

**Satzung zur  
1. Änderung des Bebauungsplans  
„16. Gewinn“ Südgrund, Gemarkung Neulußheim**

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), § 74 der Landesbauordnung (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung

hat der Gemeinderat der Gemeinde Neulußheim die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „16. Gewinn“ Südgrund beschlossen.

**§ 1  
Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan vom Februar 1994 maßgebend.

Die Änderung betrifft die Grundstücke:

Berliner Straße 3-5/ 7-13/ 15-21/ Dresdener Straße 1-3 und Dresdener Straße 2-12/ 14-24/ 26-56.

**§ 2  
Bestandteile der Satzung**

Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans besteht aus:

1. Übersichtsplan vom Februar 1994
2. Dem textlichen Teil vom Juni 1996

**§ 3  
Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zuwider handelt.

**§ 4  
Inkrafttreten**

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der örtlichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Neulußheim, den 11. September 1996

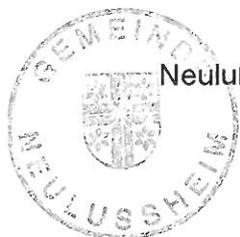
*H. Müller*

Keine Beanstandungen  
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB/  
§ 74 Abs. 5 und 6 LBO

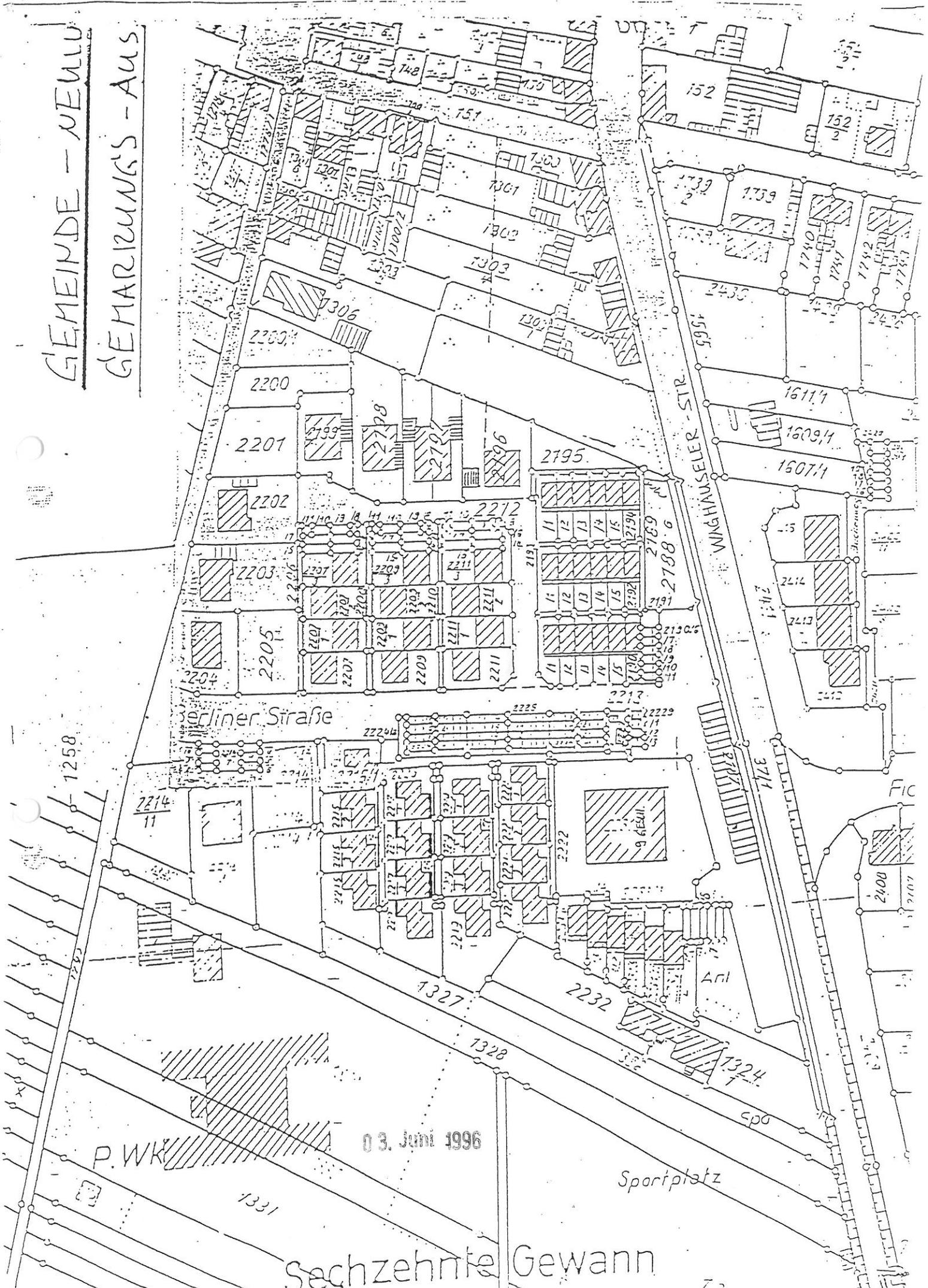
Heidelberg, den 28. Feb. 1997

Landratsamt

- Baurechtsamt -



GEMEINDE - NEULU  
GEMARUNGS - AUS



03. Juni 1996

Sachzehnte Gewinn

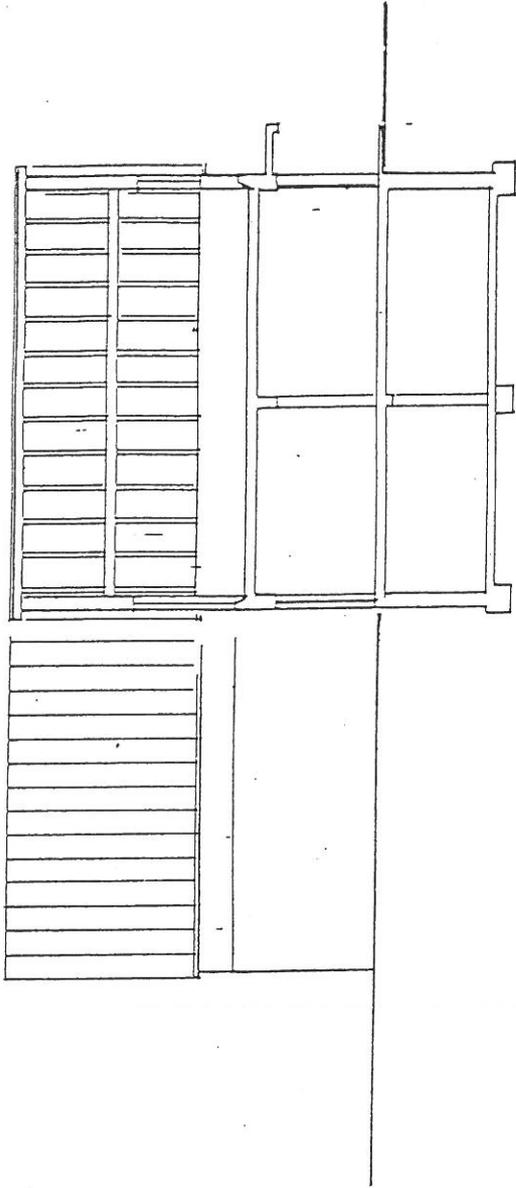
P.WK

Sportplatz

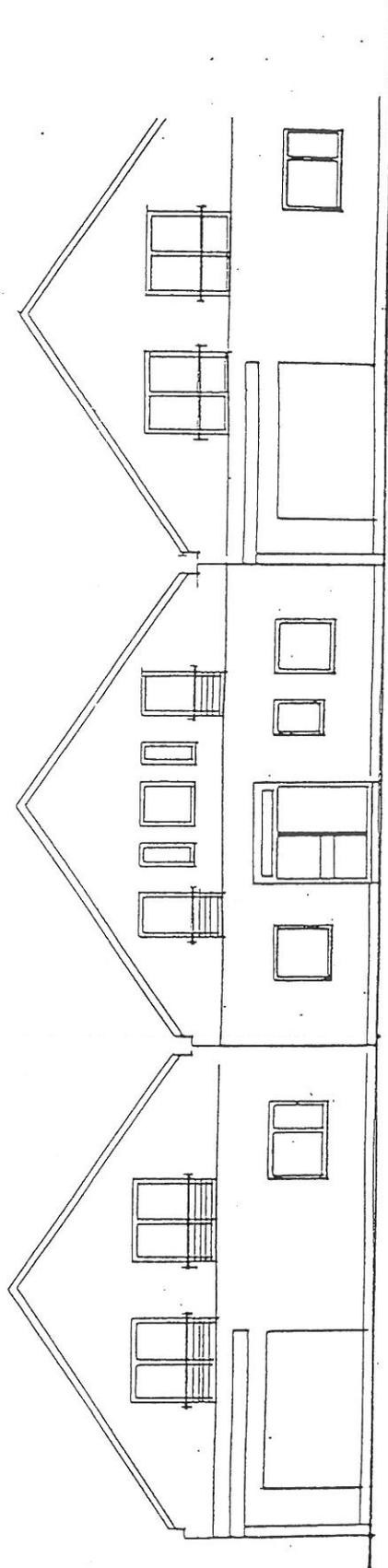
7.2



DRESDNER STR. 1-5 / 7-13 / 15-21



SCHNITT DURCH DEN FIRST



## **Für den Bereich der**

### **Berliner Straße 3-5/ 7-13/ 15-12/ Dresdener Straße 1-3**

werden die folgenden Festsetzungen abweichend von den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans geändert bzw. neu hinzugefügt:

**1. Satteldach**

Das Aufbringen eines Satteldachs ist zulässig.

Um die räumlichen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke gering zu halten, wird die Firstrichtung auf Ost-West festgelegt. Um ein einheitliches Bild zu gewährleisten, wird die Dachneigung zwingend auf 35° festgelegt.

**2. Kniestock**

Es ist ein geringer Kniestock von max. 0,90 m erlaubt, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachaußenhaut.

**3. Gauben**

Gauben sind nur im Bereich der Endgrundstücke und nur auf den Dachflächen zu den öffentlichen Flächen hin zulässig.

Die maximale Breite (Außenmaß) aller Gauben einer Dachfläche darf maximal ein Drittel der Länge der Dachfläche betragen.

