STADT NECKARGEMÜND

RHEIN - NECKAR KREIS

BEBAUUNGSPLAN

CARL - BECK - STR.

1. Änderung (Teil II)

Aufgrund der §§ 8 und folgende des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S.2256) der Verordnung über die baulliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung - BauNVO - Bekanntmachung der Neufassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S.1763) der § 4 Abs.1 der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg vom 25.7.1955 (Gesetzblatt S.129) 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 nach § 2 (1) BBauG am 11. 8. 18 31. 1. 18 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen am 6. 4. 18 durch Vorstehend Ergebnisse

NECKARGEMÜND den 5. 4. 18

II. Der Bebauungsplan hat nach § 2 (6) BBauG mit Begründung Bekanntmachung am 5.4.18 von 19. 4. bis 21. 5. 18 öffentlich ausgelegen, nachdem die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 (5) BBauG erfolgte.

NECKARGEMÜND den 24. 5. 18

III. Der Bebauungsplan wurde nach § 10 BBauG durch Beschluß des Gemeinderates vom 24. 9. 18 als Satzung beschlossen.

NECKARGEMÜND den 24. 9. 18

IV. Genehmigungsvermerk der unteren höheren Verwaltungsbehörde: gem. gem. § 11 BBauG u. 111 LBO am 23.10.1978

V. Durch ortsübliche Bekanntmachung am 10.11.1978 ist der Bebauungsplan seit dem Tage der Veröffentlichung rechtsverbindlich geworden.

NECKARGEMÜND den 10.11.1978

Genehmigt: gem. § 11 BauGB 111 LBO Heidelberg, den 23.10.78 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Landrat Bau- und Grundstücksamt Im Auftrag: Beglaubigt: Kach

Planverfasser: BERATENDE INGENIEURE ARCHITEKTEN BAULEITUNG - STADTPLANUNG - HEIDELBERG - BISCHOFSTRASSE 1 A - TELEFON 14008

Planfertigung am 18.9.78

ZEICHENERKLÄRUNG

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

1.1 WR — Reines Wohngebiet

1.2 WA — Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16 - 22 BauNVO)

S - Satteldach, F - Flachdach, P - Pultdach, W - Walmdach, Gr - Greddach (Siedlungsdach A.T.)

Art des Baugebietes | Dichte Bebauung | Zahl der Vollgeschosse | Zahl der Wohnungen | Grundflächenzahl (GRZ) | Geschoßflächenzahl (GFZ) | Bauweise | h=3.30 | H=6.70

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

II - III mind. 2 - max. 3 Vollgeschosse

I+U 1 Vollgeschoß + ausbaubares Untergeschoß

gem. § 2 (4) BPG (Siegburg) (Nutzung d. Wohnungen)

II+T Zahl der Vollgeschosse + Terrassengeschoß

o offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

g geschlossene Bauweise

e einseitiger Bauwesa (Grenzbebauung auf Baulinie)

nur Hausgruppen zulässig

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze

3.2 Baulinie

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr.3 BBauG)

4.1 Straßenverkehrsflächen (Die Gliederung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich)

4.2 projekt. Straßenhöhe über NN

4.3 Straßenneigung

4.4 Straßenbegrenzungslinie Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

4.5 Ga - Garagen; Gäs - Gemeinschaftsgaragen; St - Stellplätze; GSt - Gemeinschaftsstellplätze. Stellplätze vor der Garage sind nicht anrechenbar

5. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

5.1 geplante Grundstücksgrenzen Vorsicht für die Parzellierung

5.2 Plangebietsgrenze

5.3 Änderungsgrenze

5.4 Hauptfirstrichtung

5.5 Leitungsrecht

5.6 Geh.-Fahr-und Leitungsrecht

5.7 Schrägmaß (Einhaltung Bereiche max. 0.80 m)

5.8 Abgrenzung unterschl. Nutzung

5.9 Pergolen und leichte Überdachungen zul.

5.10 h — Firsthöhe (max.) über Hinterkante fertl. Gehweg des Türkenlouis-Weges

5.11 H — Firsthöhe (max.) über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche in Gebäudemitte

6. GRÜNFLÄCHEN

6.1 Spielplatz

6.2 Privatgrün

6.3 Schutzgrün

6.4 Pflanzgebot — Anpflanzung von großkronigen Bäumen

6.5 Verkehrsgrün

Schriftliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen:

1.0 Art der baulichen Nutzung: - Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO sind nicht zulässig — siehe Planeintrag

1.1 Maß der baulichen Nutzung: — siehe Planeintrag

1.2 Zahl der Vollgeschosse: — siehe Planeintrag

1.3 Bauweise: — siehe Planeintrag (Grenzbebauung auf Baulinie bzw. Grundstücksgrenze)

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche: — siehe Planeintrag

1.5 Nebenanlagen: — Pergolen, Überdachungen o.ä. sind außerhalb der Baugrenzen - auf den im Plan festgelegten Stellen zulässig (siehe Plans. 5.9). (§ 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.6 PKW-Stellplätze/Garagen - Anzahl: — 2 Stellplätze od. Garagen je Wohneinheit, bei Einfamilienhäusern 2 Stellplätze.

