STADT NECKARGEMÜND
ORTSTEIL: DILSBERG

RHEIN-NECKAR
KREIS

BEBAUUNGSPLAN HERRZEHNTEN

1. ÄNDERUNG

aufgrund des § 10 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), ~~§ 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. S. 2256), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949)~~, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763, zuletzt geändert durch VO vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665); §§ 73,74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01. April 1985 (GBl. S. 51) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Gbl. S. 129)(GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577).

I. Der Gemeinderat hat gem. § 2 (1) BBauG am 7.4.1987 ~~die Aufstellung des Bebauungsplanes~~/die Bebauungsplanänderung beschlossen und am .7.4.1987..... dem Vorentwurf zugestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 15.5.87..

II. Der Gemeinderat hat gem. § 2 a Abs. 3 BBauG die Bürgerbeteiligung beschlossen. Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 25.5.-26.6.87.

III. Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 (5) BBauG und der Bürgeranhörung hat der Gemeinderat am .3.11.1987... ~~die Bebauungsplanentwurf~~/den Änderungsentwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

IV. ~~Der Bebauungsplanentwurf~~/der Änderungsentwurf hat nach orstüblicher Bekanntmachung am .2..9.1988... in der Zeit vom .12.9.1988... bis 12.10.1988.. öffentlich ausgelegen. Er wurde nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen am .12.6.1989... geändert und nochmals nach ortsüblicher Bekanntmachung am .14.7.89..... in der Zeit vom .24.7.89..... bis ..25.8.89... öffentlich ausgelegt.

V. ~~Der Bebauungsplan~~/die Bebauungsplanänderung wurde nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen am ..12.10.1989. durch Beschluß des Gemeinderates am 12.10.1989... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und am ..... gem. § 11 BauGB angezeigt/Genehmigung beantragt.

VI. ~~Genehmigungsvermerk~~/Nichtbeanstandungsvermerk

Neckargemünd, den 26. März 1991

Bürgermeister

Keine Beanstandungen
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB/
§ 73 Abs. 5 und 6 LBO
Heidelberg, den 18. April 1991
Landratsamt
- Kreisbauamt -

LANDRATSAMT RHEIN-NECKAR-KREIS

VII. Mit ortsüblicher Bekanntmachung der erteilten Genehmigung/Abschluß des durchgeführten Anzeigeverfahrens am 03.05.91 ist ~~der Bebauungsplan~~/die Bebauungsplanänderung am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.

Neckargemünd, den 03. Mai 1991

Bürgermeister

Planung: Stadtbauamt Neckargemünd

4/87 10/87 6/89

B. ERLÄUTERUNG DER ZEICHN. FESTSETZUNGEN

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1+2 BauGB, §§ 16+22 BauNVO)

S - Satteldach u. versetztes Pultdach (Versatz max. 1,5 m)
~~F - Flachdach~~
~~P - Pultdach~~
W - Walmdach
~~Sh - Sheddach~~
(Gradangaben in A.T.)
§ 73 LBO

~~o - offene Bauweise~~
~~g - geschlossene Bauweise~~
~~a - abweichende Bauweise~~
~~s - schriftl. Festsetzung~~
A nur Einzelhäuser zulässig
~~A nur Doppelhäuser zulässig~~
ED nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
~~A nur Hausgruppen zulässig~~

ART DES BAUGEBIETES

Dachform / Dachneig.	Zahl der Vollgesch.
Grundfl. Zahl (GRZ)	Geschoßfl. Zahl (GFZ)
Bauweise	~~Baum. Zahl (BMZ)~~
max. Grundfl.	Anzahl d. Wohneinheiten

II - Zahl der Vollgeschosse - max. Geschoßzahl
~~(II) - Zahl der Vollgeschosse - zwingend (§ 17(4) BauNVO)~~
~~II - Zahl der Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung in mHü - Teilbereichen~~
~~II - Zahl der Vollgeschosse mit Ausnahme (§ 17 Abs. 5 BauNVO in A - i.V.mit § 31 Abs. 1 BBauG)~~
~~II - Zahl der Vollgeschosse (1/2) (sichtbare Geschoßhöhe: bergseits / talseits)~~
~~II - Zahl der Vollgeschosse davon ein Geschoß als Stattel (1-5/8) dachgeschoss / Dachgeschoss~~
~~II-III - Mindestgeschoßzahl - Maximalgeschoßzahl (§ 17(4) BauNVO)~~
- Festsetzung von max. 2 Wohneinheiten je Gebäude im WR-u. WA-Gebiet
- ~~im SO-Gebiet max. Grundfläche der Wochenend-häuser / Ferienhäuser~~

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 BauNVO)