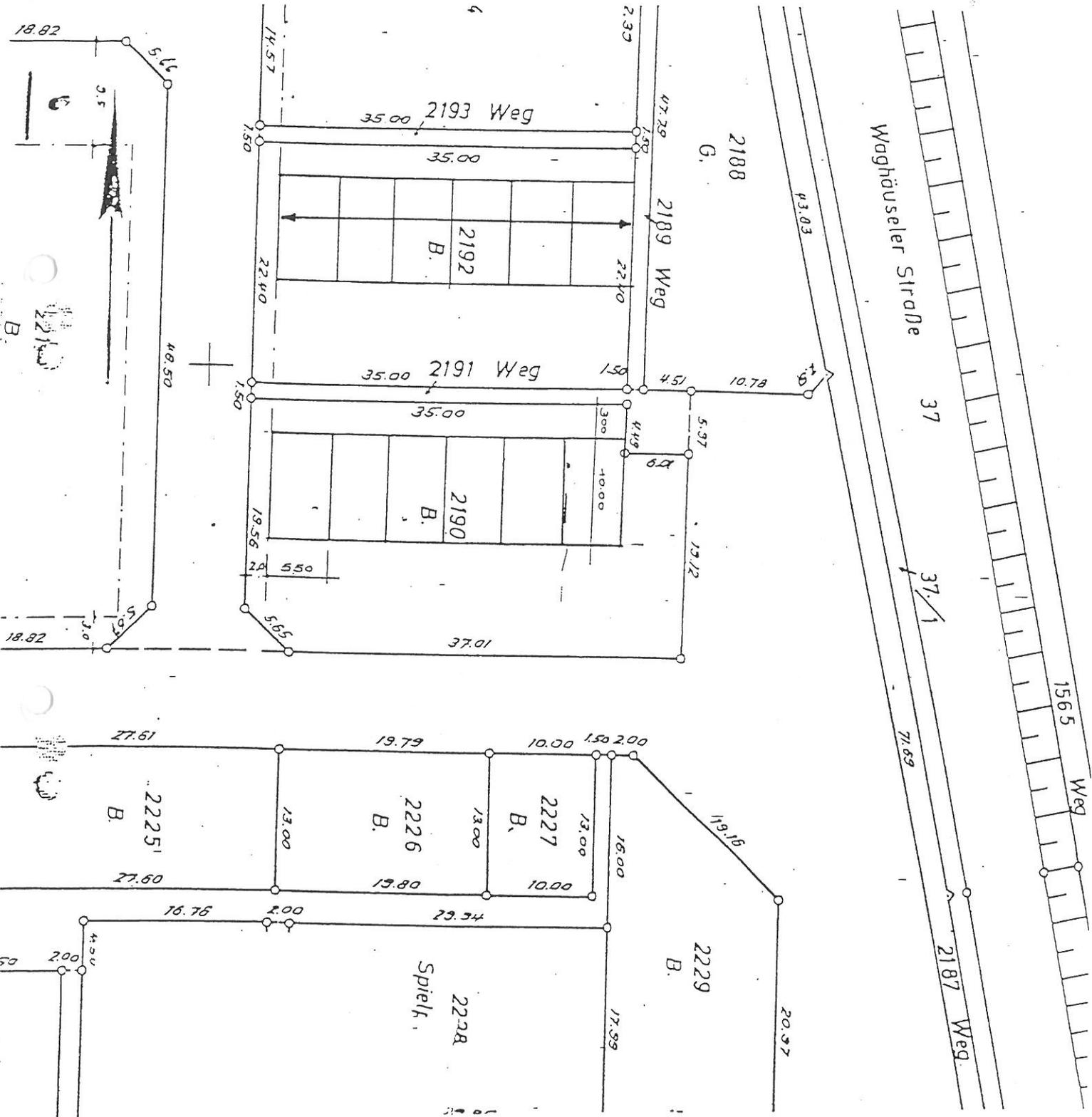
**4. Dachüberstände**

Dachüberstände sind an der Traufe nicht erlaubt, die Dachrinne ist als innenliegende Rinne oberhalb der eigenen Außenwand auszubilden.

# Lageplan 1:500

Über Flurstück Nr. \_\_\_\_\_ der Gemarkung Heulussheim

zum Bau gesuch de \_\_\_\_\_

