

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 (1) BBauG)

### A RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1, 2, 2 a, 8, 9, 10, 11 und 12 des Bundesbaugesetzes i. d. F. der Bekanntmachung v. 18. Aug. 1976 (BGBl I, S. 2256 ber. S. 3617, geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungs-Novelle v. 03.12.1976 BGBl, S. 3281 und durch Art. 1 G zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht v. 06.07.79 BGBl. I, S. 949)
2. §§ 1- 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) Bekanntmachung v. 15. Sept. 1977 (BGBl. I, S. 429 BBauVNo) i. d. F. v. 15. Sept. 1977 (BGBl. 1763)
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I, S. 833)
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG v. 18. Dez. 1979 (BG1 1980 S. 42)
5. §§ 3, 6, 7, 13 und 73 Abs. 1, 2 und 74 der Landesregierung für Baden-Württemberg i. d. F. v. 28. Nov. 1983 (GB1 S. 770) LB0.

## 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 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.

Deckblatt vom 16.12.1992  
zu den textlichen Festsetzungen

---

Die textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 18.04.1992  
geändert durch die Satzung vom 18.03.1992, werden wie folgt  
geändert:

IV. Baugestaltung

9. Gestaltung der Bauten

Nr. 9.5 Der Dachraum darf zu Wohnzwecken ausgebaut werden  
sofern § 38 LBO eingehalten werden kann.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30°

Gestaltungsvorschriften:

- a) Brüstungshöhe max. 1,15 m.
  - b) Fronthöhe max. 1,20 m bis Oberkante Sparre
  - c) Gesamtlänge der Dachgauben max. 2/3 der Da
  - d) Vermeidung von Firstanschluß.
  - e) Traufbereich mit mind. 3 Ziegelreihen.
  - f) Nicht zulässig sind Gauben mit tonnengewöl
- Abdeckung.

9.6 Entfällt.

Nachrichtlich:

9.2 i.d. Fassung vom 18. März 1992:

Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden  
bezogen auf fertige Straßendecke Mitte) darf nicht mehr  
1,20 m und nicht weniger als 0,80 m betragen.

- 6.2 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 Sparren, darf 3,50 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 Das Anbringen eines Gebäudeprofils kann verlangt werden, ebenfalls Längs- und Querschnitte bezogen auf NN-Höhen.
- 9.4 Es werden Sattel- und Walmdächer zugelassen, bei denen eine ausgeprägte Firstlinie erkennbar ist. Andere Dachformen sind nicht zulässig.
- 9.5 Dachgauben und Dachaufbauten sind bei Gebäuden unter einer DN von 38° nicht gestattet.

Deckblatt vom 16.12.1992  
zu den textlichen Festsetzungen

---

Die textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 18.04.1992  
geändert durch die Satzung vom 18.03.1992, werden wie folgt  
geändert:

IV. Baugestaltung

9. Gestaltung der Bauten

Nr. 9.5 Der Dachraum darf zu Wohnzwecken ausgebaut werden,  
sofern § 38 LBO eingehalten werden kann.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30°

Gestaltungsvorschriften:

- a) Brüstungshöhe max. 1,15 m.
  - b) Fronthöhe max. 1,20 m bis Oberkante Sparren
  - c) Gesamtlänge der Dachgauben max. 2/3 der Dachbreite
  - d) Vermeidung von Firstanschluß.
  - e) Traufbereich mit mind. 3 Ziegelreihen.
  - f) Nicht zulässig sind Gauben mit tonnengewölbter
- Abdeckung.

9.6 Entfällt.

Nachrichtlich:

9.2 i.d. Fassung vom 18. März 1992:

Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden  
bezogen auf fertige Straßendecke Mitte) darf nicht mehr  
1,20 m und nicht weniger als 0,80 m betragen.

- 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  $\frac{1}{3}$  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 mindestens 2 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 als Anbau an das Hauptgebäude bzw. innerhalb des Hauptgebäudes zu erstellen.
- 10.2 Bei angrenzenden Garagen von zwei benachbarten Grundstücken muß die Dachausbildung in der Neigung und Dachdeckungsmaterial gleich sein und der Dachneigung der Wohngebäude entsprechen. Die Dachausbildung kann auch als Flächdach erfolgen:
- 10.3 Bei den übrigen Garagen ist ein Flach-, Pult- oder Satteldach zulässig. Die Dachneigung beim Satteldach sowie das Dachdeckungsmaterial muß jedoch der Dachneigung und Material des Wohnhauses entsprechen.
- 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 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. Die Errichtung von Mauern über 1 m Höhe zwischen den Grundstücken ist verboten.

- 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 Straße freizuhalten.

## 12. Grundstücksgestaltung

- 12.1 Anfüllungen und Abgrenzungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Verhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen des Nachbargrundstücks sind zu beachten.

- 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 Lagerung von Behältern für Heizöl oder Heizgas, unterirdisch:  
Da der Grundwasserstand zeitweise in eine Höhe von unter 2,00 m unter Geländeoberkante steigen kann, ist für die Behälter ein Nachweis der Sicherheit gegen Auftrieb zu erbringen, um Schäden an den Tankanlagen zu vermeiden.

Aufgestellt:

Karlsruhe, im Apr. 1984

Dipl.-Ingenieur  
**DIETER SAUER**  
Regierungsbaumeister  
Beratender Ingenieur für das Bauwesen  
Veichenstraße 13  
**7500 Karlsruhe 1**  
Tel. (07241) 616-61

Neuried, **18. April 1984**



*[Handwritten signature]*

Der Bürgermeister