

GEMEINDE NEURIED
- ORTENAUKREIS -
ORTSTEIL DUNDENHEIM

BEBAUUNGSPLAN "LANGMATTEN II"

Textteil (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

A. Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253) in der geltenden Fassung.
2. Verordnung der Landesregierung und des Innenministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO BauGB) vom 25. August 1987 (GBI. S. 329).
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132).
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
5. Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der geltenden Fassung.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen:

I. Baugebiet:

1.1 Art der baulichen Nutzung: Der räumliche Geltungsbereich teilt sich auf in

- a.) ein Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO,
und b.) ein Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO
(siehe Eintragungen im Plan.)

1.2 Ausnahmen:

1.2.1 zugelassen werden: a.) im Gewerbegebiet (GE) die unter § 8 Abs. 3 Nr. 1 + 2 BauNVO benannten Gebäude oder Anlagen.

1.2.2 nicht zugelassen werden, auch nicht ausnahmsweise:

- a.) im Gewerbegebiet (GE)
Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3, Nr. 3)
- b.) im Mischgebiet (MI)
die bereits unter a.) genannten
Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8
u. § 6 Abs. 3).

1.2.3 Nebenanlagen: Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 + 2 (BauNVO) werden ausnahmsweise zugelassen.

II. Maß der baulichen Nutzung:

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Vollgeschosse (siehe Eintragungen im Plan).

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:

- 3.1 Bauweise Als Bauweise wird für das Baugebiet "Langmatten 2" festgelegt, für
- a.) das Gewerbegebiet (GE) in Bezug auf die Länge der Gebäude die abweichende Bauweise (a),
 - b.) für das Mischgebiet (MI) die offene Bauweise (o).
- 3.2 überbaubare Grundstücksflächen: Die überbaubaren Flächen werden durch Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen im Bebauungsplan festgelegt (siehe Eintragungen im Plan).
- 3.3 Grenz- und Gebäudeabstände: Die Abstandsflächen werden durch die LBO § 6, 7 und 8 festgelegt, insofern der Bebauungsplan keine größeren Abstände festlegt.

IV. Gestaltung der Gebäude:

- 4.1 Höhe der baulichen Anlagen: Die Gesamthöhe der Gebäude darf höchstens 10 m betragen, bezogen auf Oberkante der Erschließungsstraße.
- 4.2 Dächer: Erlaubt sind Dachneigungen
- | | |
|---------------------------|---------|
| bei Hallen | 0 - 25° |
| bei eingeschöb. Gebäuden | 0 - 38° |
| bei zweigeschoß. Gebäuden | 0 - 30° |
- 4.3 Dachdeckungen: Als Dachdeckung dürfen keine glänzenden Materialien verwendet werden. Bei mehr als 15° Neigung dürfen zudem nur gedecktfarbige Materialien verwendet werden (nicht weiß oder hellgrau).
- 4.4 Formalien: Die Baubehörde (Ortsbauamt) kann das Anbringen eines Gebäudeprofils - sowie die Fertigung von Längs- und Querschnitten - mit Bezug auf NN-Höhen verlangen.

Deckblatt vom 16.12.1992
zu den textlichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 12.06.1991 werden wie folgt geändert:

IV. Gestaltung der Gebäude

4.5 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.

V. Garagen und Stellplätze

5.3 Garagendächer

Die Dachform ist freigestellt.

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

4.5 Dachgauben:

Dachgauben sind nur auf Dächern mit einer Neigung über 35° gestattet. Sie sind so anzuordnen, daß die Harmonie des Bauwerks und der Dachform erhalten bleibt. Die Länge einer Gaube, oder die Summe der Längen mehrerer Gauben, darf die Hälfte der zugehörigen Dachseitenlänge nicht überschreiten. Die Höhe der Gauben (Schleppgauben, Frontspies o. ä.) darf von OK der obersten Geschoßdecke bis Unterkante der sie deckenden Sparren höchstens 2,40 m betragen. Die Gauben sind optisch leicht zu gestalten und möglichst weitgehend in die Dachflächen zu integrieren.

V. Garagen und Stellplätze:

5.1 Garagenplätze:

Garagen dürfen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Sie sind möglichst dem Verkehr nahe (Grundstückseinfahrt) anzuordnen.

Stellplätze können auch im nicht überbaubaren Grundstücksbereich angelegt werden.

5.2 Empfehlung:

Es wird empfohlen, Garagen als Anbau an das Hauptgebäude - oder in dieses integriert - zu erstellen.

5.3 Garagendächer:

Hierfür gilt das unter 4.2 festgelegte. Dabei sind die Bestimmungen der LBO einzuhalten.

5.4 Vorplätze:

Die Tiefe des Garagenvorplatzes (Stauraum) muß mindestens 5,0 m betragen.

