

Gemeinde Neuried
Ortenaukreis

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Meerkorn“
im Ortsteil Dundenheim
1. Änderung - Stand: 18.05.2011

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zul. geändert durch Art. 3 des IWG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 479).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plan-inhalts (Planzeichenverordnung – PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3, Anlage).

2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Planungsgebiet ist festgesetzt als
- allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO,
 - Mischgebiet (MI), § 6 BauNVO
 - eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe), § 8 BauNVO, in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO.

Die Abgrenzung erfolgt im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, Plan 1.1.

- (2) gestrichen

- (3) Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind zulässig:
die unter § 8 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Die in § 8 Abs. 3 Ziff. 1 und 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind als Ausnahme zulässig. Die unter § 8

Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO aufgeführte Nutzung (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zu den Vergnügungsstätten gehören auch Swinger-, Sauna- und Single-Clubs, Table-Dance-, Strip-tease-Lokale u. ä.. Darüber hinaus sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

§ 2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen

- (1) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3, Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- (2) Im Mischgebiet (MI) sind die in §6 Abs. 2 Nr. 3 und 6-8 nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Gleiche gilt für die in §6 Abs. 3 als Ausnahme zulässigen Nutzungen.
- (3) Die Zahl der Wohnungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB bei freistehenden Wohngebäuden auf maximal drei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. zwei Wohnungen je Hauselement begrenzt.

§ 3 Nebenanlagen

(1)-(3) wurde gestrichen. Es wird auf die gesetzlichen Regelungen verwiesen.

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenzen der Grundflächenzahlen (GRZ) sowie der Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Plan 1.1) festgesetzt.

§ 5 Höhenlage der Gebäude

- (1) Für Einzelhäuser mit Kellergeschoß beträgt die Sockelhöhe (SH) mindestens 0,80 m bis maximal 1,20 m.
- (2) Für Doppelhäuser und Hausgruppen mit Kellergeschoß beträgt die Sockelhöhe (SH) 1,00 m. Eine Ausnahme hiervon ist zulässig, soweit Doppelhäuser mit einer einheitlichen Sockelhöhe errichtet werden, im Rahmen der in Absatz 1 festgesetzten Grenzwerte.
- (3) Für Gebäude die nicht unterkellert werden beträgt die Sockelhöhe (SH) mind. 0,25 m.
- (4) Die Sockelhöhe (SH) wird gemessen von Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis Oberkante Achse der fertigen Erschließungsstraße.

§ 6 Gebäudehöhen

- (1) Für die Obergrenzen der Trauf- und Firsthöhen sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil (Plan 1.1) in Verbindung mit den **Anlagen 1 und 2** dieser Bebauungsvorschriften verbindlich.

Für Einzelhäuser werden die Traufhöhen als Obergrenzen festgelegt, für Doppelhäuser und Hausgruppen wird die Traufhöhe verbindlich festgelegt. Eine Abweichung von der verbindlichen Traufhöhe nach unten ist zulässig, soweit Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer einheitlichen Traufhöhe errichtet werden.

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen von Oberkante Erdgeschoß - Rohboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Brüstung / Attika.

Die Firsthöhe (FH) wird gemessen von Oberkante Erdgeschoß - Rohboden

1. bis zur Oberkante Dachhaut des Firstes bei Satteldächern,
2. bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut der höheren Pultseite bei Pultdächern.

- (2) Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist eine maximale Höhe durch Planeintrag festgelegt. Die Höhe bezieht sich auf die Firsthöhe (FH), gemessen von der Hinterkante Straße in Gebäudemitte. Bei Flachdächern gilt die Gebäudehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Attika, bei Pultdächern bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut der höheren Pultseite.

§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen



Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, Plan 1.1, durch Baugrenzen festgesetzt.

§ 8 Garagen, Carports und Stellplätze

- (1) Garagen, Carports und Stellplätze sind von der Erschließungsstraße aus bis zur hinteren Baugrenze zulässig.
- (2) Mit Garagen, deren Zufahrt rechtwinklig oder schräg zur Erschließungsstraße erfolgt, ist ein Mindestabstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche einzuhalten, bei Carports beträgt der Abstand mind. 1,0 m.
- (3) Mit Garagen, an die Erschließungsstraße angrenzend, ist ein Mindestabstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- (4) Stellplätze sind auch im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig, wenn sie als begrünte Flächen (Rasendurchwuchssteine, Pflaster mit breiten Fugen) ausgeführt werden.

