

Gemeinde 7607 Neuried
Ortenaukreis
Ortsteil Schutterzell

Bebauungsplan " K R U M M A T T "

Textteil (gemäß § 9 (1) BBauG.

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 8, 9, 10, 11 und 12 des Bundesbaugesetzes i.d.F. der Bekanntmachung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I.S. 949).
2. §§ 1- 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) Bekanntmachung vom 15.Sep. 1977(BGBl.S.429 BauNVO) i.d.F. vom 15. Sep. 1977 (BGBl. S. 1763).
3. §§ 1 und 2 der VO 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 vom 18. Dez. 1979 (GBL. 1980 S. 42).
5. Die Landesbauordnung für Baden- Württemberg- LBO - i.d.F. vom 28.Nov.1983, Gesetzblatt S. 770, ber. 1984 S. 519. Insbesondere Teil II, § 3, Teil 12, §§ 4- 12, Teil 3, § 13 und Teil 6, § 73.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

1. Baugebiet

1.1. Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich teilt sich auf in : Allgemeines Wohngebiet (WA) §4 BauNVO sowie Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO und eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) § 1 Abs. 4 BauNVO (siehe Eintragungen im Plan).
Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe oder Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal zugelassen.

1.2. Ausnahmen

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht zulässig.

1.3. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs.1 BauNVO sind nicht zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Maß der baulichen Nutzung

Wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Vollgeschosse(siehe Eintragungen im Plan).

Deckblatt vom 16.12.1992
zu den textlichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 25.05.1987 werden wie folgt geändert:

IV. Gestaltung der Gebäude

Nr. 4.2 Die Sockelhöhe der Gebäude (bezogen auf rohen Erdgeschoßfußboden und Oberkante fertige "Straßendecke Mitte") wird auf maximal 1,20 m festgelegt. Das Gelände ist rund um das Gebäude so aufzufüllen, daß an keiner Stelle ein Sockel von über 1,00 m Höhe sichtbar bleibt.

Nr. 4.4 Dachdeckung

Für die Dachdeckung sind Ziegel zu verwenden.

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

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

3.1. Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2. Stellung der Gebäude

Die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind im Plan eingetragen und zwingend.

3.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen der Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgen im Bebauungsplan (siehe Eintragungen im Plan).

3.4. Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Fensterabstände der Gebäude werden durch die LBO §§ 6,7 und 8 (Abstandsflächen) festgelegt, sofern der Bebauungsplan keine größeren Abstände festlegt.

IV. Gestaltung der Gebäude

4.1. Höhe der baulichen Anlagen

Die Gesamthöhe der Gebäude -gemessen von roher Erdgeschoß-Fußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt Außenkante Gebäudewand - Unterkante Sparren, darf bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m, bei zweigeschossigen Gebäuden 5,50 m nicht überschritten werden. Die Höhe des Firstes darf bei eingeschossigen Gebäuden 9,00 m, bei zweigeschossigen Gebäuden 11,00 m betragen.(höchstens)

4.2. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe der Gebäude (bezogen auf rohen Erdgeschoßfußboden und Oberkante fertige Straßendecke-Mitte) wird auf maximal 1.30 m festgelegt. Das Gelände ist rund um das Gebäude so aufzufüllen, daß an keiner Stelle ein Sockel über 1,00 m Höhe sichtbar bleibt.

4.3. Dächer:

Die Dachneigungen sind im Plan festgelegt.

~~4.3.~~ Dachdeckung

4.4

Als Dachdeckung dürfen keine glänzender Materialien verwendet werden. Ebenso sind helle Deckungen ausgeschlossen, z.B. weiß oder lichtgrau.

~~4.3.~~ Formalien

4.5

Die Baubehörde (Ortsbauamt) kann das Anbringen eines Gebäudeprofils verlangen -sowie die Fertigung von Längs- und Querschnitten mit Bezug auf NN.-Höhen.

Deckblatt vom 16.12.1992
zu den textlichen Festsetzungen

Nr. 4.6 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.

