



STADT NEUENBURG AM RHEIN

Bebauungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein für das Gebiet
"Schulzentrum/Euromark"

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich und die Art der Baugebiete ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

§ 2

Ausnahmen und Befreiungen

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes gewahrt bleibt.

§ 3

Versorgungsanlagen

Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden, soweit sie nicht zweckmäßig in den öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden. Über die herzustellenden Stromanschlüsse ob Freileitung oder Erdkabel wird von Fall zu Fall entschieden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Geschoßzahl.

Soweit hinsichtlich der Mitteltypen der Reihenhäuser Schwierigkeiten hinsichtlich der Ausnutzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auftreten, kann die für diese Reihenhausbauung vorgesehene Fläche für Gemeinschaftsgaragen zur Berechnungsgrundlage herangezogen werden.

§ 5

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem Plan- eintrag durch Baugrenzen unter Berücksichtigung der erforderlichen Grenz- und Fensterabstände nach der Landesbauordnung.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf gilt die Gesamtfläche als über- baubar. Die nach der Landesbauordnung erforderlichen Abstände sind zu beachten.

III. Stellung und Höhe der baulichen Anlagen

§ 6

Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptfistrichtung der Gebäude ist im Plan teilweise zwingend eingetragen.

§ 7

Höhenlage

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf über der Geländefläche (Hinter- kante Gehweg) höchstens 60 cm betragen.

IV. Baugestaltung

§ 8

Garagen und Einstellplätze

- 1) Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Flächen für Garagen festgesetzt.
Für Grundstücke, für die eine Festsetzung für Garagen nicht erfolgt ist, und wenn für Garagen eine andere als die im Bebauungsplan vorgesehene Stellung erfolgen soll, können diese in der überbaubaren Fläche allgemein und außerhalb der überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte als Ausnahme zugelassen werden:
 - a) städtebaulich-gestalterische Gesichtspunkte
(z.B. einheitliches Straßenbild)
 - b) verkehrliche Gesichtspunkte
(z.B. Stauraum, Sichtflächen, verkehrsgünstige Zufahrt)
 - c) gesundheitlich-nachbarliche Gesichtspunkte
(z.B. Schutz vor Lärm, ruhige Wohn- und Gartenbereiche).
- 2) Vor jeder Garage mit direkter Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m vorzusehen.
- 3) Bei Mehrfam.-Häusern können anstelle von Garagen zunächst Stellplätze angelegt werden.
- 4) Im Bereich der rückwärtigen Bebauung auf dem Flst. Nr. 4227 und 4214 die durch Geh- und Fahrrechte erschlossen sind, müssen auf den Grundstücken Wendemöglichkeiten für die Kraftfahrzeuge geschaffen werden, damit ein Zurückstoßen auf die Müllheimer Straße vermieden wird. Entsprechende Nachweise sind zu führen.

§ 9

Dachform/ Dachneigung

Zulässig sind Giebel- und Walmdächer. Die zulässigen Dachneigungen sind im Plan eingetragen.

§ 10

Einfriedigungen

Die Einfriedigungen dürfen eine maximale Höhe von 80 cm erreichen. Zäune aus Stacheldraht sind unzulässig. Von Straßen ohne Gehwege muß bei festen Zäunen, massiven Mauern oder Sockeln ein Abstand von 0,50 m vom Fahrbahnrand als Schrammbord eingehalten werden. Sockel und Mauern dürfen eine maximale Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

§ 11

Grundstücksgestaltung

- 1) Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Haus sind als Grünflächen bzw. Ziergärten anzulegen. Einfahrten und Wege sind zu befestigen.
- 2) Jegliche beabsichtigte Auffüllung oder Abtragung gegenüber dem bisherigen Gelände ist im Baugenehmigungsverfahren mit ausreichenden Unterlagen einzureichen.

§ 12

Grundstückszufahrten

Für die Anlage von unmittelbaren oder mittelbaren Zufahrten von Anliegergrundstücken zur Kreisstraße gelten folgende Bestimmungen:

- a) In der Zufahrt zur Kreisstraße sind die Sichtfelder der Anfahrtsichtweite von Sichthindernissen jeder Art freizuhalten, die höher als 0,80 m über die Fahrbahnoberkante der Straße und des Zufahrtsweges hinausragen.
Diese Festlegung gilt auch für die Einfriedigung und für Stellplätze.

Die Mindestabmessungen dieser Sichtdreiecke müssen betragen:
Tiefe = 3,00 m (gemessen ab äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße)

Länge = 85 m

beide gemessen in den Fahrbahnmitten.

- b) Stellplätze mit unmittelbaren Einzelausfahrten senkrecht zur Fahrbahn der Kreisstraße dürfen nicht angeordnet werden.
Für Stellplätze und Garagenausfahrten ist ein ausreichender Wendepunkt auf dem Grundstück so anzuordnen, daß die Wendemanöver bei Ausfahrt aus den Stellplätzen und Garagen zügig und das Einbiegen mit Fahrzeugen vom Grundstück in die Kreisstraße jederzeit in Vorwärtsrichtung erfolgen können.
- c) Die Zufahrt muß in ihrer Öffnungsbreite gebündelt sein.
Außerhalb der Zufahrt ist das Grundstück lückenlos und wirksam durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen die Kreisstraße abzugrenzen.

§ 13

Sichtfelder

Die Sichtfelder längs der Kreisstraße sind von Sichthindernissen jeder Art freizuhalten, die höher als 0,80 m über die Fahrbahnoberkanten der Straßen hinausragen.

§ 14

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Plan vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind von jeder Bebauung sowie Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

§ 15

Nebenanlagen

Zulässig sind ebenerdige bauliche Anlagen wie Schwimmbäder oder Spielplätze auf der gesamten Grundstücksfläche. Auf dem Flurstück Lgb. Nr. 4213 wird eine Gärtnerei betrieben. Auf den nicht überbaubaren Flächen sind auf diesem Grundstück Gewächshäuser zulässig. Sonstige Nebenanlagen, außer Garagen, sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Neuenburg am Rhein, den 15. Feb. 1982



Schweinlin
Schweinlin
Bürgermeister

G E N E H M I G T

MIT VERFÜGUNG

vom 27. FEB. 1984



Landratsamt
Breisgau-Hochschwarzwald

