

IV. Änderung und Neufassung

vom 4.1.1980

Schriftliche Festsetzungen:

7. Ausnahmen: Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht wesentlich beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen sowie in Härtefällen können gem. § 31 (1) BBauG in Verbindung mit § 94 (1) LBO nachfolgende Ausnahmen zugelassen werden:

7.1. zeichnerische Festsetzungen:

- a. Überschreitung der Baugrenzen um max. 10 % der geringsten festgesetzten Bautiefe, sofern ein Mindestabstand von 6,0 m zur nächstgelegenen Grenze eingehalten wird.
- b. Über- bzw. Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung um max. 5 Grad. Zusätzl. in allen Gebieten: Flachdach, Walmdach max. 30 Grad und Pultdach max. 20 Grad.
- c. Abweichung vom Zufahrtsverbot, ausgenommen die Wiesenbacher Straße
- d. Abweichung von der festgesetzten Hauptfirstrichtung
- e. Abweichung von festgesetzten Garagen- und Stellplatzflächen
- f. Versorgungseinrichtungen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig, auch soweit sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.

7.2 schriftliche Festsetzungen:

- zu Abs. 2.3 a: mind. 3,0 m zu Abs. 2.3 b: mind. 1,0 m
zu Abs. 2.4 b: max. 2,2 m zu Abs. 2.4 c: max. 1,5 m
zu Abs. 4.1: Überschreitung um max. 0,20 m
zu Abs. 4.2: bei zwei Geschossen mit einem Höhenversatz bis zu 50 cm, an der tieferliegenden Gebäudeseite bis zur Höhe des höherliegenden Geschossteiles
zu Abs. 6.2: Überschreitung um max. 0,40 m
zu Abs. 6.4 a: Einfriedigungen nach Abs. 6.4 b zulässig.

Neckargemünd, den 04.12.1979

Der Bürgermeister:

(S c h i e c k)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung:

- 1.1 WR-Gebiet: Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind unzulässig, ausgenommen kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- 1.2 WA-Gebiet: Ausnahmen nach § 4 (3) Ziff. 2, 5 und 6 sind unzulässig.
- 1.3 Im Bereich des Sondergebietes darf das Erdgeschoß nur für Läden, Schank- und Speisewirtschaften u. a. Versorgungseinrichtungen genutzt werden.

2. Stellplätze/Garagen:

- 2.1 Anzahl: gem. Richtzahlen nach Nr. 3 des Garagenerlasses
- 2.2 Zulässigkeit: auf dem Baugrundstück und den besonders ausgewiesenen Flächen. In Bereichen mit 1 bis 2 Vollgeschossen darf die hintere Baugrenze von der Zufahrtsstraße aus nicht überschritten werden, ausgenommen Eckgrundstücke.
- 2.3 Straßenabstände (Ga): sofern zeichnerisch nichts festgesetzt ist:
 - a. mind. 5,0 m bei Senkrechstellung (Tor - Straße)
 - b. mind. 2,0 m bei Parallelstellung (Wand - Straße)
- 2.4 Gesamthöhe:
 - a. max. 2,70 m bei Einzel- und Doppelgaragen
 - b. max. 1,90 m bei Sammelgaragen (i. M. über Geländeoberkante)
 - c. max. 1,20 m bei Tiefgaragen
- 2.5 Dachform: Flachdach, Pultdach max. 10° (Traufe talseitig) oder entsprechend der Dachform des Hauptbaukörpers

3. Nebengebäude (NG):

- 3.1 Zulässigkeit: im WR-Gebiet unzulässig, im WA-Gebiet und SO-Gebiet (Laden) nur innerhalb der Baugrenzen
- 3.2 Traufhöhe: max. 3,20 m i. M. über Geländeoberkante
- 3.3 Dachform: entsprechend der Festsetzungen des Abs. 2.5

4. Hauptbaukörper:

- 4.1 Sockelhöhe (Fußbodenoberkante UG bzw. EG): bei Gebäuden bis 2 Vollgeschossen auf Grundstücken talseits der Straße max. 0,45 m i. M. über Gehwegoberkante, auf Grundstücken bergseits der Straße max. 0,30 m i. M. bergseits über Geländeoberkante
Bei Gebäuden ab 3 Vollgeschossen ist die Höhenlage durch Schnurgerüstabnahme am Ort festzulegen.
- 4.2 Kniestock: nur bei einer sichtbaren Geschoßhöhe mit max. 0,50 m
- 4.3 Dachfarbe: bei geneigter Dachform dunkler Farbton
- 4.4 Aufzugschächte: dürfen das letzte Geschoß nicht überragen
- 4.5 Gebäudestellung: parallel zum Geländeverlauf, soweit zeichnerisch nichts festgesetzt ist

5. Werbeanlagen/Automaten: im WR-Gebiet unzulässig

6. Außenanlagen:

- 6.1 Böschungen: Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Verkehrs- und angrenzender Grundstücksfläche sind auf den letztgenannten Böschungen im Neigungsverhältnis von mind. 1 : 1,5 anzulegen.

An Stelle von Böschungen können von den Nutzungsberechtigten Stützmauern nach Maßgabe des Abs. 6. errichtet werden.

- 6.2 Stützmauern: bergseits von öffentlichen Verkehrsflächen max. 1,20 m

Material: unbearbeitete Betonmauern unzulässig

- 6.3 Einfassungen: Baugrundstücke sind zur öffentl. Verkehrsfläche hin mit mind. 0,10 m und max. 0,25 m hohen Einfassungen (Saumsteine, Sockel) zu versehen.

Unbearbeitete Betonsockel sind unzulässig.

- 6.4 Einfriedigungen:

- a. in Bereichen ab 3 Vollgeschossen unzulässig
- b. in Bereichen bis 2 Vollgeschossen max. 1,0 m an öffentl. Verkehrsflächen, max. 1,5 m an allen übrigen Grenzen

Einfriedigungen in geschlossener Form sowie Einfriedigungen auf Stützmauern ab 1,0 m Höhe nur als Sicherheitsabpflanzungen zulässig.

6.5 X

In Bereichen mit Reihen- bzw. Zeilenhausbebauung sind auf jeweils einer Grenze Sichtschutzanlagen (Höhe max. 1,80 m, Länge max. 3,00 m) mit anschließendem Geräteraum (Höhe max. 1,50 m, sonstige Ausmaße max. 1,50 x 1,50 m) zulässig. Die Anlagen müssen reihen- bzw. zeilenweise einheitlich gestaltet, aus dem gleichen Material hergestellt und farblich aufeinander abgestimmt werden.