

STADT NECKARGEMÜND BEBAUUNGSPLAN "UNTER DER FRIEDENSBRÜCKE"

Cp



LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung

Mi Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse, maximal

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

o offene Bauweise

Verkehrsfächer (§ 9 (1) 11 BauGB)

Verkehrsfächer mit Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfächer besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

P Parkplatz

V Verkehrsgut

Grünflächen

private Grünflächen

Erhaltung bzw. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

B. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Bebauungsgrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

C. Hinweise

Gebäude vorhanden

Flurstücksgrenze vorhanden

Flurstücksummer vorhanden

Maßstabsangabe in Meter

D. Kennzeichnungen

Hochwasserlinie HQ 100

Überschwassungsgebiet

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Im Mischgebiet sind Tankstellen und Vergnügungsgaststätten unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 Maßgebende Fläche für die Ermittlung der GRZ ist der innerhalb des Mischgebietes gelegene Teil des Baugrundstückes.

2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.3 Die Erdgeschoss-Decke der Gebäude muss eine Mindesthöhe von 117,00 m üNN aufweisen.

2.4 Außenbalkonterrassen mit einer Fußbodenebene unterhalb einer Höhe von 117,00 m üNN sind unzulässig.

2.5 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt – bezogen auf den Schnittpunkt zwischen Gebäudemauwand und OK Dachhaut – für 2/3 der Gebäudetränge 133,50 m üNN.

2.6 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt – bezogen auf den höchsten Punkt der Dachhaut, 126,50 m üNN.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Terrassen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern die Anforderungen der Festsetzung 5 Abs. 1 erfüllt sind.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Stellplätze und ihre Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern die Anforderungen der Festsetzung 5 Abs. 1 erfüllt sind.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(1) Bei Flächen, die innerhalb des Überschwemmungsgebietes, aber außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, ist eine Erhaltung des Geländes sowie die Herstellung oder wesentliche Umgestaltung von Bäumen unzulässig.

(2) Das innerhalb des Mischgebietes anfallende unverschnitzte Niederschlagswasser ist – vorbehaltlich einer gegenstandsbezogenen, schriftlichen wasserrechtlichen Genehmigung – betrieblich zu versickern, z.B. in angrenzenden Grünflächen oder in einer Versickerungsmulde. Zulässig ist auch eine Bruchwasserentlastung.

(3) Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

(4) Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 nm zu verwenden. Es können auch andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.

6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(1) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 5,00 (gemessen in 1,30 m Höhe über dem Boden) zu erhalten. Bei einer baubedingten Beseitigung ist ein Ausgleich durch eine Ersatzpflanzung nachzuweisen.

(2) Im Mischgebiet sind die privaten Baugrundstückflächen bis anfangs 200 m Grundstücksfläche mit mind. einem standortgerechten und heimischen Laubbäum bzw. einem Obstbaumstamm regionaler Sorten zu bepflanzen. Die Erhaltung vorhandener Bäume kommt der Neupflanzung gleich.

(3) Nicht genehmigte Fassadenbegrünungen, die auf mehr als 5 m Länge fenster- oder türhöhen sind, sind mit einer Kletterpflanze je 2 laufende Meter Fassade zu begrünen.

HINWEISE

Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zum Bebauungsplan besteht eine Satzung über örtliche Bauvorschriften.

Rechtsverordnung zum Überschwemmungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Verordnung zum Überschwemmungsgebiet Neckar vom 31.05.1978. Die Zulässigkeit von Maßnahmen ergibt sich aus den Bestimmungen dieser Verordnung.

Überschwemmungsgebiet, Hochwasserschutz

Die im Plan dargestellte Grenze des Überschwemmungsgebietes gibt den Hochwasserstand bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis des Neckars wieder. Die rechnerisch anzunehmende Wasserspiegelhöhe hat eine Höhe von 116,50 m üNN. Bei extremen Hochwasserereignissen des Neckars kann die Wasserspiegelhöhe höher ansteigen; das rechnerische Extremhochwasser führt zu einer Wasserspiegelhöhe von 118,14 m üNN. Höhere Wasserspiegelstände sind bei einem zeitlichen Ablauf von Hochwasserereignissen des Neckars und der Elsenz denkbar.