überbaubare Fläche mit Baugrenze/~~Baulinie~~ (Masseintrag gilt vor Zeichneintrag)

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentl. Verkehrsfläche (die dargestellte Gliederung der Verkehrsfläche ist nicht verbindlich)

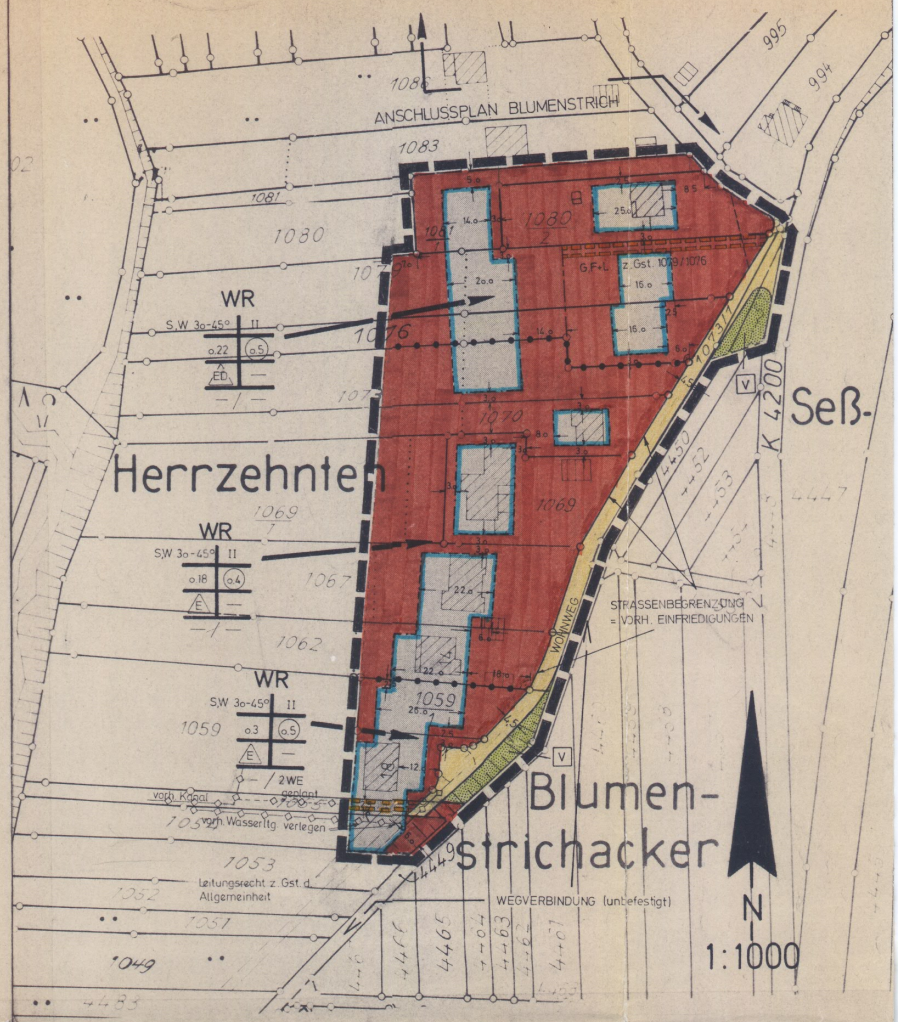
Straßenbegrenzungslinie (Begrenzung sonst. Verkehrsflächen)

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9(1) NR. 15 BauGB)

V — Verkehrsgrün (Teil der Verkehrsfläche)

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB/§ 73 LBO)

Plangebietsgrenze
Vorschlag für Parzellierung
Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
Sichtwinkel (Einfriedigungen u. Bewuchs max. o,8o m)
Leitungsrecht
Geh-Fahr-u. Leitungsrecht (siehe Planeintrag)
Böschungsflächen



C. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB /BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung	WR-Gebiete: Ausnahme 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 Höhenlage baulicher Anlagen	O.K. Fußboden EG bergseits max. o,60 m über natürlichem Gelände in Gebäudemitte; talseits max. 2 sichtbare Geschoßhöhen über natürlichem Gelände in Gebäudemitte.
1.7 Stellplätze/Garagen	Zulässig auf dem Baugrundstück. Die Überschreitung der hinteren Baugrenze ist unzulässig.
1.8 Nebenanlagen	Soweit Gebäude bis zu einer Firsthöhe von max. 3,50 m zulässig, max. Grundfläche 30 m² pro Grundstück, unzulässig zwischen Hauptgebäude und Straße.
1.9 Anschluß an Verkehrsflächen	Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Verkehrs- und angrenzenden Grundstücksflächen sind auf letzteren Böschungen im Neigungsverhältnis von mind. 1 : 1,3 oder Stützmauern bis max. 1,0 m Höhe anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

