

erlassen

aufgrund der §§ 8 und folgende des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBI. I. S. 341), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung des Bundesministeriums für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung) vom 26.6.1962 (BGBI. I. S. 429), des § 1 der zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (Ges. Bl. S. 208) und des § 4, Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.1955 (Ges. Bl. S. 129) in Verbindung mit § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151).

Schriftliche Festsetzungen

1.) Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Für Art und Maß der baulichen Nutzung sind die zeichnerischen Darstellungen maßgebend.
- 1.2 Für das Baugebiet gilt die eingeschossige Bauweise (s. hierzu Nr. 7 über die Höhenlage der baulichen Anlagen)

2. Baugestaltung

- 2.1 Die Gebäudelängsseite und Firstrichtung des Hauptbaukörpers sind parallel zu den Höhenlinien zu stellen
- 2.2 Dachform: Satteldächer für alle Gebäude
- 2.3 Dachneigung: 12° - 30°
- 2.4 Dachdeckung: dunkler Farbton
- 2.5 Kniestock: nicht zulässig

3.) Außengestaltung

- 3.1 Böschungen sind bis zu einem Neigungswinkel von 1 : 1,5 zulässig.
- 3.2 Entgegen § 89, Abs. 1, Ziff. 23 der LBauO sind Aufschüttungen und Abtragungen über ein Meter Höhenunterschied gegenüber dem gewachsenen Gelände genehmigungspflichtig. (§ 111, (2) 2, LBO)
- 3.3 Die unüberbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Eingang, Zufahrt oder Stellplatz usw. dienen, landschaftsgärtnerisch anzulegen.

4.) PKW-Stellplätze und Garagen

- 4.1 Anzahl der Stellplätze je Wohnung 1 Stellplatz oder 1 Garage.
- 4.2 Mehrere freistehende Garagen sind zu einer Gruppe zusammenzufassen.
- 4.3 Garagen und Stellplätze sind auf dem Baugrundstück unterzubringen.
- 4.4 Die Traufhöhe der Garagen darf 2,50 m nicht überschreiten.
- 4.5 Stellplätze und Garagen dürfen die rückwärtige Baugrenze nicht überschreiten.
- 4.6 Freistehende Garagen dürfen Flachdächer erhalten. Pultdächer sind nicht zugelassen.

5.) Einfriedigungen

Die Höhe an der Straße darf maximal 1 m, andernorts maximal 1,20 m betragen.

6.) Werbeanlagen und Automaten sind im reinen Wohngebiet untersagt.

7.) Höhenlage der baulichen Anlagen

- 7.1 Der Hauptgeschoßfußboden der Wohngebäude ist talseits höchstens 1,80 m über der mittleren angrenzenden Geländeoberfläche anzuordnen; bergseits darf der Hauptgeschoßfußboden höchstens 0,30 m über die mittlere angrenzende Geländeoberfläche herausragen. Dabei darf die Höhe des Schnittpunktes von Außenwand und Dachfläche mit talseits 6,0 m und bergseits 3,50 m an keiner Stelle überschritten werden.
- 7.2 Bei festgesetzter eingeschossiger Bauweise ist zusätzlich ein nach § 2, Abs. 4, Ziff. 2 LBO sprechenbares Geschoß zulässig. Die Höhen nach 7.1 der neuen Festsetzungen müssen jedoch eingehalten werden (§ 111 LBO).
- 7.3 Bei eingeschossiger Bebauung kann das Untergeschoß nach der Talseite hin als Wohnung ausgebaut werden. In diesem Falle sind für die Prüfung des Baugesuches durch die Baugenehmigungsbehörde auf NN bezogene Geländeprofile erforderlich (§ 90, Abs. 3 LBO)

Hinweise

Es wird empfohlen, den Einzelbaugesuchen die notwendigen Geländeschnitte beizufügen, aus denen das natürliche Gelände, sowie sämtliche Auf- und Abtragungen zu ersehen sind. Die Schnitte sind jeweils bis zur Straße zu führen. Die Straßenhöhe muß ersichtlich sein. (§ 90 LBO)

Einfriedigungen sind in den einzelnen Straßenzügen so aufeinander abzustimmen, daß keine Verunstaltungen entstehen.

KLEINGEMUND NORD

1. ÄNDERUNG vom 2.12.1988

Schriftliche Festsetzungen

Die Festsetzung 4, Stellplätze und Garagen wird wie folgt geändert:

4. Stellplätze und Garagen
 - 4.1 Garagen und Stellplätze sind auf dem Baugrundstück unterzubringen.
 - 4.2 Sie dürfen die rückwärtige Baugrenze nicht überschreiten, ausgenommen Eckgrundstücke.
 - 4.3 Freistehende Garagen dürfen Flachdächer erhalten; Pultdächer sind nicht zugelassen.
 - 4.4 Nur ein Garagengebäude (Einzel- oder Doppelgarage) pro Grundstück zulässig.
 - 4.5 Grenzgaragen nur an der westlichen Grundstücksgrenze zulässig, ausgenommen Eckgrundstücke.
Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB): bei Einzelhausbebauung kann unter Verzicht auf eine westliche Grenzgarage an eine Grenzgarage auf dem östlichen Nachbargrundstück angebaut werden.
 - 4.6 Überdachte Stellplätze mind. 3-seitig offen; lichte Höhe der Öffnung mind. 2,0 m. Bei notwendigen Umwehrungen Öffnung ab Oberkante Umwehrung. Umwehrungen bis 0,9 m über Oberkante Fußboden, Verhältnis konstruktive Teile/Öffnung mind. 1 : 3.

8. max. Gebäudelänge 22,0 m einschl. angebaute Garagen.

Neckargemünd, den 30. Sep. 1988

Der Bürgermeister

Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

In Bebauungsplangebiet mit den Festsetzungen "offene Bauweise" oder "nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig" besteht die Gefahr, daß vor allem bei schmalen Grundstücken oder nachträglichen Teilungen das Planungsziel einer aufgelockerten Bebauung unterlaufen wird. Dies geschieht in der Regel durch den Bau von Grenzgaragen, die direkt ans Hauptgebäude anschließen (bei Doppelhäusern beidseitig) und so eine unerwünschte durchgehende Bauflucht bilden, die sich ohne Unterbrechung über mehrere Grundstücke erstrecken kann.

Um dies zu verhindern, werden die oben genannten schriftlichen Festsetzungen getroffen.

Neckargemünd, den 30. Sep. 1988

Der Bürgermeister