

## B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan Dundenheim - Langmatten -

### A. Rechtsgrundlagen :

1. §§ 1 und 2.8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.06.1960 ( BGBl.I.S.341 ( BBauG.)
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke ( Baunutzungsverordnung ) v.26.11.1968.
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung des Planinhalts ( Planzeichenverordnung ) vom 19.1.1965 ( BGBl.I.S.21)
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27.06.1961 ( Ges.Bl. S. 108 )
5. §§ 3 Abs. 1,7,9,16 und 11 Abs. 1,2 der Landesbauordnung ( LBO ) für Baden-Württemberg vom 20.06.1872.

### B. Festsetzungen :

#### I. Art der baulichen Nutzung :

##### § 1 Baugebiet :

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in

- a. ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der BauNVo
- b. ein Mischgebiet im Sinne des § 6 der BauNVo

##### § 2 Ausnahmen :

Soweit in den vorgenannten §§ noch weitere Ausnahmen vorgesehen bzw. zugelassen sind, werden diese Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### § 3 Festsetzungen im Gestaltungsplan :

Die Festsetzungen nach den vorgenannten §§ der BauNVo erfolgen durch Eintragungen im Gestaltungsplan.

##### § 4 Neben-und-Versorgungsanlagen :

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVo sind unter der dort genannten Voraussetzungen zulässig
2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der BauNVo können als Ausnahme zugelassen werden.

## II. Maß der baulichen Nutzung :

### § 5 Allgemeines :

Das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke wird bestimmt durch Festlegung der zulässigen Überbauung desselben und die Zahl der Vollgeschosse.

### § 6 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung :

1. Die Überbauung der Grundstücke darf nicht mehr als :
  - a. Im Gewerbegebiet : 80 %
  - b. Im Mischgebiet : 40 %betragen
2. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt im Gestaltungsplan
3. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als zwingend.

### § 7 Bauweise :

Als Bauweise wird für das Gewerbegebiet die " abweichende" für das Mischgebiet die " offene " Bauweise festgelegt. Im Mischgebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser, jedoch keine weitergehende Hausgruppen, zulässig.

### § 8 Überbaubare Grundstücksflächen :

1. Die Festlegung von Strassenbegrenzungslinien, Baulinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Strassen- und Baulinienplan
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVo nicht zulässig.

### § 9 Grenz - und Gebäudeabstände :

Grenzabstände, sowie Abstände der Gebäude untereinander werden durch die Bestimmungen der LBO geregelt.

Deckblatt vom 16.12.1992  
zu den textlichen Festsetzungen

---

Die textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 25.02.1975 werden geändert:

II. Maß der baulichen Nutzung:

§ 10 Gestaltung der Bauten

6. 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.

§ 10 Gestaltung der Bauten :

1. Die Dachneigung bei Wohngebäuden, oder auch bei Hallen und gewerblich genutzten Gebäuden, darf im Bereich des Gewerbegebiets  $30^{\circ}$  nicht übersteigen.
2. Die Dachneigung bei Gebäuden im Mischgebiet werden folgendermaßen festgelegt :
  - a. Eingeschossige Gebäude auf den Grundstücken Lgb.Nr. 238/16, 238/17 und 239/2 :  $24 - 30^{\circ}$
  - b. Eingeschossige Gebäude auf den Grundstücken Lgb.Nr. 238/14, 238/4, 238/5 und 241/2 :  $32 - 38^{\circ}$
  - c. Zweigeschossige Gebäude auf allen anderen Grundstücken des Mischgebiets :  $28 - 32^{\circ}$
3. Die Sockelhöhe der Gebäude ( Oberkante fertig eingeebnetes Gelände - Oberkante Erdgeschoßfußboden ) ist möglichst niedrig zu halten. Sie sollte 1.00 m nicht überschreiten. Geländevertiefungen zur besseren Nutzung des Untergeschosses ( bei Garagen, gewerblicher oder Nutzung zu Wohnzwecken ) sollen bei guter Gestaltung nicht ausgeschlossen werden und möglich sein.
4. Eingeschossige Gebäude dürfen einen Kniestock von max. 80 cm, zweigeschossige einen solchen von höchstens 30 cm erhalten.
5. Fensteröffnungen sind in Art, Größe Aufteilung und Verteilung in den Wandflächen harmonisch zu gestalten.
6. Die Räume in Dachgeschoßausbauten sollen ihre Belichtung und Belüftung möglichst durch in den Giebeln anzuordnende Fenster erhalten. Dachgaupen sind in der üblichen, als Schleppegaube bezeichneten Art auf Grund der geringen Dachneigungswinkel nicht zulässig, da sie formal schlecht wirken würden. Die Belichtung und Belüftung nicht an den Giebeln liegender Räume hat durch Dachlegefenster zu erfolgen.

§ 11 Nebengebäude und Garagen :

1. Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Ver-

Deckblatt vom 16.12.1992  
zu den textlichen Festsetzungen

---

§ 11 Nebengebäude und Garagen

2. Die Dachform ist freigestellt.  
Die Eindeckung muß der Eindeckung des Hauptgebäudes entsprechen. Bei Flachdächern wird eine Begrünung empfohlen.

hältnis zu den Hauptgebäuden stehen. Sie sind mit diesen in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

2. Anbauten müssen, außer bei reinen Flachdächern, gleiche Dachneigungen wie die Hauptgebäude des Grundstücks, erhalten.

3. Nebengebäude dürfen nur eingeschossig erstellt werden. Ihre Traufenhöhe darf 3,50 m nicht überschreiten.

#### § 12 Einfriedigungen :

Die Einfriedigungen an öffentlichen Strassen und Plätzen sind in folgender Art und Weise gestattet :

- a. Sockel bis zu 50 cm Höhe aus Beton oder Stein
- b. Rohr- oder Profil-Stahlrahmen mit Drahtgeflecht, reine Stahl-Profilkonstruktionen

Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf nicht übersteigen :

- a. im Gewerbegebiet : 1,80 m
- b. im Mischgebiet : 1,00 m

Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

#### § 13 Grundstücksgestaltung und Vorgärten :

1. Anfüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß keine hart wirkende Verfallungen entstehen sondern möglichst weiche Geländelinien erzielt werden. Die natürlichen Geländebeziehungen sollen nicht zu sehr beeinträchtigt werden. Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

2. Die Flächen außerhalb der Bebauungszonen ( Grünflächen ) sind als Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

3. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

#### § 14 Entwässerung der Grundstücke :

1. Für die einzelnen Grundstücke besteht Anschlußzwang an die vorhandene Ortskanalisation.

2. Für die Einleitung gewerblicher Abwässer sind entsprechende Antragsunterlagen in 4-facher Fertigung der Gemeinde bzw. dem Landratsamt Ortenaukreis in Offenburg, vorzulegen.

3. Agressive Abwässer dürfen auf keinen Fall direkt der Kanalisation zugeleitet werden.

§ 15 Planvorlagebestimmungen :

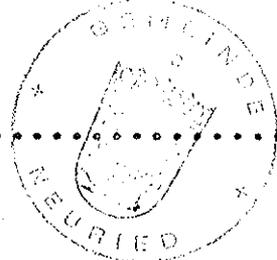
1. Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baubehörde die Darstellung der anschließenden Nachbargebäude und - so erforderlich - weitere Ergänzungen durch Vorlage von Lichtbildern o.ä. verlangen.
2. Die Genehmigungspflicht für alle baulichen Maßnahmen wird durch die LBO geregelt.

§ 16 Ausnahmen und Befreiung :

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und seinen Vorschriften gelten § 31 BBauG und die entsprechenden §§ der LBO 1972.

25. Feb. 1975

7607 Neuried - .....



*[Handwritten Signature]*  
.....Bürgermeister