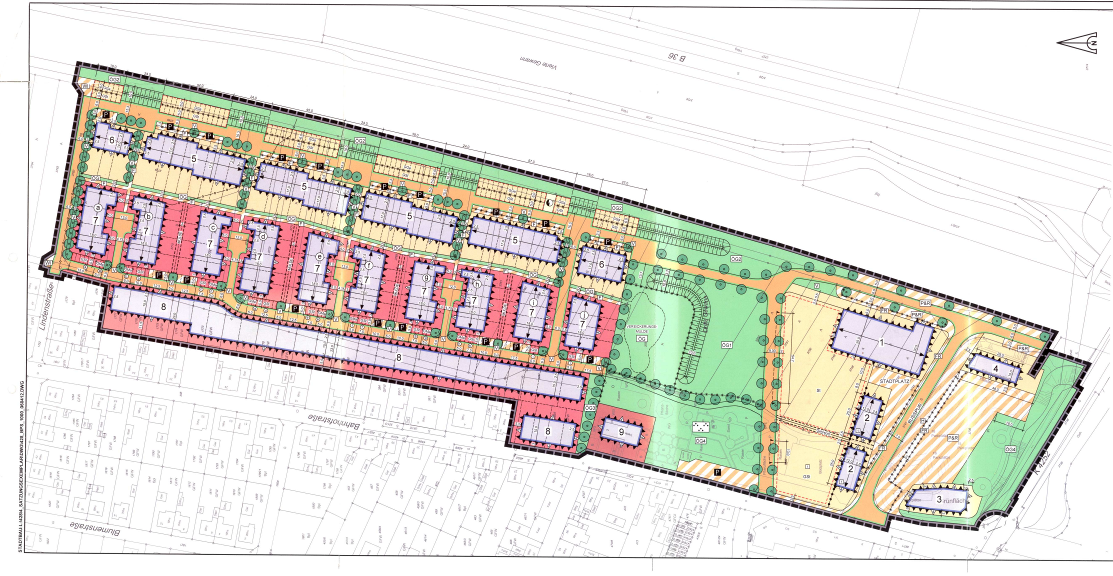
BEBAUUNGSPLAN "AM ALTEN BAHNHOF"

GEMEINDE NEULUSSHEIM



1	
MI	FHmax = 9.00 m
0,6	GFmax. 1.200 m²
a1 ED	siehe Textliche Festsetzungen

2	
MI	FHmax = 11.50 m
0,6	(1,2)
a2 ED	siehe Textliche Festsetzungen

3	
MI	FHmax = 11.50 m
0,6	(1,2)
o ED	siehe Textliche Festsetzungen

4	
MI	FHmax = 9.00 m
0,6	(1,2)
o ED	siehe Textliche Festsetzungen

5	
MI / 2 WO	FHmin = 10.00 m
0,5	------
g H	siehe Textliche Festsetzungen

6	
MI / 2 WO	FHmin = 10.00 m
0,5	------
o H	siehe Textliche Festsetzungen

7	
WA / 2 WO	FHmax = 9.00 m
0,4	------
o	siehe Textliche Festsetzungen

8	
WA / 2 WO	FHmax = 9.00 m
0,4	------
o ED	siehe Textliche Festsetzungen

9	
Gemeinbedarfsfläche "Alter Bahnhof / Bürgerhaus"	FHmax = 9.00 m
0,6	------
o	------

PLANZEICHEN nach der PlanZV90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- 2 WO — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- FHmin. — minimale Firsthöhe
- FHmax. — maximale Firsthöhe
- (1,2) — Geschoßflächenzahl GFZ (gem. §§ 16, 20 BauNVO)
- GFmax. — maximale Geschoßfläche
- 0,6 — Grundflächenzahl GRZ (gem. §§ 16, 19 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- a1/a2 — abweichende Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- überbaubare Grundstücksfläche
- Hauptfirstrichtung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	maximale Firsthöhe	MI	FHmax.= 11.50 m
Grundflächenzahl GRZ (gem. §§ 16, 19 BauNVO)	Geschoßflächenzahl GFZ (gem. §§ 16, 20 BauNVO)	0,6	(1,2)
abweichende Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser	siehe Textliche Festsetzungen	a2 ED	siehe Textliche Festsetzungen

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Gemeinbedarf

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P&R — Zweckbestimmung: Park & Ride - Anlage
- FR — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- WI — Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- F — Zweckbestimmung: Fußweg
- V — Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün
- H — Zweckbestimmung: Haltebereich
- P — Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB) (geringfügige Standortverschiebung möglich)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdische Hauptwasserleitung (Verbandswasserleitung)

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- ÖG 1-4 — Kennzeichnung für öffentliche Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzen eines Baumes (geringfügige Standortverschiebung möglich)

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St — Zweckbestimmung: Stellplätze
- GGa — Zweckbestimmung: Gemeinschaftsgaragen
- GSt — Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze
- GMa — Zweckbestimmung: Gemeinschaftsmüllanlagen
- (a) — Zuordnung von Gemeinschaftsstellplätzen und Gemeinschaftsmüllanlagen, GSt und GMa, zu Allgemeine Wohngebiete WA 7
- Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 3 7 — Lärmpegelbereich III - VII (fassadenbezogen)
- Lärmschutzwall
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- 10.00 — Maßangaben in Meter

16. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes

- Gebäude
- Grundstücksgrenze
- 467/1 — Flurstücksnummer

GESETZESGRUNDLAGEN

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005, BGBl. I S. 1818.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993, BGBl. I S. 466.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002, BGBl. I S. 3830, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2005, BGBl. I S. 1865.
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005, BGBl. I S. 1818.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, BGBl. I S. 58.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005, BGBl. I S. 1757, ber. S. 2797, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2005, BGBl. I S. 1794.
- **Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg - NatSchG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Dezember 2005, GVBl. Nr. 18 vom 16. Dezember 2005, S. 745.
- **Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg (LBO)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 08. August 1995, GBl. S. 617, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. Dezember 2004, GBl. S. 894.
- **Wassergesetz des Landes Baden-Württemberg (WG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Januar 2005, GBl. S. 219, ber. S. 404, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Oktober 2005, GBl. Nr.15 S. 668.
- **Straßengesetz des Landes Baden-Württemberg (StrG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1992, GBl. S. 330, ber. S. 683, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Mai 2005, GBl. S. 327.
- **Denkmalschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg (DSchG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Dezember 1983, GBl. S. 797, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes zur Neuregelung des Gebührenrechts vom 14. Dezember 2004, GBl. S. 894.
- **Nachbarrechtsgesetz - Baden-Württemberg - (NRG BW)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, GVBl. S.54, zuletzt geändert durch Gesetz vom 01. Juli 2004, GBl. S. 469.

STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN

Flächenbezeichnung:	m²	ha	%
Fläche des Geltungsbereichs	86.310	8,63	100,00
Baufläche gesamt	45.210	4,52	52,38
Allgemeine Wohngebiete	21.815	2,18	25,27
Mischgebiete	22.370	2,24	25,92
Gemeinbedarfsfläche	1.025	0,10	1,19
Öffentliche Grünflächen	19.530	1,95	22,63
Öffentliche Verkehrsflächen	21.505	2,15	24,92
Versorgungsflächen	65	0,01	0,07

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Neulußheim hat am 16.07.1998 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 23.07.1998 öffentlich bekannt gemacht.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand am 08.03.2006 statt.

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 12.11.2002 bis einschließlich 20.12.2002 durchgeführt.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen am 25.06.2003 geprüft. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mit Schreiben vom 10.07.2003 bis 01.08.2003 mitgeteilt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Neulußheim hat am 25.01.2006 die Annahme und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf und die dazugehörige Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses am 09.02.2006 in der Zeit vom 17.02.2006 bis einschließlich 22.03.2006 zu jedermanns Einsicht im Gebäude des Bürgermeisteramtes Neulußheim, St. Leoner Straße 5, 66809 Neulußheim, Zimmer 15 ausgelegen.

Die während der Auslegung vorgebrachten Anregungen, wurden vom Gemeinderat am 06.04.2006 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung wurde den Betroffenen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2006 mitgeteilt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Neulußheim hat am 06.04.2006 gemäß § 74 Abs. 1, Nr. 1 und 3 LBauO Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die Gestaltung der unbebauten Grundstücksteile sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen als Satzung beschlossen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Neulußheim hat am 06.04.2006 den Bebauungsplan "Am alten Bahnhof" nebst Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Neulußheim, den 07.04.2006

Gerhard Greiner, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit

a) den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie
b) mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers (Gemeinde Neulußheim)

überein.

Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften sind eingehalten worden.

Neulußheim, den 18.04.2006

Gerhard Greiner, Bürgermeister

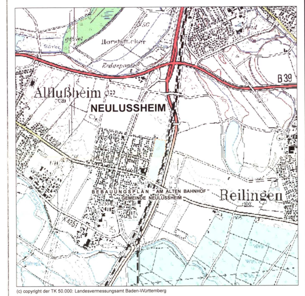
Der Satzungsbeschluss wurde am 27.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass der Bebauungsplan nebst Begründung ab 27.04.2006, im Gebäude des Bürgermeisteramtes Neulußheim, St. Leoner Straße 5, 66809 Neulußheim, Zimmer 15 während der Dienststunden öffentlich ausliegt.

Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Neulußheim, den 28.04.2006

Gerhard Greiner, Bürgermeister

ÜBERSICHTSLAGEPLAN ohne Maßstab



(c) copyright der TK 50.000: Landesvermessungsamt Baden-Württemberg

WSW & PARTNER GMBH
PLANUNGSBÜRO FÜR UMWELT, STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR
HERTELSBRUNNENRING 20
67657 KAISERSLAUTERN
TEL. (0631) 3423-0 FAX (0631) 3423-200
eMail:kontakt@wsw-partner.de

(1)

BEBAUUNGSPLAN

Projekt/Maßnahme/Objekt				
BEBAUUNGSPLAN "AM ALTEN BAHNHOF"				
Inhalt: -BEBAUUNGSPLAN-				
Auftraggeber: **GEMEINDE NEULUSSHEIM**				
Gezeichnet/Datum	Geprüft/Datum	Maßstab	Blattgröße	Blatt-Nr.
VATTER 04/06	STREY 04/06	1 : 1000	1.92 x 0.42	**428_BP_S**

Index	Änderungen	Geändert/Geprüft	Datum