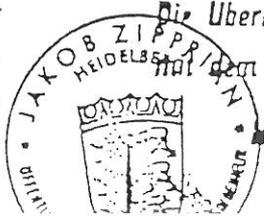


Die Übereinstimmung des Lageplans

mit dem von mir bearbeiteten Umlegungsplan bestätigt:

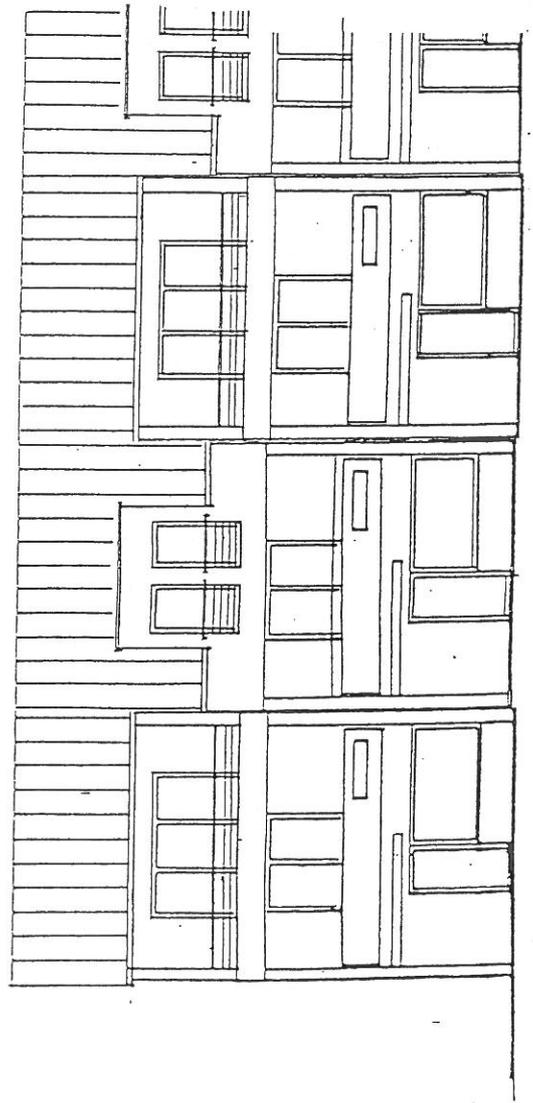
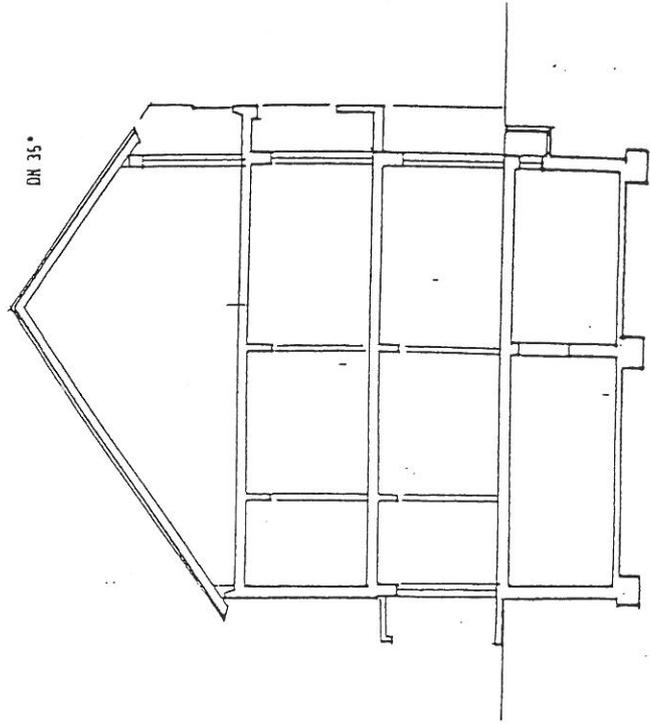
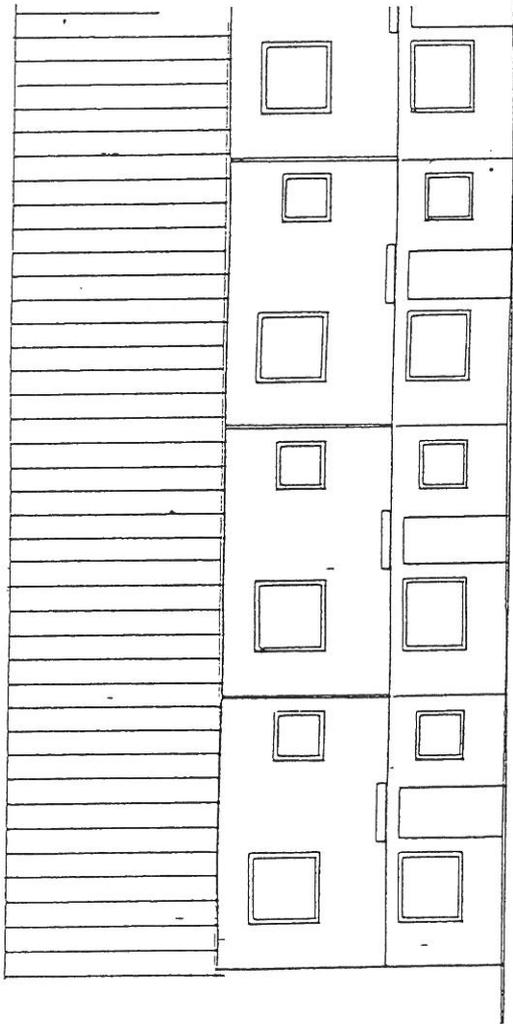
Heidelberg, den 26. Juni 1968

