

BEBAUUNGSPLAN

NORDWESTLICHE
ORTSERWEITERUNG

3. TEILÄNDERUNG u. NEUFASSUNG

Aufgrund der §§ 1, 2, 2a, 9-10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 19.08.1960 (S. 225ff.) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.79 (BGBl. I S. 943), der Bauordnungsverordnung (BauVO) vom 19.09.77 (BGBl. I S. 1763), des § 4 Gemeindeordnung (GO) für Baden-Württemberg in der Neufassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 57) und in Verbindung mit den §§ 73, 74 der Landesbauordnung (LBO) in der Neufassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBl. S. 51).

A. VERFAHREN

I Der Gemeinderat hat gem § 2(1) BBauG am 16.7.1985 ~~den Bebauungsplan~~ die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und am 16.7.1985 dem Vorentwurf zugestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 2.8.1985.

II Der Gemeinderat hat gem § 2a Abs. 3 BBauG die Bürgerbeteiligung beschlossen. Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 5.8.-13.9.1985.

III Nach Anhörung der Träger öffentl. Belange gem § 2(5) BBauG und der Bürgeranhörung hat der Gemeinderat am 29.10.1985 ~~den Bebauungsplan~~ die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 17.11.1985.

IV Der Gemeinderat hat am 8.11.1985 in der Zeit vom 18.11.85 bis 18.12.85 ~~den Bebauungsplan~~ die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 28.1.1986.

V Eingeschränktes Beteiligungsverfahren § 2a (7) BBauG in der Zeit vom 3.2.1986 bis 24.2.1986.

VI Der Gemeinderat hat am 17.12.1986 ~~den Bebauungsplan~~ die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 30.05.86.

VII Der Gemeinderat hat am 11.3.1986 gem § 10 BBauG die Satzung beschlossen.

VIII Genehmigungserkenn der unteren Verwaltungsbehörde.

VIII/1 Ortsliche Bekanntmachung der Genehmigung am 30.05.86.

Neckargemünd, 30. MAI 1986

Planverfasser
STADTBAMT NECKARGEMÜND
20.12.1985

Amliche Beglaubigung vom 27.08.1985 liegt vor.

Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit dem Liegenschaftskataster überein.

Stadtvermessungsamt



17. MRZ. 1986



B. ERLÄUTERUNG DER ZEICHN. FESTSETZUNGEN

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 15-22 BauVO)

S- Satteldach u. versetztes Pultdach (Versatz max. 1,5m)
F- Flachdach
W- Walmdach
D- Schindeldach (Grundangaben in A.T.)

offene Bauweise
geschlossene Bauweise
abwinkende Bauweise
schichtförmige Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
nur Doppelhäuser zulässig
nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
nur Hausgruppen zulässig

ART DES
BAUGEBIETES

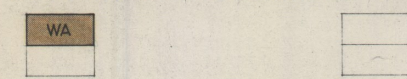
Dachform Zahl der Vollgeschosse
Grundfl. Geschossh. Zahl (GZ)
Bauweise Baum. Zahl (BZ)
max. Anzahl d. Wohneinheiten

max. Anzahl d. Wohneinheiten

max. Anzahl d. Wohneinheiten

max. Anzahl d. Wohneinheiten

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 1-11 BauVO)



3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 BauVO)

überbaubare Fläche mit Baugrenze/ Baulinie (Masseintrag gilt vor Zeichen-eintrag)

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Ziffer II BBauG)

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

öffentl. Parkplatfläche

5. GRÜNLÄCHEN (§ 9(1) Nr. 15 BBauG)

Verkehrsgrün (Teil der Verkehrsfläche)
Private Grünfläche
Kinderspielplatz (öffentlich)
Grünanlage (")

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN (§ 9 BBauG/ § 73 LBO)

Plangebietsgrenze
Vorschlag für Parzellierung
Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
Quelle
Gebäudestellung Hauptfirstrichtung
Leitungsrecht
z. GSt. d. Allgemeinheit

Böschungsfächen
Einzelbäume
Abgrenzung des zu erhaltenden Baumbestandes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

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

Neckargemünd, den 17. MRZ. 1986

Der Bürgermeister



C. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (BBauG/BauVO)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung : WA-Gebiete: Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-6 BauVO sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauVO).
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung : siehe Planeintrag
- 1.3 Zahl der Vollgeschosse : siehe Planeintrag
- 1.4 Bauweise : siehe Planeintrag
- 1.5 überbaubare Grundstücksfl.: siehe Planeintrag
- 1.6 Höhenlage baulicher Anlagen : Bergseits der Straße: Sockelhöhe bergseits max. 0,40 m über natürlichem Gelände; talseits der Straße: talseits max. 0,60 m über Gelände, bergseits max. 0,15 m über Gehwegoberkante.

