

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (BBauG/BauNVO)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung : WA-Gebiete: Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
WR-Gebiete: Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung : siehe Planeintrag
Im gesamten Plangebiet ist die zulässige Grundfläche pro Gebäude auf 220 m² begrenzt, max. Gebäudelänge 18,0 m.
- 1.3 Zahl der Vollgeschosse : siehe Planeintrag
- 1.4 Höhe baulicher Anlagen : Sockelhöhe (OK Fußboden EG) talseits der Planstraße : max. 0,15 m bergseits des Gebäudes über der Fahrbahn, in den übrigen Gebieten max. 0,45 m talseits.
Max. Firsthöhe in Gebieten mit einem zulässigen Vollgeschoß 7,0 m, mit zwei zulässigen Vollgeschossen 10,0 m, ausgehend vom natürlichen Gelände talseits (§ 9 Abs. 2 BBauG)
- 1.5 Bauweise : siehe Planeintrag
a1 = abweichende Bauweise: offen, Grenzbebauung an der südlichen Grundstücksgrenze zulässig.
- 1.6 Überbaubare Grundstücksfläche : siehe Planeintrag
- 1.7 Nebenanlagen : Soweit Gebäude nur eingeschossig innerhalb der Baugrenzen zulässig (§ 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).
- 1.8 Geschirrhütten : Im Bereich der privaten Grünflächen ist pro Grundstück außerhalb des Überschwemmungsgebietes eine Geschirrhütte in Holzkonstruktion oder -verkleidung bis 20 m³ zulässig.
- 1.9 Stellplätze/Garagen : Garagen u. überdachte Stellplätze zulässig auf den Baugrundstücken: bei Senkrechtstellung Straßenabstand von 5,0 m. Überschreitung der hinteren Baugrenze unzulässig, ausgenommen sind Eckgrundstücke.
Hinweis: Anzahl nach § 39 LBO i.V.m. dem Garagenerlaß geregelt
- 1.10 Pflanzgebot : Der vorhandene Bestand an Hochstämmen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu erhalten, zu pflegen und erforderlichenfalls zu ersetzen. Bei Neupflanzungen ist standortgerechten heimischen Gehölzen der Vorzug zu geben (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG).
- 1.11 Schallschutzmaßnahmen : Zur Neckarsteinacher Straße gewandte Fenster von Aufenthaltsräumen sowie von Küchen unter 10 m² müssen im gekennzeichneten Bereich Schallschutzklasse 4 aufweisen, es sei denn, durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. Mauer) kann der Mittelungspegel am Gebäude auf weniger als 66 dB(A) gesenkt werden. Im Bereich von 61-65 dB(A) ist Schallschutzklasse 3 erforderlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG).
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)
- 2.1 Dachform und -farbe : Rotbraun bis dunkelbraun.
Dachform u. -farbe von Garagen entsprechend dem Hauptbaukörper, als Sattel- oder Pultdach.
- 2.2 Gebäudegestaltung : Dachaufbauten u. -einschnitte bis max. 1/3 Baukörperlänge, Abstand zur Gebäudeseite mind. 1,5 m.
- 2.3 Antennen : Nur eine je Gebäude zulässig.
- 2.4 Werbeanlagen : Zulässig für die in den Baugebieten zulässigerweise ausgeübten Nutzungen nur am Ort der Leistung.
- 2.5 Einfriedigungen : An der Planstraße bis max. 1,0 m Gesamthöhe, an sonstigen Grundstücksgrenzen bis 1,5 m Gesamthöhe zulässig. Mauern sind im WR-Gebiet nur als Fußmauern zulässig. Max. sichtbare Höhe 0,30 m.
- 2.6 Stützmauern : Auf den Baugrundstücken bis 1,0 m sichtbare Höhe zulässig. Sichtbare Betonflächen unzulässig.
- 2.7 Grünordnung : Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen außer Gebäudezugängen und Garagen-/Stellplatzzufahrten. Stellplätze sind in den WR-Gebieten mit Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke auszuführen.
3. Ausnahmen
- Falls nachbarliche u. öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden u. gestalterische Gründe nicht entgegenstehen sowie in Härtefällen, können Ausnahmen nachfolgenden Umfangs zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BBauG und § 57 LBO):
- zu 1.4 : Überschreitung der max. Firsthöhe um 0,5 m, Überschreitung der talseitigen Sockelhöhe um 0,20 m.
- zu 1.6 : Überschreitung der Baugrenze für Gebäudeteile bis max. 1,0 m, sofern ein Abstand von mind. 5,0 m zur nächstgelegenen Grenze nicht unterschritten wird u. keine Abstandsvorschriften verletzt werden.
- zu 1.7 : Versorgungseinrichtungen sind zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen vorgesehen sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO).
- zu 2.1 : Überschreitung der festgesetzten Dachneigung um 5°. Gegeneinander versetzte Pultdächer: Höhenversatz max. 1,5 m, sichtbar nur von Norden.
Asymmetrische Dächer: Überschreitung der Dachneigung bis 55°, sofern die festgesetzte Firsthöhe nicht überschritten wird.
- zu 2.5 : Überschreitung um 0,50 m an der Neckarsteinacher Straße.
4. Ordnungswidrigkeiten:
- Vorsätzliche oder fahrlässige Mißachtung der Festsetzungen werden als Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 74 LBO geahndet.
5. Hinweis:
- Bei den fünf unterhalb der Planstraße ausgewiesenen Bauplätzen sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen eine eventuelle Hochwassergefährdung zu treffen (Gründung der Gebäude, Nutzung der Untergeschosse).
- Bestätigungsvermerk:
- Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.