

## B e g r ü n d u n g

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Luckenloch" der Gemeinde  
Meißenheim - Ortsteil Kürzell- (Landkreis Ortenaukreis)

### I. Allgemeines

#### A. Begrenzung des Gebietes

im genehmigten Bebauungsplan "Luckenloch" vom 6.5.1974 durch

im Norden: die Allmannsweierer Straße und die Grenze des  
Planungsgebietes;

im Westen: das Flurstück Nr. 4716 und die Grenze des  
Planungsgebietes;

im Südosten: den Wohnweg von der Allmannsweierer Straße und  
die nach Südwesten weiterverlaufende Straße  
unter der Hochspannung.

#### B. Anlaß zur Änderung

1. In dem zuvor bezeichneten Gebiet wurden in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Winkelhäuser mit Flachdach und einer zulässigen Dachneigung von 0 - 5 Grad ausgewiesen. Aufgrund der ständigen Nachfrage nach Winkelhäusern mit Satteldach und einer Dachneigung von 28 - 38 Grad, hat der Gemeinderat diese Änderung beschlossen.

2. Da in diesem Gebiet noch kein Gebäude erstellt wurde, ist es als Gesamtgebiet hinsichtlich der Gestaltung anzusehen und wird vom übrigen Baugebiet durch Straße und Wohnweg getrennt. Die geplanten Winkeltypen bleiben in der vorgesehenen Grundform der Gebäude bestehen.

Im Südosten schließt die teilweise vorhandene Bebauung mit einer festgesetzten Dachneigung von 30 - 48 Grad an.

Die vorgesehene ÄNDERUNG der Dachneigung vom Flachdach auf 28 - 38 Grad steht aus gestalterischer Sicht keinesfalls im Widerspruch zu der angrenzenden Bebauung.

3. Eine Änderung in der Nutzung, entsprechend der Ausweisung im Entwurf des Flächennutzungsplanes, ergibt sich hieraus nicht.

#### C. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes "Luckenloch" erfolgt durch die Wasserversorgung "Ried".

Die Entwässerung wird an die Abwasserplanung des Ortsteils Kürzell angeschlossen.

#### D. Größe des Baugebietes und Einwohnerdichte

Die Größe des Baugebietes beträgt

ca. 7,5 ha.

(Fortsetzung: D. Größe des Baugebietes und Einwohnerdichte)

Für Wohngebiete werden	4,6 ha,	
für Gewerbegebiet	<u>2,9 ha</u>	
	= 7,5 ha	
in Anspruch genommen.		
Der Anteil an öffentlichen Flächen		
beträgt (Straßen und Wege)	1,3 ha,	
Kinderspielplatz	<u>0,2 ha</u>	
	= 1,5 ha	= 20%.

Das künftige Wohngebiet umfaßt

10 Wohnhäuser	(zweigeschossig)
27 Wohnhäuser	(eingeschossig)
11 Wohnhäuser	(Winkeltyp);

dies entspricht einer Einwohnerzahl von ca. 240 EW 3 50 EW/ha.

## II. Art der baulichen Nutzung und Bauweise

- a) Allgemeines Wohngebiet (WA)  
nach § 4 BauNVO in offener Bauweise (o) nach § 22 Abs.2 BauNVO.
- b) Gewerbegebiet (GE)  
nach § 8 BauNVO in abweichender Bauweise (b) nach § 22 Abs.4 BauNVO.
- c) Gewerbegebiet (GE) nach § 8 Abs.4 BauNVO  
in abweichender Bauweise (b) nach § 22 Abs.4 BauNVO.

## III. Kosten

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

DM 500.000.-

## IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung, Erschließung,  
Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes für unbebaute  
Grundstücke

bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Freiburg i.Br., den 20. Feb. 1976

A. M. HUSSERL PLANUNGSBÜRO  
78 FREIBURG, BÜRGERWEIHESTR. 5, TEL. 70714

Der Planer



Meßenheim, den 23. Feb. 1976

Reill  
Der Bürgermeister

## Bebauungsvorschriften

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Luckenloch" der Gemeinde  
Meißenheim - Ortsteil Kürzell - (Landkreis Ortenaukreis)

### A. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBAUG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341), i.d. Fassung v. 7.6.72 (BGBl. I S. 873).
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 19.1.1969 (BGBl. I S. 21).
4. § 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208), i.d. Fassung vom 30.1.1973 (Ges. Bl. S. 19).
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), i.d. Neufassung vom 20. Juni 1972 (Ges. Bl. S. 351).
6. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 25. Juli 1955 (Ges. Bl. S. 129), i.d. Fassung vom 16.9.74 (Ges. Bl. S. 373).

### B. Festsetzungen:

#### I. Art der baulichen Nutzung

=====

#### § 1

##### Baugebiete und räumlicher Geltungsbereich

1. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt:  
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO;  
Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BAUNVO;  
Gewerbegebiet (GE) nach § 8 Abs. 4 BauNVO.
2. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches und der Baugebiete erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

#### § 2

##### Ausnahmen

Die für § 4 BauNVO genannten Ausnahmen werden ausgeschlossen.  
Die für § 8 BauNVI in Ziffer 3,1 genannten Ausnahmen werden zugelassen.



§ 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 gem. § 14 Abs.2 BauNVO sind zulässig. Die Flächen der Sichtdreiecke sind frei zu halten.

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 Allgemeinen Wohngebiet (WA) die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs.1 BauNVO festgesetzt.
2. Im Gewerbegebiet (GE) wird die 'abweichende' oder 'besondere' Bauweise (b) nach § 22 Abs.4 BauNVO festgesetzt. Diese besondere Bauweise unterscheidet sich von der offenen Bauweise nur dadurch, daß die Vorschrift der Höchstlänge von Baukörpern von 50 Metern entfällt.
3. Im Gewerbegebiet (GE) nach § 8 Abs.4 BauNVO sind nur nichtstörende Gewerbebetriebe, Büro- und Verwaltungsbauten und Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsangehörige zugelassen. Das Gewerbeaufsichtsamt entscheidet, ob ein Betrieb als störend oder nichtstörend eingestuft wird.
4. 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 Allgemeinen Wohngebiet und für die Verwaltungs- und Wohnbauten 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.

Die Höhe der Gebäude im Gewerbegebiet darf bis Oberkante Traufe höchstens 8,50 m sein.

4. Die Sockelhöhe ist möglichst niedrig zu halten, jedoch nicht über 0,60 m betragen.
5. Die Firstrichtung bei geneigten Dächern ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.
6. Ein Kniestock ist bis zu 0,40 m zulässig, jedoch nur bei eingeschossigen Gebäuden.
7. Die Dachneigung darf bei Satteldächern zwischen 30 und 48 Grad und bei den Winkeltypen mit Satteldächern 28 - 38 Grad

betragen.

Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

Wo vorhandene Gebäude eine andere Dachneigung aufweisen, gilt diese als festgesetzt. Beim Abriß dieser Gebäude und Wiederaufbau in veränderter Form ist auch die Dachneigung den übrigen Dächern anzupassen.

8. Als Dachform wurde das Satteldach festgesetzt. Bei den Winkeltypen ist das Walmdach zulässig.
9. Dachaufbauten und Gaupen sind nicht zulässig. Negativ-Gaupen sind zulässig.
10. 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

(Fortsetzung: § 8 Lärmschutz)

Schlossereien und Schreinereien sowie 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" festgesetzt. Als Dachform der Garagen wird Flachdach festgesetzt, sofern sie nicht unter die Dächer einbezogen werden.
2. Sofern nachbarliche Interessen davon nicht berührt werden, kann eine vom Bebauungsplan abweichende Stellung auch auf den 'nicht-überbaubaren Grundstücksflächen' zugelassen werden.
3. Zwischen den Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m einzuhalten.
4. Garagen aus Profilblech, Holz und Asbestzement sind unzulässig.

#### § 11

##### Pflanzgebot

Zur Abgrenzung des Gewerbegebietes gegen die Wohngebiete wird ein Pflanzgebot nach § 9 Abs. 15 BBauG erlassen. Diese von den Nutzern des Gewerbegebietes vorzunehmende Pflanzung dient dem Schutz der angrenzenden Wohngebiete vor Lärm, Emissionen und dem Blick auf unter Umständen unschöne Gewerbebaulichkeiten. Die Pflanzung ist dicht, abwechslungsreich und im Endzustand mindestens die Gewerbebauten verdeckend anzulegen und laufend gärtnerisch zu unterhalten.

An Pflanzen (Bäume und Büsche) können z.B. verwendet werden: Erle, Birke, Ulme, Buche, Linde, Eiche (*quercus pedunculata*), Esche, gemeine Kirsche (*prunus padus* oder *prunus spinosa*), Hainbuche, Vogelkirsche oder Vogelbeere (*sorbus*), Eberesche, Feldulme, Feldahorn, Schneeball (*viburnum rhytidophyllum*), Haselnuß, Weißdorn, Rotdorn, Gemeiner Schneeball (*viburnum lantana*), Feuerahorn, Bergahorn, Spitzahorn, Hartriegel, Sanddorn, Pappel (*populus alba nivea*), Akazien (*robinia pseudo acacia*), Weide, Liguster.



§ 12

Nachrichtliche Übernahme

Innerhalb des Schutzstreifens der bestehenden und geplanten 20 KV-Freileitungen des Elektrizitätswerkes Mittelbaden sind nur Garagen oder ähnliche Gebäude zulässig, sofern sie nicht höher als 3,00 m sind und mit harter Bedachung nach DIN 4102 eingedeckt sind. Für derartige Gebäude sind jedoch sämtliche Baugesuche beim Elektrizitätswerk Mittelbaden einzureichen.

Freiburg i.Br., den 28. Feb. 1976

Meißenheim, den 23. Feb. 1976

A. M. HUSSERL PLANUNGSBÜRO  
78 FREIBURG, BÜRGERWEHRSTR. 5, TEL. 70714

Der Planer



*Reill*

Der Bürgermeister