

IM GITTER

Gewann: IM GITTER, LANGWIESENACKER,
KELLERÄCKER, SCHREINERSGÄRTEN.

Vom 5.4.1974

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 unterzubringen. Im WR-Gebiet dürfen sie die hintere Baugrenze von der Zufahrtsstrasse aus nicht überschreiten, ausgenommen sind Eckgrundstücke.
- 2.3 Strassenabstände Garagen:
 - a. bei Senkrechtstellung (Garagentor/Str.) - mind. 5,0m,
 - b. bei Parallelstellung (Garagenwand/Str.) - mind. 1,5m, an der B 37 (Neckarsteinacher Str.) entsprechend den Baugrenzen.
- 2.4 Dachform/-neigung/-farbe: Flachdach, Pultdach max. 10° oder entsprechend 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 talseits über Gelände, im MI-Gebiet entsprechend der festgesetzten Geschosshöhe jedoch max. 6,0m talseits 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 bergseits max. 0,45m über Gehwegoberkante bzw. Geländeoberkante, im MI-Gebiet talseits max. 0,8m über Gehwegoberkante.
- 4.2 Kniestock: max. 0,6 m jedoch bei Wohngebäuden mit mehr als einer sichtbaren Geschosshöhe unzulässig.
- 4.3 Dachform/-neigung/-farbe: entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen -- dunkler Farbton.
- 4.4 Sichtflächen: gebrochene helle Farbtöne oder weiß.

- 4.5 Gebäudestellung (Hauptfrischrichtung): soweit zeichnerisch nicht festgesetzt ist, ist die Gebäudestellung dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

HIN-
WEIS:

Untergeschoßausbau: 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.

6. Außenanlagen:

An Stelle von Böschungen können durch die Nutzungsberechtigten Stützmauern von max. 1,0m Höhe errichtet werden.

6.3. Einfriedigungen: max. 1,0 m an öffentlichen Verkehrsflächen, jedoch max. 0,8 m im Sichtwinkelbereich, max. 1,5 m an allen übrigen Grundstücksgrenzen. Einfriedigungen in geschlossener Form (Mauern, Bretterzäune u.ä.) sind unmittelbar an der Grundstücksgrenze sowie im festgesetzten Überschwemmungsgebiet unzulässig.

7. Ausnahmen: Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht wesentlich beeinträchtigt werden und Gestalterische Gründe nicht entgegenstehen sowie in Härtefällen können gem. § 31(1) BBauG in Verbindung mit § 94(1) LBO nachfolgende Ausnahmen zugelassen werden:

gestr. gem. Ge-
nehmigungs-
auflage vom
19.12.73.

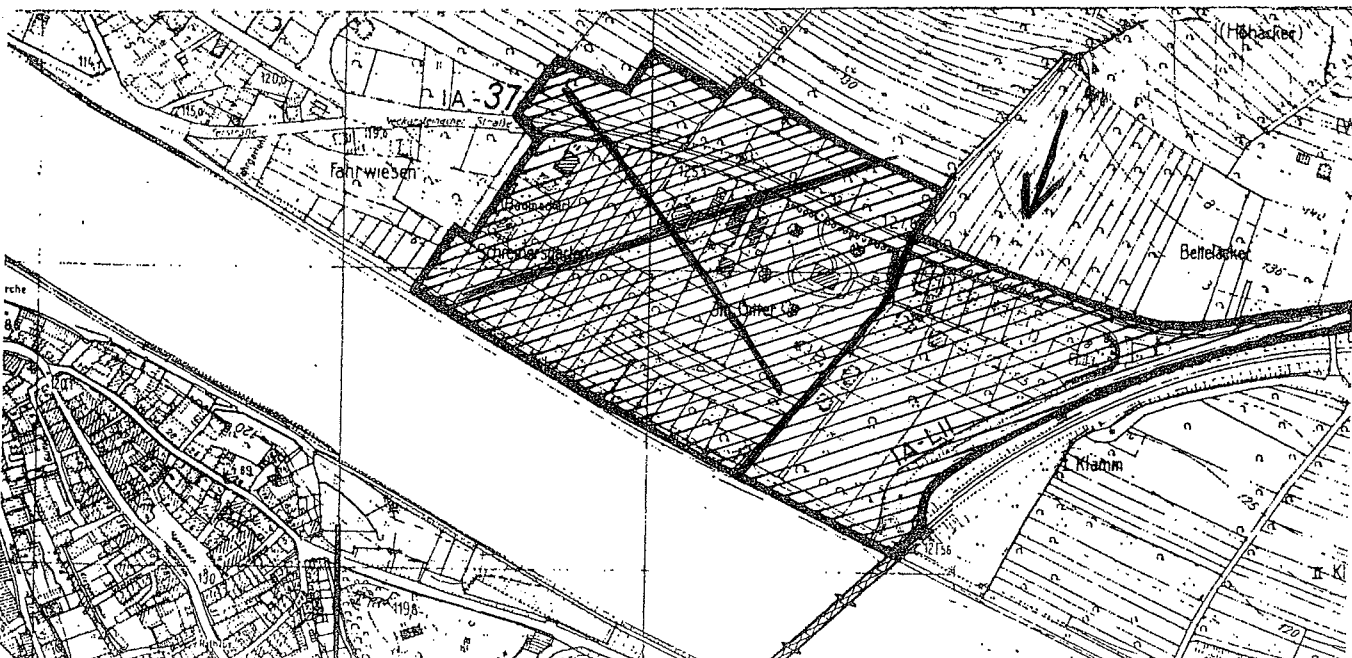
b. Über- bzw. Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung um max. 5°, außerdem Walmdach max. 25° und Flachdach zulässig,

7.2 von den schriftlichen Festsetzungen:

zu Abs. 2,3b: mind. 1,0m jedoch nicht an der B 37,

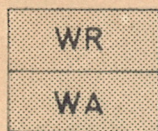
zu Abs. 6.3: Mauern bis max. 1,5 m Höhe zulässig, jedoch nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Der Bürgermeister:



ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 3, 4 UND 6 BauNVO)



WR
Reines Wohngebiet
WA
Allgemeines Wohngebiet



MI
Mischgebiet

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

S-Satteldach
F-Flachdach
P-Pultdach
W-Walmdach
Sh-Sheddach
(Gradangaben A.T.)



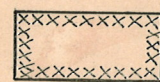
- II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
 III Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
 III-III mind. 2 - max. 3 Vollgeschosse
 I+U 1 Vollgesch. + anrechenbares Untergeschoß
 gem. § 2 (4) LBO (bergseits 1, talwärts 2 Geschosshöhen)
 III+T Zahl der Vollgeschosse + Terrassengeschoß
 o offene Bauweise
 o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 g geschlossene Bauweise
 b besondere Bauweise
 o nur Hausgruppen zulässig

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 BauNVO)

----- Baugrenze

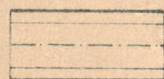


Grenze des Überschwemmungsgebietes

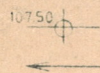


Flächen mit besonderen baulichen Sicherungsmaßnahmen (siehe Hinweis Schriftl. Festsetzungen)

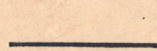
4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 3 BBauG)



Straßenverkehrsflächen
(Die Gliederung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich)



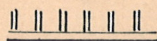
projekt. Straßenhöhe über NN
Straßenneigung



Straßenbegrenzungslinie
Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

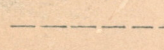


öffentl. Parkflächen



Zufahrtsverbot

5. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN



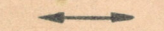
geplante Grundstücksgrenzen
Vorschlag für die Parzellierung



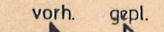
Plangebietsgrenze



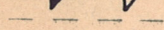
Abgrenzung untersch. Nutzung



Hauptfahrichtung



Leitungsrecht

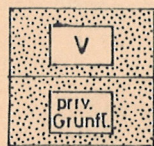


Geh.-Fahr- und Leitungsrecht



Sichtwinkel (Einfridigung, Bewuchs)
(max. 0,80 m)

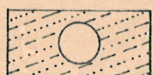
6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 8 BBauG)



V
Verkehrsgrün

priv. Grünfl.
private Grünflächen

7. FLÄCHEN F. VERSORGSANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 5 u. 7 BBauG)



Umformerstation

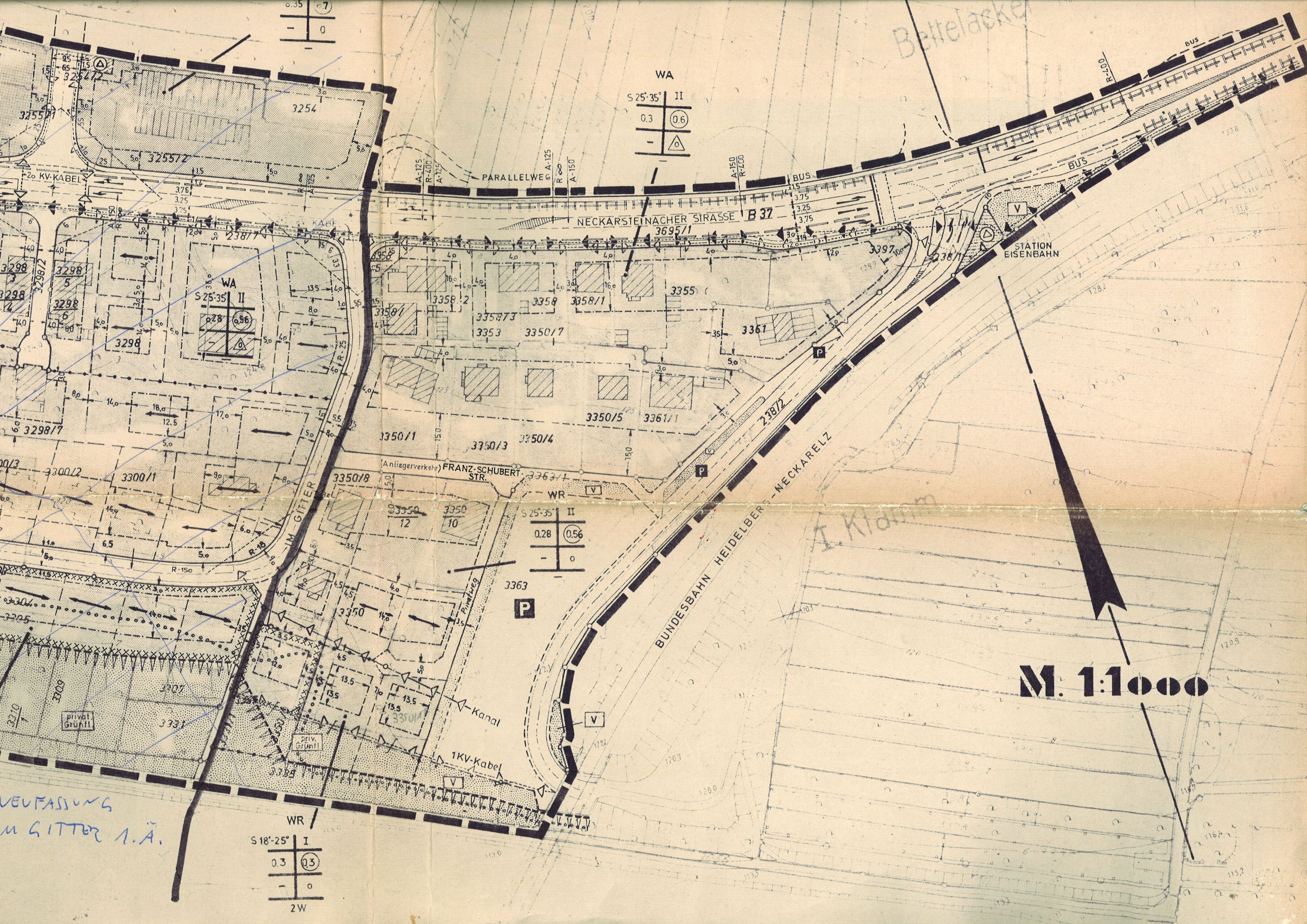
SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN:

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.



WA

S 25° 35'	II
0.3	0.6
-	0

WA

S 25° 35'	II
0.28	0.56
-	0

WR

S 25° 35'	II
0.28	0.56
-	0

WR

S 18° 25'	I
0.3	0.3
-	0

2W

M. 1:1000

NEUFASSUNG
IM GITTER 1. A.