

Gemeinde Neuried - Ortenaukreis

Bebauungsplan "Bahnhofsgelände" - Ortsteil Altenheim

Textliche Festsetzungen

---

## 2.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1) BauGB

---

### 2.1 Art der baulichen Nutzung § 9(1) Nr.1 BauGB, §§ 1,4 BauNVO

In dem im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gem. § 1(6) BauNVO die Nutzungen des § 4(3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung im Sinne dieses Paragraphen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9(1) Nr.1 BauGB, §§ 17-20 BauNVO

2 Vollgeschoße einschließlich Dachgeschoß gem. § 18 BauNVO i.V. mit § 2(5) LBO als Höchstgrenze.

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,7 gem. §§ 17, 19, 20 BauNVO.

### 2.3 Bauweise § 9(1) Nr.2 BauGB, § 22(2) BauNVO

Es ist eine Bebauung mit Einzelhäusern, bzw. mit Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt.

### 2.4 Stellung baulicher Anlagen § 9(1) Nr.2 BauGB

Die Straßenfront der Gebäude muß annähernd parallel zur Straßenbegrenzungslinie verlaufen.

Die Firstrichtung ist freigestellt.

### 2.5 Garagen und Stellplätze § 9(1) Nr.4 BauGB, § 12 BauNVO

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

### 2.6 Nebenanlagen und Einrichtungen § 9(1) Nr.4 BauGB, § 14 BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind keine Nebenanlagen und Einrichtungen gestattet. Ausnahmen bilden Pergolen, Sichtschutzwände und Gartenhäuser bis 10 m<sup>3</sup> umbauten Raum.

### 2.7 Flächen für den Gemeinbedarf § 9(1) Nr.5 BauGB

In dem durch die Nutzungsschablone Nr.4 bezeichneten Baufenster ist ein Jugend- und Vereinsheim vorgesehen.

2.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9(1) Nr.11 BauGB

Die Fläche vor dem alten Bahnhofsgebäude soll durch Gestaltungsmaßnahmen einen platzartigen Charakter erhalten. Es sind Bäume, Stellplätze und Aufenthaltsbereiche vorgesehen, dabei sind nur die Ansprüche des Anliegerverkehrs zu beachten.

2.9 Grünflächen § 9(1) Nr.15 BauGB

Die öffentliche Grünfläche ist parkartig mit Rasenflächen, Baum- und Strauchgruppen anzulegen.

Die öffentliche Grünfläche kann, in Ergänzung zu den als Verkehrsfläche ausgewiesenen Wegen, durch weitere Nebenwege erschlossen werden.

Der vorgesehene Spielplatz ist auf die Ansprüche von Kleinkindern abzustimmen.

2.10 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen § 9(1) Nr.25 BauGB

Die gekennzeichneten Bäume (Zierkirschen) sind zu erhalten. An den eingetragenen Standorten sind einheimische Laubbäume zu pflanzen.

2.11 Nachrichtliche Übernahmen § 9(6) BauGB

Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Auffüllungen im Rahmen der Erschliessung und im Zuge von Baumassnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von Bauschutt ist nicht zulässig. Bei Abbruch- und Baumassnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumassnahmen bestimmter Erdaushub sind auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

Rechtsgrundlagen:

§§ 22 und 34 WHG

§§ 1, 2, 3, 4 AbfG

§ 1 LAbfG

Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Das Wasserwirtschaftsamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu hören.

Rechtsgrundlagen:

§§ 19a, 19f, 19g WHG

§ 25 WG

VLwF, VVLwF

Gemeinde Neuried - Ortenaukreis  
Bebauungsplan "Bahnhofsgelände" - Ortsteil Altenheim  
Textliche Festsetzungen

---

3.0 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften § 73 (1) (6) LBO  
i.V. mit § 9(4) BauGB

---

3.1 Dachform und Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 30 - 45°. Es sind nur Satteldächer zulässig.

3.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Es sind nur Schlepp- oder Giebelgauben zulässig. Sie dürfen nicht breiter als 1,50 m sein. Der Abstand untereinander und zum Ortsgang muß mindestens 2,0 m betragen.

Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind und ihre Breite ein Drittel der Trauflänge nicht übersteigt. Eine Kombination von Gaube und Einschnitt auf der gleichen Dachfläche ist nicht gestattet.

3.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind Falzziegel in den Farben rot bis braun zu verwenden. Für untergeordnete Dachteile (Vordächer) ist auch Kupfer oder Blecheindeckung mit Stehfalzen möglich.

3.4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Für die Außenhaut von Gebäuden sind Reibe- oder Glattputze zu verwenden, die in hellen erdfarbenen Tönen zu halten sind. Nicht zulässig ist die Verwendung von Keramik, Spaltklinker, geschliffenen Werksteinen oder Kunststeinen, Schiefer- oder Asbestzementplatten, Kunststoff- oder Metallplatten.

Glasbausteine dürfen vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sein.

Fenster- und Eingangsöffnungen müssen ein stehendes (hochrechteckiges) Format aufweisen, oder durch Fensterteilungen in hochformatige Flächen unterteilt sein. Das gleiche gilt auch für Schaufenster.

Der Dachüberstand darf ca. 0,50 m nicht überschreiten.

In Baufeld Nr. 2 ist an der Längsseite entlang der Straße ein Versatz im Baukörper vorzusehen.

3.5 Garagen

Garagen sind nach Möglichkeit in Hauptgebäuden zu integrieren. Für freistehende Einzelgaragen gelten sinngemäß die Punkte 3.2, 3.3 und 3.4 (Dach, äußere Gestaltung).

### 3.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig. Ihre Fläche darf 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Eine andere Beleuchtungsart als hinterleuchtete Buchstaben oder direkte Anstrahlung ist ausgeschlossen.

### 3.7 Freiflächen

Alle Freiflächen, sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatz, Weg oder Freisitz genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Dabei sollen einheimische Gehölze bevorzugt Anwendung finden.

### 3.8 Einfriedungen

Als Einfriedungen entlang der Hauptstraße sind Hecken oder Holzzäune in einer Höhe von 0,80 m zulässig.

### 3.9 Grundstücksgestaltung

Die natürlichen Geländebeziehungen dürfen nicht wesentlich verändert werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu beachten.

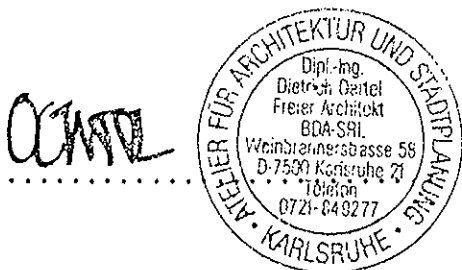
### 3.10 Antennen

Je Gebäude ist nur eine Antenne zulässig.

Karlsruhe, den 04.04.1989

Neuried, den 07.06. 1989

Oertel



Der Bürgermeister

