BEBAUUNGSPLAN

BATZENHÄUSEL

Aufgrund der §§ 1,2,2a und 8-10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBL.S. 2255), geöndert durch Artikel I des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.Juli 1979 (BGBLL.S. 949), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BaubVol) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBL.S. 176.), §§ 73/4. der Londesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 80 November 1983 (BBL.S. 770), zuletzt geöndert durch Gesetz vom 1. April 1985 (GBL.S. 176). In Verbindung mit §4. der Gemendeordnung für Baden Württemberg vom 25. Juli 1955 (GBL.S. 129)(Gem0) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.0ktober 1983 (GBL.S. 577).

- Der Gemeinderat hat gem. § 2 (1) BBauG am.17.9.1985 die Aufsleitung des Bebauungsplanes/ sie Bebauungsplanenderung / die Bebauungsplanerweiterung beschlossen und am. 10.12.8.5 dem Vorentwurf zugestimmt. Die äffentt. Bekanntmachung erfolgte am. 4.10.1985
- Der Semeinderat hat gem § 2a Abs. 3 BBau6 die Burgerbeteiligung beschlossen. Die Burgerbeteiligung erfolgte am. 30.12,1985 31.1,1986
- III. Nach Anhorung der Träger öffentt. Belange gem § 2(5) 88auß und der Bürgeranhorung hat der Gemeinderat am 15. 4. 86 den Bebauungsplanentwurf./den Anderungsentwurf/ den Erweiterungsentwurf gebilligt und die öffentt. Auslegung beschlassen.
- Der Bebauungsplanentwurf der Anderungsentwurf der Erwaterungsentwurf hat nach orts-üblichler Bekanntmachung am 2,5,86 "in der Zeit vom 12,5,86 bis,13,6,86öffentt, osgelegen Er wurde nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Amegangen am 26,9,86 gendert und nachtmals nach ortsbülder Bekanntmachung am, 3,10,86 in der Zeit vom 13,10,86 bis 14,11,86 offentt, ausgelegt
- Der Bebauungsplan/die Bebauungsplananderung/die Bebauurgsplanerweiterung wurd nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 18.11.86, durch Be-schluß des Gemeinderates am 18.11.86,gem. §10.88au6 als Satzung beschlosser

gemünd, den 25. NOV. 1986 ürgermeister Mund



om 23.1.87 ist der B

Planung Stadtbauamt Neckargemund

Immal

B. ERLÄUTERUNG DER ZEICHN. FESTSETZUNGEN

9. SEP. 1986

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE (§9 Abs. 1 Nr. 1-2 BBaug, \$ § 16-22 Baunvo)

S - Satteldach u versetztes
Pultdach i Versatz max 1.5sm)
F - Flachdach
P - Pultdach
W - Walmdach
Sh-Sheddach
(Gradangaben in A.I.)

abweichende Bauweise s.schriftl. Festsetzung

BAUGEBIETES Vollgesch max. / Anzahl d Grundfl. / Wohnein

| - Zahl der Vollgeschosse -max. Geschoftzahl | - Zahl der Vollgeschosse -max. Geschoftzahl | - Zahl der Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung in he leiberschose - mit Ausnahme (§ 17Abs S SaukVO. H. - Zahl der Vollgeschosse - mit Ausnahme (§ 17Abs S SaukVO. H. - Zahl der Vollgeschosse - Mit S Jakhland (§ 2008) | - Zahl der Vollgeschosse - Mit S Jakhland (§ 2008) | - Zahl der Vollgeschosse - Mit S Jakhland (§ 2008) | - Zahl der Vollgeschosse - Geschoft als Stattaut Mindestgeschoft (§ 17(4) Baunya)

n SO Gebiet max Grun

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr. 1 BBquG. §§ 1-11 BquNVQ)

WA MI Mischgebiet (§6 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 BOUNVO)

4. VERKEHRSFLACHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BBou G)

öffentl. Verkehrsfläche (die dar gestellte Gliederung der Verkehrs-fläche ist nicht verbindlich) Straßenbegrenzungslinie (Begren zung sonst Verkehrsflächen)

5 GRUNFLÄCHEN (5 9Abs 1 Nr. 15 BBou 6)



6 SONSTIGE FESTSETZUNGEN (\$9 BBaug / 6 73 LBO)

Plangebietsgrenze

Abgrenzung unterschiedl. Nutzung

von der Bebauung freizuhaltende Sichttläche (Einfriedigungen u. Bewuchs h=max.o.7om) Gebäudestellung Hauptfirstrichtung

