

GEMEINDE NEURIED

**ORTSTEIL ALTENHEIM
SCHAFLACHE III**

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN SCHAFLACHE III**

PROJEKT 8969

Gemeinde Neuried
OT Altenheim

Bebauungsplan Schaflache III

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

A RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch -BauGB- in der Form der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I, S. 2253, zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990, BGBl II S. 885,1122)
2. Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Form der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I, S. 132, geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990, BGBl. II, S. 885,1122)
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990, Anlagenband zum Bundesgesetzblatt Teil 1 Nr. 3 vom 22.01.1991
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.83 (GBl. S. 770, geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBl. S. 51), durch Art. 6 Ges. z. Änd. des WG vom 22.02.1988 (GBl. S. 54), durch § 32 LAbfG vom 08.01.1990 (GBl S. 1))

Gemeinde Neuried
OT Altenheim

Bebauungsplan Schafflache III

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art des Baugebietes und Bauweise

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt Mischgebiet (Mi) gemäß § 6 der BauNVO und Allgemeines Wohngebiet (W A) gemäß § 4 der BauNVO.

1.1 Mischgebiete (Mi)

Das nach § 6 BauNVO ausgewiesene Mischgebiet umfaßt

6 Häuser (Einzelhäuser) Dachneigung 28°-40° mit max. 2 Vollgeschossen

1.2 Allgemeines Wohngebiet (W A)

Das nach § 4 BauNVO ausgewiesene allgemeine Wohngebiet umfaßt:

9 Häuser (Reihenhäuser) Dachneigung 30° mit 2 Vollgeschossen und einem Satteldach

6 Häuser Dachneigung 30°-40° mit 1 Vollgeschoß und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß mit Satteldach.

Insgesamt werden 21 Gebäude erstellt.

Die vorgesehenen Straßen sind für den Verkehr ausreichend bemessen.

Der im Planungsgebiet vorgesehene Kinderspielplatz ist ausreichend und für Kinder gefahrlos zu erreichen.

Gemeinde Neuried
OT Altenheim

Bebauungsplan Schaflache III

1.3 Gewerbebetriebe

An der westlichen Baugebietsgrenze, zwischen Punkt B und F ist in Angrenzung an eine Tankstelle mit Reparaturbetrieb ein Mischgebiet ausgewiesen, in dem die nach der BauNVO erwähnten Gewerbebetriebe, die das Wohngebiet nicht wesentlich stören, zugelassen sind.

2. **Ausnahmen**

Im Mischgebiet sind die im § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.

3. **Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

C. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

4. **Allgemeines**

4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung 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. ---

Gemeinde Neuried
OT Altenheim

Bebauungsplan Schaflache III

D. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

6. Bauweise

- 6.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 6.2 Soweit im Gestaltungsplan Einzel-, Doppelhäuser oder Gebäudegruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2, Satz 2 BauNVO.
- 6.3 Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

7. Überbaubare Grundstücksflächen

- 7.1 Die Festsetzungen von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgen durch Eintragung im Bebauungsplan. Mit Leitungsrecht belastete Flächen dürfen nicht überbaut werden.

8. Grenz- und Gebäudeabstand

- 8.1 Der seitliche Grenz- und Fensterabstand der Gebäude von den Nachbargrenzen richtet sich nach den §§ 6, 7 und 8 der LBO, soweit nicht im Bebauungsplan ein größerer Abstand festgelegt ist

9. Leitungsrechte

- 9.1 Das Grundstück nördlich der geplanten Reihenhäuser (Lgb.Nr. 436/18) wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke 436/19-37 und 436/60-62 belastet. Es dient ausschließlich der Erschließung der Reihenhäuser und Garagen.

Deckblatt vom 16.12.1992
zu den textlichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 10.04.1991 werden wie folgt geändert:

IV. Baugestaltung:

10. Gestaltung der Bauten

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

10.5 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.

10.6 Dachdeckung

Für die Dachdeckung sind Ziegel zu verwenden.

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

Gemeinde Neuried
OT Altenheim

Bebauungsplan Schaflache III

E. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN **(§ 73 (1) LBO)**

10. Gestaltung der Bauten

- 10.1 Die Gesamthöhen der geplanten eingeschossigen Gebäude, gemessen von der Erdgeschoßfußbodenoberkante bis Schnittpunkt Außenkante Gebäudewand, Oberkante Sparren, darf 3,75 m und bis zum First 8,10 m als Höchstgrenze betragen, bei Steildach 8,50 m.
- 10.2 Die Gesamthöhen der geplanten zweigeschossigen Gebäude, gemessen von der Erdgeschoßbodenoberkante bis Schnittpunkt Außenkante Gebäudewand, Oberkante Sparren, darf 5,75 m und bis zum First 9,25 m als Höchstgrenze betragen.
- 10.3 Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden bezogen auf fertige "Straßendecke Mitte") darf nicht mehr als 1,35 m FFB und nicht weniger als 0,80m FFB betragen.
- 10.4 Das Anbringen eines Gebäudeprofils kann verlangt werden, ebenfalls Längs- und Querschnitte bezogen auf NN-Höhen.
- 10.5 Dachgauben 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 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 1,20 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.
- 10.6 Für die Dachdeckung sind Falzziegel rot bis braun zu verwenden. Für untergeordnetet Dachteile ist auch Kupfer- oder Blecheindeckung mit Stehfalzen möglich.

Deckblatt vom 16.12.1992
zu den textlichen Festsetzungen

11. Garagen

- 11.2 Die Dachform ist freigestellt.
Die Eindeckung muß der Eindeckung des Hauptgebäudes entsprechen. Bei Flachdächern wird eine Begrünung empfohlen.

Gemeinde Neuried
OT Altenheim

Bebauungsplan Schaflache III

11. Garagen

- 11.1 Es wird empfohlen, die Garagen mit den jeweiligen baulichen Festsetzungen auf den im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen oder als Anbau an das Hauptgebäude bzw. innerhalb des Hauptgebäudes zu erstellen.
- 11.2 Bei den Garagen ist ein Flach-, Pult- oder Satteldach zulässig.
- 11.3 Die Tiefe des Garagenvorplatzes beträgt 5,50 m.

12. Einfriedungen

- 12.1 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.

Empfohlen werden Buschwerk und Rasen nach den Straßenseiten hin. Die Einfriedung zwischen den Grundstücken soll im allgemeinen mit Buschgruppen evtl. in Verbindung mit einem niederen Maschendrahtzaun erfolgen.

Die Errichtung von Mauern über 1,0 m Höhe zwischen den Grundstücken ist nicht zulässig.

- 12.2 Die Einfriedungen dürfen über Gehweghinterkante die Gesamthöhe von 1 m nicht überschreiten.
- 12.3 Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden an Strasseneinmündungen weitergehende, als in Abs. 1 - 2, vorgeschriebene Einfriedungen verlangt. Im Bereich der Annäherungssichtweite ist jede Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung oder sonstige Nutzung über 0,8 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Gemeinde Neuried
OT Altenheim

Bebauungsplan Schaflache III

13. Grundstücksgestaltung

- 13.1 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.

14. Versorgungsanlagen

14.1 Flächen für Versorgungsanlagen

Die Zufahrt zur Umspannstation ist nur über den Ahornweg möglich. Die davorliegende Fläche ist von jeder Bebauung freizuhalten. In der Verkehrsgrünfläche bei Punkt A ist eine Fläche für einen Kabelaufführungsmast vorgesehen. Die Zufahrt vom Ahornweg ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

- 14.2 Im Mischgebiet an der westlichen Plangrenze liegen in einem 3 m breiten Grundstück Leitungen für Strom und Kanalisation.

14.3 Abwasseranlagen

Das Baugebiet befindet sich teilweise in der weiteren Schutzzone der Wasserversorgung Altenheim. Alle Abwasseranlagen sind vor Inbetriebnahme einer Dichtigkeitsprobe nach DIN 4033 zu unterziehen. Die gemäß Rechtsverordnung festgelegten Verbote sind einzuhalten.

15. Verkehrsflächen

15.1 Ahornweg

Die Verkehrsfläche besteht aus 1,5 m Gehweg und 5,0 m Fahrbahn. Auf der östlichen Fahrbahnseite sind 0,5 m von jeglichen festen Einbauten freizuhalten.

15.2 Straße B - E - F - G und C - E

Die Verkehrsflächen werden mit einer 5 m breiten Verkehrsfläche gestaltet, die in einen 4 m breiten Fahrstreifen und einen einseitigen, 1 m breiten Gehweg unterteilt ist.

15.3 Stichstraßen zwischen Punkt D und F

Diese werden als Anliegerwege ausgewiesen.