

Gemeinde Neuried, Ortenaukreis

Ortsteil Altenheim

Bebauungsplan "Baumannsbünd"

Änderung + Erweiterung

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

(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. August 1976 (BGBl I, S. 2256 ber. S. 3617, geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungsnovelle 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 (GB1 1980 S. 42)
5. §§ 3, 7, 9, 14, 16, und 111 Abs. 1, 2 und 112 der Landesregierung für Baden - Württemberg i. d. F. v. 20. Juni 1972 (GB1. S. 352) LBO; Geändert durch das Gesetz zur Änderung der LBO v. 12. Feb. 1980 (GB1. S. 116)

6 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 Grundstücken 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 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

6. Bauweise

6.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

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, Unterkante Sparren, darf 3,65 m und bis zum First 10,00 m als Höchstgrenze betragen.

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 Gebäudeprofiles kann verlangt werden, ebenfalls Längs- und Querschnitte bezogen auf NN-Höhen.

- 9.4 Dachgaupen (Dachaufbauten) sind 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 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 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 Flachdach 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.  
Die Bestimmungen der LBO sind einzuhalten.

11. Einfriedung

11.1 Als Einfriedung der Grundstücke an öffentlichen Straßen sind gestattet:

Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung, Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung, Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren oder Winkelleisen mit Heckenhinterpflanzung.

Zwischen Straßenhinterkante 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 1,0 m Höhe zwischen den Grundstücken ist verboten.

11.2 Die Einfriedungen dürfen die Gesamthöhe von 1,20 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 Straßen freizuhalten.

12. Grundstücksgestaltung

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

Aufgestellt:

Neuried, im März 1984

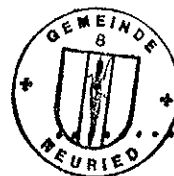
Gemeinde Neuried - Bauamt -

Arthur Schirrich, Bautechniker

.....  
  
.....

Neuried, den 08. Mai 1984 .....

Der Bürgermeister:



.....  
  
.....