

Bebauungsplan Kleinried II

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(GEMÄSS § 9 (1) BBauG)

A RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1, 2, 8, 9, 10, 11 und 12 des Bundesbaugesetzes i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Aug. 1976 (BGBl. S. 2257) berichtigt am 20. Dez. 1976 (BGBl. S. 3617)
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung) Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977 (BGBl. S. 429 BBauVNO) i. d. F. vom 15. Sept. 1977 (BGBl. S. 1763)
3. §§ 1 - 3 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. §§ 3, 7; 9, 14, 16 und 111 Abs. 1 und 2 der Landesregierung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 20. Juni 1972 (Ges. Bl. S. 352) LBO; Geändert durch das Gesetz zur Änderung der LBO vom 12. Feb. 1980 (GBL. S. 116)

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 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

4. Allgemeines

4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschosflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

5. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

5.1 Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschosflächenzahl 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.

6.2 Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

7. Oberbaubare 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 3,20 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 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 Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit Steildach von 38 - 48° 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 Dachgauben bei den Gebäuden mit Satteldächern mehr als 1/3 der jeweiligen Seitenlängen des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gauben soll im Rohbau zwischen Dachfläche (Hauptdach) und Unterkante der Sparren der Dachgauben nicht mehr als 2,4 m betragen. Die Brüstungshöhe der Dachgauben ist auf max. 1,15 m festgelegt.

Die Seitenwangen der Dachgauben und Dachaufbauten müssen im Farbton 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 den übrigen Garagen ist ein Flach- oder Pultdach zulässig.
- 10.3 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 Winkelisen 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.
- 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 werden an Straßeneinmündungen weitergehende als in Abs. 1 - 2 vorgeschriebene Einschränkungen verlangt. 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 Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

12.2 Pflanzgebot

Auf den Grundstücken müssen mindestens 2 bodenständige Bäume angepflanzt werden.

Aufgestellt:
Karlsruhe, im Juli 1982

13. Okt. 1982

Neuried,

Dipl.-Ingenieur
DIETER SAUER
Regierungsbaumeister
Beratender Ingenieur f. d. B. Bauwesen
Veilchenstr. 10, 13
7500 Karlsruhe
Tel. (0721) 51600



Kunz

Der Bürgermeister

Bebauungsplan
~~Anderungsplan~~ genehmigt

gemäß § 11 BBauG in Verbindung
mit § 1 Abs. 1 der
2. DVO der Landesregierung.

Offenburg den 12. 11. 1982

Landratsamt

— Baurechtsbehörde —

In Vertretung



Kunz