

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BBauG)

zum Bebauungsplan "Neunzehnte" der Gemeinde Neulußheim, Landkreis Mannheim

Diese Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung. In die Bebauungsplanzeichnung ist ferner ein Bebauungsvorschlag als Erläuterung eingetragen.

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

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

- 1.1 Für das Baugebiet gelten innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Abgrenzungen die Bestimmungen für "Reine Wohngebiete" (WR) § 3 BauNVO und "Allgemeine Wohngebiete" (WA) § 4 BauNVO.
- 1.2 Im reinen Wohngebiet (WR) sollen die Ausnahmen nach § 3 (3) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden § 1 (4) BauNVO.
- 1.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffern 1-6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.4 Im Baugebiet 20 ist die in § 4 (2) 2 BauNVO genannte Nutzungsart nur im Erdgeschoß zulässig § 4 (5) BauNVO.
- 1.5 Im reinen Wohngebiet (WR) und Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO zulässig.
- 1.6 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Eintragungen in den Bebauungsplanzeichnungen.
- 1.7 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

2.0 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1b BBauG)

- 2.1 Im Baugebiet sind die "offene Bauweise", "geschlossene Bauweise" und "besondere Bauweise" (nur in Form von Hausgruppen) festgesetzt.
- 2.2 Für die Stellung der baulichen Anlagen sind die Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung maßgebend.
- 2.3 Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig, jedoch ohne Gaupen.

3.0 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1d BBauG)

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

#### 4.0 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 1e BBauG)

- 4.1 Die Zahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen muß nach den Richtlinien des Innenministeriums Baden-Württemberg ermittelt und nachwiesen werden.
- 4.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen grenzbündig zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.
- 4.3 Gemeinschaftsgaragen und freistehende Garagen dürfen nur mit Flachdach errichtet werden!
- 4.4 Garagen in Verbindung mit Wohngebäuden sind entweder mit Flachdach auszuführen oder in Dachform, Dachneigung und Firstrichtung dem Hauptgebäude anzugleichen!
- 4.5 Senkrecht zur Straße errichtete Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zur Grundstücksgrenze haben.
- 4.6 Kellergaragen sind, außer in den Mittelhochbaugebieten, unzulässig. Es werden jedoch Garagen bis zu 1,00 m unter Gehwegniveau zugelassen.

#### 5.0 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen (§ 9 (1) 4 BBauG)

- 5.1 Das Gelände des Bebauungsplangebiets ist eben. Eine Festlegung der Höhen der neuen Verkehrsflächen bietet somit keine Schwierigkeiten; die Höhen werden noch im Laufe des Genehmigungsverfahrens beigebracht.

#### 6.0 Versorgungsflächen (§ 9 (1) 5) BBauG)

- 6.1 Zur Sicherstellung der Stromversorgung sind elektrische Einrichtungen, wie Kabelverteilerschränke und dergl. auf dafür geeigneten Grundstücken, auch wenn sie im Bebauungsplan nicht ausgewiesen sind, im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Planung zulässig.

#### 7.0 Grundstücke, die von der Bebauung freigehalten sind und ihr Nutzung (§ 9 (1) 2 BBauG)

- 7.1 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.

#### 8.0 Flächen für Aufschüttungen (Lärmschutzwall) (§ 9 (1) 9 BBauG)

- 8.1 Entlang der B 36 wird ein Lärmschutzwall aufgeschüttet gemäß den Richtlinien der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau.

#### 9.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 15 BBauG)

- 9.1 Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an den im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellen ist zum Schutz der Wohnbereiche und Spielplätze vor Immissionen verbindlich festgesetzt.

- 9.2 Die Lärmschutzwälle sind durch immer grüne, bodendeckende Sträucher oder durch einheimische Gehölzpflanzungen einzugrünen.
- 9.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume und Baumgruppen zu gliedern.

Hochwachsende, einheimische Laubbäume sind zu bevorzugen. Vorgeschlagen werden: Ahorn, Linde, Platane, Eberesche usw.

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

- 10.1 Die Dachformen für die einzelnen Baugebiete sind in den Nutzungsschablonen angegeben. Vgl. dazu Blatt Nr.5.
- 10.2 Die Wohngebäude sind bei eingeschossiger Bebauung mit Satteldächer von 30-35 Grad und bei zweigeschossiger Bebauung von 25-30 Grad Neigung zu versehen.
- 10.3 Die Dacheindeckung soll innerhalb von Gebäudegruppen in Material und Farbe einheitlich sein.

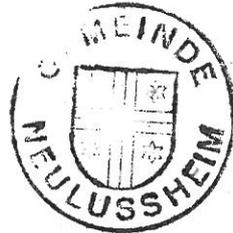
Fassaden

- 10.4 Die Fassaden der einzelnen Haus- und Gebäudegruppen müssen in ihrer farblichen Komposition, in Material und dessen Behandlung einheitlich sein.
- 10.5 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eingenen Leistung zulässig.

11.0 Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedigungen

- 11.1 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!
- 11.2 Die privaten Grundstücksflächen vor den Hauseinheiten der "offenen Bauweise" entlang der Straße, können als offene oder geschlossene Vorgärten frei gestaltet werden. In Gebieten der besonderen Bauweise sind nur offene Vorgärten ohne Einfriedigung zulässig.
- 11.3 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.
- 11.4 Wohngärten können gegen Fußwege, befahrbare Wohnwege, öffentliche Stellplätze und 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.
- 11.5 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.
- 11.6 In der geschlossenen Bauweise sind seitliche Sichtschutzblenden nur einheitlich in Mauerwerk bis auf eine Tiefe von 3,50 m ab Haushinterkante und eine Höhe von max. 2,00 m zulässig.
- 11.7 Pergolen und sonstige Anlagen, Außentreppen und die Vorgartengestaltung sind zusammen mit dem Gebäude zu planen und genehmigungspflichtig.
- 11.8 In jedem Vorgarten ist mindestens ein größerer Strauch oder ein kleiner Baum anzupflanzen gemäß § 9 (1) 15 BBauG.
- 12.0 Fußgänger und Radwegoberführung
- 12.1 Zur Beseitigung der mit der ebengleichen Überquerung der B 36 verbundenen Gefahren ist hier eine Oberführung (Fußgängerbrücke) für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen.



*[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister



Genehmigt durch Beschluß des  
Rhein-Neckar-Kreises  
Landratsamt  
Kreisbauamt  
Auslenstelle Mannheim

28. MRZ. 1973

vom

i. V. / LA.

*[Handwritten Signature]*