



LEGENDE ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr 1 BBauG, §§ 1-11 BauNVO)

Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr 1 BBauG, §§ 16-21a BauNVO)

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	WR	II
Grundflächenzahl GFZ	Geschossflächenzahl	z B	0,4
Dachform	Bauweise	SD	H
Dachneigung		5°	

II Vollgeschöß als Höchstgrenze

SD Satteldach

Bauweise, Baugrenzen, Stellung baul. Anlagen (§ 9 Abs 1 Nr 2 BBauG, §§ 22, 23 BauNVO)

Nur Hausgruppen zulässig

Baugrenze

Hauptfirstrichtung

Staffelung der Gebäude

Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs 1 Nr 4 BBauG)

GGA Gemeinschaftsgaragen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs 1 Nr 11 BBauG)

Verkehrsfläche - notbefahrbarer Wohnweg

Sonstige Planzeichen

Grenze d. räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanung

Maßangabe in m

Darstellung des Bestandes - Gebäude

Grundstücksgrenze

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Neuulheim hat am 11.04.86 gemäß § 2 Abs. 1 BBauG die vorliegende Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 13 BBauG beschlossen. Der Beschluß wurde am 22.08.1985 öffentlich bekannt gemacht.

10. Juli 1986
Neuulheim, den
Butz, Bürgermeister

Der Entwurf zur Bebauungsplanänderung wurde mit den betroffenen Bürgern zum Zwecke der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 2a Abs. 2 BBauG in zwei Anliegersammlungen am 18.07.1985 und am 22.08.1985 öffentlich behandelt.

10. Juli 1986
Neuulheim, den
Butz, Bürgermeister

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange soweit sie von den Änderungen des Bebauungsplanes betroffen sind, wurde gemäß § 2 Abs. 2 und § 13 BBauG in der Zeit vom 17.08.86 bis einschließlich 28.08.86 durchgeführt.

10. Juli 1986
Neuulheim, den
Butz, Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Neuulheim hat am 07.07.86 diese Bebauungsplanänderung nach § 10 BBauG als Satzung beschlossen. Der Beschluß wurde am 22.08.1985 öffentlich bekannt gemacht.

10. Juli 1986
Neuulheim, den
Butz, Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE (cont.)

Diese Bebauungsplanänderung wurde am 11.04.86 gemäß § 11 BBauG von der Aufsichtsbehörde genehmigt.

Karlsruhe den

Die Genehmigung der Bebauungsplanänderung wurde am 31.07.86 gemäß § 12 BBauG öffentlich bekanntgemacht. Damit ist die Bebauungsplanung rechtsverbindlich.

10. Juli 1986
Neuulheim, den
Butz, Bürgermeister

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen der Planzeichenvorschriften von 30.07.1981, als Planunterlagen dient der Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:500, ergänzt durch den Planverfasser.

Antliche Beglaubigung
Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen innerhalb des Geltungsbereichs mit dem Liegenschaftskataster überein.

Heidelberg, den

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen. Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustande gekommen.

10. Juli 1986
Neuulheim, den
Butz, Bürgermeister

Bebauungsplanänderung (Beilage zur Bebauungsplanung)

1. Lage des Plangebietes
Das Plangebiet liegt im Bebauungsgebiet "19. Gewann" der Gemeinde Neuulheim. Es befindet sich südlich von Ortskern und unmittelbar an der östlichen Gemarkungsgrenze zwischen Neuulheim und Altdilheim. Es handelt sich um ein Baugelände der 80-er Jahre.

2. Bestehende planerische Situation
Der rechtskräftige Bebauungsplan "19. Gewann" sieht für die Bereiche mit den Baugruppen 17 und 18, Flst.-Nr. 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324 eine Flachdachbebauung vor. Die Wohnhäuser wurden vor Jahren nach der vorgeschriebenen Bauweise errichtet. Inzwischen hat sich herausgestellt, daß sich diese Flachdächer nicht bewährt haben, d.h. daß jeder der Liegenschaftsträger Schwierigkeiten durch Eindringen von Regenwasser hatte. Mit einem Schreiben vom 12.03.1985 haben die Eigentümer gemeinschaftlich eine Änderung der bestehenden Vorschriften beantragt. Diese Bebauungsplanänderung dient nun der Veränderung insbesondere der bauseitlichen Bestimmungen bzgl. Dachform.

