

11

S a t z u n g

zum Bebauungsplan für die Baugebiete "Ebene" und Untere Ebene" der Stadt Neudenaun.

Aufgrund der §§ 9 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I. S. 341), des § 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (Ges. Bl. S. 200), §§ 1 ff der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.6.1962 (BGBl. I. S. 429), § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 16.4.1964 (Ges. Bl. S. 151) und des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.1955 (Ges. Bl. S. 129) hat der Gemeinderat der Stadt Neudenaun am 27.9.1966 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Festsetzung des Bebauungsplanes

- 1) Für die Baugebiete "Ebene" und "Untere Ebene" wird ein Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan festgesetzt.
Das Baugebiet liegt nordöstlich der Stadt Neudenaun und erfaßt Teile der Gewanne "Ebene" und "Untere Ebene".
- 2) Der Bebauungsplan besteht aus:
 1. der zeichnerischen Darstellung im Maßstab 1 : 500
 2. den schriftlichen Festsetzungen
 3. der Begründung.

§ 2

- 1) Das Baugebiet wird zum allgemeinen Wohngebiet (Zeichen WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BGBl. I. S. 429) erklärt.
Ausnahmsweise sind in dem Baugebiet weiter zugelassen:
 - a) Anlagen für sportliche Zwecke,
 - b) Sonstige nicht störende gewerbliche Anlagen auf dem Grundstück Lgb. Nr. 4348 und 4342/1
 - c) kleine Nebengebäude (vgl. § 6 Abs. 1 und 2)
als Ställe für die Kleintierhaltung.
- 3) Durch die Festsetzung der Art des Baugebiets (vgl. Abs. 1) sind die Vorschriften der §§ 2 - 10 und 12 - 14 der Baunutzungsverordnung kraft Gesetzes Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Geschoßflächenzahl (GFZ) darf in dem zum allgemeinen Wohngebiet (WA) erklärten Baugebiet (§ 2 Abs. 1) folgende Werte nicht überschreiten:
 - a) bei Wohnhäusern mit 1 Vollgeschoß 0,3
 - b) bei Wohnhäusern mit 2 Vollgeschossen 0,6
- 2) Die Grundflächenzahl (GRZ) darf folgende Werte nicht überschreiten:
 - a) bei Wohnhäusern mit 1 Vollgeschoß 0,3
 - b) bei Wohnhäusern mit 2 Vollgeschossen 0,3
- 3) Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus den Eintragungen im Bebauungsplan.

Erklärung:

- A. Die Geschoßflächenzahl (Abs. 1) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
Die Geschoßflächenzahl gibt somit das Verhältnis der gesamten zulässigen Vollgeschoßfläche zur Grundstücksfläche im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes an.
- B. Die Grundflächenzahl (Abs. 2) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
Durch die Grundflächenzahl wird somit das Verhältnis der zulässigen bebaubaren Grundstücksfläche zur gesamten Fläche des Baugrundstücks, die im Bauplan und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt, ausgedrückt.
Die zulässige Grundfläche ist der nach der Grundflächenzahl errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

§ 4

Mindestgröße der Grundstücke

Die Mindestgröße der Grundstücke soll 600 qm betragen.

§ 5

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.

- 1) Für das gesamte Baugebiet wird die offene Bauweise nach Maßgabe des Bebauungsplanes und Abs. 2 festgesetzt. Zulässig sind Einfamilienhäuser und Mehr-

familienhäuser in offener Bauweise als Einzelhäuser.

2) Bei den Hanggrundstücken

Lgb. Nr. 2729 - 2738

talseitig entlang der Wohnstraße G - G 1 muß aus gestalterischen Gründen zur Erzielung einer aufgelockerten Hangbebauung der seitliche Grenzabstand (Bauwich) der Hauptgebäude von der Nachbargrenze mindestens 5 m betragen. Für die übrigen im Bereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke gelten für den einzuhaltenden seitlichen Grenzabstand (Bauwich) die Vorschriften der Landesbauordnung.

3) Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den zeichnerischen Darstellungen im Bebauungsplan, insbesondere durch die Festsetzung der zwingenden Baulinien, der Baugrenzen und des Bauwichts.

Die im Bebauungsplan festgelegten

- a) Baulinien (Farbe rot) sind als zwingende Baulinien einzuhalten.
- b) Baugrenzen (Farbe blau) dürfen nicht überbaut werden.