- 1.7 Stellplätze/ Garagen : Zulässig auf dem Baugrundstück; die Überschreitung der hinteren Baugrenze ist unzulässig. Bei Garagen: Straßenabstand mind. 5,0 m bei Senkrechtstellung und 1,0 m bei Parallelstellung. Ein Bauwerk ist von Garagen freizuhalten.
- 1.8 Nebenanlagen : Soweit Gebäude, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig; nur eingeschossig, max. 2,0 cm.
- 1.9 Anschluß an Verkehrsflächen : Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Verkehrs- und angrenzenden Grundstücksflächen sind auf letztgenannten Böschungen im Neigungsverhältnis von mind. 1 : 1,3 anzulegen. Von den Nutzungsberechtigten können Stützmauern nach Maßgabe des Absatzes 2.5 auf dem Grundstück errichtet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

- 2.1 Dachform und -farbe : Hauptbaukörper und Firstrichtung siehe Planeintrag. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden Flachdach, Pultdach mit max. 15° Dachneigung und entsprechend der Dachform des Hauptbaukörpers zulässig. Farbe: rotbraun bis dunkelbraun.
- 2.2 Gebäudegestaltung : Dachaufbauten und -einschnitte bis max. 1/3 Baukörperlänge bei gleichzeitiger Beibehaltung der Dachtraufe zulässig; Abstand zur Gebäudesite mind. 1,5 m. Die Höhenlage der Dachtraufe darf die Höhenlage der zuzuordnenden obersten Geschossdecke nicht überschreiten.
- 2.3 Antennen : Nur eine je Gebäude zulässig.
- 2.4 Einfriedigungen : An öffentlichen Verkehrsflächen bis max. 1,0 m Gesamthöhe, an den übrigen Grundstücksgrenzen max. 1,5 m Gesamthöhe. Auf Stützmauern sind nur Sicherheitsanpflanzungen zulässig.
- 2.5 Stützmauern : Max. 1,0 m sichtbare Höhe über Gehwegoberkante u. innerhalb der Grundstücke.
- 2.6 Geländegestaltung : Bei Auffüllungen und Abgrabungen sind die natürlichen Geländeformen und die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu beachten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen - ausgenommen Eingangs- und Zufahrtsflächen - nicht befestigt werden. Sie sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es sind heimische Gehölze zu verwenden.

3. Ausnahmen

Fälle nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen sowie in Härtefällen können Ausnahmen nachfolgenden Umfangs zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BBauG u. § 57 LBO):

- zu Abs. 1.5 : Überschreitung der Baugrenze für Gebäude- teile bis max. 1/3 Gebäudelänge um max. 1,0 m, sofern ein Abstand von mind. 5,0 m zur nächstgelegenen Grenze nicht unterschritten wird und keine Abstandsvorschriften verletzt werden.
- zu Abs. 1.6 : Überschreitung um max. 0,20 m
- zu Abs. 1.8 : Versorgungseinrichtungen sind gem. § 14 Abs. 2 BauVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.
- zu Abs. 2.1 : Zulässigkeit von Pultdach oder Walmdach (max. 30°). Über- bzw. Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung um max. 30°. Bei asymmetrischer Dachform ist die Überschreitung der festgesetzten Dachneigung bergseits bis max. 55° zulässig, sofern die nach den bestehenden Vorschriften mögliche Firsthöhe nicht überschritten wird, ausgehend von einer maximalen Bautiefe von 12,0 m. Dachfarbe: ziegelrot.
- zu Abs. 2.5 : Überschreitung um max. 0,20 m
- zu Abs. 2.7 : Dachaufbauten bis max. 1/2 Baukörperlänge.

4. Ordnungswidrigkeiten

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

Neckargemünd, den 17. MRZ. 1986



Der Bürgermeister

