

Bebauungsplan der Stadt Neuenburg "Mühleköpfe-Süd"

Begründung

zum Bebauungsplan für das Gebiet "Mühleköpfe-Süd".

I. Allgemeines

Auf das Gewann "Mühleköpfe" konzentrierte sich in den letzten Jahren der wesentliche Teil der Wohnbautätigkeit in der Stadt Neuenburg. Das Gebiet ist heute weitgehend bebaut. Nur im südlichen Teil befindet sich eine größere Zahl unbebauter Grundstücke. Um für diesen Teilbereich eine geordnete Entwicklung zu sichern, wird der Bebauungsplan Mühleköpfe-Süd aufgestellt.

Das Planungsgebiet umfaßt 6,24 ha

Die Fläche gliedert sich in:

Wohnbauflächen	4,46 ha
Grünflächen zur Aufforstung	0,51 ha
Straßen	0,70 ha
befahrbare Wege	0,06 ha
öff. Parkflächen	0,27 ha
Fußwege	0,24 ha

Von den Wohnbauflächen sind bereits bebaut:

1,44 ha

noch zu bauen sind 3,02 ha

Als Bebauung sind vorgesehen:

	Gebäude	Wohneinheiten
freistehende Einfamilienhäuser	9	9
zweigesch. Einfamilienreihenhäuser	5	15
zweigesch. Mehrfamilienhäuser	13	52
	<u>27</u>	<u>76</u>

Bei einer Belegungsdichte von 2,9 Personen je Wohneinheit ergibt sich eine Einwohnerzahl von 220 Personen.

Zur Verkehrserschließung sind erforderlich:

Straßen	7,5 m breit	216 m
	5,5 m breit	790 m
	5,0 m breit	212 m
befahrbare Wege	3,0 m breit	203 m
Fußwege	1,5 m breit	960 m
	1,0 m breit	1000 m

davon sind bereits ausgebaut:

Straßen	5,5 m breit	287 m
	5,0 m breit	176 m

Außerdem ist ein öffentlicher Parkplatz mit 2670 m² vorgesehen, der dem ruhenden Verkehr der südlich angrenzenden Sportflächen sowie der Festhalle dient.

II. Art der Baugebiete

Die Baugebiete sind überwiegend als reine Wohngebiete ausgewiesen. Nur der Geländestreifen entlang der Umgehungsstraße ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Art und Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan im einzelnen festgelegt.

III. Kosten

Die überschläglich ermittelten Kosten, die der Stadt durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen, betragen 430 000,- DM.

IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die städtebauliche Ordnung des Ortsteiles Mühleköpfe-Süd einschließlich Umlegung/Grenzregelung/Enteignung/Erschließung und Feststellung des besonderen Vorkaufsrechts für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen in Vollzug des Bebauungsplanes nötig werden.

Satzung der Stadt Neuenburg a.Rh.

über den Bebauungsplan "Mühleköpfe Süd".

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg vom 25.7.1955 (Ges.Bl.S.129) hat der Gemeinderat am 27.6.1968 den Bebauungsplan für das Gewann "Mühleköpfe Süd" als Satzung beschlossen.

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Mühleköpfe-Süd" der Stadt Neuenburg.

A. Rechtsgrundlagen

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. S. 341)
- 2) §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 429)
- 3) §§ 1-3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. S. 21)
- 4) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl.S.208)
- 5) §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl.S. 151)
- 6) Erlaß des Innenministeriums über die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen vom 5. August 1966 Nr. V 4500/135

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1 Baugebiete

Die Bauflächen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Festgesetzt sind: Reines Wohngebiet und allgemeines Wohngebiet.

§ 2 Ausnahmen

Von den nach BauNVO § 4 (3) zugelassenen Ausnahmen sind im allgemeinen Wohngebiet nur jene nach § 4 (3) Satz 1 zulässig.

§ 3 Neben- und Versorgungsanlagen

(1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO können unter den dort genannten Voraussetzungen zugelassen werden.

- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baulinien und Baugrenzen.

§ 5 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Geschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Von der zwingend vorgeschriebenen Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaute Grundstücksfläche

§ 6 Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt werden.
- (3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan, für die Dachform zusätzlich die Gestaltungsfestsetzungen - siehe §§ 10-14 - maßgebend.

§ 7 Stelleplätze und Garagen

- (1) Entsprechend §§ 69, 75 und 111 (1) 4 LBauO müssen die im Bebauungsplan angegebenen Stelleplätze und Garagen gleichzeitig mit den übrigen Gebäuden angelegt bzw. errichtet werden, wobei auch bei Unterschreitung des zulässigen Maßes der Nutzung die volle Zahl der Stelleplätze und Garagen bereitgestellt werden muß.

- (2) Bei Mehrfamilienhäusern können an Stelle der Garagen zunächst Stellplätze angelegt werden.
- (3) Garagenzufahrten sind wie im Plan angegeben anzulegen

§ 8 Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- (2) Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen nicht zulässig. Hierzu gehören insbesondere auch die genehmigungs- und anzeigefreien Gebäude bis 20 m³ umbauten Raums nach § 39 (1) 1 BauO. Neben Schwimmbädern, soweit sie mit ihrer Oberkante nicht über das Gelände herausragen, sind als Nebenanlagen nur Müllboxen, Wäschespinnen und Teppichklopfstangen zulässig. In allgemeinen Wohngebieten können weitere Ausnahmen gestattet werden.

