

STADT NECKARGEMÜND RHEIN-NECKAR-KREIS

BEBAUUNGSPLAN

UNTERE EULENSCHIECH

3. ÄNDERUNG (TEILÄNDERUNG)

aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) von 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 13.1.1990 (BGBl. I S. 133), der §§ 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) von 20.11.1983 (GBl. S. 770) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 (GBl. S. 426) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemo) vom 3.10.1983 (GBl. S. 578) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.1.1991 (GBl. S. 85).

VERFAHREN:

Der Gemeinderat hat gem. § 2 BauGB am 1.12.97..... die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und am 1.12.97..... den Vorwurf zugestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 29.12.97.....

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte am/vom 4.2.98..... bis 5.2.98.....

Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB hat der Gemeinderat am 16.11.98..... den Bebauungsplan-Vorwurf/Änderungsvorwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Bebauungsplan-Vorwurf/Änderungsvorwurf hat nach örtlicher Bekanntmachung am 22.11.98..... in der Zeit vom 23.11.98..... bis 30.11.98..... gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Er wurde nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 24.12.98..... geändert und nochmals nach örtlicher Bekanntmachung am 24.12.98..... in der Zeit von bis öffentlich ausgelegt.

Eingeschränktes Verfahren nach § 3 (3) BauGB in der Zeit von bis Der Bebauungsplan/die Bebauungsplanänderung wurde nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 24.12.98..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und am gem. § 11 BauGB angezeigt/Genehmigung beantragt.

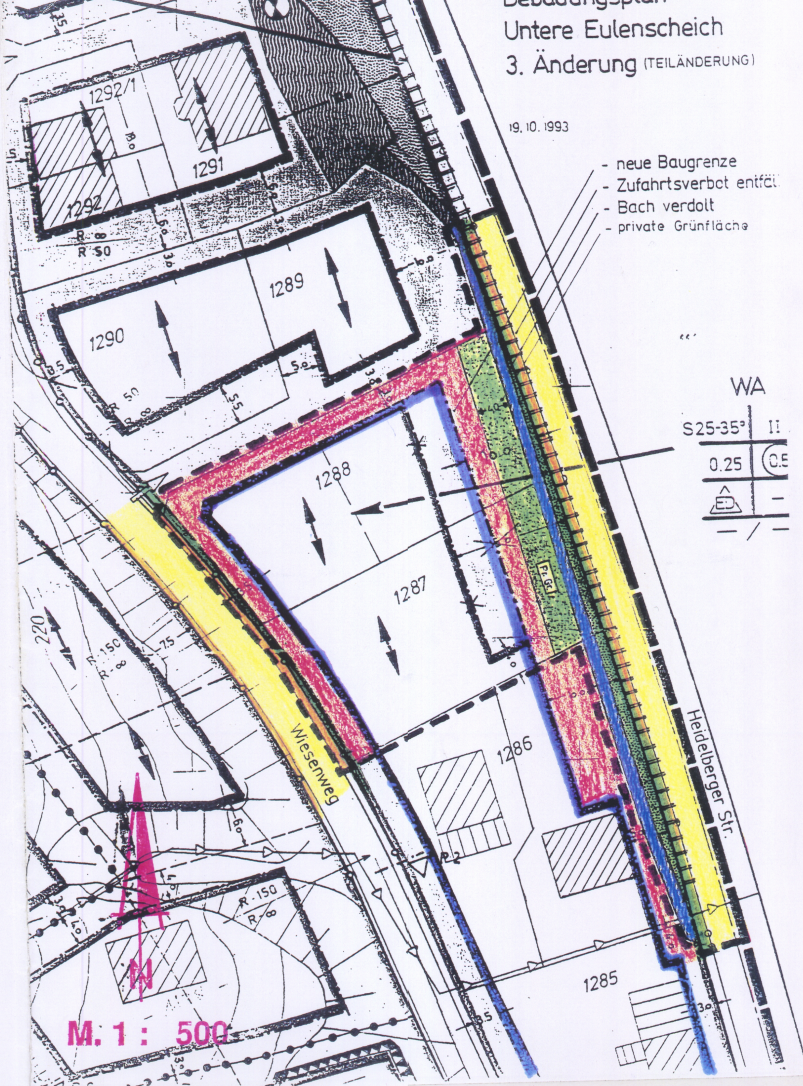
Es wird hiermit bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen. 24. März 1994

-Genehmigungsvorbehalt/Nichtbeanstandungsversand-

Keine Beanstandungen
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB/
§ 73 Abs. 5 und 6 LBO
Heidelberg, den 25. Mai 1994
Landratsamt
-Baurechtsamt-

Mit örtlicher Bekanntmachung der erteilten Genehmigung/Abschluß des Anzeigeverfahrens am 8. Juni 1994 ist der Bebauungsplan / die Bebauungsplanänderung am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.

Planung: Hochbau- u. Planungsamt Neckargemünd 8. Juni 1994



Bebauungsplan "Untere Eulenschiech", 3. Änderung

Schriftliche Festsetzungen:

Die private Grünfläche der Flurst.-Nr. 1287 und 1288 darf zum Anlegen einer Zufahrt nur max. 3,00 m pro Grundstück unterbrochen werden. Es sind nur einheimische, jedoch nicht flachwurzelnartige Gehölze zu verwenden.

Im Bereich der möglichen Zufahrten ist wegen der zu erwartenden Verkehrslasten die statische Tragfähigkeit der Verdolung des Forellenbaches zu beachten. Zufahrtsbedingte Schäden gehen zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Ansonsten gelten die planungs- und baurechtsrechtlichen Festsetzungen sowie die Zeichenerklärung des Bebauungsplanes "Untere Eulenschiech", 1. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 22. Oktober 1982, ergänzt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Untere Eulenschiech", 2. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 2. Dezember 1988, unverändert fort.

Neckargemünd, den 24. März 1994

Der Bürgermeister:

Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB):

Der Bebauungsplan "Untere Eulenschiech" sah in seiner ursprünglichen Fassung vor, daß im Bereich der Grundstücke Flurst.-Nr. 1287 und 1288 nur eine zum Wiesenweg orientierte Baureihe entstehen sollte. Dies war städtebaulich mit einer gestaffelten Abfolge von Gebäuden entlang des hier leicht geschwungenen Wiesenweges zu erklären und mit der Grundstücksgröße im Grenzbereich der Eignung zu einer nochmaligen Teilung aus damaliger Sicht. Außerdem bestand mit Rücksicht auf den offenen Bachlauf ein Zufahrtsverbot von der Heidelberger Straße, so daß eine Erschließung von dort nicht möglich gewesen wäre.

Zwischenzeitlich ist der Forellenbach verdolt, so daß das Zufahrtsverbot entfallen kann. Auch aus verkehrlicher Sicht besteht keine Notwendigkeit für diese Festsetzung (Ortsdurchfahrt, gerade Strecke, geringes Verkehrsaufkommen).

Hieraus ergibt sich nun die Möglichkeit der Erschließung der Grundstücke von der Heidelberger Straße aus. Wie bei den Nachbargrundstücken wird die östliche Baugrenze auf einen Straßenabstand von 10,00 m statt 15,00 m verschoben. Es ergibt sich somit - unter Beibehaltung der bisherigen Nutzungswerte - die Möglichkeit einer besseren Ausnutzung der Grundstücke. Dies geschieht auch im Hinblick auf die zusätzliche Bereitstellung von weiteren Bauflächen im bereits überplanten Innenbereich.

Für eine evtl. spätere Renaturierung des Forellenbaches ist es notwendig, daß ein Streifen von mindestens 4,00 m von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Diese Forderung erfüllt die Festsetzung eines 4,00 m breiten Privatgrünstreifens entlang der Forellenbachverdolung.

Neckargemünd, den 24. März 1994

Der Bürgermeister:

ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 BauNVO)

WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet

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

an der Baugrenze	
5-Satteldach 4-Pfachdach 3-Pultdach 2-Mahldach 1-Schindeldach (Gradangaben A.T.)	Zahl der Vollgeschosse Zahl der Vollgeschosse (einschließlich Dachgeschoss) Zahl der Vollgeschosse (einschließlich Dachgeschoss) Zahl der Vollgeschosse (einschließlich Dachgeschoss) Zahl der Vollgeschosse (einschließlich Dachgeschoss) Zahl der Vollgeschosse (einschließlich Dachgeschoss)

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 BauNVO)

Baugrenze

4. VERKEHRSLINIE (§ 9 (1) Nr. 11 BauNVO)

Straßenverkehrsflächen (Die Gliederung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich)	proj. Straßenhöhe über NN Straßenneigung
--	---

5. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

geplante Grundstücksgrenzen Vorschlag für die Parzellierung	Plangebietsgrenze
Abgrenzung unterschiedl. Nutzung	Hauptfestsetzung
Leitungsrecht (abzulebende Wasserleitung)	Geh.-Fahr- und Leitungsrecht
Schwinke (Eindringung Bewuchs max. 0,70 m)	Grundstückszufahrt

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 12 BauNVO)

Trüffstation	Rückstaubecken
--------------	----------------

II. Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

III. Zahl der Vollgeschosse (einschließlich Dachgeschoss)	IV. Zahl der Vollgeschosse (einschließlich Dachgeschoss)
1. U 1 Vollgeschoss + anrechenbares Untergesch. (gem. § 2 (4) LBO) (beidseitig 1. bis 10. m hoch)	2. U 2 Vollgeschosse + Terrassengesch.
offene Baureihe	offene Baureihe
geschlossene Baureihe	geschlossene Baureihe
besondere Baureihe	besondere Baureihe
nur Einzelhäuser zulässig	nur Einzelhäuser zulässig
nur Doppelhäuser zulässig	nur Doppelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Flächen für Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 18 BauNVO)

Landwirtschaftsfläche	Streifenbegrenzungslinie Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
öffentl. Parkplätze	Beschung zur Herstellung der Straße
Stützmauer	Stützmauer
Zufahrtsverbot	Zufahrtsverbot
Bachlauf	Bachlauf
Ortsdurchfahrtsgrenze	Ortsdurchfahrtsgrenze
Fläche für Aufschüttungen	Fläche für Aufschüttungen

7. GRÜNLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauNVO)

Kinderspielplatz	Verkehrsgrün
private Grünfläche	private Grünfläche