§ 9 Bauweise

- (1) Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, ist die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt und mit **o** gekennzeichnet.

- (2) Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, ist die offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig - gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt und mit  gekennzeichnet.
- (3) Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, ist die offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig - gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt und mit  gekennzeichnet.
- (4) Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, ist eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt und mit *a* gekennzeichnet.
Bei der abweichenden Bauweise gelten grundsätzlich die Festsetzungen der offenen Bauweise jedoch bis zu einer maximalen Gebäudelänge von 60m. Die einzelnen Baukörper dürfen durch untergeordnete Bauteile verbunden werden. *Zulässig ist auch die Errichtung von Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand, wenn die Baukörper die Einzellänge von 60m nicht überschreiten und allseitig durch deutlichen Versatz als eigenständiger Baukörper zu erkennen sind.*

§ 10 Stellung der baulichen Anlagen

(1)-(3) wurde gestrichen

3.0 Grünordnerische Festsetzungen

§ 11 Grünordnungsplan

Die im zeichnerischen Teil mit Grünordnungsplan (Plan 1.1), für Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen sind entsprechend der Bepflanzungsbeschreibung zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

§ 12 Anpflanzen von Bäumen

- (1) Im zeichnerischen Teil mit Grünordnungsplan (Plan 1.1) sind Pflanzgebote für hochstämmige standortgerechte Bäume nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB festgesetzt. Hierbei kann die Baumstellung in Anpassung an Grundstückseinfahrten, Leitungstrassen etc. geringfügig verschoben werden.
- (1) Auf jedem privaten Baugrundstück ist im Zuge der Baumaßnahme mindestens ein heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- (2) Für die Neupflanzungen hat die Auswahl gemäß der Bepflanzungsbeschreibung des zeichnerischen Teils mit Grünordnungsplan zu erfolgen. Die Bepflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlage zu erfolgen.


§ 13 Sichtfelder

Zur Sicherheit des Verkehrs ist an Straßeneinmündungen die Fläche im Sichtwinkel von Sträuchern freizuhalten. Einfriedigungen und Pflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über die Fahrbahn nicht überschreiten.

Neuried, den 16. JUNI 2011


Borchert
Bürgermeister

Achern, den 16. JUNI 2011


RS Ingenieure
D-77855 Achern Achererstraße 1
Tel 07841/6949-0 Fax 07841-6949-90


Planaufsteller

Bebauungsplan genehmigt
Änderungsplan
gemäß § 10 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

