

BEBAUUNGSPLAN

GEWANN: GERN

DILSBERGERHOF

Aufgrund der §§ 1, 2, 3a und 8 f des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I S. 1763), des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 22. Dez. 1975 (Ges.Bl. 1976 S. 1) in Verbindung mit § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. S. 352).

- I. Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde vom Gemeinderat am 24.1974 gefasst (Aufstellungsbeschluss).
- II. Dieser Beschluss wurde am —
Öffentlich bekanntgemacht (vgl. § 2 Abs. 1 Satz 2 BBauG).
- III. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der vorgesehenen Planung wurden durch öffentl. Auslegung vom 2.16.1978
Öffentlich dargelegt (vgl. § 2a Abs. 2 Satz 1 BBauG).
- IV. Die Anhörung nach § 2a Abs. 2 Satz 2 BBauG wurde entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss vom 17.5.1978
durch öffentl. Auslegung vom 2.16.1978 durchgeführt.
- V. Der Auslegungsbeschluss wurde vom Gemeinderat am 9.10.1979 gefasst.
- VI. Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (§ 2a Abs. 6 BBauG) wurde am 12.10.1979 Öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf einschließlich Begründung lag in der Zeit vom 22.10.1979 bis 22.11.1979 Öffentlich aus.
- VII. Der Gemeinderat beschloss am 11.12.1979 den Bebauungsplanentwurf als Satzung (Satzungsbeschluss nach § 10 BBauG).

Neckargemünd, den 12.12.1979

(Bürgermeister)



VIII. Genehmigungsvermerk

14.08.1980
7. Jan. 1980
gez. H. H. H. H.
bge. Am

IX. Die Genehmigung wurde am 25.1.1980 bekanntgemacht.

X. Der Bebauungsplan wurde am 25.1.1980 rechtsverbindlich.

Neckargemünd, den 28.1.1980

(Bürgermeister)



1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 (2) und (3) BaunVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet
WR Reines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BaunVO)
- WA S II
0,4 Grundflächenzahl
0,7 Geschossflächenzahl
offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
2W Max. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BaunVO)
- Baugrenze
Hauptfirsttrichtung
4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)
- Straßenverkehrsflächen (Die Gliederung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich)
5. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
- geplante Grundstücksgrenzen, Vorschlag für die Parzellierung
Plangebietsgrenze (Grenze des räumlichen Geltungsbereiches)
Sichtwinkel (Bewuchs, Einfriedigung max. 0,80 m)
von der Bebauung freizuhaltende Flächen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Flächen für Garagen oder Stellplätze

1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Anlagen nach Baunutzungsverordnung § 4 (3) Ziff. 2, 3, 4 und 5 nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Im bergigen Gelände:
Geschoßzahl: talwärts 2 sichtbare Geschoßhöhen
bergwärts 1 sichtbare Geschoßhöhe
Das Untergeschoß kann nach der Talwärts 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).
3. Baugestaltung
- 3.1 Dachdeckung: dunkler Farbton
3.2 Traufhöhe bei einer sichtbaren Geschoßhöhe max. 3,50 m, gemessen bei einem Dachüberstand von max. 1 m.
Bei mehreren sichtbaren Geschoßhöhen können die zusätzlichen Geschoßhöhen hinzugerechnet werden.
3.3 Sockelhöhe: max. 0,60 m über Straßenhöhe, gemessen in Straßennähe auf der Mitte des Grundstücks.
4. Gestaltung der Außenanlagen:
- 4.1 Im Bereich des Vorgartens ist das Gelände auf Straßenhöhe aufzufüllen.
4.2 Böschungen sind bis zu einem Neigungswinkel von höchstens 30° (AT) zulässig.
4.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, die nicht als Zugang, Zufahrt, Stellplatz usw. dienen, sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
4.4 Einfriedigungen:
4.4.1 Art der Einfriedigung:
An der Straße: Holzzäune, natur mit Heckenhinterpflanzungen, gemauerte und betonierte Pfeiler sind nur zur Verankerung von Eingangs- und Garagentoren sowie zur Unterbringung von Mülltonnen zulässig. Andernorts: Maschendrahtzäune.
4.4.2 Höhe an der Straße: max. 0,80 m, andernorts max. 1,50 m.
4.4.3 Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind die Grundstücke mit 0,10 m hohen Saumsteinen abzugrenzen.
5. PKW-Stellplätze und Garagen
- 5.1 Anzahl: entsprechend den jeweils gültigen Richtzahlen des Innenministeriums
5.2 Anordnung auf dem Grundstück:
Senkrecht zur Straße errichtete Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie haben. Sie dürfen die rückwärtige Baugrenze nicht überschreiten. Bei Eckgrundstücken dürfen die Garagen die rückwärtige Baugrenze, rechtswinklig zur Firsttrichtung des Hauptgebäudes, nicht überschreiten. Von der östl. Plangebietsgrenze ist ein Mindestabstand von 10,0 m einzuhalten.
5.3 Dachform: Flachdach oder Pultdach mit max. 10° (AT) Dachneigung.
6. Ausnahmen
- Falls nachbarliche oder öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen sowie in Härtefällen können gemäß § 31 (1) BBauG und § 94 (1) LBO folgende Ausnahmen zugelassen werden:
- Von den zeichnerischen Festsetzungen:
- 6.1 Überschreitung der festgesetzten Dachneigung um max. 5° (AT) zulässig.