2.1 Dachform und -farbe	siehe Planeintrag. Farbe: rotbraun bis dunkelbraun
2.2 Einfriedigungen	An öffentlichen Verkehrsflächen bis max. 1,0 m sichtbare Gesamthöhe in nicht geschlossener Form, an den übrigen Grundstücksgrenzen bis max. 1,5 m Gesamthöhe.
2.3 Geländegestaltung	Bei Auffüllungen und Abgrabungen sind die natürlichen Geländeformen und die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu beachten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen - ausgenommen Eingangs- und Zufahrtsflächen - nicht befestigt werden. Sie sind landschaftgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es sind heimische Gehölze zu verwenden.

3. Ausnahmen

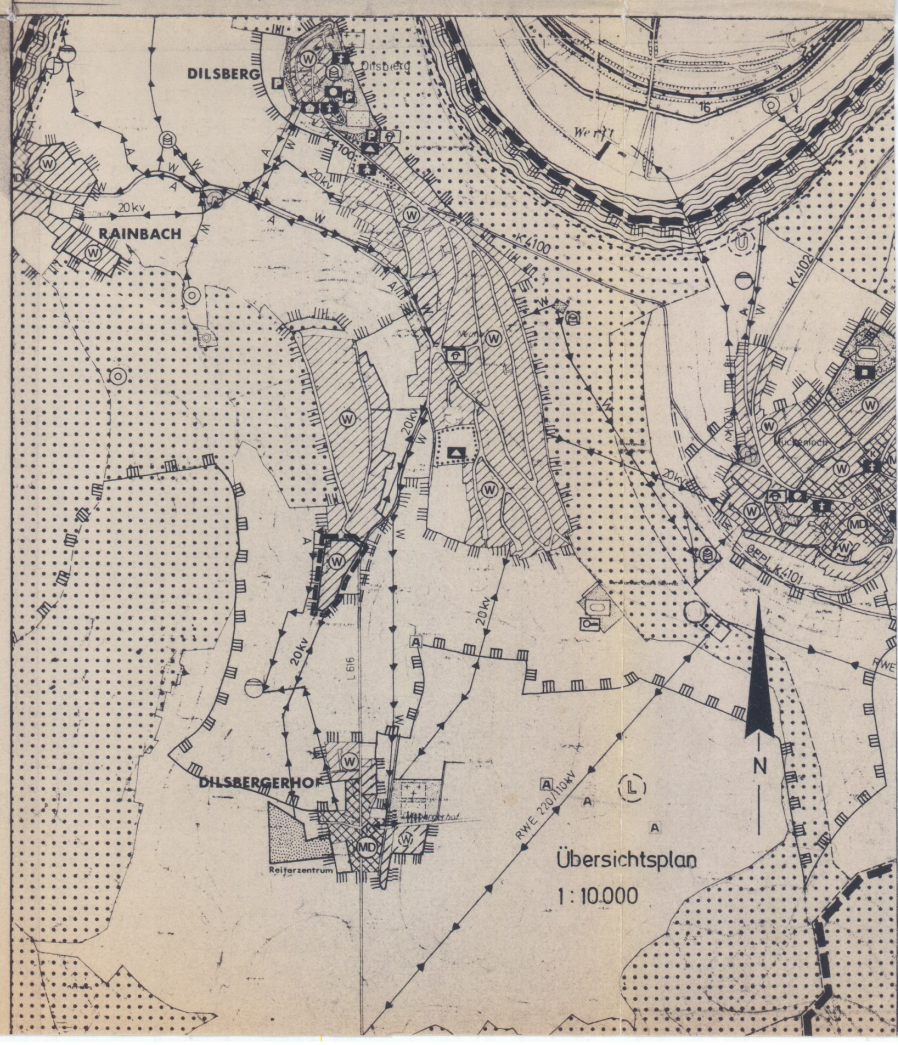
Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen, sowie in Härtefällen, können Ausnahmen nachfolgenden Umfangs zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB und § 57 LBO):

zu Abs. 1.5	Überschreitung der Baugrenze für Gebäudeteile bis max. 1/3 Gebäudelänge um max. 1,5 m.
zu Abs. 1.6	Überschreitung um max. o,2o m.
zu Abs. 1.8	Versorgungseinrichtungen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.
zu Abs. 2.1	Dachfarbe: ziegelrot.
zu Abs. 2.2	Überschreitung um max. o,2o m.

4. Ordnungswidrigkeiten

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

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

Neckargemünd, den 26. März 1991

Der Bürgermeister