1.7 Zulässigkeit - Straßenabstand: Bei Senkrechtstellung: mind. 5,0 m an der Carl-Beck-Str., östlich des Türkenlouiswegs sind Garagen nur innerhalb der Hauptbaukörper zulässig, sofern sonstrerisch nichts anderes festgesetzt ist. Bei Parallelstellung: mind. 3,5 m an der Carl-Beck-Str., mind. 0,5 m am Türkenlouisweg.

1.8 Dachform-, Neigung-, Deckung: — Flachdach oder entsprechend der Dachform, -Neigung und Eindeckungsmaterial des Hauptgebäudes- dunkler Farbton

1.9 Anschluß an Verkehrsfläche: — Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Verkehrs- und angrenzender Grundstücksfläche sind auf letztgenannten Böschungen im Neigungsverhältnis von mind. 1:1,3 anzulegen. Statt Böschungen können von den Nutzungsberechtigten Stützmauern nach Maßgabe des Abs. 2.7 errichtet werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO):

A. Hauptbaukörper:

2.1 Sockelhöhe: — mind. 0,15 m i.M. unter Geländeoberkante (bergseits) bei Grundstücken bergseits der Straße.

2.2 Kniestock: — nur bei einer sichtbaren Geschoßhöhe max. 0,60 m zul.

2.3 Firsthöhe: — siehe Planeintrag (Planzeichen 5.10 = h u. Planzeichen 5.11 = H).

2.4 Dachform/Neigung: — siehe Planeintrag

2.5 Dachfarbe: — dunkler Farbton

2.6 Gebäudestellung (Hauptfirstrichtung): — siehe Planeintrag (Planzeichen 5.4)

2.7 Heizungsart: — feste und flüssige Brennstoffe sind nicht zugelassen.

B. Außenanlagen:

2.8 Stützmauern/Höhe: — bergseits von öffentl. Verkehrsflächen an der Carl-Beck-Str. in einem Abstand von mind. 5 m bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zul.

2.9 Material: — Beton - senkrechte Schwartenschalung oder Naturstein

2.10 Einfriedigungen: — max. 1,0 m an öffentl. Verkehrsflächen, auf Stützmauern über 1,0 m Höhe nur in Form von Sicherheitsgeländern, an allen übrigen Grundstücksgrenzen max. 1,25 m.

3. Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BBauG und § 94 Abs. 1 LBO):

Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen, können Ausnahmen folgenden Umfanges zugelassen werden:

a) von den zeichnerischen Festsetzungen:
1. Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen bis max. 7,00 m wie Pergolen, leichte Überdachungen o.ä., jedoch nur an den festgesetzten Stellen.
2. Abweichung von den festgesetzten Garagen- und Stellplatzflächen.
3. Überschreitung der Dachneigung um max. 5° sowie Pultdach max. 15° unter Einhaltung des Abs. 2.3 (Firsthöhe) zulässig.
4. Abweichung von der festgesetzten Firstrichtung.
5. Abweichung von den festgesetzten Fußwegen einschl. der Treppenanlagen und Standorte des Pflanzgebotes, sofern die Bauausführung dieses erfordert.

b) von den schriftlichen Festsetzungen:
Zu Ziff. 1.7 mind. 3,00 m an der Carl-Beck-Str.
Zu Ziff. 2.2 Kniestock max. 0,60 m zul. bei 2 sichtbaren Geschoßhöhen.
Zu Ziff. 2.8 Überschreitung um max. 0,30 m zul.

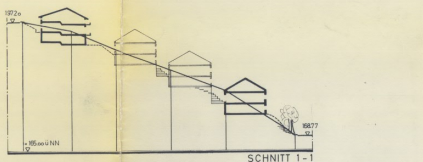
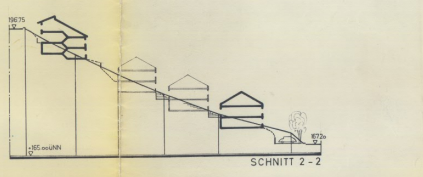
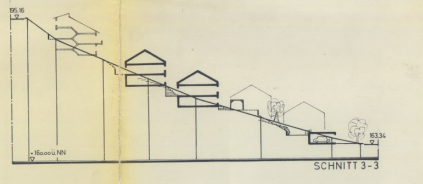
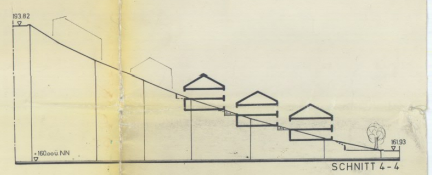
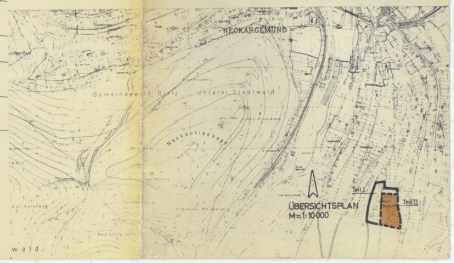
c) Versorgungseinrichtungen:
Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschränke, sind gemäß § 14 (2) BauNVO zulässig auch sofern für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.

4. Ordnungswidrigkeiten:

Vorsätzliche oder fahrlässige Mißachtungen der Festsetzungen werden als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 112 (2) LBO geahndet.

Hinweis: Der Bebauungsplan "Teil I" wird von dieser Änderung nicht betroffen. Die zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes finden für den Teilbereich "I" unverändert Anwendung.

Neckargemünd, den

Der Bürgermeister:

SCHEMA - GELÄNDESCHNITTE