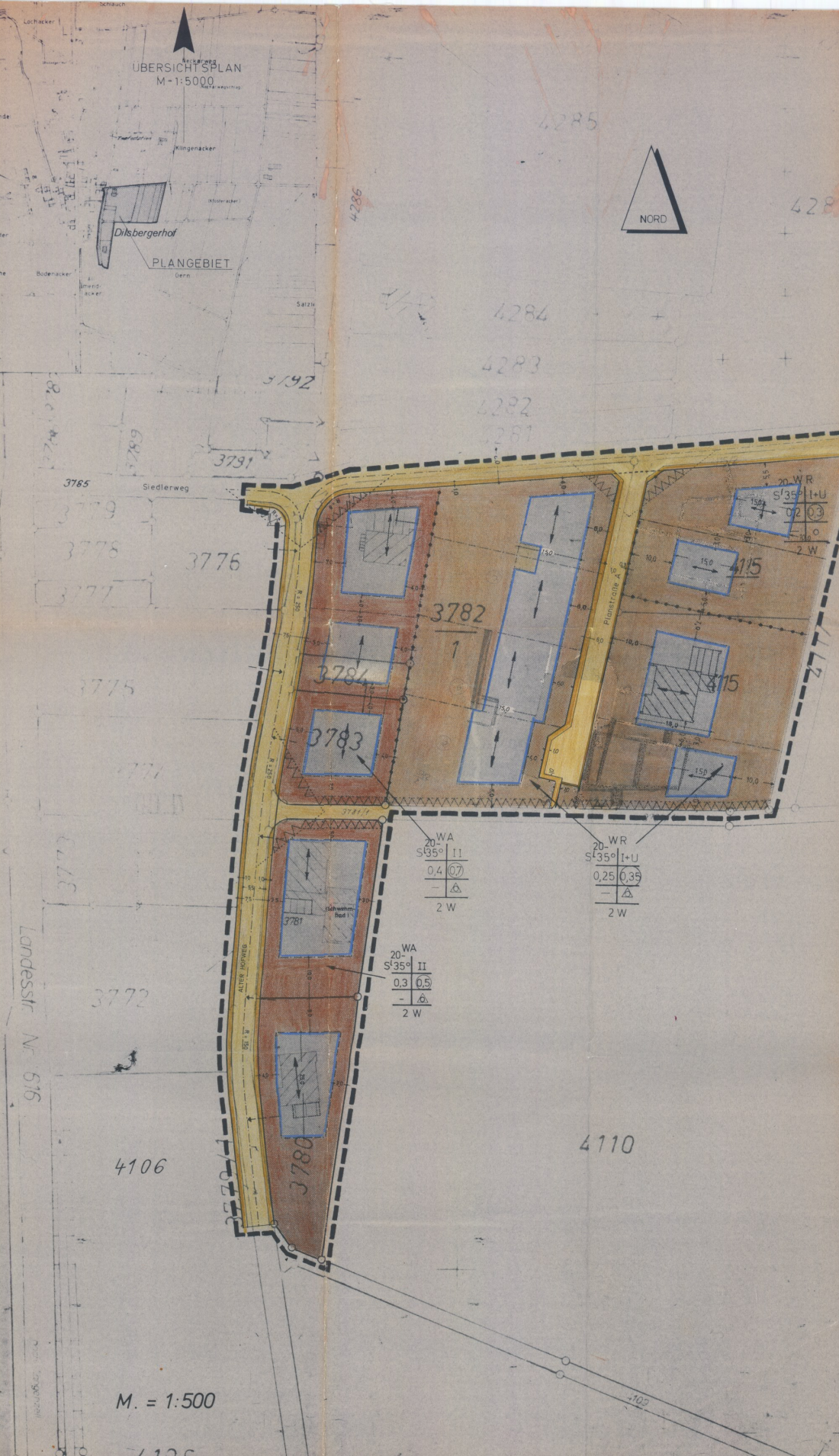
Neckargemünd, den

(Bürgermeister)

Planverfasser: Staatl. Vermessungsamt Heidelberg
Änderung: Stadtbauamt Neckargemünd

Neckargemünd, Oktober 1979

ÜBERSICHTSPLAN
M=1:5000



M. = 1:500