

TEIL B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Wiesenstraße, 2. Erweiterung“, Ortsteil Göbrichen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)	vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) - zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Geltungsbereich:

Die nachfolgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten für das Gebiet bzw. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wiesenstraße, 2. Erweiterung“, Ortsteil Göbrichen.

Für den Geltungsbereich ist der Lageplan, Gemeinde Neulingen I OT Göbrichen Bebauungsplan „Wiesenstraße, 2. Erweiterung“, Lageplan mit Geltungsbereich vom 16.06.2025 maßgebend.

Sämtliche bestehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Wiesenstraße, 2. Erweiterung, Ortsteil Göbrichen werden aufgehoben.

In Ergänzung der Planzeichnung zum Bebauungsplan „Wiesenstraße, 2. Erweiterung“, Ortsteil Göbrichen - zeichnerischer Teil M 1:500 (A3) in der Fassung vom 03.02.2026 - wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 (5), (6), (9) und 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Unzulässige Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die **zulässige Grundflächenzahl (GRZ)**, die **Bezugshöhe (BZH)** sowie die **maximal zulässige Traufhöhe (TH)** und die **maximal zulässige Firsthöhe (FH)** gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Die **zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Bei Errichtung von Hausgruppen ist bei Reihenmittelhäusern eine GRZ von maximal 0,6 zulässig.

Mit Terrassen darf die GRZ bis zu 0,45, bei Reihenmittelhäusern bis zu 0,65 überschritten werden.

Durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie die Grundflächen von Nebenanlagen darf die GRZ bis zu 0,7 überschritten werden.

Die **Bezugshöhe (BZH)** zur Ermittlung der Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) wird durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die **maximal zulässige Traufhöhe (TH)** wird durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern darf die Traufhöhe mit zurückspringenden Gebäudeteilen bis 1,5 m überschritten werden, wenn die Rücksprungtiefe mind. 1,5 m beträgt und die Breite des zurückspringenden Gebäudeteils nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Gebäudebreite ausmacht.

Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Die **maximal zulässige Firsthöhe (FH)** wird durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Nutzungsschablone) festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.

Die Errichtung von Doppelhaushälften und Reihenhauseinheiten ist nur zulässig, wenn der Grenzsanbau der zweiten Doppelhaushälfte und Reihenhauseinheiten durch Eintragung einer Baulast gesichert ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

4. Flächen für Garagen/ Carports mit ihren Einfahrten
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen/Carports sind innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig.

5. Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche
(§ 9 (1) Nrn. 1 und 11 BauGB)

Wird vor einer Garage oder einem Carport ein Stellplatz vorgesehen, ist zwischen der äußeren Torflucht und der Gehwegkante ein Abstand von mindestens 5,50 m einzuhalten.

6. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

In den im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt ist die Zu – und Abfahrt zu den privaten Baugrundstücken unzulässig.

Zugänge zu den rückwärtigen Gartenbereichen sind zulässig.

7. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nrn. 11 und 26 BauGB)

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist zulässig:

Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

Aufgestellt:

Karlsruhe, 03.02.2026
Schöffler.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
Tel. 0721/ 83 10 30
mail@planer-ka.de

Neulingen, _____2026

Michael Schmidt
Bürgermeister

Ausfertigung:

Es wird die Übereinstimmung der Inhalte der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt:

Neulingen, den _____2026

Michael Schmidt
Bürgermeister