Schallschutzmaßnahmen 9 Abs 1 Nr. 24 BBauG

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (siehe Ausfahrt (siehe schriftl. Festsetzungen) 3. C. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (BBauG/BauNVO)

1.1 Art der bauli- WA-Gebiete: Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind chen Nutzung :

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

1.2 Maß der bauli-

geschosse

: siehe Planeintrag

1.4 Höhe baulicher

Anlagen

MI-Gebiet im Bereich II m. Hb (mit Höhenbeschränkung):
max. Firsthöhe lo,o m auf max. 30,o m Gebäudelänge,
ansonsten Firsthöhe max. 8,o m jeweils bezogen auf
Oberkante Fahrbahn der Wiesenbacher Straße.

1.5 Bauweise

siehe Planeintrag bj= besondere Bauweise: offen, Grenzbebauung im Rahmen der Baugrenzen zulässig bg= besondere Bauweise: offen, Grenzbebauung der südlichen Grundstücksgrenzen zulässig

1.6 Oberbaubare Grundstücks-

fläche : siehe Planeintrag

1.7 Höhenlage bau-licher Anlagen:

WA₁-Gebiet: Sockelhöhe i. M. max. 1,o m über vorhandenem Gelände bei Geschoßwohnungsbau; im übrigen: Sockelhöhe max. 0,50 m im Mittel über vorhandenem Gelände.

1.8 Nebenanlagen :

Soweit Gebäude nur 1-geschossig innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Garagen

MI-Gebiet: Vollständig unter der Geländeoberfläche liegende Garagen werden bis zu einer Fläche von liegende Garagen werden bis zu einer Fläche von insgesamt 600 m² nicht auf die Geschoßflächenzahl angerechnet (§ 21 a Abs. 5 BauNVO). Hinweis: Anzahl nach § 39 LBO i. V. m dem Garagenerlaß geregelt.

Für Fenster von Aufenthaltsräumen einschl. Küchen unter lo m², die in Richtung der im Plan ange-gebenen Signatur weisen, ist in allen Geschossen die im Plan angegebene Schallschutzklasse gem. VDI Richtlinien 2719 zugrundezulegen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

2.1 Dachform und -farbe

siehe Planeintrag : Farbe bei geneigten Dächern rotbraun bis dunkelbraun.

2.2 Gebäudegestal-

Dachaufbauten und -einschnitte bis max. 1/3 Baukörperlänge bei gleichzeitiger Beibehaltung der Dachtraufe zulässig. Abstand zur Gebäudeseite mind. 1,5 m. Obersteigt die straßenseitige Fassadenlänge im WA]-Gebiet 14,0 m, so ist ein Vor- oder Rück-sprung von mind. 1,0 m vorzunehmen.

2.3 Antennen

: Nur eine je Gebäude zulässig.

2.4 Werbeanlagen :

Zulässig für die in den Baugebieten zulässigerweise ausgeübten Nutzungen am Ort der Leistung.

2.5 Einfriedigung-

An öffentlichen Verkehrsflächen bis max. 1,0 m Gesamthöhe, an den übrigen Grundstücksgrenzen max. 1,5 m Gesamthöhe zulässig

2.6 Grünordnung

In den WA-Gebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen, außer Gebäudezugängen und Garagen-/Stellplatzzu-fahrten. Stellplätze sind in den WA-Gebieten mit Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke aus-

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 und § 57 LBO):

Das Zufahrtsverbot von der Wiesenbacher Straße gilt nicht, wenn das betroffene Grundstück ausschließlich für Wohnbebauung mit max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude dient.

: Oberschreitung der Baugrenze für Gebäudeteile bis max. 1,0 m, sofern ein Abstand von mind. 5,0 m zur nächstgelegenen Grenze nicht unterschritten wird und kefine Abstandsvorschriften verletzt werden. Un-zulässig an der Wiesenbacher Straße

zu Abs. 1.8

: Versorgungseinrichtungen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen aus-gewiesen sind.

: Ober- bzw. Unterschreitung der festgesetzten Dach-Duer- bw. Otherschreitung der testgesetzten Dach-neigung um max. 30. Bei asymetrischer Dachform ist die Oberschreitung der festgesetzten Dachneigung bis max. 55° zulässig, sofern die nach den bestehen-den Vorschriften mögliche Firsthöhe nicht über-schritten wird, ausgehend von einer max. Bautiefe von 12,0 m.

4. Ordnungswidrigkeiten

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

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Fest-setzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates überein-stimmen.

Neckargemund, den 25. NOV. 1986