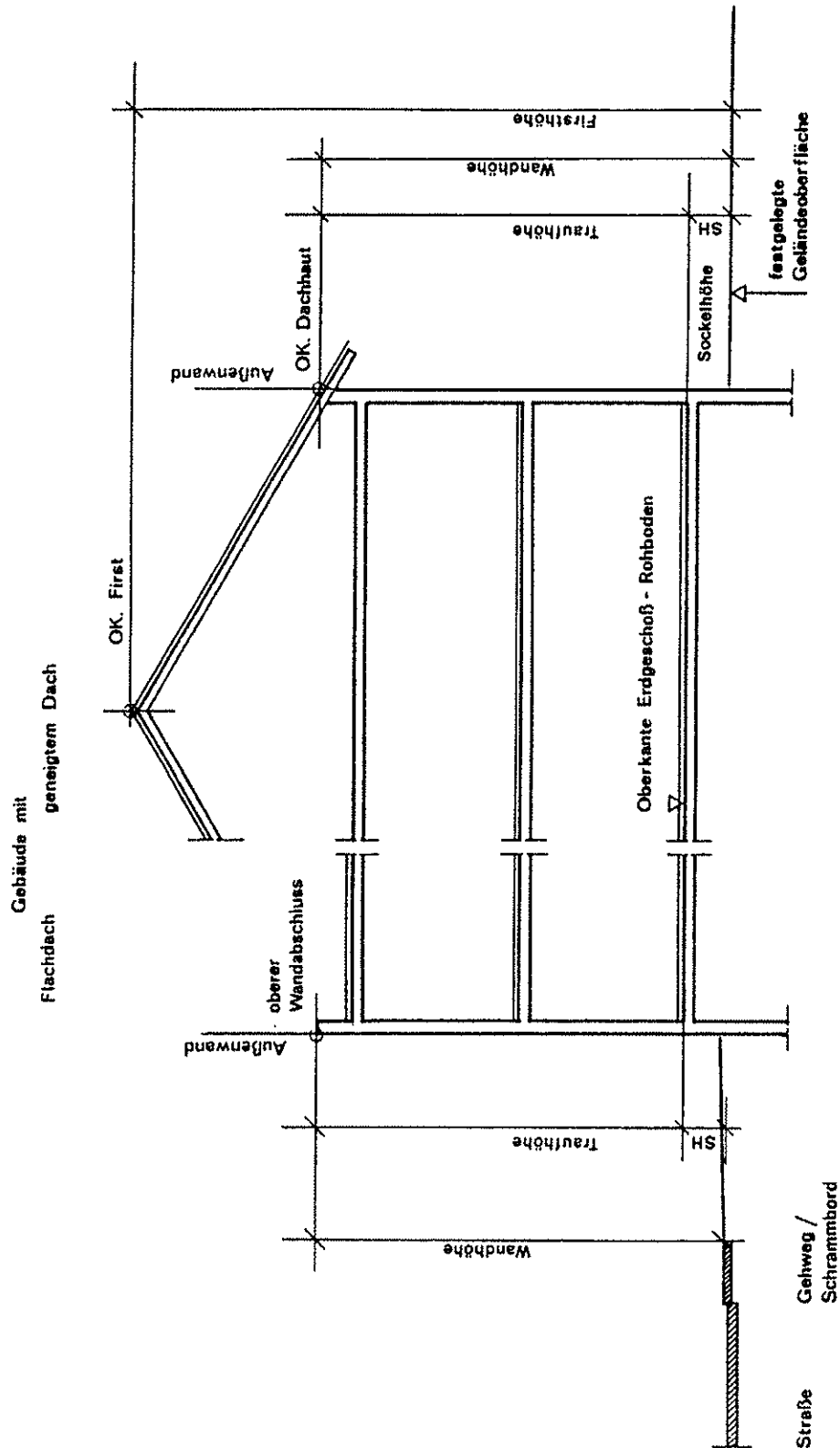
Offenburg, den **08. AUG. 2011**



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -



Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen – Bezugspunkte für WA und MI

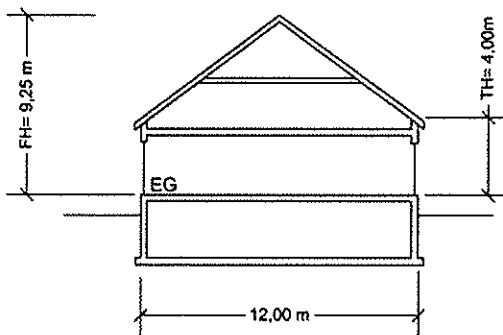


Anlage 2 zu den
Bebauungsvorschriften

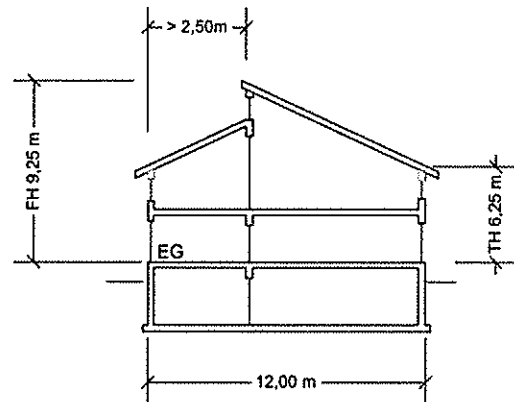
– Gebäudehöhen für WA und MI

H 1

SD / WD, 35°- 45°

**H 3**

PD, 6°-25°

**H 2**

SD / WD, 30°- 38°

