

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung : WR-Gebiet: Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung : siehe Planeintrag
- 1.3 Zahl der Vollgeschosse : siehe Planeintrag
- 1.4 Bauweise : siehe Planeintrag
- 1.5 überbaubare Grundstücksfläche : siehe Planeintrag
- 1.6 Höhe baulicher Anlagen : Die Oberkante Fußboden EG darf an der südwestlichen Ecke des Hauptgebäudes die nächstliegend gemessene Höhe OK Gehweg nicht überschreiten.
Die maximale Firsthöhe beträgt 7.50 m, bezogen auf OK Gehweg in Gebäudemitte (§ 9 Abs. 2 BauGB).
- 1.7 Stellplätze, Garagen : - Anzahl nach den jeweils gültigen Richtlinien des IM
- Straßenabstand bei Garagen: bei Senkrechtstellung mind. 3.0 m, bei Parallelstellung mind. 1.5 m
- Garagen und Stellplätze dürfen die rückwärtige Baugrenze nicht überschreiten
- Nur ein Garagengebäude (Einzel- oder Doppelgarage) pro Grundstück zulässig; Grenzgaragen nur an der südöstlichen Grundstücksgrenze zulässig. Unter Verzicht auf eine südöstliche Grenzgarage kann an eine Grenzgarage auf dem nordwestlichen Nachbargrundstück angebaut werden.
- 1.8 Nebenanlagen : Soweit Gebäude: außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig, ansonsten max. Höhe 2,5 m. Max. 15 cm sichtbare Fassadenteile holzfarben dunkel; sonstige bauliche Anlagen (z.B. Terrassen, Treppen, Mauern, Stützmauern, Pergolen) über 17 m Straßenabstand hinaus unzulässig, Ausnahme siehe 2.5.
Zulässig: Maschendrahtzaun bis 1,5 m Höhe (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
- 1.9 nicht überbaubare Grundstücksflächen : Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Freiflächen) ab 17,0 m Straßenabstand vom Kastanienberg unterliegen folgenden Bindungen:
- Bereich 17,0 - 27,0 m Straßenabstand: Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Es sind Bäume und Sträucher, Stauden und Gräser anzupflanzen. Auf der Vegetationsfläche sind nur einzelne Trittssteine zulässig.
In dem im Plan durch Raster besonders gekennzeichneten Bereich ist eine dichte geschlossene Bepflanzung vorzunehmen (Höhe mind. 4,0 m).
- Bereich 27,0 m Straßenabstand - Dillberger Straße: Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB), die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und ggf. artgleich zu ersetzen.
vgl. 2.7

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

- 2.1 Dachform und -farbe : Hauptbaukörper und Firstrichtung siehe Planeintrag, Farbe dunkelrotbraun
- 2.2 Gebäudegestaltung : Dachaufbauten und -einschnitte bis max. 1/3 Baukörperlänge, talwärts keine Unterbrechung der Dachtraufe. Von Norden sichtbare Fassadenfläche: ocker, umbra, erdfarben; glänzende Fassadenelemente unzulässig
- 2.3 Antennen : Nur eine je Gebäude zulässig.
Satellitenempfangsanlagen dürfen vom Neckartal und der gegenüberliegenden Hangseite (Kleingemünd) nicht sichtbar sein.
- 2.4 Einfriedigungen : An öffentlichen Verkehrsflächen bis max. 1,0 m Gesamthöhe. Mauern und Pfeiler unzulässig, außer zur Befestigung von Eingangstoren oder zur Unterbringung von Mülltonnen.
An den übrigen Grundstücksgrenzen max. 1,5 m Gesamthöhe.
- 2.5 Stützmauern : Nur im Bereich bis 27 m Straßenabstand zulässig; max. 1,0 m Höhe, max. 8,0 m Gesamtlänge pro Grundstück.
Terrassenartig versetzte Stützmauern unzulässig.
- 2.6 Geländegestaltung : Der vorhandene Geländeverlauf ist im Bereich des Erhaltungsgebotes zu bewahren; in den übrigen Bereichen Böschungen bis max. 1 : 1,5 zulässig.
- 2.7 Grünordnung : Im Bereich des Pflanzgebotes sollen die im Systemschnitt aufgeführten Arten verwendet werden.
vgl. Punkt 1.9

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 BauGB und § 57 LBO):

- Zu 1.8 Versorgungseinrichtungen sind zulässig auch soweit für sie keine besonderen Flächen vorgesehen sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO).
- Zu 2.1 Überschreitung um max. 3°, wenn die max. Firsthöhe nicht überschritten wird.
- Zu 2.6 Geländeänderungen, wenn sie zur Gefahrenabwehr erforderlich sind.

4. Ordnungswidrigkeiten

Vorsätzliche oder fahrlässige Mißachtungen der Festsetzungen werden als Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 213 BauGB und § 74 LBO geahndet.

5. Bestätigungsvermerk:

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

Neckargemünd, den 11. Juni 1991

Der Bürgermeister:

