

SM-Schaltung: 1" fach

Bürgermeisteramt Neuried

# Öffentliche Bekanntmachung

Betr.: Bebauungsplan für das Gebiet Untere Schaflache II

Der Gemeinderat hat den obengenannten Bebauungsplan  
durch Satzung vom 24. Mai 1979. aufgestellt/ergänzt/aufgehoben.

Das Landratsamt/~~Bürgermeisterei~~ Ortenaukreis in Offenburg

hat – den Bebauungsplan – ~~zur Ergänzung/Änderung/Aufhebung des Bebauungsplans~~  
gem. § 11 BBauG am 1. Oktober 1979.

genehmigt. Der ~~Bebauungsplan~~ – Bebauungsplan mit Begründung kann während der üblichen Dienststun-  
den beim Bürgermeisteramt Neuried Zimmer Nr. 1  
eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Jedermann kann diesen Plan und seine Begründung  
einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes bei der Aufstellung dieses Bebauungs-  
planes wird nach § 155 a BBauG unbeachtlich, wenn sie nicht unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit  
Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt – Gemeinde geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht,  
wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes verletzt worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 c Abs. 1 Satz 1 und 2 und Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung  
vom 18. 8. 1976 über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige  
Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

(Ort, Datum)

Neuried, den 11. Oktober 1979.

*M. Müller*  
Bürgermeister

1. Hinweis durch Einrücken in .....  
am .....

Angeschlagen an der Verkündungstafel

am 11. 10. 1979.; abgenommen am 19. 10. 1979.

oder

Veröffentlicht durch Einrücken in Verkündungsblatt

am 12. 10. 1979.

Der Bebauungsplan wurde damit am 12. /ktober 1979. rechtsverbindlich.

Entschädigungsansprüche gemäß § 44 c BBauG erlöschen am .....

2. Nachricht an Genehmigungsbehörde über erfolgte Bekanntmachung

am 22. 10. 1979. durch Übersendung einer Durchschrift dieser Bekanntmachung.

(Ort, Datum)

Neuried, den 22. 10. 1979.

*SA. L. L. L.*  
Bürgermeisteramt

Nr. 612/225 a Bekanntmachung der Genehmigung (Ausfertigung für die Af  
Richard Boorberg Verlag 17 – Nachdruck verboten

Gemeinde Neuried  
Landkreis Ortenaukreis

## Satzung

über den Bebauungsplan für das Gebiet "Untere Schaflache II", Ortsteil Altenheim

Auf Grund der §§ 1, 2 und 9-10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), §§ 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 20. 6. 1972 (Ges.Bl. S. 351) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 22. Dezember 1975 (Ges.Bl. 1976 S. 1) in der zuletzt geänderten Fassung hat der Gemeinderat am 23. 5. 1979 den Bebauungsplan für das Gebiet "Untere Schaflache II", Ortsteil Altenheim als Satzung beschlossen.

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan (§ 2 Nr. 2).

### § 2

#### Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Übersichtsplan M 1 : 5000
- 2) Begründung  
Plan mit
- 3) Bebauungsvorschriften M 1 : 1000
- 4) Straßenlängs- ~~und~~ Querschnitten M 1 : 1000/100 (2 Blatt)
- 5) Regelquerschnitt M 1 : 25
- 6) Schriftliche Festsetzungen

§ 3  
Ordnungswidrigkeiten

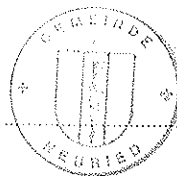
Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4  
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ort, Datum

Neuwied, 24.5.1979



*Kien*

Der obengenannte Bebauungsplan wurde am 1. 10. 79.  
vom Landratsamt Offenburg genehmigt.  
Genehmigung wurde am 12. 10. 1979.  
durch Verkeündigungsblatt  
öffentlich bekanntgemacht.  
Der Bebauungsplan ist damit am 12. 10. 1979.  
in Kraft getreten.  
Neuwied, 12. 10. 1979.  
(Ort, Datum)  
(Unterschrift)

~~Genehmigt~~ genehmigt  
gemäß § 11 BBauG in Verbindung  
mit § 2 Abs. 1 der  
3. DVO der Landesregierung.  
Offenburg den 01. 10. 1979  
Landratsamt  
— Baurechtsbehörde —  
In Vertretung



*Kuen*

Gemeinde Neuried  
Ortsteil Altenheim

Projekt 7821

Bebauungsplan "Untere Schaflache II"

## I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

Anlage		Maßstab
1	Übersichtslageplan	1 : 5000
2	Begründung	
3	Bebauungsplan	1 : 1000
4	Längsschnitt 2 Blatt	1 : 1000/100
5	Regelquerschnitt	1 : 25
6	Schriftliche Festsetzungen	

Ortsteil Altenheim

Bebauungsplan "Untere Schaflache II"

Begründung

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Untere Schaflache II" (gemäß § 9 Abs. 6 BBauG 9) in der Gemeinde Neuried, Ortsteil Altenheim, Ortenaukreis.

