

## SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN ( § 9 (1) BBauG)

### zum Bebauungsplan "BRUNNENWEG" der Gemeinde Neulußheim

Diese Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Geltungsbereich: Nachstehende Festsetzungen gelten innerhalb der im der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Grenzen des Bebauungsplanes.

- I. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1a BauNV)
  1. Für das Baugebiet gelten innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Abgrenzungen die Bestimmungen für "Reine Wohngebiete" (WR) § 3 BauNV.
  2. Ausnahmen nach § 3 (3) BauNV sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.
  3. Im Wohngebiet (WR) sind Räume für freie Berufe nach § 13 BauNV zulässig.
- II. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1b BauNV)
  1. Im Baugebiet sind die "offene" und "geschlossene" Bauweise festgesetzt.
  2. Für die Stellung der baulichen Anlagen sind die Eintragungen in dem Bebauungsplan maßgebend.
  3. Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig, jedoch ohne Gaupen.
- III. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1d BBauG)
  1. Die Sockelhöhe (Fußbodenoberkante des Erdgeschosses) darf, gemessen an der angrenzenden, öffentlichen Verkehrsfläche, 0,50 m nicht überschreiten.
  2. Bei der Wahl eines Grundrisses mit höherversetzten Geschossen richtet sich die maximale Sockelhöhe von 0,50 m an der Straßenseite der entgegengesetzten Gebäudeseite nach dem natürlichen Geländeverlauf.
- IV. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 1e BBauG)
  1. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen muß nach den Richtlinien des Innenministeriums Baden-Württemberg ermittelt und nachgewiesen werden.
  2. Innerhalb der überbauten Grundstücksflächen sind Garagen grenzbündig zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.
  3. Gemeinschaftsgaragen und freistehende Garagen dürfen nur mit Flachdach errichtet werden.
  4. Garagen in Verbindung mit Wohngebäuden sind entweder mit Flachdach auszuführen oder in Dachform, Dachneigung und Firstrichtung dem Hauptgebäude anzugleichen.
  5. Senkrecht zur Straße errichtete Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zur Grundstücksgrenze haben.
  6. Kellergaragen sind, unzulässig. Es werden jedoch Garagen bis zu 1,00 m unter Gehwegniveau zugelassen.

V. Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen (§ 9 (1) 4 BBauG)

Das Gelände des Bebauungsplangebietes ist eben. Eine Festlegung der Höhen der neuen Verkehrsflächen bietet somit keine Schwierigkeiten; die Höhen werden bei Durchführung der Erschließungsmaßnahmen festgelegt.

VI. Versorgungsflächen (§ 9 (1) 5 BBauG)

Zur Sicherstellung der Stromversorgung ist eine Trafostation vorgesehen. Das hierfür erforderliche Gelände stellt die Gemeinde dem Badenwerk zur Verfügung.

VII. Grundstücke, die von der Bebauung freigehalten sind und ihre Nutzung (§ 9 (1) 2 BBauG)

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehinderten Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

VIII. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG i.V. mit § 111 LBO)

a) Dachformen

1. Die Wohngebäude sind mit Satteldächer und bei zweigeschossiger Bauweise von 25-30 Grad Neigung zu versehen.
2. Die Dacheindeckung sollte in Material und Farbe einheitlich sein.

b) Fassaden

3. Die Fassaden der einzelnen Haus- und Gebäudegruppen müssen in ihrer farblichen Komposition, in Material und dessen Behandlung einheitlich sein.  
Zur einheitlichen Fassadengestaltung gehört u.a. die Anpassung baulicher Details in Material, Form und Farbe, wie Gesimsausbildung Putz, Hauseingänge, Fenster und Rolläden.
4. Werbeanlagen sind nicht zulässig.

IX. Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedigungen

1. Die Grundformen des natürlichen Geländes sind zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen das Nachbargrundstück nicht behindern und sind bei mehr als 1 m Höhe gegenüber dem natürlichen Gelände genehmigungspflichtig.
2. Die Grundstücksflächen vor den Hauseinheiten entlang der Straße, können als offene oder geschlossene Vorgärten frei gestaltet werden.
3. Einfriedigungen sind straßenseits bis zu einer Höhe von 1.00 m als seitliche und hintere Abgrenzung der Grundstücke bis zu 1,80 m zulässig.

Bei Eckgrundstücken ist als seitliche Straßenbegrenzung außerhalb der Sichtflächen eine Höhe bis zu 1.00 m zulässig.

4. Wohngärten können gegen Nachbargrenzgrundstücke in Form von freien Gehölzpflanzungen, Hecken evtl. mit eingewachsenem Spanndraht oder als Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,60 m einschl. Sockel von max. 0,30 m Höhe abgegrenzt werden.