VI. Einfriedigungen:

6.1

Einfriedigungen sind an öffentlichen Straßen und Plätzen bis zu einer Höhe, gemessen an Gehweghinterkante, von:

- | | |
|---------------------------|--------|
| a.) im Gewerbegebiet (GE) | 1,80 m |
| b.) im Mischgebiet (MI) | 1,00 m |

gestattet.

Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

6.2 Ausführung:

Sockel in Beton oder Mauerwerk dürfen an öffentlichen Straßen oder Plätzen bis zu einer Höhe, gemessen an Hinterkante Gehweg, von:

- a.) im Gewerbegebiet (GE) 0,50 m
- b.) im Mischgebiet (MI) 0,30 m

errichtet werden.

Darüber sind Holz-, Metall- oder Rohrrahmen mit Drahtfüllungen oder Bespannungen bis zur Gesamthöhe gestattet.

Empfohlen werden, wo möglich, Hecken- und Strauchbepflanzungen.

Die Sichtdreiecke sind von Bebauung, Einfriedigungen, Bepflanzungen oder Nutzungen über 0,80 m Höhe über Fahr- bahnoberkante freizuhalten.

VII. Grundstücksgestaltung und Nutzung:

7.1 Geländeformation:

Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Verhältnisse wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbar- grundstücke sind zu beachten.

7.2 Pflanzgebot:

Auf den Grundstücken sind je 500 m² Fläche mind. 1 einheimischer, stand- ortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.

Entlang der nördlichen und westlichen Bebauungsgrenze ist als Abgren- zung des Gewerbegebiets zur offenen Landschaft ein 5 m breiter Gehölz- streifen aus einheimischen Laubbaum- und Straucharten anzulegen. Ein- und Ausfahrten sind in diesem Gehölzstreifen zulässig.

7.3 Werbeanlagen:

Sind nur am Ort der Leistung zuläs- sig. Als Leuchtkästen dürfen sie eine Fläche von 1 m² nicht überschreiten. Sie sollen jedoch möglichst als an Wänden auf Abstand befestigte Buch- staben, die hinterleuchtet oder angestrahlt werden, hergestellt werden.

VIII. Verkehrsflächen:

8.1 Gehwege:

Die Verkehrsflächen bestehen aus jeweils einem 1,00 - 1,50 m breiten, einseitig angelegten Gehweg und der Fahrbahn.

8.2 Sichtdreiecke:

Sichtflächen für den Verkehr (Anpflanzungen und Einfriedigungen max. 0,80 m hoch):

In Neuried-Dundenheim wurde vom Ortschaftsrat die Einführung von Tempo 30 km/h flächendeckend beschlossen.

Die Sichtflächen sind demnach für eine Geschwindigkeit von max. 30 km/h bemessen. Sie liegen gänzlich auf den Verkehrsflächen.

IX. Nachrichtliche Übernahmen:

9.1 Auffüllmaterialien:

Zur Auffüllung des Geländes darf nur reiner Erdaushub und Kiesmaterial oder aufbereiteter Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen verwendet werden, welches keine wassergefährdeten Stoffe enthält. Die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen ist nicht zulässig. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z. B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen.

Chemikalienreste (z. B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

9.2 Lagerung von Behältern für Heizöl oder Heizgas unterirdisch:

Da der Grundwasserstand zeitweise in eine Höhe nahe der Geländeoberkante steigen kann, ist für die Behälter ein Nachweis der Sicherheit gegen Auftrieb zu erbringen, um Schäden an Tankanlagen und Umwelt auszuschlies-

9.3 Bauen im Grundwasser:

sen.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen.

Der höchste bisher beobachtete Grundwasserstand in diesem Gebiet beträgt 146,60 m über NN. Die mittlere Geländehöhe beträgt 146,50 m über NN.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist möglichst so zu wählen, daß diese über dem mittleren Jahresmaximum des Grundwasserstandes liegt. Das mittlere Jahresmaximum des Grundwasserstandes beträgt für das südliche Plangebiet 145,30 m über NN, für das nördliche Plangebiet 145,00 m über NN.

Bauteile, die tiefer als der höchste bisher beobachtete maximale Grundwasserstand liegen, sind in wasserdichter Bauweise zu erstellen.

In begründeten Ausnahmefällen kann das Bauen im Grundwasser gestattet werden. Über die Zulässigkeit ist in einem Wasserrechtsverfahren zu entscheiden.

Aufgestellt,

7607 Neuried, im Nov. 1990

Der Planer:

Hans Niekamp, Dipl. Ing.
Freier Architekt
7607 Neuried
Tel. 07807/582

7607 Neuried, den 12.06.1991

Der Bürgermeister:


.....


.....