IV. Baugestaltung

§ 9 Baukörper

- (1) Die Grundrisse der Gebäude müssen zu gut proportionierten, ihrer Funktion entsprechenden, klar ablesbaren Baukörpern führen.
- (2) An- und Vorbauten an Gebäuden müssen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptbaukörper stehen.
- (3) Wände sollen aus einheitlichem Material sein, senkrecht, glatt, ohne Vorlagen o.ä. geführt sein und dürfen nur von Fenstern oder Türen unterbrochen werden.
- (4) Garagengruppen müssen gleichzeitig oder nacheinander so gebaut werden, daß keine Baulücken entstehen. Material, Farbgebung sowie alle sichtbaren Details müssen bei Garagengruppen gleich sein und den Wohnbauten angepaßt werden.
- (5) Bei eingeschossigen Bauten müssen sich die Garagen unter dem gleichen Dach befinden und im gleichen Material ausgeführt werden wie das Wohngebäude. Bei mehrgeschossigen Wohngebäuden sollen die Garagen mit Flachdächern ausgeführt werden. Die Dachflächen sind wegen des Einblicks von oben einwandfrei zu gestalten.

§ 10 Dächer

- (1) Als Dachform wird das einfache Satteldach ohne Dachgauben oder ähnliche Aufbauten vorgeschrieben. Nebenfirne sind unzulässig. Über größere Haustiefen (quer zur Firstrichtung) ist das Dach abzuschleppen.
- (2) Die Dachneigung der Wohnbauten ist der vorhandenen Bebauung anzupassen. Sie muß auf beiden Seiten gleich und bei Reihen- sowie Gruppenhäusern einheitlich sein.
- (3) Für die drei an der Umgehungsstraße zwischen Vogesenstraße und Im Mühlenköpfe gelegenen Häuser gilt zur Anpassung die Neigung der nördlich gelegenen Nachbarbauten.
- (4) Schornsteine sollen am First oder in dessen Nähe aus dem Dach geführt werden.
- (5) Die Dächer sollen nur mit Giebelfenstern ausgebaut werden.
- (6) Ein Kniestock darf höchstens 0,25 m betragen.

§ 11 Baustoffe

- (1) Es sind nur einwandfreie Baustoffe zulässig.
- (2) Wandflächen sind spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme einheitlich weiß bis hellgrau zu putzen, zu schlämmen oder zu streichen. Der Sockel ist etwas dunkeler abzusetzen.
- (3) Gemigte Dächer sind mit dunkelbraunen, nicht glänzenden Falzziegeln zu decken.
- (4) Für Haupt- und Nebengebäude sowie Doppel- und Gruppenhäuser sind gleiche Baustoffe und einheitliche Gestaltung vorgeschrieben.

§ 12 Öffnungen

- (1) Tür- und Fensteröffnungen sind in Größe und Verteilung architektonisch sinnvoll in die Wandfläche einzufügen.
- (2) In den Dachflächen sind nur liegende Dachfenster zulässig. Sie dürfen an Fläche 2 % je Dachseite nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mindestens 150 cm zur Dachkante haben.

§ 13 Höhen

First- und Traufhöhen sind der vorhandenen Bebauung anzupassen.

§ 14 Grundstücksgestaltung

- (1) Die ursprüngliche Gestalt des Geländes ist zu erhalten.
- (2) Auffüllungen und Abtragungen sind über das ganze Grundstück auszugleichen.
- (3) Bei kleineren Stützmauern, Böschungen und dergl. ist 30 cm vor der Grundstücksgrenze die natürliche Geländehöhe zu erreichen, falls nicht, was innerhalb einzelner Baugruppen zulässig ist, mit den jeweiligen Nachbarn eine Vereinbarung über eine gemeinsame durchgehende Gestaltung getroffen wird.

§ 15 Einfriedigungen

- (1) Einfriedigungen der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.
- (2) Zugelassen sind Maschendrahtzäune mit Winkeleisen oder Stahlrohrstützen und lebende Hecken, die so zu beschneiden sind, daß die zugelassene Höhe nicht überschritten wird.
- (3) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu befestigen oder als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- (4) An Straßenkreuzungen können aus Gründen der Verkehrssicherheit weitergehende als in (1) und (2) genannte Einschränkungen verlangt werden.

§ 16 Nebengebäude

Als Nebengebäude sind im reinen Wohngebiet außer Müllboxen, Wäschespinnen und Teppichklopfstangen nur im Bebauungsplan vorgesehene Garagen zulässig. Sie müssen zum Hauptgebäude in angemessenem Größenverhältnis stehen und in guten baulichen sowie funktionellen Zusammenhang gebracht werden.

§ 17 Tierhaltung

- (1) Das Aufstellen von Tierställen und Gehegen ist nicht erlaubt.

V. Sonstige Festsetzungen

§ 18 Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

§ 19 Strafbestimmungen

- (1) Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen dieser ortspolizeilichen Vorschriften werden auf Grund der eingangs erwähnten gesetzlichen Bestimmungen mit Geld oder Haft bestraft.
- (2) Besonders verwiesen wird in diesem Zusammenhang auf § 95 (Baugenehmigung und Baubeginn), § 100 (Baueinstellung) und § 101 (Abbrucharordnung) der LBauO.

Neuenburg, den 2. Juli 1968



Der Bürgermeister

Ullrich

Dr. Ing. Heinrich Schoof 75 Karlsruhe Blumenstr. 15 20783
Dipl.-Ing. Rüdiger Umbach