

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):
 gem. Einreichl. in die Nutzungspläne

Art der baulichen Nutzung (gem. § 16, 18 BauVO):
 Grundflächenzahl GZ, Geschossflächenzahl GFZ, Dachform, Dachneigung

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauVO)
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauVO)
 Hauptfahrrichtung
 Fahrrichtung für Anbauten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO)

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 + 30 m Maßgabe in Metern
 ■ Bestand: bauliche Anlagen
 □ Bestand: Grundstücksgrenzen
 2334 Flurstücknummer

Unbegleiteter Auszug aus dem Lageplan gemäß § 22 Abs. 10 BauVO

BEGRIFFLICHE ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN (Beigabe zum Bebauungsplan)

1. LAGE DES PLANBEREICHES
 Das Plangebiet 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, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356 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 hergetreten. Diese Bebauungsplanänderung dient nur der Befassung, insbesondere der baurechtlichen Bestimmungen bezüglich der Dächer.

3. VORGESEHENE BEBAUUNG
 Die Grundstücke im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind zwischenzeitlich alle bebaut. Es wurden gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen Hauptgruppen 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.

4. GEPLANTE BEBAUUNG
 Die getroffenen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung ermöglichen das nachträgliche Errichten eines Dachelements über das Gebäude. Damit sollen die festgestellten Bauweisen und Maßstäbe beibehalten 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, errichtet.

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 ENTWASSERUNG
 Aufgrund der bestehenden Situation ist die Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie sowie die Entsorgung der Grundstücke ausreichend gesichert.

7. SICHERHEIT UND VERKEHRSSITUATION
 Die Bebauungsplanänderung dient der weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich unter Berücksichtigung der speziellen Problematik.

8. GRENZE DES PLANBEREICHES DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
 Gesamtgröße des Geltungsbereichs: ca. 0,76 ha
 Wohnfläche in Wohnhäusern:
 - vorhandene Gebäude: 21
 - Neubebauung: 0
 - Erweiterung vorhandener Gebäude durch Dachgeschoss: 21 (mit max. 1 Wohnstätte)

9. BODENRECHTUNG
 Auf der Grundlage des Bebauungsplanes "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. Nr. 0.137) die vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes 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 bis zum 14.01.1989 in der Gemeinde Neulussheim gemäß § 13 Abs. 1 BauVO öffentlich zur Einsichtnahme der Bürgerinnen und Bürger (in eingeschränktem Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauVO) bis zum 14.01.1989 ausliegen.

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

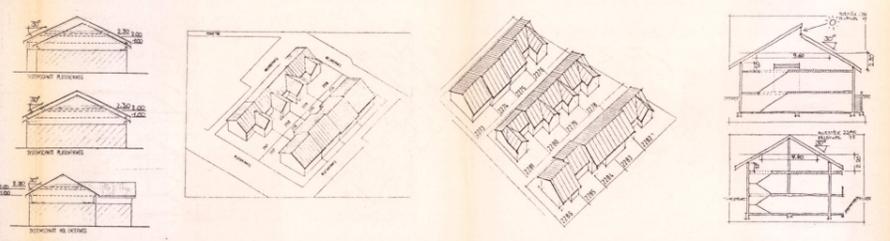
Es wird hiermit bestätigt, daß der Inhalt dieses Plans sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen.

Neulussheim, den 22. Juli 1988
 Bürgermeister Dr. ...

Sichtbestandungsvermerk
 Keine Beanstandungen gemäß § 11 Abs. 3 BauVO § 73 Abs. 5 und 6 LDO
 am 04. Sep. 1988
 Karlruhe, den ...
 Heidelberg, den ...

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen der Planzeichnungsverordnung vom 30.07.1981. Als Planunterlagen dient der Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:500, ergänzt durch den Planverfasser.

Ämtliche Beglaubigung:
 Die Darstellung der Grenzen und die Beschriftung der Flurstücke stimmen innerhalb des Geltungsbereichs mit dem Liegenschaftskataster überein.



Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- Baugesetzbuch BauGB
- in der Fassung der Bekanntmachung v. 8. Dez. 1986, (688) 1 S. 2233
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977 (668) 1 S. 1763
- Verordnung über die Ausweisung der Baualleinpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZO) in der Fassung vom 30. Juli 1981 (688) 1 S. 837
- 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 reinen Wohngebieten (WR)
 sind die Abnahmen nach § 9 (3) BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

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

1.4. wird ergänzt:
 Die Zahl der Vollgeschosse in Sinne des § 2 (5) LBO wird gemäß Planrechner als Höchstgrenze festgesetzt. Das 2. Vollgeschoss ist in Dachraum unterzubringen.

2.0. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen
 § 9 (1) Nr. 2 und § 9 (2) BauGB

2.1. Für die Firstrichtung der baulichen Anlagen sind die Eintragungen im Liegenschaftskataster Teil des Bebauungsplanes maßgebend.

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

3.0. Stellplätze von Garagen
 § 9 (1) Nr. 1, 2 und 4 BauGB

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

3.1.1. Garagen sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksfläche und ohne Erhaltung eines Abstellraumes zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.0. Umkleekabinen, die sich von der Bebauung freisetzen sind und ihre Nutzung
 § 9 (1) Nr. 10 BauGB

4.1. Die Umkleekabine ist von jeder Nutzung und Befliegung freizuhalten. Straßen, Weiden und Einfriedigungen in Umkleekabinen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahnrand nicht überschreiten.

5.0. Versorgungsleitungen
 § 9 (1) Nr. 12 BauGB

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

2. BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 § 9 (2) BauVO i. V. § 11 (1) LBO § 9 (4) BauGB, §§ 74 und 74 LBO

6.0. Höhenlage baulicher Anlagen
 § 9 (2) BauVO i. V. § 11 (1) LBO § 73 (1) Nr. 1 LBO

6.1. Dachformen und Dachneigungen
 wird übernommen

6.2. Bei Gebäudegruppen (geschlossene Bauweise), Doppelhäuser und Hauptgruppen bis zu einer Länge von höchstens 50,00 m offene Bauweise ist die Dachneigung gleich maßgebend.

6.3. Innerhalb von Gebäudegruppen ist die Dachneigung in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

6.4. Die Dachdeckung ist in dunklen Farben zu halten.

6.5. Giebeln und Dachaufbauten sind nicht zulässig.

6.6. Kniestocke sind bei zweigeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 30 cm, bei eingeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig. Als Ausnahme kann ein Kniestock von einer Höhe von max. 100 cm zugelassen werden, wenn Vor- und Rückseite der Fassade an der Fassade gegenüber der Fassade übersteht. Kniestocke sind der Abstand zwischen Oberkante Geschosshöhe und untere Sparren gemessen an ihrem Schnittpunkt mit der Außenwand des Gebäudes.

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

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

7.0. Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedigungen
 § 9 (2) BauVO i. V. § 11 (1) LBO § 9 (4) BauGB, § 73 (1) Nr. 5 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.

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

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

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.

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

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

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, Heide, Buche, Kirsche, Linde) oder Wildrosenstraucher und Staudenarten wie Silberweide, Gloriosa etc. In den Bereichen von Böden und Nachbarflächen sind nicht zulässig.

7.8. 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, Buche, Kirsche, Linde) oder Wildrosenstraucher und Staudenarten wie Silberweide, Gloriosa etc. In den Bereichen von Böden und Nachbarflächen sind nicht zulässig.

8.0. Grundmengenplan
 § 74 LBO
 Grundmengenplan in Sinne des § 74 LBO handelt, vor der Festsetzung der Flurstücksgrenzen etc., die den Flächen des natürlichen Baugrundstückes zuzuordnen sind.

ÄNDERUNG: FLURSTÜCKNUMMERN

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



Auftraggeber:
GEMEINDE NEULUSSHEIM
 Projekt/Maßnahme/Objekt:
BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "19. GEWANN"
 Inhalt:
BEBAUUNGSPLANENTWURF

Gezeichnet/Datum:
 DECKER 02.88

Geprüft/Datum:
 ... 02.88

Maßstab:
1:500

Ergänzt/Geändert/Datum:
 DECKER 03.88

Geprüft/Datum:
 ... 03.88

Blatt Nr.:
029/1 90/89

Dieter Wild
 Stadt- und
 Landschafts-
 und
 Ortsplanung
 Verkehrsplanung
 Straßen- und
 Platzgestaltung
 Hochbau
 WSW
 Eisenbacher Straße 10
 6750 Kaiserslautern 28
 Telefon 06331/30121