zweigeschossige Gebäude: 6,00 m.
4. Dachneigungen: Für Wohngebäude von Werksangehörigen etc. ist eine Dachneigung von 25-38 Grad festgesetzt.
Im Gewerbegebiet können für die Fertigungshallen alle für den Industriebau zweckmäßigen Dachformen (Sheddach, Flächdach, etc.) verwendet werden.

(Fortsetzung § 7 Gestaltung der Bauten)

5. Die Sockelhöhe ist möglichst niedrig zu halten, jedoch nicht über 0,60 m.
6. Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Gebrauchsabnahme entsprechend den Baugenehmigungsaufgaben zu behandeln.

§ 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

Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Vorgärten ab der straßenseitigen Hausfront dürfen nicht höher als 0,80 m angelegt werden. Hinter der straßenseitigen Hausfront darf die Einfriedigung die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

§ 10

Garagen

1. Die Stellung der Garagen ist im "Zeichnerischen Teil" nicht festgesetzt. Als Dachform der Garagen wird Flachdach festgesetzt.
2. Zwischen den Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m einzuhalten.
3. Garagen aus Profilblech, Holz und Asbestzement sind unzulässig.

§ 11

Pflanzgebot

Als Abgrenzung des Gewerbegebietes nach Süden ist ein Pflanzgebot eingetragen. In dem 5 m breit ausgewiesenen Streifen 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.

7. Nov. 1974

Freiburg i.Br., den Meßenheim, den 7. NOV. 1974

A. M. HUSSERL PLANUNGSBÜRO
78 FREIBURG (BÜRGERWEHSTR. 5, TEL. 7074)

Der Planer



Reilly
Der Bürgermeister