



M. 1:1000

GEMEINDE ALTLUSSHEIM BEBAUUNGSPLAN " KIRCHFELDFLUR " 2. 3. und 4. Gewann

4. ÄNDERUNG

RECHTSGRUNDLAGE

§§ 1.4, 8. und folgende des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (86B1, I § 2253) in der Fassung von 22.04.1993 (86B1, I § 466) der §§ 1, 2, 9 und 17 des Wohnungsbauengesetzes (WoBauG) vom 17.05.1990 (86B1, I § 924) in der Fassung des Investitionsförderungs- und Wohnungsbauengesetzes vom 22. April 1993 (86B1 I § 466) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) vom 23. 01.1990 (86B1 I § 132) in der Fassung des Investitionsförderungs- und Wohnungsbauengesetzes vom 22.04.1993 (86B1 I § 466) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (86B1 1983, S. 577) in Verbindung mit den §§ 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1993 (86B1 1993, S. 770) geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (86B1 1985, S. 51), Planzeichen gemäß Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (86B1 1991, S. 58).

Für die nicht geänderten Bereiche ist die am 02.04.1987 genehmigte Fassung des Bebauungsplanes weiterhin rechtsverbindlich.

Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind:

I. Bebauungsplanzeichnung M. 1 : 1000

II. Schriftliche Festsetzungen

DIESER PLANUNG ENTGEGENSTEHENDE FESTSETZUNGEN SIND MIT DER RECHTSKRAFT DIESES BEBAUUNGSPLANES GEGENSTÄNDLICH.

PLANZEICHEN

(§ 9 (4) PlanV 90)

I ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BauGB § 1 BauNVO)

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

WA Allseitiges Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

II MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BauGB § 16, 17 BauNVO)

Nutzungsabstufung	
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise

III BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO)

0 Offene Bauweise

1 Nur Doppelhäuser zulässig

2 Geschlossene Bauweise

TH Traufhöhe FH Firsthöhe

Möglichst ist die mittlere angrenzende Straßenhöhe

IV ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHIGKEIT (§ 23 Bau NVO)

Baugrenze

P Öffentliche Parkflächen (§ 9 (1) 1 BauGB)

Gehwege (§ 9 (1) 1 BauGB)

Fahrbahn

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

Umformstation (in Baufeldern zu erstellen)

Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen

Grünfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

Gärten (§ 9 (1) 2 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BauGB)

Aufschüttung, max. 1,50 m hoch, Bepflanzung mit bodenständigen Gehölzen wie Heidekraut, Sanddorn, Felsenbirne, Kirsche, Schwarzerle, Feuerdorn, Hartriegel und bodendeckende Cotoneaster.

Unterirdisches 20 KV-Kabel

Stellung der baulichen Anlagen

Längsbalken - Firstrichtung

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Einfahrten

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Ortskanal

Elektrizitätsversorgungsanlagen wie Kabelverteilerschränke und dergleichen sind auf dafür ausgewiesenen Grundstücken, wenn sie in Bebauungsplan nicht ausgewiesen sind, in Einklang mit der Gemeinde und der Planung festgelegten Grundstücken zulässig.

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

I MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BauGB)

Die im Bebauungsplan angegebenen hinteren Baugrenzen können ausnahmsweise in geringem Umfang überschritten werden, wenn die Nachbarteilung hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Ein Überschreiten um max. 1,50 m mit Gebäudeteilen bis max. 1/3 der Gebäudelänge kann zugelassen werden.

II BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB)

In der Bebauungseinzelnzeichnung sind

Gebiete mit offener Bauweise

Gebiet nur mit Doppelhäusern

Gebiete mit geschlossener Bauweise

auszuweisen.

III HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (2) BauGB)

Der Erdgeschossfußboden ist bei allen Gebäuden höchstens 0,90 m über der mittleren Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche anzuordnen. Maßgebend ist jeweils die Straßenfront, von der aus der Anschluss des Grundstücks an die Verkehrsfläche erfolgt.

IV GARAGEN (§ 9 (1) BauGB)

1. Garagen dürfen nur auf für Garagen ausgewiesenen Flächen und innerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die Garagen sind mindestens 5,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen, sofern in der Bebauungsplanzeichnung nichts anderes eingetragen ist.

2. Kellergaragen werden nicht zugelassen.

GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (3) LBO)

1. Dächer und Gebäude

Zulässig sind Sattel-, Pult-, Waln-, und Flachdächer.