Aus dem Bebauungsplan lässt sich kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verfüllung oder Erhöhung des Hochwasserstandes ableiten. Die Bestimmungen der Anlagenverordnung wasserpfändernder Stoffe (VwvS) gelten in der jeweils gültigen Fassung.

Niederschlagswasserentsorgung

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es in Mäulen auf mindestens 30 cm mäuligen, mit Rosse bewachsenem Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss mindestens 1 m betragen. Auf Mäulen dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden. Niederschlagswasser kann auch in Mäulen-Röhrchen-Einbauten gesammelt und versickert werden.

Bei einer Bebauung für gewerbliche oder handwerkliche Zwecke ist im Rahmen des Bauantrags für die Versickerung oder die Ableitung in ein oberirdisches Gewässer beim Landschafts- und Wasserrechtamt – eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Für solche Nutzungen wird empfohlen, nur das Niederschlagswasser von den Dächern zu versickern oder dezentral abzuleiten.

Keller

Angesichts der potentiellen Hochwassergefährdung wird empfohlen, auf eine Unterleitung zu verzichten.

Schallschutz

Es ist davon auszugehen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' nicht eingehalten werden. Die Gebäudefläche des erforderlichen baulichen Schallschutzes ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Denkmalschutz

Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archaische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium, Referat 25 – Denkmalschutz – oder der Unteren Denkmalbehörde im Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20, 1. DSchG).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 14.06.2005

2. Ortsliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB 21.07.2005

3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB von: 04.08.2006 bis: 29.09.2006

4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB von: 05.09.2006 bis: 09.10.2006

5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB von: 03.04.2007 bis: 11.05.2007

6. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB 06.03.2007

7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 29.03.2007

8. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: 10.04.2007 bis: 11.05.2007

9. Während der Auslegung ging 1. Stellungnahme ein, über die in der Sitzung am Beschluss gefasst wurde. 24.07.2007

Die Benachrichtigung des Einwenders erfolgte am 31.07.2007

10. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB 14.07.2007

Neckar-Kreis, den 27. Aug. 2007

Althoff Bürgermeister

Neckar-Kreis, den 27. Aug. 2007

Althoff Bürgermeister

Neckar-Kreis, den 27. Aug. 2007

Althoff Bürgermeister

Neckar-Kreis, den 27. Aug. 2007

Althoff Bürgermeister

Neckar-Kreis, den 27. Aug. 2007

Althoff Bürgermeister

Neckar-Kreis, den 27. Aug. 2007

Althoff Bürgermeister

Neckar-Kreis, den 27. Aug. 2007

Althoff Bürgermeister

Neckar-Kreis, den 27. Aug. 2007

Althoff Bürgermeister

Neckar-Kreis, den 27. Aug. 2007

Althoff Bürgermeister

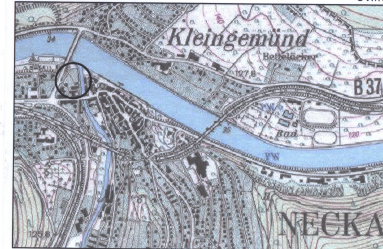
RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006

BauNVO: BauNutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22. April 1993

PlanVZO: Planzonenverordnung vom 18.12.1990

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



BAU:	STADT NECKARGEMÜND	PROJNR.	0620	PLAN NR.	BP
PROJEKT:	BEBAUUNGSPLAN "UNTER DER FRIEDENSBRÜCKE"	BEZUG:	VI	PLAN NR.	1:500
PLAN:	BEBAUUNGSPLAN	GEZ.	JS	PLAN NR.	24.07.2007
BAU:	STADT NECKARGEMÜND	GEZ.	106/43	PLAN NR.	24.07.2007