1. Allgemeines

Wegen der zahlreichen Bauanfragen im Ortsteil Altenheim beschloß der Gemeinderat am 16.05.77, für das gemeindeeigene Grundstück einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen.

Vorbesprechungen mit dem Landrats-, Wasserwirtschaft- und Straßenbauamt fanden in der Planungszeit zum o. g. Bebauungsplan statt. Die Anregungen wurden in der Planung berücksichtigt.

Für den Planungsbereich wurden Baugrenzen beschlossen.  
Die Erweiterung deckt sich mit dem Flächennutzungsplan.

2. Art des Baugebietes und Bauweise

Das Baugebiet ist 4,98 ha groß und als Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO ausgewiesen. Geplant sind:

21 eingeschossige Gebäude mit 38 - 48° entlang der K 5330 sowie  
22 " " " " 22 - 28°  
42 Gebäude = 42 WE = 140 EW

Dies würde einer Besiedlungsdichte von 28 EW/ha entsprechen. Die Straßen sind für den zu erwartenden Verkehr ausreichend bemessen.  
Die Zufahrt zur K 5330 wurde mit dem Straßenbauamt abgestimmt.  
Der Kinderspielplatz ist im südlichen Teil des Planes vorgesehen. Bei einer Erweiterung des Baugeländes wird ein neuer Standort festgelegt.

3. Nachweis über Verkehrsstärke

zulässig im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

tags 55 dB (A)      nachts 40 dB (A)

tags 60 dB (A)      nachts 50 dB (A)      (nach Ministerberat. Febr. 78)

=====

Verkehrsmengenskala 1975

2 105 PKW  
128 LKW (davon 124 Schwerverkehr)  
2 233 KFZ

Berechnung des energieaquivalenten Dauerschallpegels

			+	Kn	+	Kr	+	KA		
tags	=	Läqu	=	40	+	20	+	0	+	0 = 60 dB (A)
nachts	=	Läqu	=	40	+	16	+	0	+	0 = 56 dB (A)

Annahme:

tags	=	1 900	16 Stunden	=	119 PKW/h
nachts	=	400	8 Stunden	=	50 PKW/h

Ergebnis: tags = 60 dB (A)  
nachts = 56 dB (A)

Die Überschreitung der zulässigen Werte wird durch Lärmschutzfenster an den Gebäuden gemindert.

4. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen, betragen:

a) Straßen einschl. Gehweg und Straßenbeleuchtung	750 000,-- DM
b) Kanal-Trennsystem einschl. Hausanschlüsse	720 000,-- DM
c) Verdolung des Vorflutgrabens pauschal	200 000,-- DM
d) Wasserversorgung einschl. Hausanschlüsse	180 000,-- DM
	<u>1 850 000,-- DM</u>

5. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung und Erschließung bilden, sofern die Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Aufgestellt:

Karlsruhe, 02.05.78/15.06.78/05.12.78/  
09.08.79

Neuried, ..... 23.5.1979

Dipl.-Ingenieur  
**DIETER SAUER**  
Regierungsbaumeister  
Beratender Ingenieur für das Bauwesen  
Velschenstr. 13  
7500 Karlsruhe 1  
Tel. (07 21) 61 60 61



*Handwritten signature*

Ortsteil Altenheim

Bebauungsplan "Untere Schaflache II"

Schriftliche Festsetzungen (gemäß § 9 (1) BBauG)

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.06.1960 (BGB 1.I. S. 341) (BBauG) i. d. F. vom 18.08.76 (BGB 1.I. S. 2256).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) vom 26.06.1962 (BGB 1. I. S. 429) (BauNVO) i. d. F. vom 15.09.1977 (BGB 1. I. S 1763).
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19.01.1965 (BGB 1. I. S. 21).
4. § 1 der 3. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 16.02.1977 (Ges. Bl. S.52).
5. § 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und § 111 Abs. 1 + 2 der Landesregierung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 21.06.1972 (Ges. Bl. S. 226) (LBO).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

1. Baugebiet

- 1.1 Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der BauNVO.

2. Ausnahmen

Im WA sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.

### 3. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## II. Maß der baulichen Nutzung

### 4. Allgemeines

4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

### 5. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

5.1 Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

## III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

### 6. Bauweise

6.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

6.2 Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.

6.3 Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

### 7. Überbaubare Grundstücksfläche

7.1 Die Festsetzungen von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgen durch Eintragung im Bebauungsplan.

### 8. Grenz- und Gebäudeabstand

8.1 Der seitliche Grenz- und Fensterabstand der Gebäude von den Nachbargrenzen richtet sich nach den §§ 7 und 8 der LBO, soweit nicht im Bebauungsplan ein größerer Abstand festgelegt ist.

## IV. Baugestaltung

### 9. Gestaltung der Bauten

9.1 Die Gesamthöhe der geplanten eingeschossigen Gebäude, gemessen von der Erdgeschoßfußbodenoberkante bis Schnittpunkt Außenkante Gebäudewand, Oberkante Sparren, darf 3,20 m und bis zum First 6,20 m als Höchstgrenze betragen, bei Steildach 9,00 m.