5. Als Einfriedigungen sind zulässig
  - a) Mauern in Beton, Kalksandstein und Ziegelmauerwerk unverputzt, natur oder hell gestrichen.
  - b) Holzzäune aus senkrechten oder waagrechten Latten oder Brettern, einheitlich dunkel in Naturtönen.
  - c) Hecken oder freie Gehölzpflanzungen, evtl. mit eingewachsenem Spann- oder Maschendraht ohne Betonpfosten.
6. In der geschlossenen Bauweise sind seitliche Sichtschutzblenden nur einheitlich in Mauerwerk bis auf eine Tiefe von 3,50 m ab Haushinterkante und eine Höhe max. 2.00 m zulässig.
7. Pergolen und sonstige Anlagen, Außentreppen und die Vorgartengestaltung sind zusammen mit dem Gebäude zu planen und genehmigungspflichtig.
8. In jedem Vorgarten ist mindestens ein größerer Strauch oder ein kleiner Baum anzupflanzen gemäß § 9 (1) 15 BBauG.

Neulußheim, den 22. NOV. 1974

Der Gemeinderat:



*Mary*, Bürgermeister.

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Bahnhof- und Schulstraße am neu zu schaffenden "Brunnenweg"

---

### I. Allgemeines

#### a) Planungsabsicht:

Mit diesem Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage für die Erschließung des Hintergeländes der langgestreckten Grundstücke zwischen Schul- und Bahnhofstraße geschaffen werden.

#### b) Planungsbereich:

Die Größe des Planungsgebietes beträgt etwa 0,6 ha und enthält 2 Reihenhausgruppen und 4 Einzelhäuser. Es liegt innerhalb des alten Ortsteils, für welches ein qualifizierter Bebauungsplan nicht aufgestellt ist.

c) Die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgte auf Antrag und mit Zustimmung sämtlich beteiligter Grundstückseigentümer. Der in Bearbeitung befindliche Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Bau- bzw. Wohngebiet aus.

### II. Art des Baugebietes und Bauweise

a) Schutzmaßnahmen gegen Immissionen und Emissionen sind nicht erforderlich.

b) Die verschiedenen Bauflächenarten sind im Bebauungsplan ausgewiesen.

c) Rechtskräftige Bebauungspläne liegen nicht vor (alter Ortsteil).

d) Das Plangebiet liegt innerhalb der Gemarkungsgrenze.

### III. Kosten

a) Für die erforderliche Erschließungsmaßnahme entstehen der Gemeinde Neulußheim nach § 128 BBauG voraussichtlich überschlägig ermittelte Kosten in Höhe von 70.000,- DM.

b) Nach der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die erstmaligen Herstellungskosten von Erschließungsanlagen in der Gemeinde Neulußheim vom 27. Oktober 1972 übernimmt die Gemeinde einen Kostenanteil von 10 %. Der Rest der Kosten wird auf die Anlieger umgelegt.

### IV. Bodenverkehr

Eine Genehmigungspflicht für den Bodenverkehr ist nicht erforderlich.

### V. Beabsichtigte Maßnahme

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung und Erschließung der unbebauten Grundstücke bilden.

VI. Verschiedenes

- a) Es handelt sich um ein verhältnismässig kleines Baugebiet. Der Anschluß an die Abwasserbeseitigungseinrichtung ist über den bestehenden Kanal im Plastyweg gegeben. Auch ist die Kapazität des Ortsnetzes ausreichend.
- b) Die Versorgung mit Frischwasser ist sichergestellt.
- c) Die Durchführung der Erschließungsmaßnahme ist für das Jahr 1975 vorgesehen und wird auch in diesem Jahr veranschlagt werden.

VII. Bodenordnende Maßnahmen

Eine freiwillige Bodenordnung (Treuhanderin die Gemeinde Neulußheim) wird durchgeführt.

Heidelberg, den 3. 8. 1974

Neulußheim, den 22. NOV. 1974

Der Planfertiger

Der Bürgermeister



*Zipprian*



*Mayer*

1. best. Vermessungsingenieur

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Bahnhof- und Schulstraße am neu zu schaffenden "Brunnenweg"

---

### I. Allgemeines

#### a) Planungsabsicht:

Mit diesem Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage für die Erschließung des Hintergeländes der langgestreckten Grundstücke zwischen Schul- und Bahnhofstraße geschaffen werden.

#### b) Planungsbereich:

Die Größe des Planungsgebietes beträgt etwa 0,6 ha und enthält 2 Reihenhausgruppen und 4 Einzelhäuser. Es liegt innerhalb des alten Ortsteils, für welches ein qualifizierter Bebauungsplan nicht aufgestellt ist.