V. Garagen

Nr. 5.3 Die Art der Dachform wird freigestellt. Die Eindeckung muß der Eindeckung des Hauptgebäudes entsprechen. Bei Flachdächern wird eine Begrünung empfohlen.

4.4. Dachgaupen

4.6

Dachgaupen sind nur bei Dächern von 38° und größerer Steilheit gestattet. Sie sind so anzuordnen, daß die Harmonie des Bauwerks und der Dachform erhalten bleibt. Eine größere Länge der Gaupen als $1/3$ der jeweiligen Seitenlänge ist nicht zulässig. Die Höhe der Gaupen (Schleppgaupen oder Frontspies o.ä.) darf gemessen von O.K. EG-Decke bis zum Schnittpunkt Außenkante Gaupe bis U.K. Sparren höchstens 2,40 m betragen. Frontspiesgaupen sind nur mit der gleichen Dachneigung wie das Hauptdach zulässig. Die Frontseiten sind möglichst weitgehend zu verglasen. Die Seitenwangen sind möglichst dem Farbton der Dachflächen anzupassen.

V. Garagen

5.1. Empfehlung

Es wird empfohlen, Garagen als Anbau an das Hauptgebäude -oder in dieses integriert- zu erstellen.

5.2. Garagenplätze

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen nur auf den mit Ga bezeichneten, festgelegten Flächen zulässig.

5.3. Garagendächer

- a) Freistehende Garagen sind mit Satteldächern auszuführen. Dabei sind die Bestimmungen der LBO zu beachten. Die Firstrichtung ist entsprechend wählbar.
- b. Bei auf gemeinsamer Grenze zusammengebauten Garagen sind nur Firstrichtungen senkrecht zur gemeinsamen Grenze und gleiche Dachneigungen erlaubt.

5.4. Vorplatz

Die Tiefe des Garagenvorplatzes (Stellplatz) muß mindestens 5,50 m betragen.

VI. Einfriedigungen

6.1. Höhe

Einfriedigungen dürfen die Gesamthöhe von 1,00 m -gemessen von Gehweghinterkante- nicht überschreiten.

6.2. An öffentlichen Straßen und Plätzen

Sind Sockel bis zu 0,30 m Höhe mit daraufgestellten Holz-, Metall- oder Rohrrahmen mit Drahtfüllungen gestattet. Empfohlen wird eine Hecken- oder Strauchbepflanzung.

6.3. Zwischen Nachbargrundstücken

Die Einfriedigung zwischen den Grundstücken soll möglichst einfach und unauffällig -ggfls. wie unter 6.2. genannt- besser nur mit Hecken und Sträuchern erfolgen. Ihre Höhe wird ebenfalls auf 1,00 m begrenzt.

6.4. Sichtdreiecke

Aufgrund der Verkehrssicherheit sind im Plan Sichtdreiecke ausgewiesen. Auf diesen Flächen dürfen die Einfriedigungen eine größte Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Weiter sind diese Flächen von jeder Bebauung Bepflanzung oder sonstiger Nutzung in größerer Höhe freizuhalten.

VII. Grundstücksgestaltung und Nutzung

7.1. Formation

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.

7.2. Auffüllmaterialien

Zur Auffüllung des Geländes darf nur reiner Erdaushub und Kiesmaterial verwendet werden, das keine wassergefährdende Stoffe enthält. Die Verwendung von Bauschutt ist nicht zulässig.

7.3. Lagerung von Behältern für Heizöl oder Heizgas unterirdisch

Da der Grundwasserstand zeitweise in eine Höhe von unter 2,00 m unter Gelände-Oberkante steigen kann, ist für die Behälter ein Nachweis der Sicherheit gegen Auftrieb zu erbringen, um Schäden an den Tankanlagen zu vermeiden.

7.4. Pflanzgebot

Auf den Grundstücken sind mind. 2 bodenständige Bäume zu pflanzen und zu pflegen. Die Stellung (mind. einer) ist im Bebauungsplan vorgegeben.

Aufgestellt:
7607 Neuried, im Oktober 1984

Architekt:



7607 Neuried, den 25. MAI 87

Der Bürgermeister:

