STADT NECKARGEMÜND

RHEIN - NECKAR KREIS

BEBAUUNGSPLAN

SÜDÖSTL. ORTSERWEITERUNG

Gewann: Hohe Haide, Gängelsgärten usw.

I. TEILÄNDERUNG

Aufgrund der §§ 8 und folgende des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBL I S. 341) der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung des Bundesministeriums für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung) vom 26.6.1962 (BGBL I S. 429), in der geänderten Fassung vom 26.11.1968 (BGBL I S. 1237) des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.1955 (Gesetzblatt S. 129ff) in Verbindung mit § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151), in der Fassung vom 20. Juni 1972 (Ges. Bl. S. 351)

I. Der Gemeinderat hat gem. § 2 (1) BBauG am 12.8.75 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschl. und am 11.5.76 dem Vorentwurf zugestimmt — Neckargemünd 12.5.76

II. Der Bebauungsplan hat gem. § 2 (6) BBauG nach ortsübl. Bekanntmachung am 21.5.76 vom 31.5. bis 2.7.76 öffentl. ausgelegen, nachdem die Anhörung der Träger öffentlicher Belange § 2 (5) BBauG erfolgte — Neckargemünd 5.7.76

III. Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BBauG durch Beschluß des Gemeinderates vom 7.9.76 als Satzung beschlossen — Neckargemünd 8.9.76

STADT NECKARGEMÜND (Siegel)

Genehmigt. gem. § 11 BBauG, 11.11.80

IV. Genehmigungsvermerk der unteren höheren Verwaltungsbehörde

V. Durch ortsübliche Bekanntmachung am 26.11.76 und Auslegung vom .... bis .... ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung rechtsverbindlich geworden — Neckargemünd

Planverfasser:
Ing. Büro Leber, Mosbach
I. Teiländerung: Rhein-Neckar-Kreis
Kreisplanungsamt

Heidelberg, den
Aug. 1975

ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 + 11 BauNVO)
- WR — Reines Wohngebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16 - 22 BauNVO)
- S-Satteldach, F-Flachdach, P-Pultdach, W-Walmdach, Sh-Sheddach (Gradangaben A.T.)
- Art des Baugebietes; Dachform, Dachneigung; Zahl der Vollgeschosse; Grundflächenzahl; Geschoßflächenzahl; Baumassenzahl; Bauweise; max. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (Nur bei WA u. WR)
- II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- (II) Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- II - III mind. 2 - max. 3 Vollgeschosse
- I + U 1 Vollgeschoß + anrechenbares Untergeschoß gem. § 2 (4) LBO (bergseits 1 - talseits 2 Geschoße wirksam)
- III + T Zahl der Vollgeschosse + Terrassengeschoß
- o offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g geschlossene Bauweise
- b besondere Bauweise
- nur Hausgruppen zulässig
- △ nur Einzelhäuser zulässig

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 BauNVO)
- Baugrenze
- NG Baugrenze (Nebengeb.)

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 3 BBauG)
- Straßenverkehrsflächen (Die Gliederung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich)
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- 107.50 projekt. Straßenhöhe über NN
- Straßenneigung
- Zufahrtverbot

5. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN
- geplante Grundstücksgrenzen Vorschl. für die Parzellierung
- Plangebietsgrenze
- Abgrenzung untersch. Nutzung
- Hauptfirstrichtung
- Leitungsrecht
- Geh.-Fahr- und Leitungsrecht
- Sichtwinkel (Einfriedigung, Bewuchs max. 0.80 m)

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 5 u. 7 BBauG)

Schriftliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung:
WA-Gebiet: Ausnahmen nach §4 Abs.(3) Ziff 3,4,5 u6 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) sind nicht zugelassen.

2. PKW- Stellplätze/-Garagen:
2.1 Anzahl: Entsprechend den jeweils gültigen Richtzahlen des Innenministeriums von Baden- Württemberg.
2.2 Zulässigkeit: Auf dem Baugrundstück, die hintere Baugrenze darf nicht überschritten werden, ausgen. bei Eckgrundstücken.
2.3 Straßenabstände: Mind. 5,oom bei Senkrechtstellung (Tor/Straße), mind. 1,5om bei Parallelstellung.
2.4 Dachform- Farbe, Gebäudehöhe: Flachdach, Satteldach max. 3o°, dunkler Farbton. Grenzbündige Garagen max. 2,5om Gebäudehöhe über Einfahrt.

3. Nebengebäude (NG):
3.1 Zulässigkeit: Nur innerhalb der Baugrenzen mit einer Grundfläche von max. 5o,oom² ausgenommen Grundstück Lgb.Nr. 4463 und 4452.
3.3 Traufhöhe: max. 5,oom i.M. über Geländehöhe.
3.4 Dachform- Farbe: entsprechend dem Abs. 2.4

4. Hauptbaukörper:
4.1 Sockelhöhe: Fußbodenoberkante (EG) max. o,5om i.M. über Geländehöhe bergseits.
4.2 Kniestock: Max. o,6om bei eingeschossiger Bauweise, bei mehreren sichtbaren Geschossen unzulässig.
4.3 Dachform- Farbe: Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan, dunkler Farbton.

5. Außenanlagen:
5.1 Böschungen: Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Verkehrsflächen und Grundstücksfl. im Neigungsverhältnis von mind. 1:3 auf dem Baugrundstück.
5.2 Stützmauern/ Material: In bearbeitetem Beton und in Naturstein, max. 1,4om Höhe in gleichem Gefälle mit der Verkehrsfläche.
5.3 Einfriedigungen: An öffentlichen Verkehrsflächen max. 1,oom, im Sichtwinkelbereich max. o,8om (einschl. Bewuchs), andernorts max. 1,5om hoch.
5.4 Material: Hecken oder offene Zäune.

6. Ausnahmen: Falls nachbarliche und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen, können Ausnahmen nach § 31 (1) BBauG und § 94 (1) LBO nachfolgenden Umfanges zugelassen werden.
6.1 Zeichnerische Festsetzungen:
a) Überschreitung der Baugrenzen um max. 1,5m mit Gebäudeteilen bis max. 1/3 der Gebäudelänge, sofern ein Abstand von 5,oom zur nächstgelegenen Grenze nicht unterschritten wird.
b) Über- bzw. Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung um max. 5°, außerdem Flachdach, Walmdach max. 25° und Pultdach max. 12° zulässig.
6.2 Schriftliche Festsetzungen:
Zu Abs. 2.4: Pultdach max. 12° zulässig und Dachform,-Neigung und Farbe wie das Hauptgebäude.
Zu Abs. 4.1: Überschreitung bis max. 1,oom, jedoch talseits nicht mehr als 1,2om sichtbar.

Versorgungseinrichtungen sind gemäß § 14 (2) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig auch sofern für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Neckargemünd, den .... Der Bürgermeister

