

BEBAUUNGSPLAN IM GITTER

Gewann: IM GITTER, LANGWIESENACKER,
KELLERACKER, SCHREINERSGÄRTEN.

Aufgrund der §§ 8 und folgende des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBL 15.361) der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNutzungsverordnung) des Bundesministeriums für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung vom 26.6.1962 (BGBL 15.425), in der geänderten Fassung vom 26.11.1968 (BGBL 15.1233) des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg vom 25.7.1955 (Gesetzblatt 5.129) i.V.m. § 1 der Verordnung des Innenministeriums zur Durchführung der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg vom 31.10.1955 (Ges. Bl. 5.215) in Verbindung mit § 111 Abs. 1, 2 u. 3 der Landesbauordnung für Baden - Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. 5.151), jeweils in der gültigen Fassung.

I. Der Entwurf hat am 15.12.1976 die
Aufstellung des Bebauungsplanes, basch. und am 30.5.1972
dem Entwurf zugestimmt.

II. Der Bebauungsplan hat am 15.12.1976 nach erfolgter
Bekanntmachung am 8.6.1972 vom 19.6.72, bis 21.7.72 öffentlich
ausgelegt.

III. Der Bebauungsplan wurde am 10.10.1976 durch Beschluss
des Gemeinderates vom 6.7.73 als Satzung beschlossen.

IV. Der Bebauungsplan wurde am 10.10.1976 durch Beschluss
des Gemeinderates vom 6.7.73 als Satzung beschlossen.

V. Durch ersatzliche Bekanntmachung am 10.10.1976 und Aus-
legung vom 14.10.76 bis 26.7.77 ist der Bebauungsplan am
Tage der Veröffentlichung rechtsverbindlich geworden.

Planerfasser:
ING-BÜRO F. BAULEITPLANUNG
DIPLOM-ING. M. DITERT

ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 1-22 BauNVO)

WR	Reines Wohngebiet	MI	Mischgebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet		

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16-22 BauNVO)

5-Satteldach 6-Flachdach 7-Pultdach 8-Walmdach 9-Runddach (Gradangaben in °)	10-Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) 11-mind. 2, max. 3 Vollgeschosse 12-1 Vollgesch. + anrechenbare Untergeschosse gem. § 2 (4) i. d. B. (Übergangsbereich) - 1. bis 2. Geschoss 13-Zahl der Vollgeschosse - Terrassengeschoss 14-offene Bauweise 15-nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig 16-geschlossene Bauweise 17-sonstige Bauweise (Nur bei WA u. MI)
---	---

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§§ 23 BauNVO)

18-Baugrenze	19-Grenze des Überschwemmungsgebietes
20-Straßenverkehrsflächen (Die Gliederung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich) 21-projekt Straßenhöhe über NN 22-Straßenbegrenzung	23-Flächen mit besonderen baulichen Sicherungsmaßnahmen (siehe Hin- weise Schriftl. Festsetzungen)

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§§ 11 Nr. 8 BauNVO)

24-Straßenverkehrsflächen (Die Gliederung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich) 25-projekt Straßenhöhe über NN 26-Straßenbegrenzung	27-Straßenbegrenzungslinie Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen 28-öffentl. Parkflächen 29-Zufahrtsverbot
---	---

5. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

30-gewinkelte Grundstücksgrenzen Versch. für die Parzellierung 31-Planbegrenzung 32-Abgrenzung unterschiedl. Nutzung 33-Hauptfahrdichtung 34-Umhangerecht 35-Geh- und Fahr- und Leitungsrecht 36-Schuttkante (Einrichtung, Bewuchs max. 0,80 m)	37-Verkehrsgrün 38-private Grünflächen 39-Flächen für Versorgungsanlagen (§§ 11 Nr. 5 u. 7 BauNVO) 40-Umformertation
--	---

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung:

- 1.1 WR-Gebiet: Ausnahmen nach § 3(3) BauNVO -- Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes -- sind unzulässig.
- 1.2 WA-Gebiet: Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO Zif. 2 u. 6 -- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Ställe für Kleintierhaltung -- sind unzulässig.
- 1.3 MI-Gebiet: Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO -- Ställe für Kleintierhaltung sind unzulässig.

