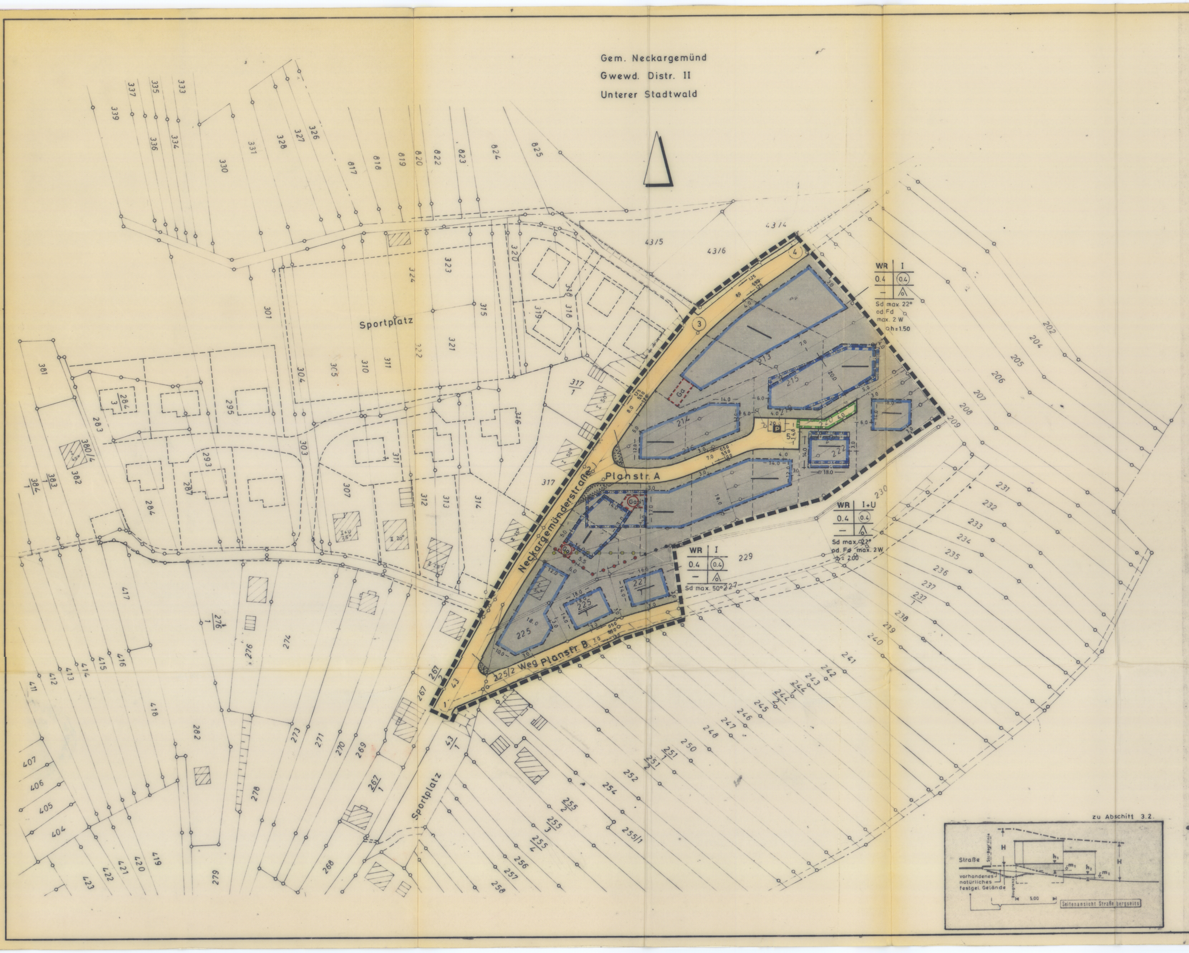

Stadtteil

WALDHILSBACH

der Stadt Neckargemünd

BEBAUUNGSPLAN

MASSENBACH

I. ÄNDERUNG vom 22.6.1976

1 : 1000

Schriftliche Festsetzungen

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) 1 a BBauG

1.1. In dem reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 3 (3) der BauNVO nicht zulässig.

1.2. Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse sh. 10.1.

2. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**
§ 9 (1) 1 b BBauG

2.1. Ausnahmen, Überschreitung der Baugrenzen sh. 10.2.

3. **Höhenlage der baulichen Anlagen**
§ 9 (1) 1 d BBauG

3.1. Für die Höhenlage ist das natürliche Gelände im jeweiligen Bereich der baulichen Anlage maßgebend. Es entspricht der "festgelegten Geländeoberfläche" nach § 2 (4) LBO.

3.2. Die Höhenlage des Gebäudes wird, bezogen auf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses, durch den Abstand (h) zur festgelegten, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche (m) angegeben. Als Erdgeschoß gilt das unterste Vollgeschoß jedoch nicht das anrechenbare Untergeschoß im Sinne von § 2 (4) der LBO.

h = Höhenlage der Fußboden-Oberkante- Erdgeschoß über m max. z.B. 1,50

h = umbauter Raum zwischen festgelegtem Gelände u. Erdgeschoß - Fußboden überbaute Fläche

m = Höhenlage des im Mittel gemessenen festgelegten Geländes

H = Gebäudehöhe als Abstand über dem festgelegten Gelände max. z.B. 7,50

Bei Gebäuden, die aus mehreren aneinandergefügten Baukörpern bestehen oder bei denen die einzelnen Geschosse gegeneinander versetzt sind, werden Gebäudeteile, die sich unter ein Dach einordnen, zusammengefast, andere getrennt ermittelt.

3.3. Garagen sind in Ihrer Höhenlage dem festgelegten Gelände so anzupassen, gegebenenfalls auf dem Grundstück so anzuordnen, daß H höchstens 3,50 m beträgt.

4. **Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrt auf dem Baugrundstück**
§ 9 (1) 1 e BBauG

4.1.1. sh. hinter 10.2.

4.1.2. Die hintere (von der Zufahrtsstraße betrachtete) Baugrenze bzw. deren verlängerte Flucht darf durch die Garage max. 2 m überschritten werden. Diese Einschränkung gilt nicht für Eckgrundstücke.

4.2. Einstellflächen und der Stauraum an Garageneinfahrten dürfen nicht durch Tore, Sperrketten o.ä. abgeschlossen werden.

5. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
§ 111 LBO

5.1. Dachform: Satteldach, Walm- oder Flachdach
Dachneigung: sh Planzeichnung
Dachdeckung: gedeckter Farbton (rotbraun, schiefergrau)
Dachaufbauten: nicht gestattet

6. **Werbeeinrichtungen**
§ 111 (1) 1 LBO

6.1. Werbeeinrichtungen aller Art sind nicht zulässig.

7. **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
§ 111 (1) 4 LBO

7.1. Mit Ausnahme erforderlicher Änderungen unmittelbar am Gebäude (Abstand max. 5,0 m und darüber hinaus zum Anschluß an das Straßenniveau) sind die Baugrundstücke in den natürlichen Geländeverhältnissen zu belassen. Insbesondere ist der Anschluß zum Nachbargrundstück ohne Stützmauer herzustellen. Böschungen dürfen dort eine Neigung von 30° nicht übersteigen.

8. **Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen**
§ 9 (1) 16 BBauG

8.1. Vorhandene Bäume sind zu erhalten, gegebenenfalls durch Neupflanzung zu ersetzen.

9. **Einfriedigungen**
§ 111 (1) 4 LBO

9.1. Einfriedigungen sind im Gefälle der Straße bzw. des Geländes auszuführen.

9.2. gestattet sind: Sockel aus Naturstein
oder Beton
Heckenhinterpflanzung
Holzzäune
Drahtgeflecht

9.3. Gesamthöhe: max. 0,80 m
Sockelhöhe: max. 0,30 m

10. **Ausnahmen**

Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegen stehen können gem § 31 (1) BBauG folgende Ausnahmen zugelassen werden:

10.1. Von der Zahl der Vollgeschosse kann im Einzelfall eine von den Festlegungen um ein Geschoß abweichende Ausnahme zugelassen werden, wenn bei Einhaltung der Höhen nach Abschnitt 3.2. sich aus § 2 (4) LBO ein weiteres Geschoß ergibt.

10.2. Überschreitung der Baugrenzen
Baugrenzen, jedoch nicht Baugrenzen die einen geringeren Abstand als 4,0 m zur Straßenbegrenzungslinie haben, können unter folgenden Voraussetzungen bis 2,0 m überschritten werden, wenn

a.) dadurch die, bei Einhaltung der Baugrenze größtmögliche Gebäudelänge- oder Tiefe oder beide jeweils um nicht mehr als 1,0 m verlängert wird und

b.) sich der Grundstückseigentümer durch Baulast verpflichtet auf die Überbauung der überbaubaren Grundstücksflächen mit dem selben Umfange zu verzichten, in dem die Ausnahme es ihm ermöglicht, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu überbauen.

4.1.1. Soweit im Plan keine Flächen für Garagen ausgewiesen werden, sind Garagen auf dem Baugrundstück so anzuordnen, daß von der Straßenbegrenzungslinie bis Garagentor ein Stauraum von 5,50 m verbleibt. Dabei sind außerdem folgende Abstände zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten:
Senkrechtaufstellung (Garagentor zur Straße) 5,50 m.
Parallelzufahrt 3.00 m

11. **Ordnungswidrigkeiten**

Verstöße gegen Bauvorschriften, die hier aufgrund § 111 LBO erlassen wurden, können gemäß § 112 Abs. 2 Ziffer 2 LBO als Ordnungswidrigkeit verfolgt werden.

Auf Grund der §§ 1,2,8 und folgende des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGB. 1 S. 341), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung des Bundesministers für Wohnungswesen, Städtebau u. Raumordnung) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. 1 S. 1237) und des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg vom 25.6.1955 (Ges. Bl. S. 129) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.7.73 (Ges. Bl. S. 227) in Verbindung mit § 111 der Landesbauordnung für Baden- Württemberg in der Fassung vom 20.6.1972 (Ges. Bl. S. 352)

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 1 Abs. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung vom 26. Nov. 1968 - Bundesgesetzblatt I S. 1237 - BauNVO -)

1.1.2. Reine Wohngebiete § 3 BauNVO — WR

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a des Bundesbaugesetzes - BBauG - sowie §§ 16 und 17 BauNVO)

2.1. Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze — z.B. II
zusätzlich ein anrechenbares Untergeschoß — +U

2.2. Grundflächenzahl — z.B. 0.4

2.3. Geschoßflächenzahl — z.B. (0.7)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Zahl d. Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise

Max. Zahl der Wohnungen je Gebäude (nur bei WA und WR)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b BBauG und §§ 22 und 23 Bau NVO)

3.1. Offene Bauweise — o

3.1.2. nur Einzelhäuser zulässig — △

3.4. Baugrenze — bestehende Festsetzung / geplante Festsetzung / aufzuhebende Festsetzung

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

6.1. Straßenverkehrsflächen — Gehweg, Fahrbahn

6.2. Öffentliche Parkflächen — P

6.3. Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen — bestehende Festsetzung / geplante Festsetzung / aufzuhebende Festsetzung

6.4. Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)
Höhe des Tangentenschnittpunktes der Gradiente (m ü. NN) — z.B. TS = 123,70
Ausrundungshalbmesser (m) — R = 1000
Höhe der Gradiente (m ü. NN) — 122,38
Gefällbrechpunkt mit Angabe der Neigung — z.B. 0.51% 10.82% (← steigt fällt →)

13. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

13.1. Flächen für Stellplätze oder Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe e und Nr. 12 BBauG) — bestehende Festsetzung: Ga; geplante Festsetzung: (Ga)

13.4. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) — Sichtflächen Anpfl.u.Einfr. max 0.80m hoch

13.5. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 4 BauNVO) — bestehende Festsetzung / geplante Festsetzung / aufzuhebende Festsetzung

13.6. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Äußere Gestaltung baul. Anlagen.
(LBO § 111)

Gebäudestellung

Hauptseiten parallel bzw. rechtwinklig Firstrichtung des Satteldaches

Neigung des Daches als Höchstgrenze — z.B. 30°

"Von der nach § 13 BBauG im vereinfachten Verfahren durchgeführten Planänderung haben wir Kenntnis genommen.
I.V.
Haeberlein, Reg.Direktor

Die Gemeinde hat nach § 13 BBauG diese Beb.-Plan-Änderung als Satzung beschlossen.
Neckargemünd, den 22.6.76
Der Bürgermeister

STADT NECKARGEMÜND

Für die Erarbeitung des Planentwurfes und Ausarbeitung des Beb. - Planes.
INGENIEURBÜRO
GERHARD WEESE
6906 Leimen/Heidelberg, Im Schilling 4
Leimen, den 10.3.70
gez.Weese

Die Gemeinde hat am 24.7.70 die Aufstellung des Beb.-Planes beschlossen.
Waldhilsbach, den 12.3.71
Der Bürgermeister
gez.Hauck

Der Entwurf dieses Beb.-Planes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 2.2.71 bis 2.3.71 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentl. Auslegung sind am 18.1.71 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Waldhilsbach, den 12.3.71
Der Bürgermeister gez. Hauck

Die Gemeinde hat nach § 10 BBauG diesen Beb.-Plan als Satzung beschlossen.
Waldhilsbach, den 12.3.71
Der Bürgermeister
gez. Hauck

Dieser Beb.-Plan ist nach § 11 BBauG durch das Landratsamt Abt. IV / A1 genehmigt worden.
Heidelberg, den 24.4.72

Die Genehmigung dieses Beb.-Planes sowie Ort und Zeit seiner öffentl. Auslegung nach § 12 BBauG sind am 28.4.72 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Waldhilsbach, den 23.5.72
Der Bürgermeister gez.Hauck