

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(GEMASS § 9 (1) BBauG)

### A RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1, 2, 8, 9, 10, 11 und 12 des Bundesbaugesetzes i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Aug. 1976 (BGBl I S. 2257)berichtigt am 20. Dez. 1976 (BGBl I S. 3617)
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung) Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977 (BGBl I S. 429 BBauVNO) i. d. F. vom 15. Sept. 1977 (BGBl I S. 1763)
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Dar-stellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 30. Juli 1981 (BGBl I S. 833)
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 18. Dez. 1979 (GBI 1980 S. 42)
5. §§ 3, 7, 9, 14, 16 und 111 Abs. 1 und 2 der Landesregierung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 20. Juni 1972 ( GBI S. 352) LBO; Geändert durch das Gesetz zur Änderung der LBO vom 12. Feb. 1980 (GBI . S. 116)

## 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 Festsetzungen 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 OBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

#### 6. Bauweise

6.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

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

#### 7. Oberbaubare 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, 8, 9 und 10 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 Erdgeschoß-Fußbodenoberkante 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.
- 9.2 Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoß-Fußboden bezogen auf fertige "Straßendecke Mitte") darf nicht mehr als 1,20 m betragen.
- 9.3 Für die Dachdeckung ist dunkles, nicht glänzendes Material zu verwenden.
- 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 unter einer  $\alpha$  von  $38^\circ$  nicht gestattet.
- 9.6 Dachgaupen sind nur bei Gebäuden mit Steildach von  $\alpha$   $38^\circ$  -  $48^\circ$  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.

Deckblatt vom 16.12.1992  
zu den textlichen Festsetzungen

---

Die textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 16.07.1982 werden wie folgt geändert:

IV. Baugestaltung

9. Gestaltung der Bauten

Nr. 9.3 Für die Dachdeckung sind Ziegel zu verwenden.

Für untergeordnete Dachteile ist auch Blecheindeckung mit Stehfalzen im Farbton der Dachdeckung möglich.

Nr. 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.

Nr. 9.6 Entfällt.

Deckblatt vom 16.12.1992  
zu den textlichen Festsetzungen

---

10. Garagen

Nr. 10.2 Die Dachform ist freigestellt.  
Die Eindeckung muß der Eindeckung des Hauptgebäudes  
entsprechen. Bei Flachdächern wird eine Begrünung  
empfohlen.

## 10. Garagen

- 10.1 Es wird empfohlen, die Garagen als Anbau an das Hauptgebäude bzw. innerhalb des Hauptgebäudes zu erstellen.
- 10.2 Bei den übrigen Garagen ist ein Flach- oder Pultdach zulässig.
- 10.3 Die Tiefe des Garagenvorplatzes beträgt 5,50 m.

## 11. Einfriedung

- 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.  
  
Zwischen Gehweghinterkante und Gebäude ist Buschwerk und Rasen zur Straßenseite hin anzuordnen. Die Einfriedung zwischen den Grundstücken soll im allgemeinen mit Buschgruppen evtl. in Verbindung mit einem niedrigen Maschendrahtzaun oder Holzzaun (Lattenzaun) erfolgen.
- 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 Straßen freizuhalten.

12. Grundstücksgestaltung

12.1 Anfüllungen und Abgrenzungen 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, im Juli 1982

Dipl.-Ingenieur  
**DIETER SAUER**  
Regierungsbaumeister  
Beratender Ingenieur für das Bauwesen  
Veitchenstraße 3  
7500 Karlsruhe  
Tel. (0721) 616001

Neuried, 16. Juli 1982



Der Bürgermeister