



STADT NEUENBURG AM RHEIN

Bebauungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein für das Gebiet

"Rheinweg Zienken" im Stadtteil Zienken

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 des Baugebietes ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

§ 2

Ausnahmen und Befreiungen

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

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

- 1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- 2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden, soweit sie nicht zweckmäßig in den öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden. Die herzustellenden Stromanschlüsse können mittels Erdkabel, entsprechend dem heutigen Stand der Technik, ausgeführt werden, soweit dies möglich ist, oder über die vorhandenen Dachständer.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

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

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Geschößzahl erfolgt durch Eintrag im Plan.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

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

III. Stellung und Höhe der baulichen Anlagen

§ 7

Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist im Plan zwingend eingetragen. Bei Winkelhäusern ist die Hauptfirstrichtung freigestellt.

§ 8

Geschoßzahl

Die Zahl der zulässigen Geschosse ist im Plan eingetragen.

~~§ 9~~

Höhenlage

~~Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf über der Geländefläche höchstens 60 cm betragen.~~

IV. Baugestaltung

§ 10

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 Fläche 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.

§ 11

Dachform / Dachneigung / Dachdeckung

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

§ 12

Einfriedigungen

Die Einfriedigungen dürfen eine maximale Höhe von 80 cm erreichen. Zäune aus Stacheldraht sind unzulässig. Von Stäben 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 nicht überschreiten.

§ 13

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.
- 3) Die Oberflächenentwässerung der Grundstücke im Baugebiet darf keinesfalls gegen die L 137 a erfolgen.
Die Oberflächenentwässerung der L 137 a darf durch die Bebauung der Grundstücke keinesfalls beeinträchtigt werden.

§ 14

Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen

Auf den im Plan als von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen

dürfen als Sichtschutzflächen an Straßeneinmündungen und Zufahrten zur L 137 a keine sichtbehindernden Anlagen oder Bepflanzungen unterhalten werden oberhalb einer Höhe von 0,80 m von der Höhe der Straßenmitte. (vgl. Ergänzung auf der Rückseite)

Innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Schutzflächen entlang der L 137 a sind Nebenanlagen und sonstige oberirdische Einrichtungen nicht zulässig.

§ 15

Nebenanlagen

Zulässig sind ebenerdige bauliche Anlagen wie Schwimmbäder oder Spielplätze auf der gesamten Grundstücksfläche mit Ausnahme der Schutzfläche. Sonstige Nebenanlagen, außer Garagen, sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

V. Sonderregelungen für die Grundstücke Lgb.Nr. 73/4, 1236 und 1239

§ 16

Grundstückszufahrten, Schutz des Waldes gegen Brände

- 1) Für die beiden geplanten Wohnhäuser auf dem Flurstück Nr. 1236 wird nur eine einzige gemeinsame Zufahrt zur Landesstraße auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze zugelassen. Dasselbe gilt für das Wohnhaus in der Baulücke Lgb.Nr. 73/4 zusammen mit dem vorhandenen Gebäude auf dem Grundstück Lgb.Nr. 1236.

Die Breite dieser gemeinsamen Zufahrten - gemessen längs Landesstraße - muß mindestens 5 m und darf höchstens 8 m betragen.

- 2) Um den Schutz des Waldes gegen Brände zu gewährleisten muß für die zwei auf dem Grundstück Lgb.Nr.1239 geplanten Reihenhäuser wegen der ungewöhnlichen Waldnähe das Anbringen von Funkenfängern an den Kaminen zur Auflage gemacht werden, sofern der Betrieb von Feueranlagen für feste Brennstoffe oder der Einbau von Zweistoffkesseln geplant wird.

Neuenburg am Rhein, den 27. Dezember 1981



Schweinlin
Schweinlin
Bürgermeister

"Mit Rücksicht"

GENEHMIGT
MIT VERFÜGUNG

vom 15. APR. 1982



Landratsamt
Breisgau-Hochschwarzwald

Ergänzung der Bebauungsvorschriften durch die in der
Genehmigungsverfügung vom 15.4.1982 geforderten Auflagen:

1. Zu jedem Bauvorhaben ist der Nachweis einer ordnungsgemäßen Entwässerung des Anwesens in freiem Gefälle zu erbringen. Die Höhenlage der Gebäude hat sich hiernach zu richten. Die Bauanträge sind dem Wasserwirtschaftsamt zur Prüfung zu übersenden.

2. § 14 wird vor dem letzten Absatz wie folgt ergänzt:

Die Mindestabmessungen dieser Sichtdreiecke müssen betragen:

Tiefe = 3,00 m (gemessen ab äußeren Rand der befestigten
Fahrbahn der Landesstraße)

Länge = 85,00 m (nach Süden)
bzw. = 150,00 m (nach Norden)

beide gemessen in den Fahrbahnmitten.

Neuenburg am Rhein, den 30.4.1982