Öffentl. best. Vermessungsingenieur



09. Juni 1996

DRESDNER STR. 2-12 / 14-24 / 26-36



## Für den Bereich der

### Dresdener Straße 2-12/ 14-24/ 26-36

werden die folgenden Festsetzungen abweichend von den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans geändert bzw. neu hinzugefügt:

#### 1. Satteldach

Das Aufbringen eines Satteldachs ist zulässig, Firstrichtung Ost-West.  
Um ein einheitliches Bild zu gewährleisten, wird die Dachneigung zwingend auf 35° festgelegt.

#### 2. Kniestock

##### 2.1 Nördliche Dachseite

Aufgrund der notwendigen Abstandsflächen ist kein Kniestock zulässig.  
Lediglich die Wanderhöhung, die sich bei einer Aufstockung konstruktiv durch den Dachaufbau zwangsläufig ergibt, wird gestattet, d.h. die Fußpfette ist unmittelbar auf die vorhandene Rohdecke- bzw. Aufkantung (falls vorhanden) aufzubringen.  
Die nördlichen Dachflächen aller Häuser einer Reihe haben in einer Ebene zu liegen.

##### 2.2 Südliche Dachseite

In der Ebene der Tragwand (d.h. nicht Vorderkante Balkon) ist eine maximale Wanderhöhung von 2,65 m möglich, gemessen von OK Rohdecke bis Schnittpunkt der Wand mit der Dachaußenhaut.  
Bei voller Ausnutzung dieser Höhe werden großzügige Fenster ohne die Notwendigkeit von Dachgauben möglich.

#### 3. Gauben

##### 3.1 Nördliche Dachseite

Es ist eine einzelne Gaube in der Form einer Schleppgaube zulässig, die auf eine Breite von max. 2,00 m begrenzt ist (Gaubenbreite-Außenmaß).  
Die Gaube ist hausmittig anzuordnen, die Vorderkante ist mindestens 50 cm hinter der Außenwand zurückzusetzen.

##### 3.2 Südliche Dachseite

Gauben sind nur als Schleppgauben zulässig, Gesamtflächen der Gauben max. 3,00 m (jeweils Außenmaß), Gaubenanordnung hausmittig.

