STADT NECKARGEMÜND RHEIN-NECKAR-KREIS

BEBAUUNGSPLAN

SÜDÖSTLICHE ORTSERWEITERUNG

4. TEILÄNDERUNG u. TEILAUFHEBUNG

aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S.2253), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S.133), der §§ 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28.11.1983 (GBl. S.770) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 (GBl. S.426) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 3.10.1983 (GBl. S.578) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriftes vom 14.5.1987 (GBl. S.161).

VERFAHREN :

Der Gemeinderat hat gem. § 2 BauGB am ...8.9.1988..... die ~~Aufstellung~~/Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und am 17.10./25.10.89..... den Vorentwurf zugestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 28.9.89/5.10.89.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte ~~an~~/von 5.6.89-5.7.89 und bis 16.10.89-17.11.89.

Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB hat der Gemeinderat am ...5.2.1990..... das Bebauungsplan-~~Vorent~~/Änderungsentwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der ~~Bebauungsplanentwurf~~/Änderungsentwurf hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am ...9.4.1990..... in der Zeit von ...19.4.1990..... bis ...19.5.1990..... gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Er wurde nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen am ...29.7.1991... geändert und nochmals nach ortsüblicher Bekanntmachung am ...15.9.1991..... in der Zeit vom ...25.2.1991... bis 25.3.1991..... öffentlich ausgelegt.

~~Eingeschränktes Verfahren nach § 3 (3) BauGB in der Zeit von ..... bis .....~~

~~Der Bebauungsplan~~/Die Bebauungsplanänderung wurde nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen am ..14.5.1991...gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und am ..11.6.1991..... gem. § 11 BauGB angezeigt/~~Genehmigung beantragt~~.

Es wird hiermit bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen. 11. Juni 1991

Bürgermeister

~~Genehmigungsvermerk~~/Nichtbeanstandungsvermerk

Keine Beanstandungen
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB/
§ 73 Abs. 5 und 6 LBO
Heidelberg, den 09. Juli 1991
Landratsamt
- Kreisbaumst -

18. Juli 1991

Mit ortsüblicher Bekanntmachung der erteilten Genehmigung/Abschluß des Anzeigeverfahrens am ..... ist ~~der Bebauungsplan~~ / die Bebauungsplanänderung an Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.

Planung : Hochbau- u. Planungsamt Neckargemünd 3/88 9/89 1/91

18. Juli 1991

Bürgermeister

B ERLÄUTERUNG DER ZEICHN FESTSETZUNGEN

1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE (§9 Abs 1 Nr 1+2 BauGB, §§ 16+22 BauNVO)

§ 23 LBO

5 - Satteldach ~~u weiteres~~
~~Pultdach (Versatz max 1,5m)~~
~~F - Flachdach~~
~~P - Pultdach~~
W - Walmdach, Krüppelw.
~~Sh-Shedd dach~~
(Gradangaben in A.T.)

~~o - offene Bauweise~~
~~g - geschlossene Bauweise~~
~~a - abweichende Bauweise~~
s.schriftl. Festsetzung
~~nur Einzelhäuser zulässig~~
~~nur Doppelhäuser zulässig~~
nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
~~nur Hausgruppen zulässig~~

ART DES BAUGEBIETES

Dachform / Dachneig. | Zahl der Vollgesch.
Grundfl. Zahl (GRZ) | Geschoßfl. Zahl (GFZ)
Bauweise | BRaum Zahl (BMZ)
max. Grundfl. / Anzahl d. Wohneinheiten

~~II~~ - Zahl der Vollgeschosse - max Geschoßzahl
~~(II)~~ - Zahl der Vollgeschosse - zwingend (§ 17(4) BauNVO)
~~II~~ - Zahl der Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung in m
~~mHb~~ - Traufhöhe
~~II~~ - Zahl der Vollgeschosse mit Ausnahme (§ 17 Abs 5 BauNVO)
~~m A~~ - FH mit § 31 Abs 1 BauGB
II - Zahl der Vollgeschosse
(I/2) (sichtbare Geschosshöhe bergseits/talseits)
~~II~~ - Zahl der Vollgeschosse davon ein Geschoß als Staffel-
~~(+StB)~~ dachgeschoß/Dachgeschoss
~~II-III~~ - Mindestgeschoßzahl - Maximalgeschoßzahl
~~(§ 17(4) BauNVO)~~