1.1 Gebäude in Bereichen mit einer zugelassenen Zahl von zulässig zwei Vollgeschossen und einem zulässigen Maß der baulichen Nutzung von 0,4 (86B1) und 0,7 (86B1) : Zulässige Dachneigung höchstens 35°, zulässige Kniestockhöhe höchstens 0,30 m. Zugelassen sind nur Gebäude mit einem waagrechten Deckenabschluss über dem zweiten Vollgeschoss. In der Lufthardstraße im Bereich der vorgeschriebenen geschlossenen Bauweise (§ 9) und der vorgeschriebenen Doppelhausbauweise ist die Dachneigung auf 30° und die Kniestockhöhe auf 0,30 m festgesetzt.

1.2 Gebäude in Bereichen mit einer zugelassenen Zahl von höchstens zwei Vollgeschossen (II) und einem zulässigen Maß der baulichen Nutzung von 0,4 (86B1) und 0,7 (86B1) : Zulässige Dachneigung bei Gebäuden mit einem waagrechten Deckenabschluss über dem zweiten Vollgeschoss höchstens 35°. Zulässige Kniestockhöhe bei diesen Gebäuden höchstens 0,30 m. Gebäude mit zwei Vollgeschossen, bei denen das zweite Vollgeschoss als oberstes Geschoss in der Lufthardstraße im Bereich der vorgeschriebenen geschlossenen Bauweise (§ 9) auszuführen ist, können mit einer Dachneigung von höchstens 45° auszuführen werden. Kniestockhöhe bis zu einer Höhe von 2,30 m zulässig. Diese Festlegung der Dachneigung und Kniestockhöhe gilt auch für eingeschobene Gebäude in diesen Bereichen.

1.3 Gebäude in Bereichen mit einer zugelassenen Zahl von höchstens zwei Vollgeschossen (II) und einem zulässigen Maß an baulicher Nutzung von 0,4 (86B1) und 0,7 (86B1) : Zulässige Dachneigung höchstens 45°. Das zweite Vollgeschoss ist nur als oberstes Geschoss in der Lufthardstraße im Bereich der vorgeschriebenen geschlossenen Bauweise (§ 9) auszuführen. Gebäudehöhe als Höchstgrenze 3,90 m. Die Höchstgrenze der Gebäudehöhen wird für die Straßenseite festgesetzt, jeweils gemessen von der Oberkante der festgesetzten Fußbodenhöhe im Erdgeschoss und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Maßgebend sind die Hauptfronten der Gebäude. Überschreitungen der Gebäudehöhen sind auf max. 1/3 der jeweiligen Traufhöhe un- bis zu 1,25 m zulässig.

1.4 Gebäude im Bereich der geschlossenen Bauweise in Gartenwegen können mit Flachdächern mit einer Geschoßkante von 3,50 m über der mittleren angrenzenden Straßenhöhe ausgeführt werden. Zudem zulässig sind Satteldächer. Zulässige Traufhöhe, Firsthöhe und Dachneigung entsprechend der Flächennutzungsplanung, jeweils gemessen von der Oberkante der festgesetzten Fußbodenhöhe im Erdgeschoss und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Das Dach des Endhauses auf Flurstück Nr. 7071 auf bei Ausführung eines geneigten Daches gegen das Grundstück Flurstück Nr. 7072 abgewalnet werden. Traufhöhe der Abwalnung max. 3,50 m über der mittleren angrenzenden Straßenhöhe. Maximale Dachneigung der Walfläche 55°. In der Walfläche sind keine Dachgauben zulässig. Ab einer Grenzabstand von mind. 3,00 m von Flst. Nr. 7072 ist die Abwalnung nicht zwingend vorgeschrieben.

1.5 Die Firstrichtung ist wie in der Bebauungsplanzeichnung anzuordnen einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig bei Eckgrundstücken und an Übergängen zwischen Bereichen mit unterschiedlicher Firstrichtung.

1.6 Kniestöcke werden gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit der Sparrenunterkante.

2. Dächer bei Nebengebäuden und Garagen

Zulässig sind:

2.1 Bei Grenzgaragen Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer. Die Garagen im Bereich der besonderen Bauweise in Gartenweg und der Doppelhaus- sowie der geschlossenen Bauweise in der Lufthardstraße müssen mit einem Flachdach ausgeführt werden, max. Höhe 3,00 m über der angrenzenden Straßenhöhe.

2.2 Garagen außerhalb der Mindestabstandsflächen von 2,50 m sind mit Sattel-, Pult-, Waln- und Flachdächern zulässig. Maximale Traufhöhe 3,00 m. Dachneigung entsprechend der zulässigen Dachneigung der Gebäude in jeweiligen Wohngebiet.