#### 4. Verschiedenes

Der Dachüberstand an der Traufe der nördlichen Dachseite muß ca. 50 - 70 cm betragen und ist dem der Nachbardächer anzugleichen. Der Farbton der Dachziegel ist dem der Nachbardächer anzugleichen.

## **Begründung zur Änderung des Bebauungsplans „16. Gewinn“, Südgrund, Gemeinde Neulußheim**

### **1. Lage des Plangebiets**

Das Gebiet des Bebauungsplans „16. Gewinn“ Südgrund liegt im Süden der Gemeinde Neulußheim. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt im Süden durch die Lußhardtschule sowie der Sportanlage, im Westen durch die Kornstraße, im Norden durch die Flurstücke 1305 und 1306 und im Osten durch die Waghäuseler Straße.

### **2. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung**

Der Bereich Südgrund ist derzeit überwiegend bebaut mit Flachdachgebäuden. Die Situation ist insoweit unbefriedigend, weil

a) > die Dächer zwischenzeitlich undicht werden

und

b) > sich der Wohnbedarf bzw. der Anspruch an „Wohnen“ in den vergangenen Jahren erheblich geändert hat.

Die Planung soll es den Grundstückseigner im Bereich Berliner Straße 3-5 / 7-13 / 15-21 u. Dresdener Straße 1-3 sowie Dresdener Straße 2-12 / 14-24 / 26-36 ermöglichen auf die vorhandenen Flachdächer Satteldächer aufzubringen. Dadurch wird das Problem der undichten Dächer in diesem Bereich gelöst und zusätzlich Wohnraum geschaffen.

### **3. Planungsrechtliche Vorgaben**

Das Gebiet „16. Gewinn“ Südgrund ist bereits durch den rechtsgültigen Bebauungsplan vom 28.03.1968 überplant. Die Änderung betrifft lediglich die Dachform.

### **4. Städtebauliche und bauliche Zielsetzung**

Die Änderung des Bebauungsplans „16. Gewinn“ Südgrund schafft die bauplanungs- und baurechtliche Grundlage zur Schaffung weiteren Wohnraums mit der gleichzeitigen Möglichkeit die teilweise undichten Flachdächer durch Satteldächer abzudichten.

#### *Art der baulichen Nutzung*

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert.

#### *Maß der baulichen Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls nicht geändert.

Die Möglichkeit der Schaffung von neuem Wohnraum wird insbesondere durch die maximale Kniestockhöhe sowie der Dachneigung geregelt.

### **5. Immission und Emission, Verkehr**

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine Probleme hinsichtlich Emissionen, Immissionen und Verkehr zu erwarten.

**6. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Bereichs wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

**7. Umweltverträglichkeit**

Das Plangebiet ist derzeit bereits als Wohngebiet genutzt. Eine Änderung in der Art der Nutzung ist nicht vorgesehen. Insoweit sind Eingriffe in Natur- und Landschaft nicht zu erwarten. Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Neulußheim, Juni 1996



*A. Brunn*

## Verfahrensvermerke zur 1. Bebauungsplanänderung „16. Gewinn“ Südgrund

Der Gemeinderat der Gemeinde Neulußheim hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 09. Februar 1994 die 1. Änderung des Bebauungsplans „16. Gewinn“ Südgrund beschlossen.

Die Bürger wurden durch Veranstaltungen am 31. Januar 1995 und 27. Juni 1996 zum Zwecke der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

Nach Anhörung der betroffenen 'Träger öffentlicher Belange' gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat der Gemeinderat am 17. Juli 1996 den Änderungsentwurf gebilligt.

Nach Offenlage des Änderungsentwurfs vom 02. August 1996 bis 03. September 1996 hat der Gemeinderat am 11. September 1996 die Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen und am 10.02.1997 angezeigt.

Es wird hiermit bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen.

Neulußheim, den 11. September 1996

Der Bürgermeister



*G. Greiner*

Der Bebauungsplan wurde am 10.02.1997 gem. § 11 Abs. 1 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt.

Neulußheim, den 10.02.1997

*G. Greiner*

Gerhard Greiner  
Bürgermeister

Die höhere Verwaltungsbehörde hat gem. § 11 Abs. 3 BauGB am 28.02.1997 erklärt, daß sie keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend macht.

Neulußheim, den 07.03.1997

*G. Greiner*

Gerhard Greiner  
Bürgermeister

### **Ausfertigungsvermerk**

Dieser Bebauungsplan wurde ausgefertigt am 08.03.1997

Neulußheim, den 08.03.1997



Gerhard Greiner  
Bürgermeister

### **Anzeigevermerk**

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 Abs. 3 BauGB wurde am 13.03.1997 ortsüblich bekannt gemacht.

Damit ist die Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich.

Die Bekanntmachung erhält den Hinweis, daß der Bebauungsplan nebst Begründung ständig ab 13.03.1997 beim Bürgermeisteramt Neulußheim, Zimmer 14 und 15, St. Leoner-Str. 5, 68809 Neulußheim, während der Dienststunden eingesehen werden kann.

Neulußheim, den 13.03.1997



Gerhard Greiner  
Bürgermeister

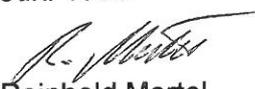
## Für den Bereich der

### Berliner Straße 3-5/ 7-13/ 15-12/ Dresdener Straße 1-3

werden die folgenden Festsetzungen abweichend von den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans geändert bzw. neu hinzugefügt:

1. **Satteldach**  
Das Aufbringen eines Satteldachs ist zulässig.  
Um die räumlichen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke gering zu halten, wird die Firstrichtung auf Ost-West festgelegt. Um ein einheitliches Bild zu gewährleisten, wird die Dachneigung zwingend auf 35° festgelegt.
2. **Kniestock**  
Es ist ein geringer Kniestock von max. 0,90 m erlaubt, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachaußenhaut.
3. **Gauben**  
Gauben sind nur im Bereich der Endgrundstücke und nur auf den Dachflächen zu den öffentlichen Flächen hin zulässig.  
Die maximale Breite (Außenmaß) aller Gauben einer Dachfläche darf maximal ein Drittel der Länge der Dachfläche betragen.
4. **Dachüberstände**  
Dachüberstände sind an der Traufe nicht erlaubt, die Dachrinne ist als innenliegende Rinne oberhalb der eigenen Außenwand auszubilden.

Juni 1996

  
Reinhold Mertel  
stellv. Bürgermeister



Keine Beanstandungen  
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB/  
§ 7 Abs. 5 und 6 LBO

Heidelberg, den 28. Feb. 1997

Landratsamt

- Baurechtsamt -



## Für den Bereich der

### Dresdener Straße 2-12/ 14-24/ 26-36

werden die folgenden Festsetzungen abweichend von den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans geändert bzw. neu hinzugefügt:

#### 1. Satteldach

Das Aufbringen eines Satteldachs ist zulässig, Firstrichtung Ost-West.  
Um ein einheitliches Bild zu gewährleisten, wird die Dachneigung zwingend auf 35° festgelegt.

#### 2. Kniestock

##### 2.1 Nördliche Dachseite

Aufgrund der notwendigen Abstandsflächen ist kein Kniestock zulässig.  
Lediglich die Wanderhöhung, die sich bei einer Aufstockung konstruktiv durch den Dachaufbau zwangsläufig ergibt, wird gestattet, d.h. die Fußpfette ist unmittelbar auf die vorhandene Rohdecke- bzw. Aufkantung (falls vorhanden) aufzubringen.  
Die nördlichen Dachflächen aller Häuser einer Reihe haben in einer Ebene zu liegen.

##### 2.2 Südliche Dachseite

In der Ebene der Tragwand (d.h. nicht Vorderkante Balkon) ist eine maximale Wanderhöhung von 2,65 m möglich, gemessen von OK Rohdecke bis Schnittpunkt der Wand mit der Dachaußenhaut.  
Bei voller Ausnutzung dieser Höhe werden großzügige Fenster ohne die Notwendigkeit von Dachgauben möglich.

#### 3. Gauben

##### 3.1 Nördliche Dachseite

Es ist eine einzelne Gaube in der Form einer SchlepPGAube zulässig, die auf eine Breite von max. 2,00 m begrenzt ist (Gaubenbreite-Außenmaß).  
Die Gaube ist hausmittig anzuordnen, die Vorderkante ist mindestens 50 cm hinter der Außenwand zurückzusetzen.

##### 3.2 Südliche Dachseite

Gauben sind nur als SchlepPGAuben zulässig, Gesamtflächen der Gauben max. 3,00 m (jeweils Außenmaß), Gaubenanordnung hausmittig.

#### 4. Verschiedenes

Der Dachüberstand an der Traufe der nördlichen Dachseite muß ca. 50 - 70 cm betragen und ist dem der Nachbardächer anzugleichen. Der Farbton der Dachziegel ist dem der Nachbardächer anzugleichen.