#### c) Die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgte auf Antrag und mit Zustimmung sämtlich beteiligter Grundstückseigentümer. Der in Bearbeitung befindliche Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Bau- bzw. Wohngebiet aus.

### II. Art des Baugebietes und Bauweise

#### a) Schutzmaßnahmen gegen Immissionen und Emissionen sind nicht erforderlich.

#### b) Die verschiedenen Bauflächenarten sind im Bebauungsplan ausgewiesen.

#### c) Rechtskräftige Bebauungspläne liegen nicht vor (alter Ortsteil)

#### d) Das Plangebiet liegt innerhalb der Gemarkungsgrenze.

### III. Kosten

#### a) Für die erforderliche Erschließungsmaßnahme entstehen der Gemeinde Neulußheim nach § 128 BBauG voraussichtlich überschlägig ermittelte Kosten in Höhe von 70.000,-- DM.

#### b) Nach der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die erstmaligen Herstellungskosten von Erschließungsanlagen in der Gemeinde Neulußheim vom 27. Oktober 1972 übernimmt die Gemeinde einen Kostenanteil von 10 %. Der Rest der Kosten wird auf die Anlieger umgelegt.

### IV. Bodenverkehr

Eine Genehmigungspflicht für den Bodenverkehr ist nicht erforderlich.

### V. Beabsichtigte Maßnahme

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung und Erschließung der unbebauten Grundstücke bilden.

VI. Verschiedenes

- a) Es handelt sich um ein verhältnismässig kleines Baugebiet. Der Anschluß an die Abwasserbeseitigungseinrichtung ist über den bestehenden Kanal im Plastyweg gegeben. Auch ist die Kapazität des Ortsnetzes ausreichend.
- b) Die Versorgung mit Frischwasser ist sichergestellt.
- c) Die Durchführung der Erschließungsmaßnahme ist für das Jahr 1975 vorgesehen und wird auch in diesem Jahr veranschlagt werden.

VII. Bodenordnende Maßnahmen

Eine freiwillige Bodenordnung (Treuhanderin die Gemeinde Neulußheim) wird durchgeführt.

Heidelberg, den 3. 8. 1974

Neulußheim, den 22. NOV. 1974

Der Planfertiger

Der Bürgermeister



*Zipprian*



*[Signature]*

amtlich best. Vermessungsingenieur

5. Als Einfriedigungen sind zulässig
  - a) Mauern in Beton, Kalksandstein und Ziegelmauerwerk unverputzt, natur oder hell gestrichen.
  - b) Holzzäune aus senkrechten oder waagrechten Latten oder Brettern, einheitlich dunkel in Naturtönen.
  - c) Hecken oder freie Gehölzpflanzungen, evtl. mit eingewachsenem Spann- oder Maschendraht ohne Betonpfosten.
6. In der geschlossenen Bauweise sind seitliche Sichtschutzblenden nur einheitlich in Mauerwerk bis auf eine Tiefe von 3,50 m ab Haushinterkante und eine Höhe max. 2.00 m zulässig.
7. Pergolen und sonstige Anlagen, Außentreppen und die Vorgartengestaltung sind zusammen mit dem Gebäude zu planen und genehmigungspflichtig.
8. In jedem Vorgarten ist mindestens ein größerer Strauch oder ein kleiner Baum anzupflanzen gemäß § 9 (1) 15 BBauG.

Neulußheim, den 22. NOV. 1974

Der Gemeinderat:



*M. Müll*, Bürgermeister.

## SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN ( § 9 (1) BBauG)

### zum Bebauungsplan "BRUNNENWEG" der Gemeinde Neulußheim

Diese Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Geltungsbereich: Nachstehende Festsetzungen gelten innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Grenzen des Bebauungsplanes.

#### I. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1a BauNV)

1. Für das Baugebiet gelten innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Abgrenzungen die Bestimmungen für "Reine Wohngebiete" (WR) § 3 BauNV.
2. Ausnahmen nach § 3 (3) BauNV sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.
3. Im Wohngebiet (WR) sind Räume für freie Berufe nach § 13 BauNV zulässig.

#### II. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1b BauNV)

1. Im Baugebiet sind die "offene" und "geschlossene" Bauweise festgesetzt.
2. Für die Stellung der baulichen Anlagen sind die Eintragungen in dem Bebauungsplan maßgebend.
3. Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig, jedoch ohne Gaupen.

#### III. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1d BBauG)

1. Die Sockelhöhe (Fußbodenoberkante des Erdgeschosses) darf, genau an der angrenzenden, öffentlichen Verkehrsfläche, 0,50 m nicht überschreiten.
2. Bei der Wahl eines Grundrisses mit höherversetzten Geschossen richtet sich die maximale Sockelhöhe von 0,50 m an der Straßenseite der entgegengesetzten Gebäudeseite nach dem natürlichen Geländeverlauf.

