

Gemeinde Neuried

Projekt 8112

Ortsteil Ichenheim

Bebauungsplan "Seelengassenfeld"

## I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

<u>Anlage</u>	<u>Benennung</u>	<u>Maßstab</u>
1	Obersichtslageplan	1 : 5 000
2	Begründung	
3	Bebauungsplan	1 : 1 000
4	Längsschnitt	1 : 1 000/100
5	Textliche Festsetzungen	

GEMEINDE NEURIED

Ortenaukreis

Ortsteil Ichenheim

Änderung des Bebauungsplanes "Seelengassenfeld"

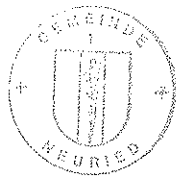
Textliche Festsetzungen - Deckblatt

Änderungen:

- (1) Für die Grundstücke Flst.-Nrn. 1384/32 bis 1384/34 wird festgesetzt:
  - a) Dachneigung: 38° bis 48°,
  - b) Maß der baulichen Nutzung: 2 Vollgeschosse, einschließlich Dachgeschoß (Höchstgrenze).
  
- (2) Die Festsetzungen bezüglich der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgehoben.

Neuried, den 31. Januar 1991

*Hild*  
Hild  
Bürgermeister



Bebauungsplan "Seelengassenfeld"

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. S. 2257) berichtigt am 20. Dez. 1976 (BGBl. S. 3617)
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung) Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977 (BGBl. S. 429 BBauVNO) i. d. F. vom 15. Sept. 1977 (BGBl. S. 1763)
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Dar-stellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. Jan. 1965 (BGBl. S. 21)
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 18. Dez. 1979 (GBL. 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 (Ges. Bl. S. 352) LBO; Geändert durch das Gesetz zur Änderung der LBO vom 12. Feb. 1980 (GBL. 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 Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

#### 5. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

5.1 Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl 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 Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO

Deckblatt vom 16.12.1992  
zu den textlichen Festsetzungen

---

Die textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 03.12.1981 werden wie folgt geändert:

IV. Baugestaltung

9. Gestaltung der Bauten

9.3 Für die Dachdeckung sind Ziegel zu verwenden.

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

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.

9.6 Entfällt.

10. Garagen

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

10.3 Entfällt.

- 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.

#### 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 Spären, 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 mit 22 - 32° nicht gestattet.
- 9.6 Dachgaupen sind nur bei Gebäuden mit Steildach 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 03.12.1981 werden wie folgt geändert:

IV. Baugestaltung

9. Gestaltung der Bauten

9.3 Für die Dachdeckung sind Ziegel zu verwenden.

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

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.

9.6 Entfällt.

10. Garagen

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

10.3 Entfällt.

Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll im Rohbau zwischen Dachfläche (Hauptdach) und Unterkante der Sparren der Dachgaupen nicht mehr als 1,20 m betragen.

Die Brüstungshöhe der Dachgaupen ist auf max. 1,15 m festgelegt. Die Dachaufbauten (Dachgaupen) sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird.

Unterhalb der Dachgaupen müssen mind. 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten müssen im Farbton dem Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

## 10. Garagen

- 10.1 Es wird empfohlen, die Garagen mit den jeweiligen baulichen Festsetzungen auf dem im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen oder als Anbau an das Hauptgebäude bzw. innerhalb des Hauptgebäudes zu erstellen.
- 10.2 Bei angrenzenden Garagen zweier benachbarter Grundstücke muß die Dachausbildung als Flachdach erfolgen.
- 10.3 Bei den übrigen Garagen ist ein Flach- oder Pultdach zulässig.
- 10.4 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 Winkel-eisen 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 einem niederen 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 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 Bundesstraße und der Gemeindestraße 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.

13. Pflanzgebot

Auf den Grundstücken müssen mindestens drei bodenständige Bäume angepflanzt werden.

Aufgestellt:

Karlsruhe, 1. Dez. 1981

Dipl.-Ingenieur

**DIETER SAUER**

Verkehrs- und Städtebau-Ingenieur

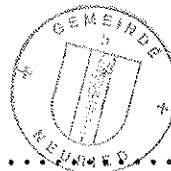
am Institut für Bauwesen

der Universität

7500 Karlsruhe 1

723316061

Neuried, 03.12.1981.....



*[Handwritten signature]*

Der Bürgermeister