



STADT NEUENBURG AM RHEIN

Bebauungsplan "Unteres Wolfsgrün I" der Stadt Neuenburg am Rhein

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 § 3 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 dürfen nur mittels Erdkabel, entsprechend dem heutigen Stand der Technik, ausgeführt werden.

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 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.

Die Firstrichtung ist gem. Satzungsbeschluß vom 03. Februar 1992 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 Flächen unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte

als Ausnahme zugelassen werden:

- a) stadtebaulich-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 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.

§ 13

Grundstücksgestaltung

- 1) Die Flächen zwischen Fahrbahnbegrenzungslinie 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.

§ 14
Nebenanlagen

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

Neuenburg am Rhein, den 1. September 1982



Oppeiling
(Bürgermeister)

Ergänzung aufgrund Gemeinderatsbeschluß vom 9. Juni 1983:

Am Südrand des Baugebietes zwischen dem Kinderspielplatz und der Berner Straße ist ein Streifen von 3 m Breite von jeder Bebauung und Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten.



Oppeiling
(Bürgermeister)

G E N E H M I G T
MIT VERFÜGUNG

vom 21. DEZ. 1983



Landratsamt
Breisgau-Hochschwarzwald