

Anlagen 6) für Abfertigung vom 17. APR. 1968

Bebauungsvorschriften

zum Teilbebauungsplan der Gemeinde Neumühl
für d. Gewinn "Bichelpfuhl" / "Kuhmättle"

A) Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1 und 2,8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341).
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom **26. Nov. 1968** (BGBl. S.1237) (BauNVO).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208).

~~4) §§ 1 und 2 der Verordnung über die Baugeschäftung vom 10. November 1976 (BGBl. I S. 276)~~
 4. §§ 3 Abs. 1,7,9,16 u. III ~~der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 26. April 1975 (GVBBl. S. 187)~~
 5) §§ 2 Abs. 1,7,9,16 u. III der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1975 (GVBBl. S. 187)

Baden-Württemberg vom 6.4.1964 -LBO- (Ges.Bl.S. 151)

B) Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist **Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BAUNVO.**

§ 2

Ausnahmen

(bei einheitlichem Baugebiet):

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

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § **4 Abs. 4** BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) und nach § 10 BauNVO (Festsetzung der Grundfläche bei Wochenendhausgebieten) 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 Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 Bau NVO als festgesetzt.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden. Bei eingeschossigen Wohngebäuden mit Steildach kann der Ausbau des Dachgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt werden.
- (3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

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

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbar-
grenzen muß, mindestens 3,00 m
betragen.
- (2) Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß
von 6,0 m
nicht unterschreiten..

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

(1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen und dreigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen. Hausgruppen dürfen nicht länger als 30,00 m sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.

(2) Die Höhe der Gebäude darf von Straßenoberkante bis zur Traufe betragen:

- bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m
- bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m

(3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,80 m

betragen.

(4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoss mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, sofern dies im Gestaltungsplan nicht bereits berücksichtigt ist. Das Untergeschoss wird als Hauptgeschoss gerechnet, wenn die Höhe vom endgültigen (eingeebneten oder natürlichen) Gelände bis Oberkante Erdgeschoßfußboden mehr als 1,70 m beträgt.

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

(6) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

(7) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden **bei eingeschossiger Bauweise 48 - 52°**

betragen.

Bei zwei- ~~und~~ ³geschossigen Gebäuden darf die Dachneigung

~~28 - 32°~~

.....betragen.

Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.

(8) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

(9) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird.

In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel, bei Walmdächern an der Längsseite mehr als ein Viertel und an der abgewalmten Seite mehr als ein Sechstel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen.

Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt 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) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.

(3) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 12

Einfriedigungen

(1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:

- Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern -
- einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung-
- quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkel-eisen mit Heckenhinterpflanzung-

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Für die Höhe der Einfriedigungen an Straßeneinmündungen und Kreuzungen gilt § ~~2~~ 2 der Kreisbauordnung ~~2~~ **satzung.**

(2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.

(3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

(1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

(2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

(3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

Artgeplant

nach § 2 Abs. 1 BBAUG d. St. B. d. K. v. G. v. 1964
vom 31.1.1964.



Haus
Bürgermeister

Öffentlich bekanntgemacht

nach § 2 Abs. 6 BBAUG in der Fassung vom 1. MRZ. 1969
bis einschließlich 1. APR. 1969

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 13. 7. 1969



Haus
Bürgermeister
Eisen

Als Tatortung beifolgend

nach § 10 BBAUG i. V. mit § 39 Abs. 2 Nr. 3 GO am 17. APR. 1969



Haus
Bürgermeister

Gemeinschaft

nach § 11 BBAUG mit Zulassungsbefreiung
bis Landratsamt Kehl - 11a - vom 17. OKT. 1969



Haus
Bürgermeister

Es wird bestätigt, daß die Darstellung der Grenzen der im Planungsgebiet gelegenen
besonders bezeichneten Flurstücke mit der Festlegung
im Liegenschaftskataster übereinstimmt.



Kehl, den 12. Juni 1964
Staatliches Vermessungsamt

Wojan

nach § 12 BBAUG d. St. B. d. K. v. 1964
vom 24.10.1969 öffentlich bekanntgemacht
bis vom 10.11.1969
Mühlstr. 11. 1969

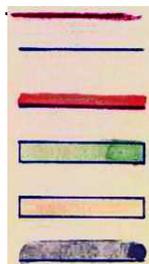


Haus
Bürgermeister
266

266
2

FR
KA
KE

Zeichenerklärung:



- STRASSENABGRENZUNGSLINIE
- FESTGESTELLTE ODER BEST. STRASSENFLUCHT
- LINIE
- NEU FESTZUSTELLENDEN BAUFLUCHT
- VORGARTENFLÄCHEN
- STRASSENFLÄCHEN
- GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES

- 1 GESCHOSSIG MIT STEILDACH (48°-52°)
- 2 GESCHOSSIG MIT ~~28°-32°~~ 28-32°