3. Vorhandene Bebauung
Außer der Parzelle Flst.-Nr. 2321 sind ausschließlich alle Grundstücke im Geltungsbereich der Bebauungsplanung bebaut. Es wurden gemäß dem planungsrechtlichen Festsetzungen Hausgruppen von 2 bzw. 3 Gebäuden in offener Bauweise errichtet. Alle Gebäude weisen gleichartige Baukörper auf. Sie wurden mit halbhöhenversetzten Etagen maximal 2-geschödig gebaut (s. untenstehende Skizze). Geprägt wird die Gebäudefront durch Vor- und Rücksprünge. Diese soll auch bei der Änderung berücksichtigt werden. Es handelt sich um ein reines Wohngebiet.

Die vorhandene Bebauung ist den planungsrechtlichen Vorschriften gemäß mit Flachdächern versehen, die inzwischen gerade in diesem Bereich zu erheblichen und z.T. unüberwindlichen Unterhaltungs- und Instandsetzungskosten führen.

4. Geplante Bebauung
Die geordneten Festsetzungen der Bebauungsplanung ermöglichen das nachträgliche Errichten eines Satteldaches über dem Gebäude zur Beseitigung der festgestellten Schäden und Mängel. Damit verbunden ist die bessere Ausnutzung des Grundstückes zu Wohnzwecken. Nachdem ausschließlich dieser Bereich betroffen ist, und nach Abwägen der öffentlichen und privaten Interessen, wird die Änderung nur für die o.g. Grundstücke durchgeführt.

5. Emission und Emission, Verkehr
Die Bestimmungen bzgl. Emission und Emission sind in Bebauungsplan "19. Gewann" getroffen und werden diesbezüglich von den Festsetzungen der Bebauungsplanung nicht berührt.

6. Netz- und Entwässerung
Aufgrund der bestehenden Situation ist die Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie ausreichend gesichert.

7. Sinn und Zweck der Planfeststellung
Die Bebauungsplanung dient der weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich unter Berücksichtigung der speziellen Problematik.

8. Größeren Plangebietes der Bebauungsplanung
Gesamtgröße des Geltungsbereiches ca. 0,27 ha.
Mehrwert in Wohnheimen
- vorhandene Gebäude 5
- Neubaueinheiten 1 (mit max. 2 Wohneinheiten)
- Erweiterung vorh. Gebäude durch Dachgeschos 5 (mit max. 2 Wohneinheiten)

9. Bodennutzung
Auf der Grundlage des Bebauungsplans "19. Gewann" wurde eine Bodennutzung (Nutzung) vorgezogen. Diese wird durch die neuen Festsetzungen nicht berührt und es bedarf deshalb in diesem Bereich keiner neuen bodenrechtlichen Maßnahmen.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- Bundesbaugesetz (BBauG)
- in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2276, ber. S. 3017, gelnd. durch Art. 9 Nr. 1 Verfassungsgesetz v. 3.12.1976, BGBl. I S. 3281) und durch Art. 1 G zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebau v. 6.7.1979, BGBl. I S. 983;
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 15. Sept. 1977 (BGBl. I S. 1763);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorschriften - PlanZVO) in der Fassung vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833);
- Landesbaurecht für Baden-Württemberg (LBAuG)

In der Neufassung v. 28. Nov. 1983 (BGBl. I S. 776), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01. April 1985 (BGBl. I S. 51)

Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes "19. Gewann"

Änderungen / Neufassung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) BBauG und BauNVO

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1a BBauG

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus dem zeitweiligen Teil des Bebauungsplanes.

1.2 In reinen Wohngebiets (WR) sind die Ausnahmen nach § 3 (1) BBauG nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Auf den nicht überbauten Grundstücken sind, soweit nicht ausdrücklich gestattet, keine baulichen Anlagen zulässig (§ 14 (1) BauNVO).

2.0 Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 (1) 1b, 1d BBauG

2.1 Für die Firstrichtung der baulichen Anlagen sind die Eintragungen in zeitweiligen Teil des Bebauungsplanes maßgebend.

2.2 Die Sockelhöhe (Fußbodenoberkante des Erdgeschosses) darf, gemessen an der angrenzenden, öffentlichen Verkehrsfläche, 0,50 m nicht überschreiten.

