

13

S a t z u n g

zum Bebauungsplan für die Baugebiete "Steige" der Stadt Neudennau

Aufgrund der §§ 8 - 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. 208), §§ 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 Neudennau am **27. Sep. 1966** folgende Satzung beschlossen:

*Bürgermeister an Stelle des beauftragten
GdS - Rat*

§ 1

Festsetzung des Bebauungsplanes

- 1) Für die Baugebiete "Jenseits in der Au" und "Steige" wird ein Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan festgesetzt.
Das Baugebiet liegt südlich der Stadt Neudennau und erfaßt Teile der Gewanne "Jenseits in der Au" und "Steige".
- 2) Der Bebauungsplan besteht aus:
 1. der zeichnerischen Darstellung im Maßstab 1 : 500,
 2. den schriftlichen Festsetzungen,
 3. der Begründung.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- 1) Das Beugebiet 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) kleine Nebengebäude (vgl. § 6 Abs. 1 und 2) als Ställe für die Kleintierhaltung.
- 2) Durch die Festsetzung der Art des Bauges (vgl. Abs. 1) sind die Vorschriften der §§ 2 - 10 und 12 - 14 der Baunutzungsverordnung kraft Gesetzes Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Art der baulichen Nutzung

- 1) Die Geschosßflächenzahl (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.
max. 2 VG

Erklärung:

- A. Die Geschosßflächenzahl (Abs. 1) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschosßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
Die Geschosßflächenzahl 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 Straßengrenzungs-
linie liegt, ausgedrückt.
Die zulässige Grundfläche ist der nach der Grundfläche errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

§ 4

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. Gebäudegruppen (Doppelhäuser) dürfen an der Straße A - B - C (bergseitig) an der Straße D - E - F - (beiderseitig) errichtet werden.
Für die im Bereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke gelten für den einzuhaltenden seitlichen Grenzabstand (Bauwich) die Vorschriften der

c Landesbauordnung.

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

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.

Anhang v.
2.12.63

- 1) ~~Die im Bebauungsplan eingetragenen Vollgeschoßzahlen sind zwingend. Das gleiche gilt für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude. Ein Ausbau des Dachgeschosses ist ohne Anrechnung auf die Zahl der Vollgeschosse zulässig. (§ 18 Baunutzungsverordnung und § 29 Abs. 1 LBO).~~
- 2) Soweit es sich um die Schließung einer Baulücke handelt, sind die Neubauten in Geschoßzahl, Firstrichtung und Dachform den bestehenden Nachbargebäuden weitgehendst anzugleichen.
- 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 bei 1-geschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9 m betragen, und bei 2-geschossigen Gebäuden mindestens 11 m 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) Die Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) sind im 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 den 2- geschossigen Gebäuden 28-32°

- 6) Als Dachdeckungsmaterial sind in der Regel dunkelbrauneregobierte Tonziegel zu verwenden.
Im Einzelfall kann auch die Dachdeckung mit farbkonstantem Eternit in den Farben rostbraun, altrot oder schiefergrau zugelassen werden.
- 7) Dachgaupen und andere Dachaufbauten sind bei 2-geschossigen Wohnhäusern untersagt. Bei den 1-geschossigen Wohnhäusern können Dachgaupen zugelassen werden, wenn sie die Einheitlichkeit des Baugebiets nicht stören. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird.

§ 7

Garagen und Nebengebäude

Wohnraum zu 130

- 1) Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesen in einem guten baulichen Zusammenhang zu bringen. Aus Gründen einer einwandfreien Gestaltung des Baugebietes sind die Nebengebäude zweier benachbarten Grundstücke möglichst zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- 2) Nebengebäude sind nur in 1-geschossigen Bauweise und nur hinter dem Hauptgebäude im rückwärtigen Grundstücksteil zulässig. Die Grundfläche soll höchstens 30 qm betragen. Die Traufhöhe darf 3,00 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 (RGO) vom 17.2.1939). Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 to. sind unzulässig. (Vergl. § 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 Reichsgaragenverordnung und 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.

§ 8

Verputz und Anstriche der Gebäude

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

Der Außenputz ist in hellen Farbtönen zu halten. Die Verwendung von grellen aufdringlichen Farben ist unzulässig. Die Baupolizeibehörde kann Putz und Farbproben am Gebäude verlangen.

§ 9

Einfriedigungen und Stützmauern.

- 1) Die Einfriedigungen der Grundstücke gegen die öffentlichen Straßen sind für die einzelnen Straßenzügen 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 Heckenpflanzung.

Die Grundstückseinfriedigung (Abgrenzung) zwischen den einzelnen Grundstücken soll stets mit einem Maschendrahtzaun ausgeführt werden. Aus gestalterischen Gründen sind undurchsichtige Einfriedigungen als Abgren-

zung 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 unzulässig.
- 4) Der Zugang von der Straße zum Wohngebäude ist begehbar zu befestigen.

§ 11

Entwässerung.

- 1) Häusliche Abwässer (Fäkal-, Küchen-, Bad- und 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 erforderlichen Wasserpolizeiliche Genehmigung 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 insbe-

sondere 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:

Auflagen zum Genehmigungsbescheid für den Bebauungsplan "Jenseits in der Au" und "Steige" der Stadt Neudenu vom 12.12.1967

Schriftliche Festsetzungen:

1. § 3 Abs. 3 erhält folgende Fassung:
Die Zahl der Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung wird auf maximal 2 festgesetzt.
2. Die Erklärung des § 3 wird ersatzlos gestrichen und auf die §§ 19 und 20 Baunutzungsverordnung hingewiesen.
3. § 6 Abs. 1 Satz 1 und 3 werden gestrichen, da für die Bestimmungen der Vollgeschosse § 2 Abs. 1 Landesbauordnung maßgebend ist.
4. § 6 Abs. 3 Satz 3 entfällt.
5. Die Dachneigung wird bei den Wohnhäusern auf 20 bis 35 ° festgelegt.
6. § 6 Abs. 6 erhält folgende Fassung:
Die Dacheindeckung hat mit dunkelbraunem Material zu erfolgen.
7. § 6 Abs. 7 wird wie folgt geändert:
Dachgauben und andere Dachaufbauten sind bei den zweigeschossigen Häusern untersagt.
8. § 7 Abs. 1 Satz 2 wird gestrichen, da diese Bestimmung im Widerspruch zur Landesbauordnung steht (§ 7 LBO).
9. Soweit in § 7 auf die Reichsgaragenverordnung Bezug genommen wird, gilt diese Bestimmung durch die Verordnung des Innenministeriums über Garagen und Stellplätze vom 24.2.1965 (Gesetzblatt S. 35) als ersetzt. Für die Stellplatzverpflichtung bzw. Garagenbaupflicht sind § 69 Landesbauordnung und die Garagenverordnung maßgebend.
10. § 11 der schriftlichen Festsetzungen wird aufgehoben.
11. § 13 der schriftlichen Festsetzungen wird gestrichen. Diese Bestimmung entspricht nicht den Anforderungen des § 31 Abs. 1 Bundesbaugesetzes, da Art und Umfang der Ausnahmen in den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht genau festgelegt sind. Befreiungen regeln sich nach § 31 Abs. 2 Bundesbaugesetz.

Hinweis: Der Satzungsbeschluss ist zu berichtigen, da der Bürgermeister ordnungsgemäß entsprechend den Bestimmungen des

§ 37 Abs. 4 Gemeindeordnung anstelle des befangenen Gemeinderats,
nach Anhörung der übrigen Gemeinderatsmitglieder den Bebauungs-
plan als Satzung beschlossen hat.

Mosbach, den 12.12.1967