3. Die Dachdeckung der Doppelhäuser und der geschlossenen Gebäudefronten auf jeweils einheitlich sein. Zulässig sind engobiert Ziegel, Zementdachsteine Faserzementplatten (asbestfrei)

4. Dachgauben sind gestattet, jedoch darf die Länge der Gauben nicht mehr als 2/3 der Dachlänge betragen. Der seitliche Abstand vom Ortsgang des Hauptdaches mind. 1,25 m, bei Grenzbebauung 1,50 m betragen.

5. Zwerchgiebel sind zulässig, jedoch auf die Höhe 1,00 m geringer sein, als der First des Hauptdaches. Die seitlichen Abstände von den Giebeln des Hauptdaches müssen mind. 1,50 m betragen. Die Gesamtbreite darf max. 2/3 des Hauptdaches betragen.

6. Werbeanlagen sind nur bei Geschäftsbauwerken und maximal in einer Gesamtgröße von 2 m² je Grundstück zulässig.

7. Einfriedigungen

a) Die Gesamthöhe der Einfriedigung an öffentlichen Straßen und Plätzen darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. Gestalt sind Zaun- oder niedrige Steinmauer mit Hinterfangzäun aus bodenständigen Sträuchern. Die Einfriedigungen zwischen den Grundstücken müssen mit Buschgruppen evtl. in Verbindung mit Maschenzaun erfolgen. Die Einfriedigungen gegen den Außenbereich bzw. den Feldweg in südöstlicher Richtung können als geschlossene Einfriedigungen bis zu 1,80 m Höhe ausgeführt werden.

b) An Kreuzungen und Straßeneinmündungen wird zur Sicherung der erforderlichen Sichtweite im Sichtwinkelnbereich jegliche sichtbehindernde Bebauung, Nutzung und Bepflanzung untersagt. Maximale Höhe 0,80 m.

VI REGENWASSERABFLUSS

Regenwasser von Dachflächen ist breitflächig auf dem Grundstück zu versickern. Sicherflächen mind. 10 % der Dachfläche. Überläufe können an das Kanalsystem angeschlossen werden. Die Befestigung von PKW-Stellplätzen und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen, z.B. Rasenrasenplaster, Rasenmatten, Schotterrasen oder Feinschotter. Garagenzufahrten können auch mit asphaltierten Fahrbahnen bis zu einer Breite ausgeführt werden. Öffentliche Parkflächen sind ebenfalls wasserdurchlässig zu befestigen, zusätzlich sind diese Parkflächen durch standortgerechte Bäume zu beschatten. Je angefangene vier Parkfläche ist ein Baum zu pflanzen.

GEMEINDE ALTLUSSHEIM Rhein-Neckar-Kreis

BEBAUUNGSPLAN 4. ÄNDERUNG KIRCHFELDFLUR 2. 3. und 4. Gewann

Aufstellung: Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.	am 15.03.1994	Für die Erarbeitung des Planentwurfes und die Ausarbeitung des Bebauungsplanes: Altlußheim, den 18.09.1995
Bekanntmachung: Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde gem. § 2 (1) BauB öffentlich bekanntgegeben.	am 14.04.1994	Dist. Ing. (FH) Volker Bliesche, Freier Architekt Albrecht-Dürer-Weg 5, 68804 Altlußheim Altlußheim, den 8.11.1995
Bürgerbeteiligung: Die Gemeinde hat allgemeine Ziele und Zwecke der Planung gem. § 3 (1) BauB öffentlich dargestellt.	am 10.04.1994	<i>König</i>
Bebauungsplanentwurf: Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger Öffentl. Belange hat der Gemeinderat den Entwurf beschlossen.	am 15.11.1994 und am 14.03.1995	Ausgestellt am 8. DEZ. 1995
Öffentliche Auslegung: Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Beauftragter Begründung hat nach öffentlicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauB auszuweisen.	am 22.12.1994 vom 02.01.1995 bis 01.02.1995 und am 10.03.1995 vom 10.04.1995 bis 09.05.1995	Der Bürgermeister <i>Heinrich</i>
Satzung: Die Gemeinde hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauB nach Prüfung der vorgeschriebenen Gedanken und Anregungen als Satzung beschlossen.	am 26.09.1995	Gemeinderatsvorsitzender <i>Heinrich</i>
Inkrafttreten: Durch örtliche Bekanntmachung am 11. JAN. 1996		Der Bürgermeister <i>Heinrich</i>
Altlußheim, den 8. DEZ. 1995		