§ 6

1) Die im Bebauungsplan eingetragenen Vollgeschosszahlen gelten im allgemeinen als Höchstgrenze. ~~Ein Ausbau des Dachgeschosses ist ohne Anrechnung auf die Zahl der Vollgeschosse zulässig (§ 18 Baunutzungsverordnung).~~ *§ 6 Abs 8*

Die Geschosszahl ist zwingend

- a) für die Wohnbauten auf den Grundstücken Lgb.Nr. 2729 2738 talseitig der Straße G - G 1

Bedingt durch die bereits vorhandene Bebauung wird für die Wohnbauten auf den Grundstücken (Teil) 4348/20, 4353, 4355, 4357, 4358 und 4359 oberhalb der Straße A - B folgender Haustyp bindend vorgeschrieben:

1 Vollgeschoss

1 Kniestock in Höhe von 80 cm wird zugelassen.

Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind ebenfalls die Firstsetzungen im Bebauungsplan maßgebend.

- 2) Soweit es sich um die Schließung einer Baulücke handelt, sind die Neubauten in Geschoßzahl, Firstrichtung und Dachform den bestehenden Nachbargebäuden weitgehendst anzupassen.
- 3) Für die Form der Bauten gelten die im Bebauungsplan eingetragenen Formen als Anhalt. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein laggestrecktes Rechteck bilden.

Dabei soll die Gebäudeseitenlänge bei 1 1/2-geschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9 m betragen und bei 2-geschossigen Gebäuden (insbesondere den Hanghäusern) mindestens 11m betragen.

- 4) Die Sockel- und Traufhöhe der Gebäude wird unter Berücksichtigung der jeweiligen Geländegegebenheiten des Baugrundstückes und Höhe der Straße von der Baupolizeibehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde durch eine mit der Baueingabe vorzulegende Geländeschnittzeichnung im Einzelfall bestimmt.

- 5) Auf dem stark geneigten Gelände talseitig der Straße entlang G - G 1 (vgl. § 6 Abs. 1 Ziff. a) dürfen die Grundstücke nur mit einem Haghaustyp bebaut werden.

Gemäß der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan dürfen die Gebäude talseitig nur mit 2 Vollgeschossen in Erscheinung treten. Das Untergeschoß wird hierbei als Hauptgeschoß gerechnet.

- 6) Die Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) sind in massiver Bauweise zu errichten. Als Dachform wird für die Wohn- und Nebengebäude einheitlich ein Satteldach vorgeschrieben. Sie ist im Einzelfall dem Gebäude auf dem Nachbargrundstück (soweit bereits vorhanden) weitgehend anzugleichen.

Die Dachneigung wird bei den einzelnen Haustypen wie folgt festgelegt:

- a) bei den 1-geschossigen Gebäuden mit Kniestock (höchstens 0,80 m) mindestens 48°
- b) bei 2-geschossigen Gebäuden $28 - 32^{\circ}$
- c) bei den Häusern am Hang (Hanghaustyp) flachgeneigtes Dach, jedoch nicht über $22 - 25^{\circ}$.

- 7) Als Dachdeckungsmaterial sind in der Regel dunkelbraune engobierte Tonziegel zu verwenden.

Im Einzelfall kann auch die Dachdeckung mit farbkonstantem Eternit in den Farben rostbraun, altrot oder schiefergrau zugelassen werden.

- 8) Dachgaupen und andere Dachausbauten sind bei 2-geschossigen Wohnhäusern untersagt.

§ 7

Garagen und Nebengebäude

- 1) Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen. Aus Gründen einer einwandfreien Gestaltung des Baugebietes sind die Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke möglichst zu einem Baukörper zusammenzufassen.

- 2) Nebengebäude sind nur in 1-geschossiger Bauweise und nur hinter dem Hauptge-

bäude im rückwärtigen Grundstücksteil zulässig. Die Grundfläche soll höchstens 30 m^2 betragen. Die Traufhöhe darf $3,00 \text{ m}$ nicht überschreiten. Die Dachneigung und das Bedachungsmaterial der Nebengebäude ist dem Hauptgebäude weitgehendst anzugleichen.