Höchstzahl gem § 9 Abs 1 Nr 6 BauGB

~~- im SO Gebiet max Grundfläche der Wochenendhäuser/Ferienhäuser~~

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs 1 Nr 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 BauNVO)

überbaubare Fläche mit Baugrenze/ ~~Baulinie~~/ Masseneintrag gilt vor Zeicheneintrag)

4 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs 1 Ziffer 11 BauGB)

~~öffentl. Verkehrsfläche (die dargestellte Gliederung der Verkehrsfläche ist nicht verbindlich.~~

Straßenbegrenzungslinie (Begrenzung sonst Verkehrsflächen)

~~5 GRÜNFLÄCHEN (§ 9(1) NR 15 BauGB)~~

~~Verkehrsgrünfläche~~
~~Private Grünfläche~~
~~Kinderspielplatz (öffentlich)~~

6.

Erhaltung v. Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Anpflanzen v. Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

dichte Anpflanzung

· 142.3 Höhe üb. NN

Grenze d. Aufhebung

6 SONSTIGE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB/ § 73 LBO)

Grenze d. Teiländerung

~~Vorschlag für Parzellierung~~

~~Abgrenzung unterschiedl. Nutzung~~

~~Sichtwinkel (Einfriedungen u. Bewuchs max. 0,8m)~~

Gebäudestellung Hauptfirstrichtung

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung : WR-Gebiet: Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung : siehe Planeintrag

1.3 Zahl der Vollgeschosse : siehe Planeintrag

1.4 Bauweise : siehe Planeintrag

1.5 überbaubare Grundstücksfläche : siehe Planeintrag

1.6 Höhe baulicher Anlagen : Die Oberkante Fußboden EG darf an der südwestlichen Ecke des Hauptgebäudes die nächstliegend gemessene Höhe OK Gehweg nicht überschreiten.

Die maximale Firsthöhe beträgt 7,50 m, bezogen auf OK Gehweg in Gebäudemitte (§ 9 Abs. 2 BauGB).

1.7 Stellplätze, Garagen : - Anzahl nach den jeweils gültigen Richtlinien des IM

- Straßenabstand bei Garagen: bei Senkrechtstellung mind. 3,0 m, bei Parallelstellung mind. 1,5 m
- Garagen und Stellplätze dürfen die rückwärtige Baugrenze nicht überschreiten
- Nur ein Garagengebäude (Einzel- oder Doppelgarage) pro Grundstück zulässig; Grenzgaragen nur an der südöstlichen Grundstücksgrenze zulässig. Unter Verzicht auf eine südöstliche Grenzgarage kann an eine Grenzgarage auf dem nordwestlichen Nachbargrundstück angebaut werden.

1.8 Nebenanlagen : Soweit Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig, ansonsten max. Höhe 2,5 m. Max. 15 cbm, sichtbare Fassadenteile holzfarben dunkel; sonstige bauliche Anlagen (z.B. Terrassen, Treppen, Mauern, Stützmauern, Pergolen) über 17 m Straßenabstand hinaus unzulässig. Ausnahme siehe 2.5.
Zulässig: Maschendrahtzaun bis 1,5 m Höhe (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

1.9 nicht überbaubare Grundstücksflächen : Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Freiflächen) ab 17,0 m Straßenabstand vom Kastanienberg unterliegen folgenden Bindungen:

- Bereich 17,0 - 27,0 m Straßenabstand: Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Es sind Bäume und Sträucher, Stauden und Gräser anzupflanzen. Auf der Vegetationsfläche sind nur einzelne Trittsteine zulässig.

  In dem im Plan durch Raster besonders gekennzeichneten Bereich ist eine dichte geschlossene Bepflanzung vorzunehmen (Höhe mind. 4,0 m).
- Bereich 27,0 m Straßenabstand - Dilsberger Straße: Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB), die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und ggf. artgleich zu ersetzen.

  vgl. 2.7

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

2.1 Dachform und -farbe : Hauptbaukörper und Firstrichtung siehe Planeintrag, Farbe dunkelrotbraun

2.2 Gebäudegestaltung : Dachaufbauten und -einschnitte bis max. 1/3 Baukörperlänge, talseits keine Unterbrechung der Dachtraufe. Vom Norden sichtbare Fassadenfläche: ocker, umbra, erdfarben; glänzende Fassadenelemente unzulässig

2.3 Antennen : Nur eine je Gebäude zulässig. Satellitenempfangsanlagen dürfen vom Neckartal und der gegenüberliegenden Hangseite (Kleingemünd) nicht sichtbar sein.

2.4 Einfriedigungen : An öffentlichen Verkehrsflächen bis max. 1,0 m Gesamthöhe. Mauern und Pfeiler unzulässig, außer zur Befestigung von Eingangstoren oder zur Unterbringung von Mülltonnen. An den übrigen Geschossgrenzen max. 1,5 m Gesamthöhe.

2.5 Stützmauern : Nur im Bereich bis 27 m Straßenabstand zulässig, max. 1,0 m hoch, max. 8,0 m Gesamtlänge je Grundstück. Terrassenartig versetzte Stützmauern unzulässig.

2.6 Geländegestaltung : Der vorhandene Geländeverlauf ist im Bereich des Erhaltungsgebotes zu bewahren; in den übrigen Bereichen Böschungen bis max. 1 : 1,5 zulässig.

2.7 Grünordnung : Im Bereich des Pflanzgebotes sollen die im Systemschnitt aufgeführten Arten verwendet werden.

vgl. Punkt 1.9

3. Ausnahmen

Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen sowie in Härtefällen können Ausnahmen nachfolgenden Umfangs zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB und § 67 LBO):

Zu 1.8 Versorgungseinrichtungen sind zulässig auch soweit für sie keine besonderen Flächen vorgesehen sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

Zu 2.1 Überschreitung um max. 3°, wenn die max. Firsthöhe nicht überschritten wird.

Zu 2.6 Geländeveränderungen, wenn sie zur Gefahrenabwehr erforderlich sind.

