GEMEINDE
NECKARGEMÜND

RHEIN-NECKAR
KREIS

BEBAUUNGSPLAN

SÜDÖSTLICHE ORTSERWEITERUNG

III.TEILÄNDERUNG

Aufgrund der §§ 1,2 2a,8 und folgende des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBL. I S.2256)* 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 15.9.1977 (BGBL. I S.1763) des § 4 Abs.1 der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg vom 22.12.75 (Gesetzblatt S.1) 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.2.1980 (GBL.S.116).

* Zuletzt geändert durch Art.I des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S.949)

I. Der Gemeinderat hat gem. § 2 (1) BBauG am 15.9.81 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschl. und am – dem Vorentwurf zugestimmt
Die Bürgerbeteiligung (§ 2a, Abs. 1 bis 5 BBauG) wurde am 1.3.-2.4.82 durchgeführt

NECKARGEMÜND, den 16.9.81

II. Der Bebauungsplan hat gem. § 2 (6) BBauG nach ortsübl. Bekanntmachung am 25.2.83 vom 7.3.83 bis 8.4.83 öffentl. ausgelegen, nachdem die Anhörung der Träger öffentlicher Belange § 2 (5) BBauG erfolgte.

NECKARGEMÜND, den 11.4.83

III. Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BBauG durch Beschl. des Gemeinderates vom 10.5.83 als Satzung beschlossen.

NECKARGEMÜND, den 11.5.83

IV. Genehmigungsvermerk der unteren höheren Verwaltungsbehörde

Genehmigt:
gem. §: 11 BBauG / [illegible]
Heidelberg, den 1. Aug. 1983
Rhein – Neckar – Kreis
Landratsamt
– Kreisbauamt –

V. Durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung am 2.9.1983 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung rechtsverbindlich geworden

NECKARGEMÜND, den 5.9.83

Planverfasser:
ING.GRAD. KARL-HEINZ SIMM
FREIER ARCHITEKT BDA BDB AL 5059
NECKARGEMÜND AM KASTANIENBERG 45
TELEFON 2640

NECKARGEMÜND DEN OKT. 82

ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 + 11 BauNVO)

WR ~~Reines Wohngebiet~~
WA Allgemeines Wohngebiet
WA ~~aufzuhebendes 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 - [illegible])~~
~~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
~~aufzuhebende Baugrenze~~

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

Straßenverkehrsflächen (Die Gliederung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich)
~~projekt. Straßenhöhe über NN~~
~~Straßenneigung~~
Straßenbegrenzungslinie Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
Zufahrtsverbot
~~aufzuhebende Straßenbegrenzungslinie~~
Stützmauer
Ga Garage

5. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

geplante Grundstücksgrenzen Vorschl. für die Parzellierung
Plangebietsgrenze
Abgrenzung untersch. Nutzung
Hauptfirstrichtung
Leitungsrecht
Sichtwinkel [Einfriedigung, Bewuchs max. 0,80 m]
Geh.- Fahr.- und Leitungsrecht
GFL 1: zugunsten von Lgb. Nr. 4460, 4460/8, 4460/7, 4460/3
GFL 2: zugunsten von Lgb. Nr. 4467, 4466
~~aufzuhebende Grundstücksgrenze~~
Plangebietsgrenze III. Teiländerung
Grundstückszufahrt

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 12 BBauG)

7. FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF § 9 Abs.1 Nr. 5 u.6 BBauG

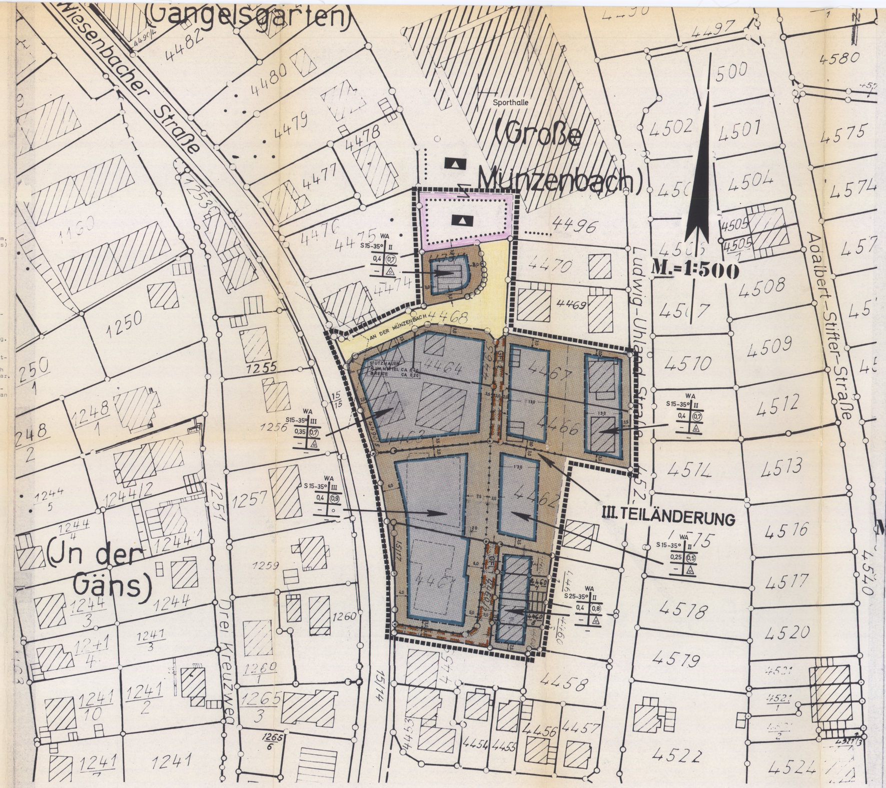
▲ Schulfläche (Gymnasium)

Schriftliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung:
   WA-Gebiet: Ausnahmen nach § 4 Abs. (3) Ziff. 4,5 + 6 BauNVO (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.
   2.3 Straßenabstände: Mind. 5,00 m bei Senkrechtstellung (Tor/Straße), mind. 1,50 m bei Parallelstellung.
   2.4 Dachform-Farbe, Gebäudehöhe: Flachdach, Satteldach max. 30°, dunkler Farbton. Grenzbündige Garagen max. 2,50 m Gebäudehöhe über Fußbodenhöhe.
3. Nebengebäude (NG):
   3.1 Zulässigkeit: Nur innerhalb der Baugrenzen mit einer Grundfläche von max. 50,00 m², ausgenommen Grundstück Lgb.Nr. 4463.
   3.2 Traufhöhe: max. 5,00 m i.M. über Geländehöhe.
   3.3 Dachform- Farbe: Entsprechend dem Abs. 2.4
4. Hauptbaukörper:
   4.1 Sockelhöhe: Fußbodenoberkante (EG) max. 0,50 m i.M. über Geländehöhe bergseits.
   4.2 Kniestock: Max. 0,60 m bei eingeschossiger Bauweise, bei mehreren sichtbaren Geschossen unzulässig.
   4.3 Dachform- Farbe: Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan, dunkler Farbton.
5. Außenanlagen:
   5.1 Stützmauern / Material: In bearbeitetem Beton und in Naturstein, max. 1,40 m Höhe in gleichem Gefälle mit der Verkehrsfläche.
   5.2 Einfriedungen: An öffentlichen Verkehrsflächen max. 1,00 m, im Sichtwinkelbereich max. 0,80 m (einschl. Bewuchs) andernorts max. 1,50 m hoch.
   5.3 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. 1,5 m mit Gebäudeteilen bis max. 1/3 der Gebäudelänge, sofern ein Abstand von 5,00 m zur nächstgelegenen Grenze nicht unterschritten wird.
      b) Über- und 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. 1,00 m, jedoch talseits nicht mehr als 1,20 m 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:

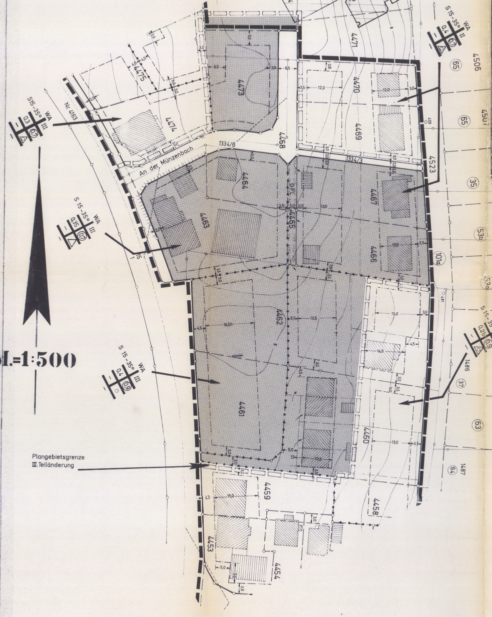


(Gangelsgarten)
Wiesenbacher Straße
Sporthalle
(Große Münzenbach)
Ludwig-Uhland-Straße
Adalbert-Stifter-Straße
Drei Kreuzweg
(Jn der Gäns)
AN DER MÜNZENBACH
STÜTZMAUER BEIMITTEL CA 0,40 BREITE CA 0,20
GFL 1
GFL 2
M.=1:500
III. TEILÄNDERUNG
WA
S15-35° II
0,4 0,7
S15-35° III
0,35 0,7
S15-35° III
0,4 0,9
S15-35° II
0,25 0,5
S25-35° II
0,4 0,8
4482
4480
4479
4478
4477
4476
4475
4474
4473
4468
4464
4463
4467
4466
4462
4461
4460/8
4460/7
4470
4469
4496
4497
4500
4501
4502
4504
4505
4505/1
4507
4508
4509
4510
4512
4513
4514
4516
4517
4518
4520
4521
4521/1
4521/2
4521/3
4522
4524
4540
4575
4574
4579
4580
4458
4456
4457
4455
4454
4453
1160
1250
1250/1
1248/1
1248/2
1244/5
1244/4
1244/2
1244/1
1244/3
1244
1241/3
1241/4
1241/2
1241/10
1241
1251
1253
1255
1256
1257
1259
1260
1260/1
1265/3
1265/6
15/14
15/15
15/17

Beglaubigung:
Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Nach dem Stand vom 16.12.1981

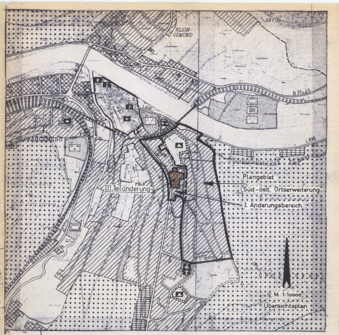
Heidelberg, den 22. Juli 1983 Staatl. Vermessungsamt Heidelberg

Unbeglaubigter Auszug aus dem Liegenschaftskataster
(Bezeichnung der Urschrift)
gefertigt am 3. Nov. 1981
Staatliches Vermessungsamt
Heidelberg



M.=1:500
An der Münzenbach
Nr. 4163
WA
S 15-35° II
0,4 0,7
S 15-35° III
0,35 0,7
0,3 0,7
S 15-35° III
0,4 0,9
S 15-35° II
0,25 0,5
GFL
1334/4
1334/6
1334/3
4471
4472
4473
4474
4475
4470
4469
4468
4464
4463
4465
4467
4466
4462
4461
4460
4459
4458
4453
4454
4506
4507
4510
4523
4511
4514
4515
4516
4518
4513
1400/1
1400/2
1485/1
1485
1486
1487
Kühner
Johann Katharina
Müller Her und Ehefr.
Plangebietsgrenze
III. Teiländerung

AUSZUG AUS URSPRUNGSPLAN



KLEIN-GEMÜND
NECKARGEMÜND
B 37
B 37 u. 45
L 616
III. Teiländerung
Plangebiet
Süd-östl. Ortserweiterung
I. Änderungsbereich
M. 1:10000
Übersichtsplan