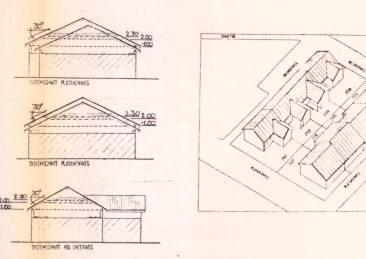


Legende zum Bebauungsplan

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO, §§ 1-11 BauVO):**
- WR: reines Wohngebiet (gem. § 3 BauVO)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO, §§ 16 - 21a BauVO):**
- gemäß Eintrag in die Nutzungstabellenscheine
- | | | |
|------------------------|------------------------|----------|
| Zahl der Vollgeschosse | WR | I |
| Grundflächenzahl GZ | Gemischdflächenzahl GZ | z.B. 0,4 |
| (gem. §§ 16, 19 BauVO) | (gem. §§ 16, 20 BauVO) | |
| Dachform | Bauweise | SD |
| Dachneigung | | 30° |
- 11:** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
* Das 2. Vollgeschoss ist in Dachraum unterzubringen (Siehe Text: Festsetzungen Ziffer 1.4)
- KVD:** Kruppelwalmdach
SD: Satteldach
- Bauweise, Bauweise, Bauweisen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO, §§ 22, 23 BauVO):**
- abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauVO)
 - Hauptfahrichtung
 - Fahrichtung für Anbauten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Maßgabe in Metern
- Bestand: bauliche Anlagen
- Bestand: Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummer



BEREINIGUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN (Beigabe zum Bebauungsplan)

- 1. LAGE DES FLURGEBIETS**
- Das Flurgebiet liegt im Bebauungsgebiet "19. Gewann" der Gemeinde Neulussheim. Es befindet sich südöstlich von Ortsteil und unmittelbar an der südlichen Gemeindegrenze zwischen Neulussheim und Altlussheim. Es handelt sich um ein Baugelände der 19er Jahre.
- 2. BESTEHENDE PLANRECHTLICHE SITUATION**
- Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan "19. Gewann" sieht für die Parzellen mit den Flurst. Nr. 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286 eine Flachdachbebauung vor. Die Wohnhäuser wurden vor Jahren nach der vorgezeichneten Weise errichtet. Inzwischen hat sich herausgestellt, daß sich diese Flachdächer nicht bewährt haben, d.h. daß jeder der Eigentümer Schwierigkeiten durch Eindringen von Regenwasser hatte. Deshalb sind die betroffenen Eigentümer mit der Bitte um Änderung der bestehenden Bebauungsplanschritte an die Gemeinde herangetreten. Diese Bebauungsplanänderung dient nur der Baulastung, insbesondere der baurechtlichen Bestimmungen bezüglich der Dachform.
- 3. VORGESEHENE BEBAUUNG**
- Die Grundstücke im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind zwischenzeitlich alle bebaut. Es wurden gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen Hausgruppen von jeweils 4-5 Gebäuden in offener Bauweise errichtet. Alle Gebäudegruppen weisen gleichartige, jeweils eingeschobene Baukörper auf (s. untenstehende Skizze). Die Gebäude sind straßenfacing einseitlich oder geringfügig front- und rückseitig ausgebildet. Dies soll auch bei der Änderung berücksichtigt werden. Es handelt sich um ein reines Wohngebiet.
- Die vorhandene Bebauung ist den planungsrechtlichen Vorschriften gemäß mit Flachdächern zu versehen, die hinsichtlich auch in diesem Bereich zu errichtlichen und 7. unsummierten Unterhaltungen und Instandsetzungen führen.
- 4. GEPLANTE BEBAUUNG**
- Die getroffenen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung ermöglichen das nachträgliche Errichten eines Satteldaches über das Gebäude. Damit sollen die festgestellten Bauweisen und Mängel beseitigt werden. Gleichzeitig ist damit eine bessere Ausnutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken verbunden. Mit dieser Änderung werden in der "19. Gewann" alle Gebäude, die ein Flachdach aufweisen, errät.
- 5. IMMISSIONEN UND EMISSIONEN, VERKEHR**
- Die Bestimmungen bzgl. Immissionen und Emissionen sowie Verkehr sind im Bebauungsplan "19. Gewann" getroffen und werden von den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung nicht berührt.
- 6. VER- UND ENTWÄSSERUNG**
- Aufgrund der bestehenden Situation ist die Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie sowie die Entsorgung der Grundstücke ausreichend gesichert.
- 7. SICHERHEIT UND ZWECK DER PLANRECHTLICHEN SITUATION**
- Die Bebauungsplanänderung dient der weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich unter Berücksichtigung der speziellen Problematik.
- 8. GRENZE DES PLANRECHTLICHEN BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**
- Gesamtgröße des Geltungsbereichs: ca. 0,76 ha
- | | |
|--|-------------------------|
| Vorhandene Gebäude | 21 |
| Kreuzbauung | 0 |
| Erweiterung vorhandener Gebäude durch Rückgebaut | 21 (mit max. 1 Wohnst.) |
- 9. BODENRECHTUNG**
- Auf der Grundlage des Bebauungsplans "19. Gewann" wurde eine Bodenordnung (Flurkarte) vollzogen. Diese wird durch die neuen Festsetzungen nicht berührt und es bedarf deshalb in diesem Bereich keiner neuen bodenrechtlichen Maßnahmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Neulussheim hat gemäß § 2 Abs. 1 BauVO am 02.06.1988 (N.N. 1387) die vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplans gemäß § 13 BauVO beschlossen und am 02.06.1988 öffentlich bekanntgemacht.