Deckblatt vom 16.12.1992  
zu den textlichen Festsetzungen

---

Die textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 23.05.1979 werden wie folgt geändert:

IV. Baugestaltung:

9. Gestaltung der Bauten

9.5 Dachraum/Dachgauben

Der Dachraum darf zu Wohnzwecken ausgebaut werden, sofern § 38 LBO eingehalten werden kann.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

Gestaltungsvorschriften:

- a) Brüstungshöhe max. 1,15 m.
- b) Fronthöhe max. 1,20 m bis Oberkante Sparren.
- c) Gesamtlänge der Dachgauben max. 2/3 der Dachlänge.
- d) Vermeidung von Firstanschluß.
- e) Traufbereich mit mind. 3 Ziegelreihen.
- f) Nicht zulässig sind Gauben mit tonnengewölbeartiger Abdeckung.

9.6 Gestrichen.

10. Garagen

10.2 Die Dachform ist freigestellt.

Die Eindeckung muß der Eindeckung des Hauptgebäudes entsprechen. Bei Flachdächern wird eine Begrünung empfohlen.

10.3 Gestrichen.

- 9.2 Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden bezogen auf fertige "Straßendecke Mitte") darf nicht mehr als 1,20 m betragen.
- 9.3 Für die Gebäude entlang der Straße K 5330 werden straßenseitig Lärm-schutzfenster vorgeschrieben, die eine Minderung der Immission von 6 dB (A) ermöglichen.
- 9.4 Das Anbringen eines Gebäudeprofils kann verlangt werden, ebenfalls Längs- und Querschnitte bezogen auf NN-Höhen.
- 9.5 Dachgaupen und Dachaufbauten sind bei Gebäuden mit 22 - 28° nicht gestattet.
- 9.6 Dachgaupen sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet; diese sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung des gesamten Bauwerkes entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei den Gebäuden mit Satteldächern mehr als 1/3 der jeweiligen Seitenlängen des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirn-seiten der Gaupen soll im Rohbau zwischen Dachfläche (Hauptdach) und Unterkante der Sparren der Dachgaupen nicht mehr als 1,20 m betragen.

Die Brüstungshöhe der Dachgaupen ist auf max. 1,15 m fest-gelegt.

Die Dachaufbauten (Dachgaupen) sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird.

Unterhalb der Dachgaupen müssen mind. 2 oder 3 Ziegel-reihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten müssen im Farbton dem Baustoff der Dach-deckung angepaßt werden.

## 10. Garagen

- 10.1 Es wird empfohlen, die Garagen mit den jeweiligen bauli-chen Festsetzungen auf dem im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen oder als Anbau an das Hauptgebäude bzw. innerhalb des Hauptgebäudes zu erstellen.
- 10.2 Bei angrenzenden Garagen zweier benachbarter Grundstücke muß die Dachausbildung als Flachdach erfolgen.
- 10.3 Bei den übrigen Garagen ist ein Flach- oder Pulldach zu-lässig.
- 10.4 Die Tiefe des Garagenvorplatzes beträgt 5,50 m.

## 11. Einfriedungen

### 11.1 Als Einfriedung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet:

Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung, Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung, Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.

Empfohlen werden Buschwerk und Rasen nach den Straßenseiten hin. Die Einfriedung zwischen den Grundstücken soll im allgemeinen mit Buschgruppen, evtl. in Verbindung mit einem niederen Maschendrahtzaun erfolgen.

Die Errichtung von Mauern über 1,00 m Höhe zwischen den Grundstücken ist verboten.

- 11.2 Die Einfriedungen dürfen über Gehweghinterkante die Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten. Sie sind an den Garagenvorplätzen bis zu den Garagen zu führen.
- 11.3 Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende als in Abs. 1 - 2 vorgeschriebene Einschränkungen verlangt werden. Im Bereich der Annäherungssichtweite ist jede Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung oder sonstige Nutzung über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante der Kreisstraße und der Gemeindestraße freizuhalten.
- 11.4 Entlang der K 5350 ist, wie im Bebauungsplan ersichtlich, ein 20 m breiter Schutzstreifen von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.
- 11.5 Innerhalb eines 40 m breiten Streifens, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn der Kreisstraße, dürfen keine Anlagen der Außenwerbung angebracht werden. Ebenso sind gegen die Kreisstraße helle Fenster, Schaufenster, blendende Außenbeleuchtung oder ähnliche Anlagen unzulässig.
- 11.6 Zur Kreisstraße 5350 dürfen keine Zufahrten und Zugänge angelegt werden. Die Grundstücke sind ohne Tür und Tor zu gestalten.

## 12. Grundstücksgestaltung

- 12.1 Anfüllungen und Abzengungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

Aufgestellt:

Karlsruhe, 02.05.78 / 15.06.78 / 05.12.78

23. MAI 1978  
Neuried, .....

Dipl.-Ingenieur  
**DIETER SALLER**  
Regierungsbaumeister  
Bemerkung: ...  
75 Karlsruhe  
Vollchemiker  
Telefon 0721/615337

Bürgermeisteramt  
7607 Neuried

*Handwritten signature*