



A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A 1 Bedingte Festsetzung (§ 12 Abs. 3 a BauGB)**
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
- A 2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
WA: Allgemeines Wohngebiet
Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- A 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff. BauNVO)**
Das Maß der Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Höhe der baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse und die Zahl der Wohnungen.
Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)
Die GRZ wird im WA mit 0,4 festgesetzt.
Gebäudehöhen
Der untere Bezugspunkt (121,10 ü. NN) für die Ermittlung der zulässigen Wand- und Gebäudehöhen (First, Attika) ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt.
Die Höhe der Wohngebäude (Wandhöhe) wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt (121,10 ü. NN) und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut (oberer Bezugspunkt).
Die zulässige Wandhöhe wird im WA auf max. 6,50 m festgesetzt.
Die zulässige Wandhöhe darf für zurückgesetzte Gebäudeteile des Staffeldachgeschosses um max. 3,0 m überschritten werden.
Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt (121,10 ü. NN) und dem oberen Gebäudeabschluss (First, Attika- oberer Bezugspunkt).
Die Firsthöhe wird im WA auf max. 11,0 m festgesetzt.
Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse wird im WA als Höchstgrenze auf II festgesetzt.
Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Wohngebäude 1 (gem. Planeinschrieb) darf nicht mehr als 5 Wohneinheiten enthalten.
Wohngebäude 2 (gem. Planeinschrieb) darf nicht mehr als 5 Wohneinheiten enthalten.
- A 4 Bauweise, Baugrenzen (Überbaubare Grundstücksfläche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO)**
A 4.1 Bauweise
Im WA gilt die offene Bauweise.
A 4.2 Überbaubare Grundstücksflächen
Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können überschritten werden. Das gilt jedoch nur für Bauteile wie Balkone, Treppenhäuser, Erker, Wintergärten u.ä.
- A 5 Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 12 u. 14 BauNVO)**
A 5.1 Stellplätze und Tiefgaragen
Die Stellplätze sind in der Tiefgarage unterzubringen. Zusätzlich sind Stellplätze ebenerdig nur noch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den dafür gekennzeichneten Flächen.
A 5.2 Sonstige Nebenanlagen
Der überdachte Müllstendort ist nur innerhalb der in der Planzeichnung als NA bezeichneten Fläche zulässig. Die zulässige Grundfläche der Anlage ist dabei auf 20,00 m² mit einer max. Höhe von 3,0 m beschränkt.

ZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gem. Textziffer A 7.2)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung: Stellplätze

Zweckbestimmung: Tiefgarage

Zweckbestimmung: Nebenanlage (Müllstendort gem. Textziffer A 5.2)

Unterer Bezugspunkt (gem. Textziffer A 3.2; 121,10 ü. NN)

Lärmpegelbereich (gem. Textziffer A 6.2)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

BauNutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung für Baden- Württemberg (LBO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357) , zuletzt geändert am 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440)

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert am 16.04.2013 (GBl. S. 55)

B. GESTALTUNGSSATZUNG/ ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- B 1 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
- B 1.1 Dachform und -neigung**
Die Dächer der Hauptgebäude sind als Walmdächer auszuführen.
Im WA muss das zulässige Dachgeschoss als Staffeldachgeschoss ausgebildet werden. Das Staffeldachgeschoss ist gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Vollgeschosses zurückzusetzen, an drei Seiten mind. um je 1,0 m. Das Staffeldachgeschoss darf kein Vollgeschoss sein. Der Begriff des Staffeldachgeschosses bezeichnet das oberste Geschoss, das gegenüber den darunter liegenden Geschossen zurückspringt und eine kleinere Grundfläche aufweist (max. 75% des darunter liegenden Vollgeschosses).
Die Dachneigung wird im WA auf 15° (+/- 3°) festgesetzt.
Abweichende Dachformen und -neigungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn eine Dachbegrünung oder ein Dach mit einer solarbetriebenen Ausrüstung oder mit vergleichbaren Ausrüstungen zur Energieeinsparung vorgesehen werden soll.
Dacheindeckung
Die Eindeckung geeigneter Dächer muss mit Materialien mit nicht glänzenden Oberflächen erfolgen. Bei Dacheindeckungen, Regenrinnen und Regenfallrohren ist die Verwendung von unbeschichtetem Material (Kupfer, Zink, Blei) unzulässig.
- B 1.1.3**
- B 1.1.4**
- B 1.2**
- B 2 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
Einfriedungen sind nur offen und bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

- C 1 Denkmalschutz**
Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten.
- C 2 Bodenschutz**
Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Anforderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten.
- C 3 Geologie**
Das LGRB (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) weist auf die gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) hin. Hierfür steht unter <http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen> eine elektronische Erfassungsoftware zur Verfügung.
- C 4 Verdacht auf Kampfmittel**
Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel zu finden sind. Kampfmittelfunde gleich welcher Art sind unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden- Württemberg zu melden. Dieser entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Beauftragte Fachunternehmen sind nicht berechtigt, selbstständig Fundamente zu erschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.
- C 5 Vorhaben- und Erschließungsplan**
Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 05.02.2013
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses vom 20.06.2013
- Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB durch öffentliche Planauslage vom 01.07.2013 bis einschließlich 02.08.2013
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 Alt. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 18.06.2013 bis einschließlich 02.08.2013
- Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen am 16.10.2013
- Billigung der Planänderung und Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses vom 17.12.2013 09.01.2014
- Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durch verkürzte öffentliche Planauslage von 14 Tagen vom 20.01.2014 bis einschließlich 03.02.2014
Während der Auslegung gingen zwei Stellungnahmen ein.
- Beschlussfassung über die Stellungnahmen am 25.02.2014
Es wird festgestellt, dass kein weiteres Beteiligungsverfahren erforderlich wird und Annahmebeschluss des Planentwurfs vom 25.02.2014
- Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 25.02.2014

Neckargemünd, den 26. FEB. 2014

Bürgermeister
Horst Althoff

AUSFERTIGUNGSVERMERK:

Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung, Text und Gestaltungs- Satzung sowie den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers (Stadt Neckargemünd) überein.
Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Neckargemünd, den 26. FEB. 2014

Bürgermeister

Nach dem Ausfertigungsvermerk veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Neckargemünd, Nr. 204 vom 2. APR. 2014

Neckargemünd, den 2. APR. 2014

Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 2. APR. 2014 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Neckargemünd, den 2. APR. 2014

Bürgermeister

LAGE IN DER GEMEINDE



KARTENAUSSCHNITT: Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), gesehen Februar 2014

Stadt Neckargemünd

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „Poststraße 6- 8“

SATZUNGSFASSUNG

Stand: 26.02.2014

M 1:500 im Original

STADTPLANUNG+ ARCHITEKTUR FISCHER

Mittelstraße 16
68169 Mannheim
t +49 (0)621 7934 -12
f +49 (0)621 7934 -87
kontakt@stadtplanungfischer.de