Der Entwurf zur Bebauungsplanänderung wurde mit den betroffenen Bürgern zum Zweck der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauVO in zwei Anliegerveranstaltungen am 27.08.1987, am 24.09.1987 und am 14.01.1988 öffentlich behandelt.

Nach der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und § 13 Abs. 1 BauVO hat der Gemeinderat am 27.08.1988 den Änderungsentwurf beschlossen.

Die Änderungsentwurf hat nach gesetzlicher Bekanntmachung am 24.09.1988, 09.10.1988 und am 02.06.1988 bis zum 02.06.1988 gemäß § 13 Abs. 2 BauVO öffentlich zur Einsichtnahme (in eingeschränktem Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauVO) bis zum 02.06.1988 ausgestellt.

Diese Bebauungsplanänderung wurde nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 02.06.1988 gemäß § 13 BauVO als Satzung beschlossen und am 22.07.1988 gemäß § 11 BauVO angezeigt.

Es wird hiermit bestätigt, daß der Inhalt dieses Plans sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen.

Neulussheim, den 22. Juli 1988

Bürgermeister: *[Signature]*

Sichtbestandungsvermerk

Keine Beanstandungen gemäß § 11 Abs. 3 BauVO § 70 Abs. 5 und 6 LDO

Heidelberg, den 4. Sep. 1988

Karlruhe, den

Heidelberg, den

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- Baugesetzbuch BauVO
- in der Fassung der Bekanntmachung v. 8. Dez. 1986, (686) I S. 22(3)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977 (668) I S. 173
- Verordnung über die Ausweisung der Baualtlinien und die Darstellung des Planalters (Planaltlinienvorgabe - PlanAltVO) in der Fassung vom 30. Juli 1981 (688) I S. 8(3)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
- in der Neufassung vom 28. 11. 1983 (681) S. 770, ber. 681, 1984, S. 519), geändert durch Gesetz vom 1. 4. 1989 (681) S. 51)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) BauVO und BauVO

1.0. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauVO

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

wird übernommen

1.2. In reines Wohngebiet (WR)

wird übernommen

1.3. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit nicht ausdrücklich gestattet, keine baulichen Anlagen zulässig (§ 12 (1) BauVO).

