

Schriftliche Festsetzungen (gemäß § 9 (1) BBauG)
zum Bebauungsplan "Meiermatt II" der Gemeinde Neuried,
Ortsteil Müllen, Landkreis Ortenau

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl.I. S. 341) (BBauG) i. d. F. vom 18. 8. 76 (BGBl.I. S. 2256).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. 6. 1962 (BGBl.I. S. 429) (BauNVO) i. d. F. vom 26. 11. 1968 (BGBl.I. S. 1238).
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. 1. 1965 (BGBl.I. S. 21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 108).
5. § 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und § 111 Abs. 1 + 2 der Landesregierung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 20. 6. 1972 (Ges.Bl. S 352) (LBO).

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.

1.2 § 4 Allgemeines Wohngebiet

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

2. Ausnahmen

Im WA sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig. Somit ist § 4 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 Festsetzung 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 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 Festsetzung 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.

8. Grenz- und Gebäudeabstand

8.1 Der seitliche Grenz- und Fensterabstand der Gebäude von den Nachbargrenzen richtet sich nach den §§ 7 und 8 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 Erdgeschoßfußbodenoberkante bis Schnitt-

punkt 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 Erdgeschoßfußboden 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 19 - 24° 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. 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.
- 9.7 (Sattel- oder)Walmdächer sind nur bei eingeschößigen Gebäuden zulässig.

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. Einfriedigung

11.1 Als Einfriedigung 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 Einfriedigung zwischen den Grundstücken soll im allgemeinen mit Buschgruppen, evtl. in Verbindung mit einem niederen Maschendrahtzaun erfolgen.

Die Errichtung von Mauern über 1,00 m hoch zwischen den Grundstücken ist verboten.

11.2 Die Einfriedigungen 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.

12. Grundstücksgestaltung

12.1 Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

Neuried, 28. OKTOBER 1977

Karlsruhe, 1. März 1977

Bürgermeister



[Handwritten signature]