#### IV. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 1e BBauG)

1. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen muß nach den Richtlinien des Innenministeriums Baden-Württemberg ermittelt und nachgewiesen werden.
2. Innerhalb der überbauten Grundstücksflächen sind Garagen grenzbündig zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.
3. Gemeinschaftsgaragen und freistehende Garagen dürfen nur mit Flachdach errichtet werden.
4. Garagen in Verbindung mit Wohngebäuden sind entweder mit Flachdach auszuführen oder in Dachform, Dachneigung und Firstrichtung dem Hauptgebäude anzugleichen.
5. Senkrecht zur Straße errichtete Garagen müssen einen Mindestabstand von 5.00 m zur Grundstücksgrenze haben.
6. Kellergaragen sind, unzulässig. Es werden jedoch Garagen bis zu 1 m unter Gehwegniveau zugelassen.

V. Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen ( § 9 (1) 4 BBauG)

Das Gelände des Bebauungsplangebietes ist eben. Eine Festlegung der Höhen der neuen Verkehrsflächen bietet somit keine Schwierigkeiten; die Höhen werden bei Durchführung der Erschließungsmaßnahmen festgelegt.

VI. Versorgungsflächen ( § 9 (1) 5 BBauG)

Zur Sicherstellung der Stromversorgung ist eine Trafostation vorgesehen. Das hierfür erforderliche Gelände stellt die Gemeinde dem Badenwerk zur Verfügung.

VII. Grundstücke, die von der Bebauung freigehalten sind und ihre Nutzung ( § 9 (1) 2 BBauG)

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehinderten Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

VIII. Gestaltung der baulichen Anlagen ( § 9 (2) BBauG i.V. mit § 111 LBO)

a) Dachformen

1. Die Wohngebäude sind mit Satteldächer und bei zweigeschossiger Bauweise von 25-30 Grad Neigung zu versehen.
2. Die Dacheindeckung sollte in Material und Farbe einheitlich sein.

b) Fassaden

3. Die Fassaden der einzelnen Haus- und Gebäudegruppen müssen in ihrer farblichen Komposition, in Material und dessen Behandlung einheitlich sein.  
Zur einheitlichen Fassadengestaltung gehört u.a. die Anpassung baulicher Details in Material, Form und Farbe, wie Gesimsausbildung, Putz, Hauseingänge, Fenster und Rolläden.
4. Werbeanlagen sind nicht zulässig.

IX. Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedigungen

1. Die Grundformen des natürlichen Geländes sind zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen das Nachbargrundstück nicht behindern und sind bei mehr als 1 m Höhe gegenüber dem natürlichen Gelände genehmigungspflichtig.
2. Die Grundstücksflächen vor den Hauseinheiten entlang der Straße, können als offene oder geschlossene Vorgärten frei gestaltet werden.
3. Einfriedigungen sind straßenseits bis zu einer Höhe von 1.00 m als seitliche und hintere Abgrenzung der Grundstücke bis zu 1,80 m zulässig.  
Bei Eckgrundstücken ist als seitliche Straßenbegrenzung außerhalb der Sichtflächen eine Höhe bis zu 1.00 m zulässig.
4. Wohngärten können gegen Nachbargrenzgrundstücke in Form von freien Gehölzpflanzungen, Hecken evtl. mit eingewachsenem Spanndraht oder als Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,60 m einschl. Sockel von max. 0,30 m Höhe abgegrenzt werden.

5. Als Einfriedigungen sind zulässig
  - a) Mauern in Beton, Kalksandstein und Ziegelmauerwerk unverputzt, natur oder hell gestrichen.
  - b) Holzzäune aus senkrechten oder waagrechten Latten oder Brettern einheitlich dunkel in Naturtönen.
  - c) Hecken oder freie Gehölzpflanzungen, evtl. mit eingewachsenem Spann- oder Maschendraht ohne Betonpfosten.
6. In der geschlossenen Bauweise sind seitliche Sichtschutzblenden nur einheitlich in Mauerwerk bis auf eine Tiefe von 3,50 m ab Haushinterkante und eine Höhe max. 2.00 m zulässig.
7. Pergolen und sonstige Anlagen, Außentreppen und die Vorgartengestaltung sind zusammen mit dem Gebäude zu planen und genehmigungspflichtig.
8. In jedem Vorgarten ist mindestens ein größerer Strauch oder ein kleiner Baum anzupflanzen gemäß § 9 (1) 15 BBauG.

Neulussheim, den 22. NOV. 1974

Der Gemeinderat:



*M. Müller*, Bürgermeister.