- 3) Garagen sind nur in massiver Bauweise zulässig. Im Zusammenhang mit den Wohngebäuden sind Garagen, soweit es der wohnmäßige Bedarf erfordert, vorzusehen (s. VO über Garagen und Einstellplätze (RGaO) vom 17.2.1939). Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über $3,5$ Tonnen sind unzulässig (gg. § 12 Abs. 3 Ziff. 2 Baunutzungsverordnung).
- 4) Garagen (Kleingaragen) benachbarter Grundstücke sollen möglichst zusammengefaßt und einheitlich gestaltet werden. Im Übrigen sind hinsichtlich der Erstellung von Kleingaragen im Vorgartengelände und an der Nachbargrenze allgemein die Vorschriften der Reichsgaragenordnung und der Baunutzungsverordnung bestimmend. Der Abstand (Bauabstand) der Garagen von der festgelegten Straßenflucht des Bebauungsplanes muß jedoch im Falle, daß die Garage im Vorgartengelände erstellt wird, mindestens 2 m betragen. Bei den Hanggrundstücken können geringere Abstände zugelassen werden.

§ 8

Verputz und Anstrich der Gebäude

Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind möglichst bald mit einem einheitlichen Außenputz zu versehen. Die Regel ist spätestens 1 Jahr nach der baupolizeilichen Rohbauabnahme.

Der Außenputz ist in hellen Farbtönen zu halten. Die Verwendung von grellen aufdringlichen Farben ist unzulässig.

§ 9

Einfriedigungen und Stützmauern

- 1) Die Einfriedigungen der Grundstücke gegen die öffentlichen Straßen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Sie müssen ein gefälliges Äußeres haben. Die Einfriedigungen dürfen in der Regel
 - a) allgemein die Höhe von $0,80 \text{ m}$ einschließlich Sockel
 - b) die Höhe von $0,40 \text{ m}$ (wo eine Straßenstützmauer vorhanden oder erforderlich ist)

nicht überschreiten.

Eine Gesamteinfriedigungshöhe über 1,20 m ist grundsätzlich unzulässig. Auch bei der Errichtung von Stützmauern ist auf eine einheitliche Bauform und Gestaltung zu achten.

- 2) Die ~~Einfriedi~~ Einfriedigung soll zur Straße hin wie folgt beschaffen sein:
- a) aus Naturstein oder Beton mit Heckenpflanzung
 - b) einfache Holzscherenzäune mit Heckenhinterpflanzung
 - c) Maschendrahtzäune (Wellengitter) mit Rahmen aus Rohr oder Winkeleisen ebenfalls mit Heckenhinterpflanzung.

Die Grundstückseinfriedigung (Abgrenzung) zwischen den einzelnen Grundstücken soll stets mit einem Maschendrahtzaun ausgeführt werden. Aus gestalterischen Gründen sind undurchsichtige Einfriedigungen als Abgrenzung zum Nachbargrundstück (z.B. aus Brettern, Eternit, oder anderen Stoffen) unzulässig.

- 3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung oder Abgrenzung ist nicht gestattet.

§ 10

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1) Auffüllungen 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 als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für die Grundstücke beiderseits der Straße G - G 1 (Schulstraße).
- 3) Vorplätze müssen planiert, befestigt und sauber gehalten werden. Das Lagern irgendwelchen Materials ist hier unzulässig.
- 4) Der Zugang von der Straße zum Wohngebäude ist begehbar zu befestigen.

§ 11

Entwässerung

- 1) Häusliche Abwässer (Fäkal-, Küchen-, Bad-, Waschküchenabwässer usw.) sind in Hauskläranlagen zu leiten und nach erfolgter Klärung in die Ortskanalisation abzuführen. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen. Die Anlagen sind ordnungsgemäß zu warten und zu reinigen.
- 2) Die für Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserpolizeiliche Genehmi-

gung bleibt unberührt.

§ 12

Werbeanlagen

Werbeeinrichtungen aller Art sind aus gestalterischen Gründen an den Wohngebäuden nicht gestattet. Soweit sie an Geschäftshäusern zugelassen werden, darf die Farbe rot nicht verwendet werden. Dies gilt insbesondere für Lichtreklamen.

§ 13

Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können von der Baupolizeibehörde im Einvernehmen mit der Stadt Neudenu nach Maßgabe der Vorschriften des Bundesbaugesetzes (§§ 31 und 32) und der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.

§ 14

Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes regelt sich nach § 12 BBauG.

Neudenu, den 27. Sep. 1966



Der Gemeinderat: