

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BBauG)

zum geänderten Bebauungsplan

15. Gewinn der Gemeinde Neulußheim, Rhein-Neckar-Kreis

Diese Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung.

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

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Im reinen Wohngebiet (WR) sind die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit nicht ausdrücklich gestattet, keine baulichen Anlagen zulässig (§ 14 (1) BauNVO).

2.0 Bauweise und Stellung- sowie Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 (1) 2 (2) BBauG)

- 2.1 Für die Firstrichtung der baulichen Anlagen sind die Eintragungen im zeichnerischen 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) 4 BBauG)

- 3.1 Für die Garagen einschließlich eingebauter Abstellräume wird folgende besondere Bauweise, hier: Grenzbebauung gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt:
 - 3.1.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grund-

stücksflächen und ohne Einhaltung eines Abstandes zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

- 3.1.2 Garagen sind entweder mit Flachdach auszuführen oder in Dachform, Dachneigung und Firstrichtung dem Hauptgebäude anzugleichen.
- 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.
- 3.15 Die Grenzbebauung 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 Abstellräumen in die Garagen ist zulässig.
- 3.1.8 Vor der Garage muß zur Straße ein Stauraum von mindestens 5,0 m vorhanden sein.
- 3.1.9 Garagen dürfen nicht eher als die dazugehörige Hauptgebäude erstellt werden.
- 3.2 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

4.0 Grundstücke die von der Bebauung freigehalten sind und ihre Nutzung (§ 9 (1) 10)

- 4.1 Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen im Sichtwinkel dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahnrand nicht überschreiten.

5.0 Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BBauG)

- 5.1 Zur Sicherstellung der Stromversorgung sind elektrische Einrichtungen im Bebauungsplan bereits ausgewiesen.

6.0 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 (4) BBauG i.V. § 111 (1) 1 LBO)

- 6.1 Dachformen und Dachneigungen sind in den Nutzungsschablonen angegeben.
- 6.2 Die Dachneigungen sind bei eingeschossiger Bebauung von 30° - 35° Grad und nur beim Fertighaus bis zu 38° Grad zulässig.
- 6.3 Die Dachneigungen sind bei zweigeschossiger Bebauung von 25° - 30° Grad zulässig.
- 6.4 In den Gebieten mit der Bezugsnummer 3 ist die Einheitlichkeit der in den Nutzungsschablonen festgesetzten Dachneigungen und der sich ergebenden Firsthöhen zwingend vorgeschrieben.
Der First muß bei versetzten Reihenhäusern in 8,06 m Entfernung von der vorderen Baugrenze verlaufen.
Siehe beigefügte Beilagen zur Bebauungsplanänderung Nr. 3.
- 6.5 In den Gebieten mit der Bezugsnummer 6 und 7 ist die in der Nutzungsschablone festgesetzte Dachneigung und die Kniestockhöhe von 1,25 m zwingend vorgeschrieben.
Siehe beigefügte Beilagen zur Bebauungsplanänderung Nr. 6 und 7.
- 6.6 Kniestöcke sind bei zweigeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 30 cm, bei eingeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 70 cm zulässig.
Die Kniestockhöhe ist der Abstand zwischen Oberkante Geschoßdecke und Unterkante Sparren gemessen an ihrem Schnittpunkt mit der Außenhaut des Gebäudes.
- 6.7 Die Dachdeckung ist in dunklem Farbton zu halten.
- ~~6.8 Gaupen und Dachaufbauten sind nicht zulässig.~~

- 6.9 Die Fassaden der einzelnen Haus- und Gebäudegruppen sind in ihrer farblichen Komposition, im Material und dessen Behandlung einheitlich zu gestalten.
- 6.10 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

7.0 Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedigungen


- 7.1 Die Grundformen des natürlichen Geländes sind zu erhalten.
Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen das Nachbargrundstück nicht beeinträchtigen.
~~Hinweis: Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei mehr als 1 m Höhe gegenüber dem natürlichen Gelände genehmigungspflichtig.~~
- 7.2 Die privaten Grundstücksflächen vor den Hauseinheiten der "offenen Bauweise" entlang der Straße können als offene oder eingefriedigte Vorgärten frei gestaltet werden.
- 7.3 Einfriedigungen an der Verkehrsfläche und im Bereich der Vorgärten sind bis zu einer Höhe von 1 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 Wohngärten können gegen Fußwege, befahrbare Wohnwege, öffentliche Stellplätze und gegen das Nachbargrundstück in Form von freien Gehölzpflanzungen, Hecken, auch mit eingewaschenem Spanndrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,60 m abgegrenzt werden.
Die Sockelhöhe darf 0,30 m Höhe nicht übersteigen.
- 7.5 Geschlossene Einfriedigungen und Stacheldraht sind unzulässig.
- 7.6 In Verbindung mit Gebäuden sind seitliche Sichtschutzblenden nur in Mauerwerk, Zäune und Gitter bis zu einer Tiefe von 3,50 m ab Haushinterkante

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).

Neulußheim, den 4. Mai 1979

Genehmigt:
 gem. §: *11.3 BauG, 111 U30*
 Hohenheim, den **13. Nov. 1979**
 Kreisbauamt



[Handwritten Signature]

Bürgermeister

[Handwritten Signature]

u

Top 5

**Änderung des Bebauungsplans '15. Gewinn'
im vereinfachten Verfahren**

Vorlage-Nr. 61/069-2001

Bürgermeister **G r e i n e r** zeigt anhand einer Folie den derzeit gültigen Bebauungsplan für den zwischen Breslauer- und Danziger Straße liegenden Bereich östlich der Wingertstraße auf.

Die Baugrenzen der drei bebaubaren Grundstücksflächen liegen in jeweils 5 Meter Abstand zu den o.g. Straßen mit der Folge, dass auch auf der der Straße abgewandten Seite keine sinnvolle Freiraumnutzung möglich ist. Durch Verlegung der Wingertstraße im Zuge der Erschließung des Baugebiets 14. Gewinn hat sich die Situation insofern grundlegend verändert als die Straßenführung weitere 9 Meter vom Baufenster abgerückt und durch Bepflanzung abgeschirmt wurde. Vor diesem Hintergrund eröffne sich die Möglichkeit, das Baufenster (um 3 Meter) hin zur Wingertstraße zu verschieben und es in Richtung Breslauer- und Danziger Straße (um 2 Meter) zu erweitern. Dadurch gewänne man östlich des Baufensters einen angemessen nutzbaren Gartenbereich.

Durch die veränderte Situation unbegründet sei auch die seinerzeit getroffene Festsetzung der Firstrichtung parallel zur Führung der Wingertstraße. Die Verwaltung schlage daher vor, den Eckgrundstücken auch eine Orientierung an der Bebauung der Breslauer- bzw. Danziger Straße zu ermöglichen.

Für die FWV-Fraktion äußert GR **N i t s c h e**, dass diese nach einer Ortsbesichtigung keine Bedenken habe und dem Beschlussantrag der Verwaltung zustimme.

Auch GR **S c h ö n e r** (SPD) unterstützt den Antrag der Verwaltung, da die verbleibenden Abstandsflächen ausreichend seien.

GRin van **D o o r n** (CDU) erklärt sich mit dem Vorrücken des Baufensters zur Wingertstraße einverstanden, kann sich allerdings für die beabsichtigte Verbreiterung nicht erwärmen. Aus städtebaulichen Gründen spricht sie sich für Beibehaltung der Abstandsflächen in der Breslauer- und Danziger Straße und auch der Firstrichtung aus.

Bürgermeister **G r e i n e r** erläutert, dass die vorgeschlagenen gestalterischen Veränderungen auf Grund des großen Abstands

zur Wingertstraße keine städtebaulich negativen Auswirkungen haben werden. Wenigstens den beiden Eckgrundstücken sollte man eine alternative Firstausrichtung ermöglichen. Mit der beabsichtigten Verbreiterung des Baufensters ermögliche man eine andere Bebauung: In früheren Zeiten habe man straßenseitig grundsätzlich Vorgärten geplant, heute rücke man Gebäude wieder näher an die Verkehrswege, schaffe so einen deutlich begrenzten Straßen-Raum und erweitere die Freiraumnutzung auf der der Straße abgewandten Seite.

Der Gemeinderat stimmt der Verschiebung des Baufensters nach Westen um 3 Meter und der Erweiterung in Richtung Süden und Norden um jeweils 2 Meter (bei 4 Gegenstimmen) zu; ebenso der Möglichkeit alternativer Firstausrichtung.

Da Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann der Bebauungsplan '15. Gewinn' im vereinfachten Verfahren geändert werden. Den Betroffenen und berührten Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rheinstraße

1278/6

1279/2

1277/5

1279/5

1279/6

1279/9

1279/10

1277/10

1277/11

1277/12

1277/13

1266

2549

1265

KÖNIGSBERG

1264

1263

2504

2503

2

Wingertstrasse

1164

1165

1166

1167

1178

19. Feb. 2001

Die bestehenden textlichen Festsetzungen
bleiben unberührt und haben weiterhin
Gültigkeit.