

2. Änderung

Satzung
über die Änderung des Bebauungsplanes
"Seelengassenfeld"

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (Gbl. S. 161), hat der Gemeinderat der Gemeinde Neuried die Änderung des Bebauungsplanes "SEELENGASSENFELD" als Satzung beschlossen.

§ 1
Gegenstand der Änderung

- (1) Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes:
 - 1. Übersichtsplan
 - 2. Lageplan vom 18.05.1981
- (2) Maßgebend für die Änderung ist das Deckblatt vom 28. Januar 1988.

§ 2
Inhalt der Änderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird um die Flst.-Nrn. 241, 248 erweitert.
Die Nutzung des Grundstücks Flst.-Nr. 1384/41 wird von Allgemeinem Wohngebiet in Mischgebiet geändert.

§ 3
Bestandteile der Bebauungsplanänderung

- 1. Übersichtsplan vom 28. Januar 1988
 - 2. Deckblatt vom 28.01.1988 und die textlichen Festsetzungen für den Bereich der Änderung vom 28.02.1988
- Die Begründung ist dem Bebauungsplan beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 4
Ordnungswidrigkeiten

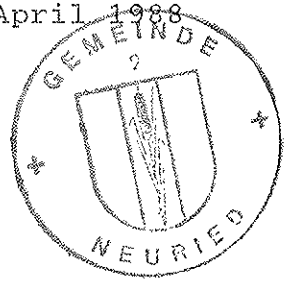
Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5
Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Neuried, den 11. April 1988

Mild
Bürgermeister



Vermerk

Inkraftgetreten nach § 12 BauGB am 15.07.1988 durch ortsübliche Bekanntmachung im Verkündigungsblatt.

Neuried, den 19.08.1988

Bürgermeister



Gemeinde Neuried
Ortenaukreis
Ortsteil Ichenheim

Bebauungsplan "SEELENGASSENFELD"

Textteil (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1, 2, 8, 9, 10, 11 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. S. 2254).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. S. 1763).
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 30. Juli 1981 (BGBl. S. 833)
4. § 1 der zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 18. Dezember 1979 (GBl. 1980 S. 42).
5. Die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770).

B. FESTSETZUNGEN

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Baugebiet

- 1.1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO.
Die Grenze zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet ergibt sich aus dem Bebauungsplan.

2. Ausnahmen
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 und § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

II. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

4 Allgemeines

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

5. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

5.1 Die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch die Eintragung im Bebauungsplan.

III. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

6. Bauweise

6.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

6.2 Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.

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

7. Überbaubare Grundstücksfläche

7.1 Die Festsetzungen von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgen durch Eintragung im Bebauungsplan.

7.2. Vor der Bebauung und/oder Abtrennung der rückwärtigen Grundstückteile der Grundstücke Lgb. Nr. 241 und 248 muß eine mindestens 3 Meter breite Zufahrt von der Adlerstraße zu den hinteren Grundstücksteilen geschaffen und diesen grundbuchmäßig zugeschlagen werden.

8. Abstandsflächen

8.1 Der seitliche Grenz- und Fensterabstand der Gebäude von den Nachbargrundstücken richtet sich nach den §§ 6, 7 und 8 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.

Deckblatt vom 16.12.1992
zu den textlichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 28.02.1988 werden wie folgt geändert:

IV. Baugestaltung

9. Gestaltung der Bauten

9.3 Für die Dachdeckung sind Ziegel zu verwenden.

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

9.5 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.

9.6 Entfällt.

10. Garagen

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

- 9.3 Für die Dachdeckung ist nicht glänzendes Material zu verwenden.
- 9.4 Das Anbringen eines Gebäudeprofils kann verlangt werden, ebenfalls Längs- und Querschnitte bezogen auf NN-Höhen.
- 9.5 Dachgaupen und Dachaufbauten sind bei Gebäuden mit 22 bis 32 Grad nicht gestattet.
- 9.6 Dachgaupen 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 Dachgaupen bei den Gebäuden mit Satteldächern mehr als 1/3 der jeweiligen Seitenlängen des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll im Rohbau zwischen Dachfläche (Hauptdach) und Unterkante der Sparren der Dachgaupen nicht mehr als 1,20 m betragen.

Die Brüstungshöhe der Dachgaupen ist auf max. 1,15 m festgelegt. Die Dachaufbauten (Dachgaupen) sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird.

Unterhalb der Dachgaupen müssen mind. 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten müssen im Farbton dem Baustoff der Dachabdeckung angepaßt werden.

10. Garagen

- 10.1 Es wird empfohlen, die Garagen mit den jeweiligen baulichen Festsetzungen auf dem im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen oder als Anbau an das Hauptgebäude bzw. innerhalb des Hauptgebäudes zu erstellen.
- 10.2 Die Tiefe des Garagenplatzes beträgt 5,50m.

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 Winkeleisen 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 niederem Maschendrahtzaun 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 können an Straßeneinmündungen weitergehende als in Abs. 1 - 2 vorgeschriebene Einschränkungen verlangt werden. Im Bereich der Annäherungssichtweite ist jede Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung oder sonstige Nutzung über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante der Bundesstraße und der Gemeindestraße 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 Zur Auffüllung des Geländes darf nur reiner Erdaushub und Kiesmaterial verwendet werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Die Verwendung von Bauschutt ist nicht zulässig.

12.3 Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt teilweise höher als 2 Meter unter dem Geländeniveau. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

13. Pflanzgebot

Auf den Grundstücken müssen mindestens drei bodenständige Bäume angepflanzt werden.

Neuried, den 28. Februar 1988

Mild
(Mild)
Bürgermeister

