

Gemeinde Neuried  
Ortenaukreis

Bebauungsplan Gewann "Hirschbühl"

II. Bauabschnitt  
Ortsteil Dundenheim

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

A) Rechtsgrundlagen:

- §§ 1 und 2, 8 und 9 BBauG i.d.F. 18.8.1976 ( BGBl. I S. 2256 )  
§§ 1 bis 23 BauNVO vom 26.11.1968 ( BGBl. S. 1237,  
berichtigt 1969 ( BGBl. I S. 11)  
§§ 1-3 der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 ( BGM. I S. 21)  
§§ 3, 7, 9, 16, und 111 der LBO für Baden-Württemberg  
i.d.F. vom 20.6.1972 ( Ges.Bl.S. 352 )

B. FESTSETZUNGEN

§ 1. Art der baulichen Nutzung:

WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  
Versorgungsanlagen gem. § 14, Abs. 2 BauNVO sind  
auch außerhalb der bebaubaren Fläche zulässig  
Sind Nebengebäude zulässig, so dürfen diese nur  
innerhalb der bebaubaren Flächen errichtet werden.  
Ausnahmen nur sinngemäß § 7, Abs. 3 LBO

§ 2. Maß der baulichen Nutzung:

Festsetzungen über Zahl der Vollgeschosse, Grund-  
flächenzahl, Geschossflächenzahl siehe Planeintragungen  
( Nutzungsschablonen )

§ 3. Bauweise:

Offene Bauweise gem. § 22, Abs. 2 BauNVO.  
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.  
Festsetzungen siehe Planeintragungen  
( Nutzungsschablone ).  
Stellung und Firstrichtung der baulichen Anlagen  
siehe Planeintragungen.

§ 4. Garagen:

Garagen sind einem Mindestabstand von 5 m von der  
Straßenraumbegrenzung zu errichten

Deckblatt vom 16.12.1992  
zu den textlichen Festsetzungen

---

Die textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 22.12.1977 werden wie folgt geändert:

§ 5 Baugestaltung

Nr. 2 Die Dachneigung der Hauptgebäude ist den  
Planeintragungen zu entnehmen (Nutzungsschablone).

Garagen

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

Nr. 4 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.

§ 5. Baugestaltung:

1) Sockelhöhe

Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Kellerdecke) darf die in den Querprofilen (Anlage 5 zur Bebauungsplanung) genannten Maße nicht unter- bzw. überschreiten. Maßgebend sind hierfür die Straßenlängsschnitte und der jeweils am nächsten liegende Bezugspunkt. Planierungsmaßnahmen innerhalb der Bauflächen sind davon unabhängig.

2) Dachneigung:

Die Dachneigung der Hauptgebäude ist den Planeintragungen zu entnehmen (Nutzungsschablone). ~~Dachaufbauten sind unzulässig.~~

Die Dachneigung der freistehenden Garagen muß  $0^{\circ}$ - $4^{\circ}$  betragen. Wenn Garagen unmittelbar an Wohngebäude angeschlossen werden, können sie mit dem verlängerten Hausdach überdeckt werden.

3) Kniestock:

Bei ein- und zweigeschossigen Hauptgebäuden mit einer Dachneigung bis zu  $38^{\circ}$  ist ein Kniestock von max. 0,50 m zulässig.

4) Dachgeschoßwohnungen:

Der Ausbau von Dachgeschoßwohnungen ist nur zulässig, wenn die lichte Raumhöhe von 2,30 m wenigstens über 50 % der Grundfläche eingehalten werden kann.

5) Einfriedigungen:

Straßenseitige Einfriedigungen sollen 0,80 m Höhe nicht überschreiten. Die restlichen seitlichen Einfriedigungen dürfen max. die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

6) Sichtfelder:

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von max. 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

7) Grenz-, Fenster- und Gebäudeabstände

Für die Grenz-, Fenster- und Gebäudeabstände sind § 7, Abs. 2 und 3 sowie die §§ 8 und 9 der LBO maßgebend.

8) Entwässerung:

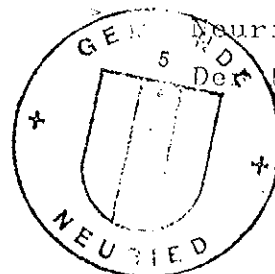
Häusliche Abwässer sind unmittelbar an das Ortskanalnetz abzuleiten und der Sammelkläranlage zur Reinigung zuzuführen.

Karlsruhe/ Lahr 22.12.1977

Der Planfertiger

Ingenieurgemeinschaft für Bauwesen  
Kurt Fröhlich - Franz Würth Dipl.-Ing.

763 Lahr/Schwarzwald  
Im Münchthal 5 - Telefon 07821/26520



Neureud 22.12.1977

Der Bürgermeister

*Handwritten signature*