Juni 1996

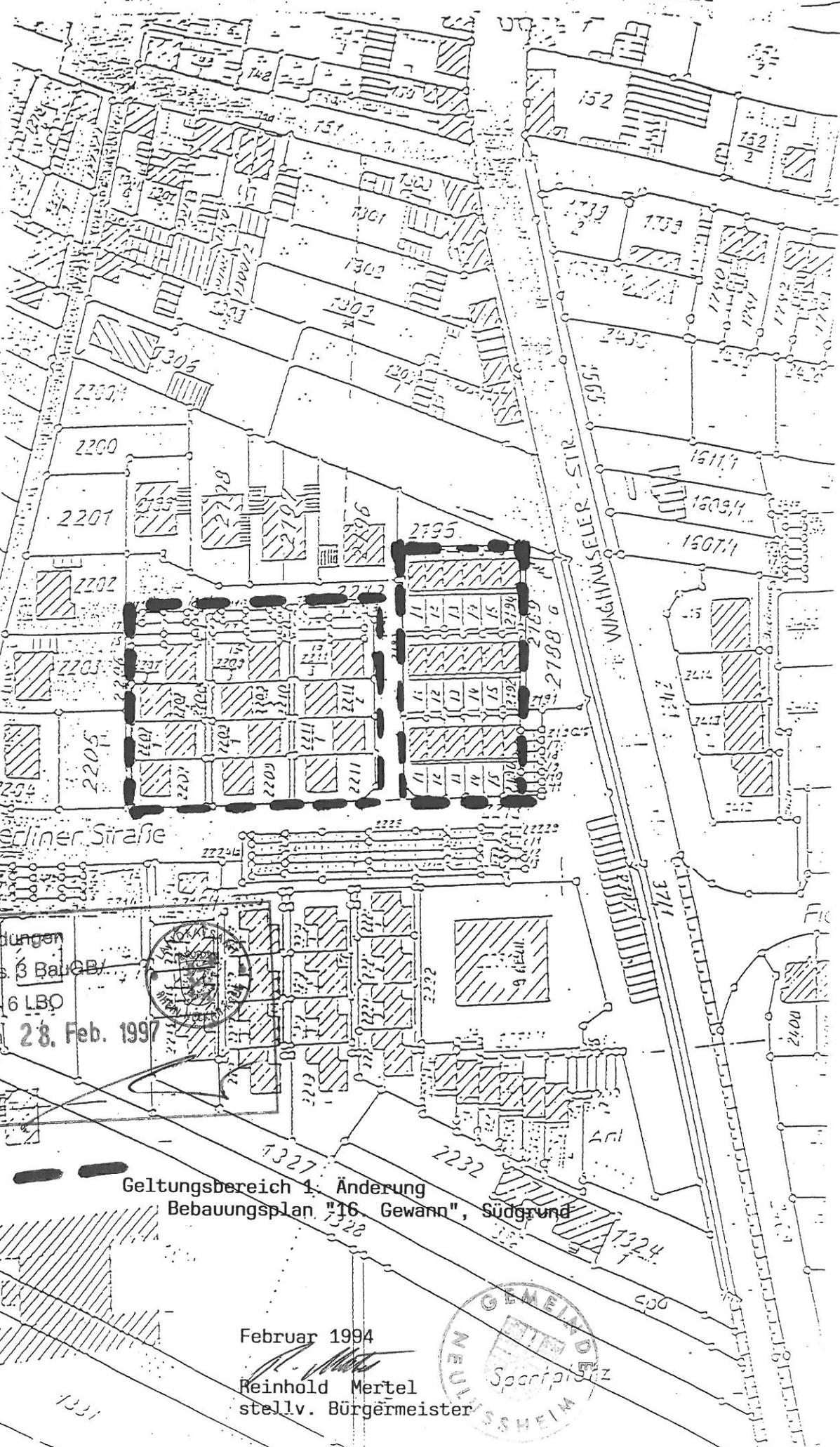
  
Reinhold Mertel  
stellv. Bürgermeister



Keine Beanstandungen  
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB/  
§ 70 Abs. 5 und 6 LBO  
Heidelberg, den 28. Feb. 1997  
Landratsamt  
- Baurechtsamt - 



GEMEINDE - NEULAND  
GEMARZUNGS - AUS



Keine Beanstandungen  
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB/  
§ 76 Abs. 5 und 6 LBO  
Heidelberg, den 28. Feb. 1997  
Landratsamt  
Baurechtsamt

Geltungsbereich 1. Änderung  
Bebauungsplan "16. Gewinn", Südgrund

Februar 1994  
Reinhold Mertel  
stellv. Bürgermeister



P.WK

16. Gewinn