

Satzung

über die 5. Änderung des Bebauungsplanes

"Seelengassenfeld"

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. März 1997 (GBl. S. 101), hat der Gemeinderat der Gemeinde Neuried am 29. Juli 1998 die Änderung des Bebauungsplanes "Seelengassenfeld" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BAuGB als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Auszug aus dem Lageplan vom 20. Mai 1998 maßgebend.

§ 2

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes ist

1. der Bebauungsplan, zeichnerischer Teil, zuletzt geändert durch die 3. Bebauungsplanänderung vom 31.01.1991 sowie
2. der Textteil in der Fassung der 4. Änderung vom 17.09.1993 (Tag d. Inkrafttretens)

§ 3

Bestandteile der Bebauungsplanänderung

1. Deckblatt vom 29. Juli 1998
2. Textteil vom 29. Juli 1998

Die Begründung ist dem Bebauungsplan beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Neuried, den 29. Juli 1998


Borchert
Bürgermeister



A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141)
2. Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Form der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), letzte Änderung vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in deren Fassung vom 08. August 1995 (Gbl. S. 617)

B. FESTSETZUNGEN

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Baugebiet
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO.
Die Grenze zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet ergibt sich aus dem Bebauungsplan.
2. Ausnahmen
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 und § 6 Abs. 3 BauNVO sind 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
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

5. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung
Die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschosflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch die 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 Festsetzungen 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.
- 7.2 Vor der Bebauung und/oder Abtrennung der rückwärtigen Grundstückteile der Grundstücke Lgb. Nr. 241 und 248 muß eine mindestens 3 Meter breite Zufahrt von der Adlerstraße zu den hinteren Grundstücksteilen geschaffen und diesen grundbuchmäßig zugeschlagen werden.

8. Abstandsflächen

- 8.1 Der seitliche Grenz- und Fensterabstand der Gebäude von den Nachbargrundstücken richtet sich nach den §§ 5, 6 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 Schnittpunkte 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 sind Ziegel zu verwenden.
Für untergeordnete Dachteile ist auch Blecheindeckung mit Stehfalzen im Farbton der Dachdeckung möglich.
- 9.4 Das Anbringen eines Gebäudeprofils kann verlangt werden, ebenfalls Längs- und Querschnitte bezogen auf NN-Höhen.
- 9.5 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 tonnengewölbartiger Abdeckung.

10. Garagen

- 10.1 Die Dachform ist freigestellt. Die Eindeckung muß der des Hauptgebäudes entsprechen. Bei Flachdächern wird Begrünung empfohlen.
- 10.2 Die Tiefe des Garagenplatzes 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.

Empfohlen werden Buschwerk und Rasen nach den Straßenseiten hin. Die Einfriedung zwischen den Grundstücken soll im allgemeinen mit Buschgruppen evtl. in Verbindung mit niederem Maschendrahtzaun 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 Straßeneinmündung 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 Bundesstraße und der Gemeindestraße freizuhalten.
12. Grundstücksgestaltung
- 12.1 Anfüllungen und Abgrenzungen auf dem Grundstücke sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 12.2 Zur Auffüllung des Geländes darf nur reiner Erdaushub und Kiesmaterial verwendet werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Die Verwendung von Bauschutt ist nicht zulässig.
- 12.3 Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt teilweise höher als 2 Meter unter dem Geländeniveau. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.
13. Pflanzgebot
Auf den Grundstücken müssen mindestens drei bodenständige Bäume angepflanzt werden.

Neuried, den 29. Juli 1998

Borchert,
Bürgermeister