4. Ordnungswidrigkeiten

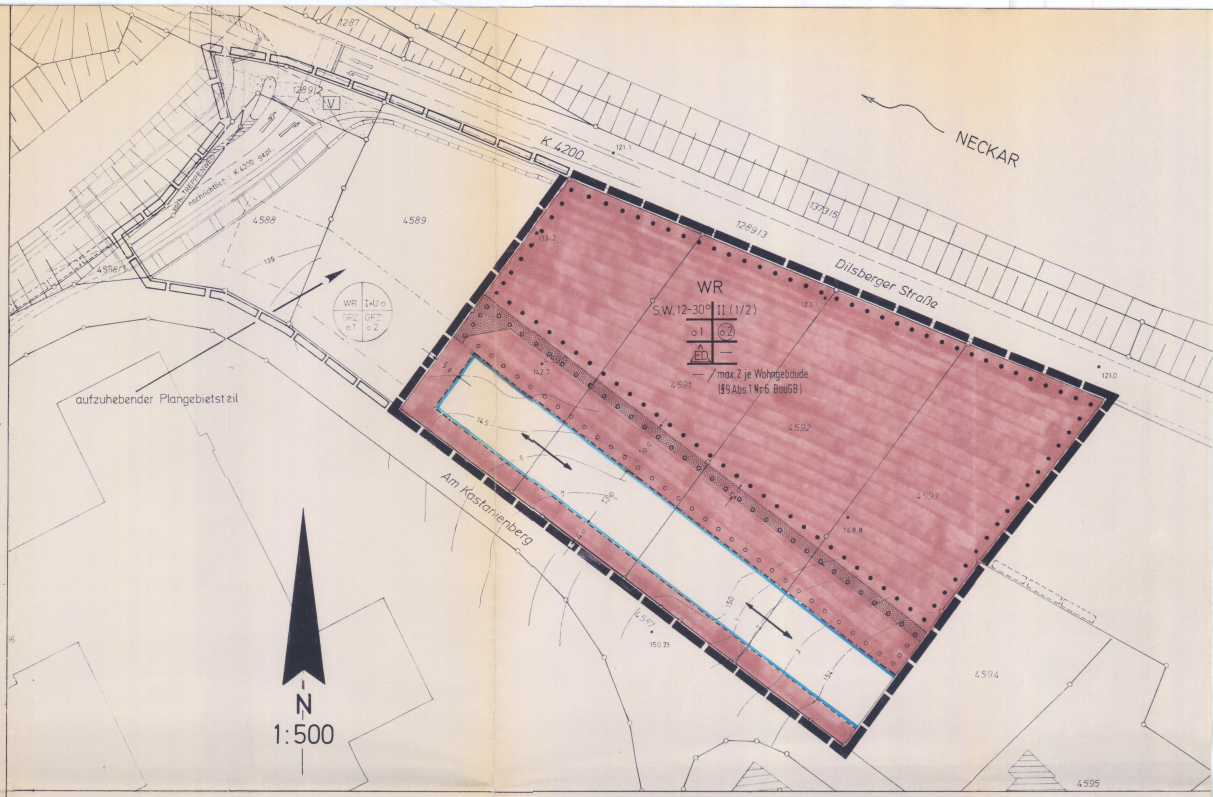
Vorsätzliche oder fahrlässige Mißachtungen der Festsetzungen werden als Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 213 BauGB und § 74 LBO geahndet.

5. Bestätigungsvermerk:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Neckargemünd, den 11. Juni 1991

Der Bürgermeister:

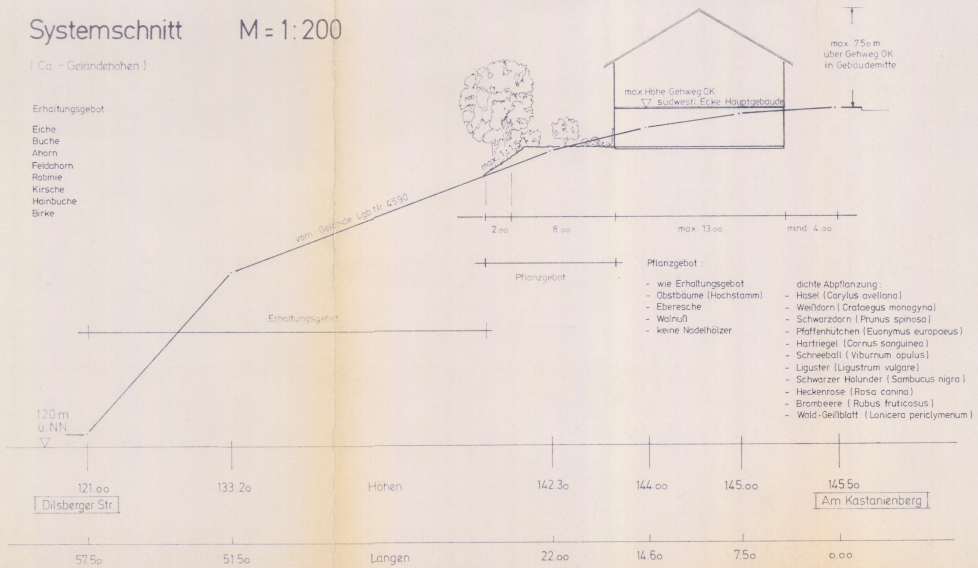


Bebauungsplan Südöstliche Ortserweiterung

4. Teiländerung u. Teilaufhebung

Systemschnitt M = 1:200

(Ca. - Geländehöhen)



Planung: Stadtbauamt Neckargemünd 9/89