A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl.I S.341)
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 26.11.1968 (BGBl.I S.1237)
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl.I S.21)
4. § 111 Abs. 1, 2 und 3 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl.S.151) in Verbindung mit § 4 Abs. 3 der Ersatzbestimmung (EB) vom 25.7.1955 (Ges.Bl.S.129)

B. Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
   - 1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) — WR
   - 1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) — WA
2. Maß der baulichen Nutzung
   - 2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO) — II
   - 2.2 Zahl der Vollgeschosse zwingend — (II)
   - 2.3 Zahl der Vollgeschosse und zusätzlicher baulicher Untergeschosse — I+U
   - 2.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) — 0,4
   - 2.5 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO) — 0,4
3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen
   - 3.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO) — o
   - 3.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — E
   - 3.3 Nur Hausgruppen zulässig — H
   - 3.4 Baulinie (§ 23 BauNVO)
   - 3.5 Baugrenze (§ 23 BauNVO)
4. Verkehrsflächen
   - 4.1 Straßenverkehrsflächen
   - 4.2 Öffentliche Parkflächen — P
   - 4.3 Straßenbegrenzungslinie
5. Flächen für Versorgungsanlagen
   - 5.1 Radiostation
6. Grünflächen
   - 6.1 Parkanlagen — V
   - 6.2 Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen (im Sinne des § 127 Abs.2 Nr.3 BBauG)
7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
   - 7.1 Flächen für Garagen oder Stellplätze
   - 7.2 Garagen — Ga
   - 7.3 Gemeinschaftsgaragen — GGa
   - 7.4 Stellplätze — St
   - 7.5 Nichtflächen, von der Bebauung freizuhaltende Immissionsschutzflächen, Anpflanzung und Bindungen, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
   - 7.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
   - 7.7 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
   - 7.8 Anpflanzbinde Grundstücksgrenzen, Vorschlag für die Bepflanzung
   - 7.9 Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Baugrenze

C. Schriftliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
   - 1.1 Soweit nach § 1 Abs. 5 BauNVO zulässige vorgesehen sind, sind diese nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
   - 1.2 Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine zusätzliche gemäß § 17 Abs.5 BauNVO nicht zugelassen werden.
2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
   - 2.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Einzelhäuser sowie Hausgruppen gelten als Festsetzung gemäß § 22 Abs.2 Satz 2 BauNVO. Die Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt werden.
   - 2.2 Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung maßgeblich.
3. Dachgestaltung
   - 3.1 Der Neigungsbereich ist bei allen Gebäuden einzuhalten. Die Traufhöhe darf an der talseitigen Ebene der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen, höchstens 3,50 m betragen. Ausgenommen ist jeweils die Straßenfront, von der aus der Anschluß des Grundstückes an die Verkehrsfläche erfolgt.
   - 3.2 Die Dachform und Dacheindeckung ist in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt. Die Dacheindeckung der Gebäude soll jeweils einheitlich sein. Zulässig sind ungobierte Ziegel oder Betonsteinplatten.
   - 3.3 Dachaufbauten und Dachgauben sind nicht zugelassen. Ein Kniestock ist nur talseitig bis höchstens 0,5 m, und nur bei eingeschossigen Einzelhäusern.
4. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude
   - 4.1 Für die Einzelhäusern und Hausgruppen sind die Garagen an den im Bebauungsplan vermerkten Stellen zu errichten.
   - 4.2 Die Fläche zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie ist bei den Einzelhäusern als "private Stellfläche" anzulegen.
   - 4.3 Nebengebäude sind bei den ein- und zweigeschossigen Einzelhäusern bis zu einer Größe von 15 qm und nur in Verbindung mit den Garagen zulässig. Garagen und Nebengebäude dürfen die Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.
5. Gestaltung von Aussenflächen
   - 5.1 Bei den Einzelhäusern darf die Gesamthöhe der Einfriedigungen das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.
   - 5.2 Bei den Hausgruppen und am Hochhaus dürfen die Vorgärten nicht mit einer Einfriedigung versehen werden. Ebenso dürfen die einzelnen Hauseingänge nicht durch Einfriedigungen unterteilt werden. Zulässig ist lediglich eine hintere und seitliche Einfriedigung der gesamten Hausgruppe durch lebende Hecke bis zu einer Höhe von 1,40 m.
   - 5.3 Anlegen und Auffüllen von Vorbereitungshügen sind nicht zugelassen.

Satzungsgemäß bekanntgemacht in Amtsblatt der Gemeinde Neuulßheim - Lußheim Nachrichten Nr. 21 vom 28.6.74

Neulußheim, den 28.6.74

Bürgermeisteramt
LA

D. Verfahren

1. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 Abs. 1 BBauG vom 23.6.1960 am 18.6.1970 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und am 18.7.1974 bzw. am 8.2.1975 den Entwurf regestimmt.
2. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 BBauG nach ortsüblicher Bekanntmachung am 11.2.1971 in der Zeit vom 27.2.1971 bis 31. März 1971 öffentlich ausgelegen. Einsprachen sind keine eingekommen.
3. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG in Verbindung mit § 4 GO durch Beschluß des Gemeinderates vom 15.4.75 als Satzung beschlossen.

Neulußheim, den 16.4.75

Der Bürgermeisteramt

Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 11 BBauG

Durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung am 24.5.75 ist der Bebauungsplan gemäß § 12 Satz 1 BBauG in der Zeit vom 26.5.75 bis 24.6.75 bei der Gemeinde zur Einsicht öffentlich ausgelegen.

Neulußheim, den 24.6.75

Der Bürgermeisteramt

Ausfertigung, den 26.8.1975

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Fertigung

Gemarkung Neulußheim

BEBAUUNGSPLAN

2. Änderung zum genehmigten Bebauungsplan vom 18.9.1967 in der Fassung vom 29.3.1968

Sechzehnte Gewann „Südgrund"

M. 1:500