2. Stellplätze/Garagen:

- 2.1 Anzahl: entspr. den Richtzahlen des IM v. Baden-Württemberg
- 2.2 Stellung: Stellplätze u. Garagen sind auf dem Baugrundstück unter-
zubringen. Im WR-Gebiet dürfen sie die hintere Baugrenze von der
Zufahrtsstrasse aus nicht überschreiten, ausgenommen sind Eck-
grundstücke.
- 2.3 Strassenabstände Garagen:
a. bei Senkrechteinrichtung (Garagentor/Str.) -- mind. 5,0m,
b. bei Parallelstellung (Garagenwand/Str.) -- mind. 1,0m, an der
B 37 (Neckarsteinsacker Str.) entsprechend den Baugrenzen.
- 2.4 Dachform/-neigung/-farbe: Flachdach, Pultdach max. 10° oder ent-
sprechend der Dachform des Hauptbaukörpers -- dunkler Farbton.
- 2.5 Sichtflächen: entsprechend den Festsetzungen des Abs. 4.4

3. Nebengebäude (NG):

- 3.1 Zulässigkeit: im WR-Gebiet unzulässig, in allen anderen Gebieten
nur innerhalb der Baugrenzen.
- 3.2 Traufhöhe: im WA-Gebiet max. 3,2m teilweise über Gelände, im
MI-Gebiet entsprechend der festgesetzten Geschöszahl jedoch max.
6,0m teilweise über Gelände.
- 3.3 Dachform/-neigung/-farbe: entspr. den Festsetzungen des Abs. 2.4
- 3.4 Sichtflächen: entspr. den Festsetzungen des Abs. 4.4

4. Hauptbaukörper:

- 4.1 Sockelhöhe (Fußbodenoberkante EG) im WR-Gebiet und WA-Gebiet be-
trägt max. 0,45m über Gehwegoberkante bzw. Geländeoberkante, im
MI-Gebiet teilweise max. 0,8m über Gehwegoberkante.
- 4.2 Kniestock: max. 0,6 m jedoch bei Wohngebäuden mit mehr als einer
sichtbaren Geschözhöhe unzulässig.
- 4.3 Dachform/-neigung/-farbe: entsprechend den zeichnerischen Festset-
zungen -- dunkler Farbton.
- 4.4 Sichtflächen: getrocknete helle Farbtöne oder weiß.
- 4.5 Gebäudestellung (Hauptfrischrichtung): soweit zeichnerisch nichts
festgesetzt ist, ist die Gebäudestellung dem natürlichen Gelände-
verlauf anzupassen.

Untergrundbau: Bei Gebäuden zwischen Planstr. und Neckar (im
Bereich der Hochwasserlinie 1882) ist der Ausbau der Untergeschosse
für Wohnzwecke unzulässig.

Gebäude in dem in Abs. 4.6 aufgeführten Bereich sind
genügend tief zu gründen.

5. Werbeanlagen/Automaten: im WR-Gebiet unzulässig, im WA-Gebiet ist die Anbringung von Werbeanlagen und Automaten strassenseitig an Ein- friedigungen unzulässig.

6. Aussehenanlagen:

- 6.1 Böschungen: Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Verkehrs-
und Grundstücksflächen sind auf letztgenannten Böschungen im Nei-
gungsverhältnis von mind. 1:1,5 anzulegen.
An Stelle von Böschungen können durch die Nutzungsberechtigten
Stützmauern von max. 1,0m Höhe errichtet werden.
- 6.2 Einfassungen: Baugrundstücke sind zur öffentlichen Verkehrsfläche
hin mit mind. 0,1m und max. 0,25m hohen Einfassungen (Sockel,
Bausteine) zu versehen.
- 6.3 Einfriedigungen: max. 1,0m an öffentlichen Verkehrsflächen, jedoch
max. 0,8 m im Sichtwinkelbereich.
max. 1,5 m an allen übrigen Grundstücksgrößen. Einfriedigungen
in geschlossener Form (Mauern, Bretterzäune u.a.) sind unmittel-
bar an der Grundstücksgrenze sowie im festgesetzten Überschwem-
mungsgebiet unzulässig.
- 6.4 Abfallbehälter: nur innerhalb baulicher Anlagen und auf besonders
abgeplanten Plätzen zulässig.

7. Aussehen: Falls nachbarliche und Öffentliche Interessen nicht wesent- lich beeinträchtigt werden und Gestalterische Gründe nicht entge- genstehen sowie in Härtefällen können gem. § 31(1) BauNVO in Ver- bindung mit § 94(1) LBO nachfolgende Ausnahmen zugelassen werden:

- 7.1 von den zeichnerischen Festsetzungen:
a. Überschreitung der Baugrenzen um max. 10% der geringsten fest-
gesetzten Bauteile, sofern der Mindestabstand von 6,0m zur
nachbarnahen Grenze nicht unterschritten wird,
b. Über- bzw. Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung um
max. 5°, außerdem Walddach max. 25° und Flachdach zulässig,
c. Abweichung von der festgesetzten Hauptfrischrichtung.
- 7.2 von den schriftlichen Festsetzungen:
zu Abs. 2.2 Überschreitung der hinteren Baugrenze um max. 6,0m
zulässig,
zu Abs. 2.3 mind. 1,0m jedoch nicht an der B 37,
zu Abs. 4.1 Überschreitung um max. 0,20m,
zu Abs. 6.3 Mauern bis max. 1,5 m Höhe zulässig, jedoch nicht
im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Neckargemünd, den

Der Bürgermeister:

