





in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) m.W.v. 01.01.2011, hat der Gemeinderat der Gemeinde Neuulßheim diesen Bebauungsplan „Allmendweg“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Kraft getreten am ..... bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

### Gesetzliche Grundlagen

mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S 65,73).

**Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Art. 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S 65,68).

## Planzeichenerläuterung

(gem. Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**WA**

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl

W<sub>max</sub> maximale Wandhöhe

H<sub>max</sub> maximale Höhe baulicher Anlagen

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

 Baugrenze

- o offene Bauweise
- II max. Anzahl der Vollgeschosse
- ED Einzel- und Doppelhäuser

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)




öffentliche Grünflächen

6. Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)




zu pflanzender Baum  
(←→ Standort verschiebbar)

7. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

8. Planunterlage

 geplante Grundstücksgrenzen (vorbehaltlich Umlegungsbeschluss)



bestehendes Gebäude



bestehende Flurgrenzen

- Zulässig im Allgemeinen Wohngebiet
- Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle sowie die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen

werden nicht Bestandteile dieses Wohngebietes sein.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl (GRZ)

Im WA beträgt die GRZ 0,4

- Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO kann die Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden, wenn:
- die Überschreitung sich lediglich auf Terrassen, Balkone und Loggien bezieht und nicht auf die übrige Grundfläche des Grundstückes
  - die Überschreitung sich auf die Zahl der Vollgeschosse bezieht

- 2.2 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist durch die Bauordnung festgesetzt.

- 2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Maße beziehen sich jeweils auf die oberste Geschossebene der Erschließungstechnik zugeordnet.

- 2.3.1 Wandhöhe (WH max.)

Die maximal zulässige Wandhöhe ist durch die Bauordnung festgesetzt.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum obersten Geländepunkt der orientierten Wand. Als Geländepunkt gilt der höchste Punkt der Geländeoberfläche. Die Höhe der Orientierung ist durch die Bauordnung festzusetzen.

Eine Überschreitung der in der Bauordnung festgesetzten Wandhöhe kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Überschreitung mindestens einer Außenwand (Staffelgeschosses) ergibt.

- 2.3.2 Oberkante aller Bauteile (OK max.)

Die maximal zulässige Oberkante aller Bauteile ist durch die Bauordnung festgesetzt.

Die Oberkante aller Bauteile wird als die höchste Oberkante des zukünftigen oder bestehenden Bauteiles bestimmt.

Ergeben sich bei Oberkanten von Bauteilen, die unterschiedlich hoch sind, die höchste Oberkante aus dem arithmetischen Mittel der Höhen der Bauteile.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Oberkante aller Bauteile ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Überschreitung der maximal zulässigen Oberkante aller Bauteile die funktionale Bedingtheit der Bauteile nicht beeinträchtigt.

Die Oberkante des Rohfußbodens ist die Oberkante der Bauteile, die höher als die Oberkante der Bauteile sind.

## 3. Bauweise, die überbaubaren und überbaubaren Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Es wird offene Bauweise festgesetzt
- 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Bauordnung festzusetzen.

## 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Die Verkehrsflächen sind durch die Bauordnung festzusetzen.

## 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Zur Reduzierung der Flächenversiegelung sind durch die Bauordnung festzusetzen
- 5.2 Mindestbegrünung für private Grünflächen