3.0 Stellplätze und Garagen

§ 9 (1) 1e BBauG

3.1 Für die Garagen einschließlich eingebauter Stellplätze wird folgende besondere Bauweise, hierzu Garagenbebauung gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt:

3.1.1 Garagen sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen und ohne Einbeziehung eines Abstands zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

3.1.2 Garagen sind entweder mit Flachdach auszuführen oder in Dachform, Dachneigung und Firstrichtung dem Hauptgebäude anzupassen.

3.1.3 Garagen mit Flachdach sind nur bis zu einer Höhe von 2,5 m über der von der Baurechtsbehörde festgelegten Fußbodenhöhe zulässig.

3.1.4 Garagen mit Satteldach oder Walmdach sind nur bis zu einer Traufhöhe von 2,5 m über der von der Baurechtsbehörde festgelegten Fußbodenhöhe zulässig.

3.1.5 Die Grenzbeziehung entlang der einzelnen Grundstücksseiten darf 8 m und insgesamt 14 m nicht überschreiten.

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

3.1.7 Der Einbau von Abstellrampen in die Garagen ist zulässig.

3.1.8 Vor der Garage muß zur Straße ein Stauraum von mindestens 3 m vorhanden sein.

3.1.9 Garagen dürfen nicht eher als die dazugehörigen Hauptgebäude erstellt werden.

3.2 Stellplätze sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksfläche und zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

4.0 Grundstücke, die von der Bebauung freigehalten sind und ihre Nutzung

§ 9 (1) 2 BBauG

4.1 Die Sichtblende sind von jeder Nutzung und Befahrung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedlungen an Sichtweilen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahnrand nicht überschreiten.

5.0 Versorgungsflächen

§ 9 (1) 5 BBauG

5.1 Zur Sicherstellung der Stromversorgung sind elektrische Einrichtungen, wie Kabelverteilerzentren und dergleichen auf dafür geeigneten Grundstücken, auch wenn sie im Bebauungsplan nicht ausgewiesen sind, als Ausnahme zulässig.

6.0 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.

6.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 9 (2) BBauG i.V. § 111 (1) 1 LBO

6.2 Dachformen und Dachneigungen sind in den Nutzungsbestimmungen angegeben.

6.3 Bei Gebäudegruppen (geschlossene Bauweise), Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dachneigungen gleich auszuführen.

6.4 Innerhalb von Gebäudegruppen ist die Dachdeckung in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

6.5 Die Dachdeckung ist in dunklen Farben zu halten.

6.6 Als Dachdeckungen sind Materialien in Ziegel- und Naturrot und in Rotbraun zu verwenden; ausgeschlossen sind glasierete, schwarze und graue Dachverbindungen sowie Metalldecken und Eindeckungen mit Wellmaterialien. Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen bis zu einer Größe von max. einem Drittel der gesamten Dachfläche eines Gebäudes auf einer Seite zulässig.

6.7 Gaupen und Dachaufbauten sind nicht zulässig.

6.8 Kniestocke sind bei zweigeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 30 cm, bei eingeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig. Die Kniestockhöhe ist der Abstand zwischen Oberkante Geschosdecke und Unterkante Sparren gemessen an ihrem Schnittpunkt mit der Außenhaut des Gebäudes.

6.9 Die Fassaden der einzelnen Haus- und Gebäudegruppen sind in ihrer farblichen Komposition, in Material und dessen Behandlung einseitlich zu gestalten.

6.10 Gaupen und Dachaufbauten sind zugelassen. Es sind nur Gaupen mit Sattel- und Schrägdach und Dachflächenfenster zulässig. Gaupen mit Flachdach sind unzulässig. Die Gaupen sind der Fassadengliederung der unteren Geschosse anzupassen und nur über dort vorhandenen Fenster- und Türöffnungen vorzustehen. Gaupen und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/3 der umgebenden Dachfläche nicht überschreiten.

