13

Satzung

zum Bebauungsplan für das Baugebiet "Allfeldersteige" der Stadt Neudenau.

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 Neudenau am 27. Sep. 1966 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Festsetzung des Bebauungsplanes.

1) Für die Baugebiete "Alszbrunnen" und Weiler" wird ein Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan festgesetz.
   Das Baugebiet liegt nordwestlich der Stadt Neudenau und erfaßt Teile der Gewanne "Alzbrunnen" und "Weiler".

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 reinen Wohngebiet (Zeichen WA) im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BGBl.I.S. 429) erklärt.
   Ausnahmsweise sind in dem Baugebiet weiter zugelassen:
   a) Läden, die zur Deckung des Bedarfs für die Bevölkerung und Bewohner dieses Gebietes dienen,
   b) nicht störende Handwerksbetriebe.

3) 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 (GFR) darf in dem zum reinen Wohngebiet (WR) erklär-

ten 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 Vollgeschosse 0,3

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

Erklärung:

A. Die Geschlßflächenzahl (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 Geschoßflächenzahl wird somit das Verhältnis der zulässigen bebaubaren Grundstücksfläche zur gesamten Fläche des Baugrundstücks, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgestzten 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 Bebauungsplans und Abs. 2 festgesetzt. Zulässig sind nur Einfamilienhäuser. Gebäudegruppen (Doppel- und Reihenhäuser) dürfen nicht errichtet werden.
2) Für die im Bereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke gelten für

den einzuhaltenden seitlichen Grenzabstand (Bauwich) die Vorschriften der Landesbauordnung.

3) Die überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich aus den zeichnerischen Darstellungen im Bebauungsplan, insbesondere durch die Festsetzung der zwingenden Baulinien, der Baugrenzen und des Bauwichs.
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 Bebaungsplan eingetragenen Geschoßzahlen für die einzelnen Gebäude sind zwingend. Ein Ausbau des Dachgeschosses ist ohne Anrechnung auf die Zahl der Vollgeschosse zulässig. (§ 18 Baunutzungsverordnung und § 29 Abs. 1 LBO).
Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind ebenfalls die Festsetzungen im Bebauungsplan maßgebend.

2) Soweit es sich um die Schließung einer Baulücke handelt, sind die Neubauten im Geschoßzahl, Firstrichtung und Dachform den bestehenden Nachbargebäuden 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 der Einzelhäuser 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 Stadt 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 errich-

richten. 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 wie folgt festgelegt:

a) Bei den Häusern am Hang (Hanghaustyp) flachgeneigtes Dach, jedoch nitch über 28 - 32°.

Der Kniestock bei den einzelnen Gebäuden darf höchstens 0,75 m betragen.

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 Dachausbauten sind bei den Hanghäusern untersagt.

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

§ 7
Garagen und Nebengebäude.

1) Nebengebäude sind aus gestalterischen Gründen und zur Erzielung einer aufgelockerten Hangbebauung nicht gestattet.

2) 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) Im Zuge der Straße A - B sollen Garagen (Kleingaragen) benachbarter Grundstücke zusammenfaßt werden und einheitlich gestaltet werden.
Die Stellung der Garagen (Kleingaragen) im Zuge der Straße C - D ist aus gestalterischen Gesichtspunkten heraus, zwingend.
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 Anstriche der Gebäude.

Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind möglichst bald mit einem einheitlichen Außenputz zu versehen. Die Regel ist spätestens 1 Jahr nach nach der baupolizeilichen Rohbauabnahme.
Der Außenputz ist in hellen Farben zu halten. Die Verwenduhg von grellen aufdringlichen Farben ist unzulässig.
Die Baupolizeibehörde kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.

§ 9

Einfriedigung und Stützmauern.

1) Die Einfriedigung 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 Straßenstützmauer vorhanden
oder erforderlich ist)

nicht überschreiten.
Eine Gesamteinfriedigungshöhe über 1,20 m 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 erfolgen und 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) Die 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.

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 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 insbesondere für Lichtreklamen.

§ 13

Ausnahmen und Befreiungen

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

§ 14

Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes regelt sich nach § 12 BBauG.

Neudenau, den 27. Sep. 1966

STADT NEUDENAU

Der Gemeinderat: