

llplat:
nd die
pric
BBI

Bürgermeisteramt Neudenau

Landkreis Mosbach/Bd.

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

für das Baugebiet " B o d e n " auf Gemarkung Neudenau

§ 1

Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus dem Lageplan (Anlage 1 M. 1 : 500).

§ 2

Art der baulichen
Nutzung

- Abkling - für Bau NVO
nicht angeschlossen*
1. Das Baugebiet wird zum reinen Wohngebiet (Zeichen WA) im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429) erklärt.
 2. Durch die Festsetzung der Art des Baugebietes (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 (GFL) darf in dem zum reinen Wohngebiet (WR) erklärten Baugebiet (§ 2 Abs. 1) folgende Werte nicht überschreiten:

- a) bei Wohnhäusern mit Vollgeschoß 0,3
- b) bei Wohnhäusern mit 2 Vollgeschosse 0,6

2) Die Grundflächenzahl (GRZ) darf folgende Werte nicht überschreiten:

- a) bei Wohnhäusern mit 1 Vollgeschoß 0,3
- b) bei Wohnhäusern mit 2 Vollgeschosse 0,3

3) Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus den Eintragungen im Bebauungsplan.

*zusatz
lt. Anlage
3.1)*

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 Bauland 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.

gest. nach Anlage 3.2)

§ 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 Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise als Einzelhäuser.

- 2) Für die im Bereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke gelten für den einzuhaltenden seitlichen Grenzabstand (Bauweich) die Vorschriften der Landesbauordnung.
- 3) Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den zeichnerischen Darstellungen im Bebauungsplan, insbesondere durch die Festsetzung der zwingenden Baulinien, 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

Gestaltung der Bauten.

- 1) Die im Bebauungsplan eingetragenen Geschößzahlen für die einzelnen Gebäude sind zwingend. ~~Ein Ausbau des Dachgeschosses ist ohne Anrechnung auf die Zahl der Vollgeschosse zulässig. (§ 18 Baunutzungsverordnung).~~
Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind ebenfalls die Festsetzungen im Bebauungsplan maßgebend.
*str. nach
lage
3)*
- 2) Soweit es sich um die Schließung einer Baulücke handelt, sind die Neubauten im Geschößzahl, Firstrichtung und Dachform den bestehenden Nachbargebäuden weitgehendst anzugleichen.
*auß.
Anlage
3 4)*
- 3) Für die Form der Bauten gelten die im Bebauungsplan eingetragenen Formen als Anhalt. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudeseitenlänge der Einzelhäuser mindestens 11 m betragen.
- 4) Die Höhe der 2-geschossigen Wohnbauten muß so niedrig wie möglich gehalten werden. Die Sockelhöhe darf bei 2-geschossigen Häusern 0,60 m nicht überschreiten. Bei den Hanghäusern an der Bergseite darf sie nicht über 1,00 m betragen.

Im Übrigen wird die Sockel- und Traufhöhe der Gebäude 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) Gemäß der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan dürfen die Hanghäuser 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) weitgehendst anzugleichen.

Die Dachneigung wird bei den einzelnen Haustypen wie folgt festgelegt:

- | | |
|--|-----------|
| a) bei den 2- geschossigen Gebäuden | 28° - 32° |
| b) bei den Häusern am Hang (Hanghaustyp) | 22° - 25° |

Eine Kniestockhöhe bis 0,30 m ist zugelassen.

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

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

8) Dachgaupen und andere ^{Dachaufbauten} Dachausbauten sind bei den 2- geschossigen Wohnhäusern sowie bei den Hanghäusern untersagt.

9) Die Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Höhe aus dem Dach geführt werden.

§ 7

Garagen und Nebengebäuden.

(vergl. Anlage B. 6)

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 Baugebiets sind die Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke möglichst zu einem Baukörper zusammenzufassen.

2) Nebengebäude sind nur in 1- geschossiger Bauweise und nur hinter dem Hauptgebäude im rückwärtigen Grundstücksteil zulässig. Die Grundfläche soll höchstens 30 m² betragen. Die Traufhöhe darf 3,00 m nicht überschreiten. Die Dachneigung und das Bedachungsmaterial der Nebengebäude sind 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 (vgl. § 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

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.

Die Baupolizeibehörde kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.

§ 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 m
einschließlich Sockel

b) die Höhe von 0,40 m
(wo eine Straßengrenzstützmauer 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 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.
- 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.

aufgehoben; Auflage B. 7)

- 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 zureinigen.
- 2) Die für Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserpolizeiliche Genehmigung bleibt unberührt.

§ 12

Werbeanlagen.

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

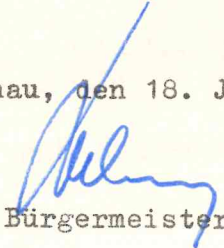
*gesth.; Auflage 38)
<Befreiungen regeln
sich nach § 31 Abs. 2
BBauG.>*

§ 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 Bau-nutzungsverordnung zugelassen werden.

Neudenu, den 18. Januar 1967


Bürgermeister

Werbeflächenflächen als 7 Art sind aus der öffentlichen Gebiete an den Wohn-
häusern nicht gestattet. Soweit als an Geschäftsfahrzeugen zugelassen werden,
darf die Farbe "rot" nicht verwendet werden. Hier gilt insbesondere für
Nichtreklamen.

Annahmen und Befreiungen

Annahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bauordnungsplans können
von der Bauordnungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Mosbach nach Maß-
gabe der Vorschriften des Bundesbaugesetzes (§§ 31 und 32) und der Bau-
ordnungsverordnung zugelassen werden.

Genehmigt gem. § 11 Bundesbaugesetz

Mosbach, den 1. Feb. 1967

Landratsamt