6.11 Die Firstrichtung wird auf Baum 1, 0,50 m über Geländeoberkante festgesetzt.

6.12 Die Firstrichtung wird auf Baum 1, 0,50 m über Geländeoberkante festgesetzt.

6.13 Die Firstrichtung wird auf Baum 1, 0,50 m über Geländeoberkante festgesetzt.

6.14 Die Firstrichtung wird auf Baum 1, 0,50 m über Geländeoberkante festgesetzt.

6.15 Die Firstrichtung wird auf Baum 1, 0,50 m über Geländeoberkante festgesetzt.

6.16 Die Firstrichtung wird auf Baum 1, 0,50 m über Geländeoberkante festgesetzt.

6.17 Die Firstrichtung wird auf Baum 1, 0,50 m über Geländeoberkante festgesetzt.

6.18 Die Firstrichtung wird auf Baum 1, 0,50 m über Geländeoberkante festgesetzt.

6.19 Die Firstrichtung wird auf Baum 1, 0,50 m über Geländeoberkante festgesetzt.

6.20 Die Firstrichtung wird auf Baum 1, 0,50 m über Geländeoberkante festgesetzt.

7.0 Bestimmung der Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 (2) BBauG i.V. § 111 (1) 1 LBO

7.1 Die Grundformen des natürlichen Geländes sind zu erhalten. Aufschüttungen und Aufgrabungen dürfen das Nachbargrundstück nicht beeinträchtigen. Hinweis! Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei mehr als 1 m Höhe gegenüber dem natürlichen Gelände gemüßigungspflichtig.

7.2 Die privaten Grundstücksflächen vor den Hausneigungen der "offenen Bauweise" entlang der Straße können als offene oder eingefriedigte Vorgärten frei gestaltet werden. In Gebieten der geschlossenen Bauweise sind nur offene Vorgärten ohne Einfriedigung zulässig.

7.3 Einfriedigungen an der Verkehrsfläche und im Bereich der Vorgärten sind bis zu einer Höhe von 1,00 m, im Übrigen bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Der Vorgartenbereich ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze und ihrer Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

7.4 Wohnstätten können gegen Fußwege, Befahrwege, öffentliche Stellplätze und gegen das Nachbargrundstück in Form von freien Gehölzplantagen, Hecken, auch mit einwachsendem Spindelstrauch bis zu einer Höhe von 1,60 m abgegrenzt werden. Die Sockelhöhe darf 0,3 m Höhe nicht überschreiten.

7.5 Geschlossene Einfriedigungen und Stenndräht sind unzulässig.

7.6 In Vertiefung mit Gebäuden sind seitliche Sichtschutzanlagen nur in Hauswänden, Zäune und Gitter bis zu einer Tiefe von 3,50 m ab Hausunterkante und einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

7.7 In jedem Vorgarten ist mindestens 1 größerer Strauch oder ein kleiner Baum einzupflanzen (§ 9 (1) 15 BBauG).

7.8 In jedem Vorgarten ist mindestens 1 größerer Strauch oder ein kleiner Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Dabei sind standortgerechte und ortsbauweise Laubbäume vorzuziehen (z.B. Buche, Hasel, Nußbaum, Weibchen, Heide, Wildrose, Holländer, Schneeball, Wildsträucher, Staudenpflanzen wie Silberweide, Glanzweide etc.). Das Anpflanzen von Exoten und Neuzugarten ist nicht zulässig.

7.9 Dachneigungsdarstellungen

§ 74 LBAuG

Dachneigungsdarstellung in Sinne des § 74 LBAuG handelt, von den Festsetzungen der hiermit nach § 73 LBAuG erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuzuhandeln.

Bebauungsplanänderung Entwurf

"19. GEWANN" FLST.-NR. 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2345

Gemeinde Neuulheim



Genehmigt
gem. § 1 Abs. 1 BauNVO
Heidelberg, den 22. Juli 1986
Pfeifer - Noll - Kreis
Landratsamt - Kreisbauamt - Noll

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

Dieter Wild, Rainer Seibert, Hans-Jürgen Wolf

Dipl.-Ingenieur, freischaffende Planer

WSW

Eisenbacher Straße 10
6750 Kaiserslautern 28
Telefon 06301/30121

Gezeichnet/Datum	Geprüft/Datum	Maßstab
Wo/Art/Ku	Wo/Art/Ku	1:500
Ergänzt/Geändert/Datum	Geprüft/Datum	Blatt Nr.
Wo	Wo	29

03. Feb. 1986