

G E M E I N D E N E U R I E D  
-Ortenaukreis-  
Ortsteil D U N D E N H E I M

Bebauungsplan " H I R S C H B Ü H L III "

Textteil (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 (Baunutzungsverordnung) Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977 (BGBl. S. 429 BBauVNO) i. d. F. vom 15. Sept. 1977 (BGBl. S. 1763)
3. §§ 1 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. Febr. 1980 (GBl. S. 116)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

1. Baugebiet

1.1. Art der baulichen Nutzung

Der gesamte räumliche Geltungsbereich ist allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BBauNVO (siehe Eintragungen im Plan)

1.2. Ausnahmen

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannte Ausnahmen sind nicht zulässig.

1.3. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

## II. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Maß der baulichen Nutzung: wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Vollgeschosse (siehe Eintragungen im Plan).

## III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

3.1. Bauweise: Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Bei den Doppelhausgrundstücken sind die Gebäude direkt an der gemeinsamen Grenze zu errichten.

3.2. Stellung der Gebäude: Die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind im Plan eingetragen und zwingend.

3.3. Überbaubare Grundstücksflächen: Die Festsetzungen der Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgen im Bebauungsplan (siehe Eintragungen im Plan).

3.4. Grenz- und Gebäudeabstände: Die Grenz- und Fensterabstände der Gebäude werden durch die LBO §§ 7, 8, 9 + 10 festgelegt, sofern der Bebauungsplan keine größeren Abstände festlegt.

## IV. Gestaltung der Gebäude

4.1. Höhe der baulichen Anlagen: Die Gesamthöhe der eingeschossigen Gebäude - gemessen von roher Erdgeschoßfußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt Außenkante Gebäudewand - Unterkante Sparren darf 3,50 m nicht überschreiten. Die Höhe des Firstes darf höchstens 9,00 m betragen.

4.2. Sockelhöhe: Die Sockelhöhe der Gebäude (bezogen auf rohen Erdgeschoßfußboden und Oberkante fertige Straßendecke-Mitte) wird auf maximal 1,20 m festgelegt. Das Gelände ist rund um das Gebäude so aufzufüllen, daß an keiner Stelle ein Sockel über 0,80 m Höhe sichtbar bleibt.

4.3. Dächer: Die Dachneigungen sind im Plan festgelegt. Bei Doppelhäusern sind nur gleiche Dachneigungen der beiden Haushälften erlaubt.

Deckblatt vom 16.12.1992  
zu den textlichen Festsetzungen

---

Die textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 27.02.1984 werden wie folgt geändert:

#### IV. Gestaltung der Gebäude

4.4/1

##### Dachdeckung

Für die Dachdeckung sind Ziegel zu verwenden.

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

4.6

##### Dachraum/Dachgauben

Der Dachraum darf zu Wohnzwecken ausgebaut werden, sofern § 38 LBO eingehalten werden kann.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von  $12^\circ$  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.

#### V. Garagen

5.3

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

4.4. Dachdeckung:

Als Dachdeckung dürfen keine glänzenden Materialien verwendet werden. Ebenso sind helle, leuchtende rote Deckungen ausgeschlossen.

4.5. Formalien:

Die Baubehörde (Ortsbauamt) kann das Anbringen eines Gebäudeprofils verlangen -sowie die Fertigung von Längs- und Querschnitten mit Bezug auf NN.-Höhen.

4.6. Dachgaupen:

Dachgaupen sind nur bei Dächern von  $38^{\circ}$  und größerer Steilheit gestattet. Sie sind so anzuordnen, daß die Harmonie des Bauwerks und der Dachform erhalten bleibt. Eine größere Länge der Gaupen als  $1/3$  der jeweiligen Seitenlänge ist nicht zulässig. Die Höhe der Gaupen (Schleppgaupen oder Frontspies o.ä.) darf gemessen von O.K. EG-Decke bis zum Schnittpunkt Außenkante Gaupe bis U.K. Sparren höchstens 2,40 m betragen. Frontspiesgaupen sind nur mit der gleichen Dachneigung wie das Hauptdach zulässig. Die Frontseiten sind möglichst weitgehend zu verglasen. Die Seitenwangen sind möglichst dem Farbton der Dachflächen anzupassen.

V. Garagen

5.1. Empfehlung:

Es wird empfohlen, Garagen als Anbau an das Hauptgebäude oder in dieses integriert zu erstellen.

5.2. Garagenplätze:

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen nur auf den mit Garagen bezeichneten festgelegten Flächen zulässig.

5.3. Garagendächer:

- a) Freistehende Garagen sind möglichst mit Satteldächern auszuführen. Dabei sind die Bestimmungen der LBO zu beachten. Die Firstrichtung ist entsprechend wählbar.
- b) Bei auf gemeinsamer Grenze zusammengebauten Garagen sind nur Firstrichtungen senkrecht zur gemeinsamen Grenze und gleiche Dachneigungen erlaubt.
- c) In allen anderen Fällen sind bei Garagen mit einem Flach- oder leicht geneigten Pultdach zulässig.

5.4. Vorplatz:

Die Tiefe des Garagenvorplatzes muß mind. 5,50 m betragen (Stellplatz)

VI. Einfriedigungen

- 6.1. Höhe: Einfriedigungen dürfen die Gesamthöhe von 1,00 m -gemessen von Gehweghinterkante- nicht überschreiten.
- 6.2. An öffentlichen Straßen u. Plätzen: sind Sockel bis zu 0,30 m Höhe mit daraufgestellten Holz-, Metall- oder Rohrrahmen mit Drahtfüllungen gestattet. Empfohlen wird eine Hecken- oder Strauchbepflanzung.
- 6.3. Zwischen Nachbargrundstücken: Die Einfriedigung zwischen den Grundstücken soll möglichst einfach und unauffällig -ggfls. wie unter 6.2. genannt- besser nur mit Hecken und Sträuchern erfolgen. Ihre Höhe wird ebenfalls auf 1,00 m begrenzt.
- 6.4. Sichtdreiecke: Aufgrund der Verkehrssicherheit sind im Plan Sichtdreiecke ausgewiesen. Auf diesen Flächen dürfen die Einfriedigungen eine größte Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Weiter sind diese Flächen von jeder Bebauung, Bepflanzung oder sonstiger Nutzung in größerer Höhe freizuhalten.

VII. Grundstücksgestaltung und Nutzung

- 7.1. Formation: Anfüllungen und Abgrenzungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Verhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse des Nachbargrundstücks sind zu beachten.
- 7.2. Auffüllmaterialien: Zur Auffüllung des Geländes darf nur reiner Erdaushub und Kiesmaterial verwendet werden, das keine wassergefährdende Stoffe enthält. Die Verwendung von Bauschutt ist nicht zulässig.
- 7.3. Lagerung von Behältern für Heizöl oder Heizgas, unterirdisch: Da der Grundwasserstand zeitweise in eine Höhe von unter 2,00 m unter Geländeoberkante steigen kann, ist für die Behälter ein Nachweis der Sicherheit gegen Auftrieb zu erbringen, um Schäden an den Tankanlagen zu vermeiden.
- 7.4. Pflanzgebot: Auf den Grundstücken sind mind. 2 bodenständige Bäume zu pflanzen und zu pflegen. Die Stellung (mind. einer) ist im Bebauungsplan vorgegeben.

Aufgestellt:  
7607 Neuried, im Juni 1983

7607 Neuried, den 27. Febr. 1984.....

Architekt:

Der Bürgermeister:

*A. Muntzmann*.....



..... *W. Müller* .....