wird übernommen

1.4. Die Zahl der Vollgeschosse in Sinne des § 2 (5) LBO wird gemäß Planrechner als Höchstgrenze festgesetzt.

wird übernommen

2.0. Stellung und Mindestgröße der baulichen Anlagen

§ 9 (1) Nr. 2 und § 9 (2) BauVO

2.1. Für die Fahrichtung der baulichen Anlagen sind die Eintragungen in den überbauten Teil des Bebauungsplans maßgebend.

wird übernommen

2.2. Die Sozialhöhe (Flußdenkmäler des Erbes) darf, gemessen an der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, 0,50 m nicht überschreiten.

wird übernommen

3.0. Stellplätze von Garagen

§ 9 (1) Nr. 1, 2 und 4 BauVO

3.1. Für die Garagen einschließlich eingebauter Anstellplätze sind folgende besondere Bauweise, hier: Sattelbauung gemäß § 22 (4) BauVO festgesetzt.

wird übernommen

3.1.1. Garagen sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksfläche und ohne Erhaltung eines Abstandes zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

wird übernommen

3.1.2. Garagen sind entweder als Flachdach auszuführen oder in Dachraum, Dachneigung und Fahrichtung des Hauptgebäude anzuschließen.

wird ergänzt:

3.1.3. Garagen mit Flachdach sind nur bis zu einer Höhe von 2,50 m über der von der Baurechtsbehörde festgelegten Fußbodenhöhe zulässig.

wird gestrichen, durch Ziffer 3.1.2 ersetzt

3.1.4. Garagen mit Satteldach oder Knieblech sind nur bis zu einer Traufhöhe von 2,50 m über der von der Baurechtsbehörde festgelegten Fußbodenhöhe zulässig.

wird gestrichen, durch Ziffer 3.1.2 ersetzt

3.1.5. Die Grenzbebauung entlang der einzelnen Grundstücke darf 8,00 m und insgesamt 14,00 m nicht überschreiten.

wird gestrichelt:

3.1.6. Die Baurechtsbehörde kann verlangen, daß die Garagen so angeordnet und errichtet werden, daß angestrichelt werden kann, ist ein Gebäude auf dem Ausbaugebiet bereits an der Grenze vorhanden, so kann die Baurechtsbehörde verlangen, daß angestrichelt wird.

wird übernommen

3.1.7. Der Einbau von Anstellplätzen in die Garagen ist zulässig.

wird übernommen

3.1.8. Vor der Garage muß zur Straße ein Stauraum von mindestens 1,00 m vorhanden sein.

wird übernommen

3.1.9. Garagen dürfen nicht höher als die angrenzenden Hauptgebäude errichtet werden.

wird übernommen

3.2. Stellplätze sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksfläche und zwischen den seitlichen Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

wird übernommen

4.0. Umkleekabinen, die sich von der Bebauung freisetzen sind und ihre Nutzung

§ 9 (1) Nr. 10 BauVO

4.1. Die Sichtschirme sind von jeder Nutzung und Befestigung freizuhalten. Straßen, Weiden und Einfriedigungen in Sichtschirme dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahnrand nicht überschreiten.

wird übernommen

5.0. Versorgungsleitungen

§ 9 (1) Nr. 12 BauVO

5.1. Zur Sicherstellung der Stromversorgung sind elektrische Einrichtungen wie Kabelkanäle, Leitungen und dergleichen auf dafür geeigneten Grundflächen, auch wenn sie in bebauten Bereichen nicht aufzuweisen sind, als Ausnahme zulässig.

wird übernommen

6.0. Kniebleche sind bei zweigeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 30 cm, bei eingeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 10 cm zulässig. Als Ausnahme kann ein Knieblech von einer Höhe von max. 150 cm zugelassen werden, wenn Vor- und Rückseite der Fassade es erfordern und wenn die max. Länge des Knieblechs 1/2 der gesamten Gebäuhöhe und unterste Gebäudehöhe nicht überschreitet.

wird übernommen

6.1. Kniebleche sind der Abstand zwischen oberer Geschosshöhe und unterer Sparren gemessen an ihrem Schnittpunkt mit der Außenwand des Gebäudes.

wird übernommen

6.2. Die Fassade der einzelnen Haus- und Gebäudegruppen sind in ihrer äußeren Gestaltung, in Material und dessen Behandlung einmütlich zu gestalten.

wird übernommen

6.3. Verbleiben sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.

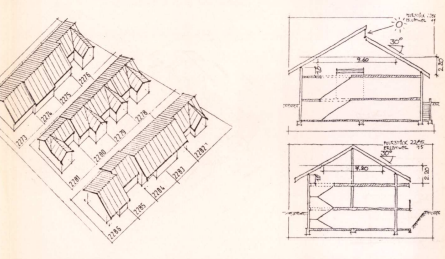
wird übernommen

7.0. Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedigungen

§ 9 (2) BauVO i. V. § 11 (1) LBO

7.1. Die Grundrisse der natürlichen Gelände sind zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen das Nachbargrundstück nicht beeinträchtigen. Hinweis: Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei mehr als 1,00 m Höhe gegenüber dem natürlichen Gelände genehmigungspflichtig.

wird übernommen



7.2. Die privaten Grundstücksflächen vor den Hausanteilen der "reinen Bauweise" entlang der Straße können als offene oder eingefriedigte Vorgärten frei gestaltet werden.

wird übernommen

7.3. In Gebieten der geschlossenen Bauweise sind nur offene Vorgärten ohne Einfriedigungen zulässig.

wird ergänzt:

Die Festsetzung gem. Ziffer 7.7 sind zu beachten.

7.4. Einfriedigungen an der Verkehrsfläche und in Bereich der Vorgärten sind bis zu einer Höhe von 1,00 m, im übrigen bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig.

wird übernommen

7.5. Der Vorgartenbereich ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenfacingen Baugrenze und ihrer Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

wird übernommen

7.6. Vorgärten können gegen Fußwege, befahrbare öffentliche Verkehrsflächen und gegen die Nachbargrundstücke in Form von freien Gehpfaden, Hecken, auch mit einem Sperrzaun bis zu einer Höhe von 1,00 m abgegrenzt werden. Die Bauhöhe darf 1,30 m nicht überschreiten.

wird ergänzt:

Die Festsetzungen gem. Ziffer 7.7 sind zu beachten.

7.7. In jedem Vorgarten ist mindestens 1 großer Strauch oder ein kleiner Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Dabei sind standortgerechte und pflegeleichte Laubbäume vorzuziehen (z.B. Buche, Hainbuche oder Weide, Haselnussbaum, Weidenröschen) oder Wildobstbäume und Strauchhecken wie Silberdorn, Glanzrose etc.). Die Anforderungen an Boden und Nährstoffen sind nicht zulässig.

wird ergänzt:

Die Festsetzungen gem. Ziffer 7.7 sind zu beachten.

8.0. Grundmengenplan

§ 74 LBO

Grundmengenplan in Sinne des § 74 LBO handelt, vor der Festsetzung der Flurstücknummern etc., die Flächen des antiken Baugeländes zuzuordnen.

ÄNDERUNG: FLURSTÜCKNUMMERN

2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2273, 2274, 2275, 2276, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286

Städtebau, Landschafts- und Ortsplanung, Verkehrsplanung, Straßen- und Platzgestaltung, Hochbau

Dieter Wild, Bereich Stadtplanung, Neulussheim

Dipl.-Ingenieur, freischaffende Planer

WSW, Erlenbacher Straße 10, 6750 Kaiserslautern 28, Telefon (06331) 301-21

Auftraggeber: GEMEINDE NEULUSSHEIM

Projekt/Maßnahme/Objekt: **BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "19. GEWANN"**

Inhalt: **BEBAUUNGSPLANENTWURF**

Gezeichnet/Datum: DECKER 02.88

Geprüft/Datum: *[Signature]* 02.88

Maßstab: **1:500**

Ergänzt/Geändert/Datum: DECKER 03.88

Geprüft/Datum: *[Signature]* 03.88

Blatt Nr.: **029/1**

30/89