

Handwritten notes and a signature in the top right corner, including the date '17.07.1969' and the name 'Landr. [unintelligible]'.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
=====

zum Bebauungsplan für das Gewann "Altenheimerfeld"
in D u n d e n h e i m

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBaug)
2. §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) (BauNVO)
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21)
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBaug vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl.S. 108)
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl.S. 151)(LBO)

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO!

Ausnahmen

Soweit in § 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 4 BauNVO erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 4

Neben und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Mass der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

Das Mass der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der zulässigen Überbauung eines Grundstückes und die Zahl der Vollgeschosse.

§ 6

Zulässiges Mass der baulichen Nutzung

1. Die Überbauung eines Grundstückes darf nicht mehr als 40 % betragen.
2. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.
3. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

§ 7

Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Für die Stellung und die Firstrichtung der Hauptgebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan massgebend.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstände

1. Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 3,50m betragen.
2. Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Mass von 7,00 m nicht unterschreiten.

§ 10

Gestaltung der Bauten

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein Rechteck bilden. Die Gebäudelängsseiten sollen in der Regel bei eingeschossigen Gebäuden 9,00 m, bei zweigeschossigen Gebäuden 11,00 m nicht unterschreiten.

Deckblatt vom 16.12.1992
zu den textlichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen vom 18.07.1969 werden wie folgt
geändert:

§ 10 Gestaltung der Bauten

Nr. 8 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.

Nr. 9 Dachdeckung

Für die Dachdeckung sind Ziegel zu verwenden.

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

2. Die Höhe der Gebäude darf von Straßenoberkante bis zur Traufe betragen

- a) bei eingeschossigen Gebäuden
4,50 m
- b) bei zweigeschossigen Gebäuden
7,00 m

3. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf nicht mehr wie 1,00 m vom fertig eingeebneten Gelände betragen.

4. An- und Vorbauten an Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

5. Fensteröffnungen sind in Art und Größe, Aufteilung und Verteilung in den Wandflächen harmonisch zu gestalten.

6. Die Dachneigung der Hauptgebäude muß bei den zweigeschoßigen Gebäuden zwischen 28 und 35°, bei den eingeschößigen Gebäuden zwischen 45 und 50° betragen.

7. Eingeschoßige Hauptgebäude dürfen einen Kniestock von höchstens 80 cm, zweigeschoßige einen solchen von höchstens 25 cm erhalten.

8. Die Räume bei Dachgeschoßausbauten bei eingeschößigen Gebäuden sollen ihre Belichtung und Belüftung durch im Giebel angeordnete Fenster erhalten. Dachgaupen sind für innenliegende Räume bei architektonisch guter Gestaltung möglich, jedoch sollten bei Möglichkeit Dachflächenfenster bevorzugt werden.

9. Bei zweigeschoßigen Gebäuden dürfen im Dachraum nur Einzelwohnräume und zwar an den Giebelseiten, ausgebaut werden. Belüftung und Belichtung ist ausschließlich durch Giebelfenster statthaft. Dachgaupen sind nicht gestattet.

GEMEINDE NEURIED

Bebauungsplan

Ortsteil Dundenheim

Altenheimer Feld

Deckblatt vom 16.12.1992
zu den textlichen Festsetzungen

§ 11 Nebengebäude und Garagen

Nr. 2 Die Dachform ist freigestellt.
Die Eindeckung muß der Eindeckung des Hauptgebäudes
entsprechen. Bei Flachdächern wird eine Begrünung
empfohlen.

10. Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden.

§ 11

Nebengebäude und Garagen

1. Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einem guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

2. Anbauten müssen, außer bei reinen Flachdächern, gleiche Dachneigungen wie die Hauptgebäude erhalten.

3. Nebengebäude dürfen nur eingeschößig erstellt werden, die Traufhöhe darf

a) bei Anbauten höchstens

4,00 m

b) bei freistehenden Nebengebäude höchstens

5,00 m

betragen.

§ 12

Einfriedigungen

1. Die Einfriedigung der Grundstücke an den öffentlichen Straßen und Plätzen sind in folgender Art und Weise gestattet:

a) Sockel bis 30 cm Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenpflanzungen

b) Holz (Stacheten) Zäune mit Hecken oder sonstigen Hinterpflanzungen

c) Drahtgeflechte in Rohr- oder Profilstahlrahmen

2. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf laut Kreisbauordnung, 1,00 m nicht überschreiten.

3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet. Entlang der Straßen darf auch kein Maschendraht verwendet werden.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die natürlichen Geländeverhältnisse tunlichst wenig beeinträchtigt werden. Geländeverhältnisse des Nachbarn sind dabei zu berücksichtigen.

2. Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude nach Möglichkeit als Ziengärten oder als Rasenflächen anzulegen und in sauberem Zustand zu unterhalten. Bei Bäumen ist Rücksicht auf den Nachbarn zu nehmen.

3. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 14

Entwässerung

Nach Bau der Ortskanalisation besteht für die einzelnen Grundstücke Anschlußzwang an dieselbe. Für die Ableitung häuslicher Fäkal- und Abwasser sind Planunterlagen 4-fach dem Landratsamt zur Genehmigung vorzulegen. Die Entwässerung ist entsprechend der Genehmigung vorzunehmen.

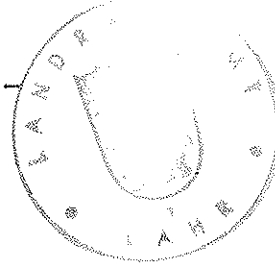
§ 15

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baubehörde die Darstellung der anschließenden Nachbargebäude und, so erforderlich, weitere Ergänzungen durch Lichtbilder o.ä. verlangen.

- 7 -

§ 16



Genehmigt

17. Nov. 1969

acht, die

Landratsamt
- Ständige Bauverwaltung -

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG und § 94 LBO

18. JULI 1969

Dundenheim,

Der Bürgermeister:

