STADT NECKARGEMÜND

RHEIN-NECKAR KREIS

BEBAUUNGSPLAN

KALKBRUNNEN

1. Änderung

Aufgrund der §§ 1,2,2a und 8-10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. S. 2256), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I. S. 949), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763), §§ 73,74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 577). x zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBl. S. 51).

A. VERFAHREN:

I. Der Gemeinderat hat gem. § 2 (1) BBauG am 17.8.82 ~~die Aufstellung des Bebauungsplanes~~/ die Bebauungsplanänderung/die Bebauungsplanerweiterung beschlossen und am 5.3.85 dem Vorentwurf zugestimmt. Die öffentl. Bekanntmachung erfolgte am 1o.9.82.

II. Der Gemeinderat hat gem. § 2a Abs. 3 BBauG die Bürgerbeteiligung beschlossen. Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 10.6.85 - 10.7.85

III. Nach Anhörung der Träger öffentl. Belange gem. § 2 (5) BBauG und der Bürgeranhörung hat der Gemeinderat am 8.10.85 ~~den Bebauungsplanentwurf~~/den Änderungsentwurf/ ~~den Erweiterungsentwurf~~ gebilligt und die öffentl. Auslegung beschlossen.

IV. ~~Der Bebauungsplanentwurf~~/der Änderungsentwurf/~~der Erweiterungsentwurf~~ hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.11.85 in der Zeit vom 26.11.85 bis 27.12.85 öffentl. ausgelegen. ~~Er wurde nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen am geändert und nochmals nach ortsüblicher Bekanntmachung am in der Zeit vom bis öffentl. ausgelegt~~

V. ~~Der Bebauungsplan~~/die Bebauungsplanänderung/~~die Bebauungsplanerweiterung~~ wurde nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 28.1.86 durch Beschluß des Gemeinderates am 28.1.86 gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Neckargemünd, den 17. MRZ. 1986
Der Bürgermeister

STADT NECKARGEMÜND

VI. Genehmigungsvermerk der unteren Verwaltungsbehörde

Genehmigt:
gem. §: 11 BBauG/§ 73 LBO
Heidelberg, den 14. Mai 1986
Rhein-Neckar-Kreis
Landratsamt
– Kreisbauamt –

LANDRATSAMT RHEIN-NECKAR-KREIS

VII. Durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung am 30.5.86 ist ~~der Bebauungsplan~~/die Bebauungsplanänderung/~~die Bebauungsplanerweiterung~~ am Tage der Veröffentlichung rechtsverbindlich geworden.

Neckargemünd, den 30. MAI 1986
Der Bürgermeister

Planung: Stadtbauamt Neckargemünd
21.1.1986

B. ERLÄUTERUNG DER ZEICHN. FESTSETZUNGEN

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 • 2 BBauG, §§ 16 • 22 BauNVO)

§ 73 LBO:
- S - Satteldach u. versetztes Pultdach (Versatz max. 1.5 m)
- F - Flachdach
- P - Pultdach
- ~~W - Walmdach~~
- Sh - Sheddach
- (Gradangaben in A.T.)

- o - offene Bauweise
- ~~g - geschlossene Bauweise~~
- a - abweichende Bauweise s. schriftl. Festsetzung
- ~~nur Einzelhäuser zulässig~~
- ~~nur Doppelhäuser zulässig~~
- ~~nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig~~
- ~~nur Hausgruppen zulässig~~

ART DES BAUGEBIETES

Dachform Dachneig.	Zahl der Vollgesch.
Grundfl. Zahl (GRZ)	Geschoßfl. Zahl (GFZ)
Bauweise	Baum. Zahl (BMZ)
max. Grundfl.	Anzahl d. Wohneinheiten

- II – Zahl der Vollgeschosse - max. Geschoßzahl
- ~~(II) – Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 17 (4) BauNVO)~~
- ~~II – Zahl der Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung in m Hb – Teilbereichen~~
- ~~II – Zahl der Vollgeschosse mit Ausnahme (§ 17 Abs. 5 BauNVO i. V. mit § 31 Abs. 1 BBauG)~~
- ~~II – Zahl der Vollgeschosse~~
- ~~(I/2) (sichtbare Geschoßhöhe - bergseits/talseits)~~
- ~~II – Zahl der Vollgeschosse davon ein Geschoß als Staffel- (I St/D) dachgeschoss/Dachgeschoss~~
- ~~II III – Mindestgeschoßzahl - Maximalgeschoßzahl (§ 17 (4) BauNVO)~~
- ~~Festsetzung von max. 2 Wohneinheiten je Gebäude im WR u. WA Gebiet~~
- ~~im SO-Gebiet max. Grundfläche der Wochenendhäuser/Ferienhäuser~~

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 1-11 BauNVO)

- MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GE – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 BauNVO)

- überbaubare Fläche mit Baugrenze/ ~~Baulinie~~ (Masseintrag gilt vor Zeicheneintrag)

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

- öffentl. Verkehrsfläche (die dargestellte Gliederung der Verkehrsfläche ist nicht verbindlich)
- Straßenbegrenzungslinie (Begrenzung sonst. Verkehrsflächen)

~~5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)~~

- ~~Verkehrsgrün (Teil der Verkehrsfläche)~~
- ~~Private Grünfläche~~
- ~~Kinderspielplatz (öffentlich)~~

5. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)

- Umformerstation

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN (§ 9 BBauG / § 73 LBO)

- Plangebietsgrenze
- ~~Vorschlag für Parzellierung~~
- ~~Abgrenzung unterschiedl. Nutzung~~
- Sichtwinkel (Einfriedigungen u. Bewuchs max. o,8o m)
- von der Bebauung freizuhaltende Sichtfläche
- Pflanzgebot
- neu festzusetzende Plangebietsgrenze
- aufzuhebende Plangebietsgrenze
- von jeglicher Bebauung freizuhaltende Schutzfläche
- Zufahrtsverbot

C. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (BBauG/BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung: x Im gesamten Plangebiet sind Lebensmittelgeschäfte und sonstige Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche 5oo qm nicht überschreitet (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

x lt. RP KA unwirksam

MI-Gebiet: Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

GE-Gebiet: Anlagen sind so anzuordnen und zu betreiben, daß x
1. bei Nichtberücksichtigung anderer Lärmquellen die Richtwerte für WA-Gebiete der DIN-Vornorm 18oo5 nicht überschritten werden und
2. das Wohnen durch Geruchsemissionen nicht wesentlich gestört wird.

x in den benachbarten allgemeinen Wohngebieten

Anlagen, die unter die 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen) i. d. F. vom 24.o7. 1985 fallen, sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung: siehe Planeintrag

1.3 Zahl der Vollgeschosse: siehe Planeintrag

1.4 Bauweise: a = abweichende Bauweise (GE-Gebiet): offen, Grenzbebauung 1-geschossig bis 3,5 m Traufhöhe für Lagergebäude an der jeweils südlichen Grenze der Baugrundstücke zulässig, sofern die festgesetzten Baugrenzen nicht entgegenstehen.

1.5 Überbaubare Grundstücksfl.: siehe Planeintrag

1.6 Garagen u. Stellplätze: Zulässig auf dem Baugrundstück nur innerhalb der Baugrenzen (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Straßenabstand mind. 5,o m bei Senkrechtstellung.
Hinweis: Anzahl nach § 39 LBO i. V. m. Garagenerlaß geregelt.

1.7 Nebenanlagen: soweit Gebäude, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig (§ 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

1.8 Schutzpflanzung: Entlang der Wiesenbacher Straße und auf den Grundstücken Lgb.Nr. 4646 u. 4655 ist eine dicht bepflanzte Schutzfläche anzulegen (siehe Planeintrag). Es sind standortgemäße Gehölze zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

2.1 Dachform und -farbe: Dunkler Farbton bei geneigten Dachflächen; Dachneigung max. 3o°.

2.2 Einfriedigungen: An öffentlichen Verkehrsflächen und im Vorgartenbereich max. 2,o m Gesamthöhe, an sonstigen Grundstücksgrenzen max. 1,5 m. Maschendrahtzäune sind abzupflanzen.

2.3 Geländegestaltung: Bei Auffüllungen und Abgrabungen sind die natürlichen Geländeformen und die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu beachten. Die zur Straße "Am Kalkbrunnen" gewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, ausgenommen Eingangs- und Zufahrtsbereich, gärtnerisch anzulegen.

3. Ausnahmen

Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen sowie in Härtefällen können Ausnahmen nachfolgenden Umfangs zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BBauG u. § 57 LBO):

zu Abs. 1.4 : Traufhöhe max. 4,o m

zu Abs. 1.7 : Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind im Plangebiet als Ausnahmen zulässig auch soweit für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

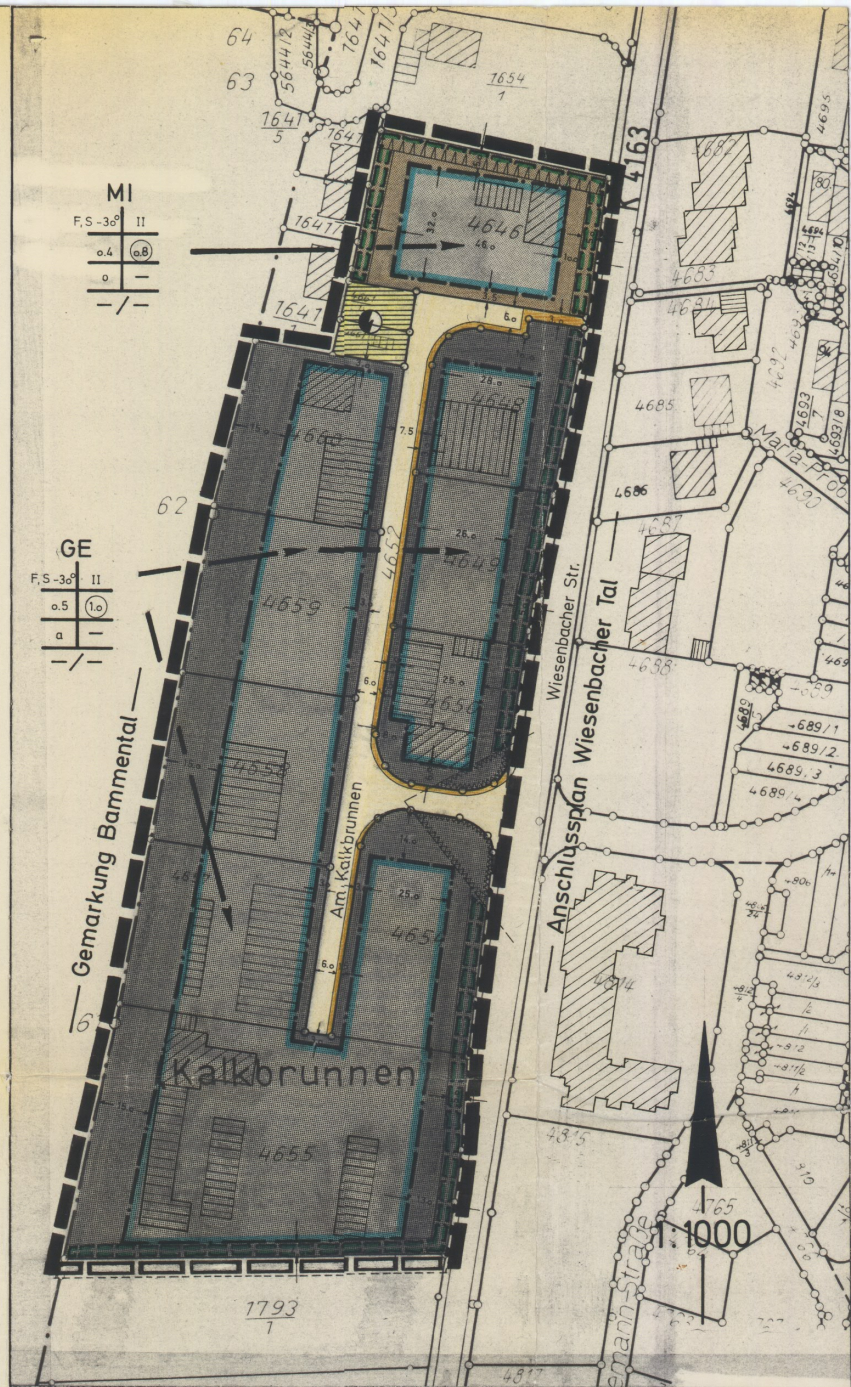
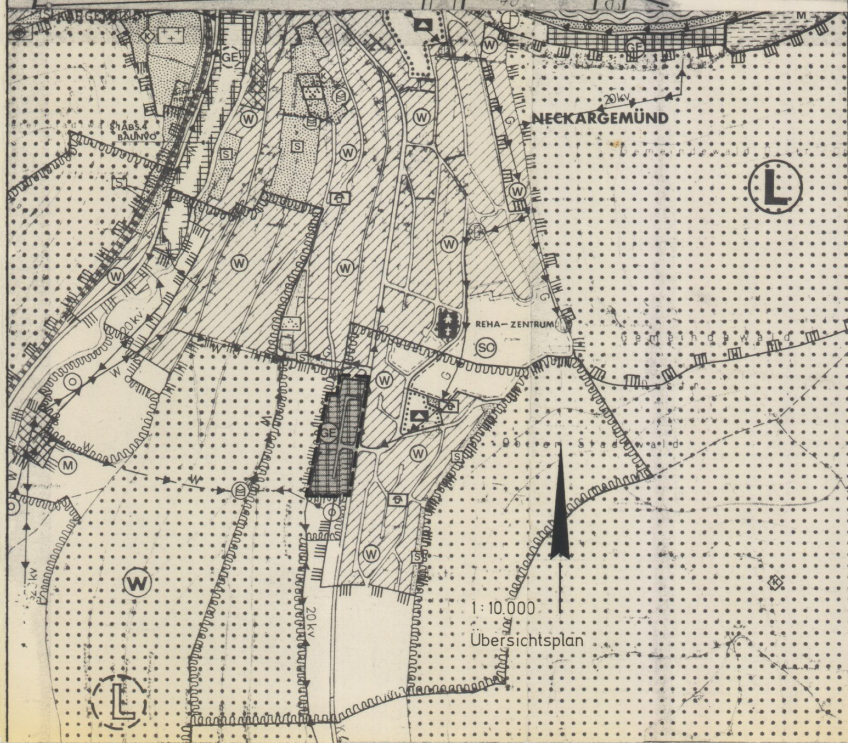
zu Abs. 2.1 : Überschreitung der festgesetzten Dachneigung um 8°.

4. Ordnungswidrigkeiten

Vorsätzliche oder fahrlässige Mißachtungen der Festsetzungen werden als Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 74 LBO geahndet.

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

Neckargemünd, den 17. MRZ. 1986

STADT NECKARGEMÜND

Der Bürgermeister