

STADT NECKARGEMÜND

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

WALKERGELÄNDE

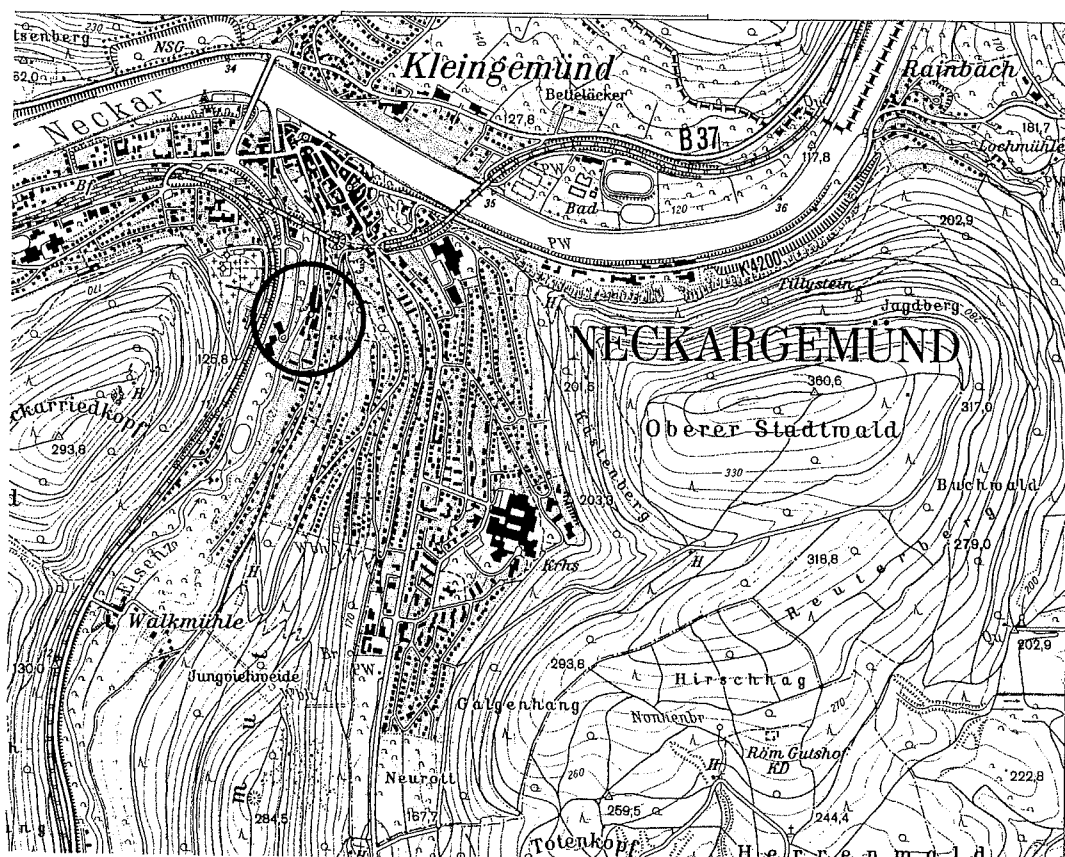
Stand: 10.03.2003

M 1:500

Aufgrund von §§ 1-4 und 8-13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 13.09.2001, und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, sowie der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gem.O.) in der Fassung vom 03.10.1983, zuletzt geändert am 18.12.1995.

Übersichtskarte:

M 1: 25000



Legende:

- Baugrenze (§ 23 [3] BauNVO)
- Baulinie (§ 23 [2] BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 [7] BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen u. Gemeinschaftsanlagen
- Grundstücksgrenze
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 [5] BauNVO)
- Hauptversorgungs- u. Hauptabwasserleitungen (§ 5 [2] Nr.4 + [4], § 9 [1] Nr.13 + [6] BauNVO)
- Grünflächen (§ 5 [2] Nr.5 + [4], § 9 [1] Nr.15, + [6] BauGB)
- Übergangsrecht zur Uferpflege
- Flächen für die Abfallentsorgung (§ 5 [2] Nr.4 + [4], § 9 [1] Nr.12,14 + [6] BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 5 [2] Nr.4 + [4], § 9 [1] Nr.12,14 + [6] BauGB)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Hochwasserlinie
"Zur Rechtsverordnung des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis vom 13.01.1994 über die Erklärung von Flächen entlang der Elsenz - Gewässer I. Ordnung - zum Überschwemmungsgebiet gehörig".
Heidelberg, den 13.01.1994
gez. Dr. Schütz / Landrat

Nutzungsschablone:

Art der bau- lichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grund- flächenzahl	Geschoss- flächenzahl

Festgelegte Höhenlage für
OKFF Erdgeschoss in m ü.b. NN

Verwendete Abkürzungen:

- Ga = Garage
- Dp = Doppelparkergarage
- Cp = Carport
- St = PKW-Stellplatz

Verfahrenshinweise:

Am 9.10.01 aufgestellt durch Gemeinderatsbeschluss. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 [1] BauGB erfolgte vom 15.11.01 bis 16.11.01. Öffentlich ausgelegt gemäß § 3 [2] BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 [1] BauGB vom 4.11.02 bis 6.12.02. Satzungsbeschluss gemäß § 10 [1] BauGB und am 11.03.03.

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Planes stimmt mit dem oben genannten Satzungsbeschluss überein.

Neckargemünd, den 14.03.03

Althoff
Bürgermeister



Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss der Stadt Neckargemünd über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Walkergelände", bestehend aus den planzeichnerischen bzw. den textlichen Festsetzungen, dem Grünplan und der Begründung wurde am 20.03.03 im Neckarboten ortsüblich bekanntgemacht (§ 10 [2] BauGB)

In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, wo der Bebauungsplan eingesehen kann. In der Bekanntmachung ist auch auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie Rechtsfolgen gemäß § 215 BauGB und weiter auf die Bestimmungen über die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach den §§ 39 ff. BauGB hingewiesen worden (§ 44 [5] BauGB)

Neckargemünd, den 21.03.03

Althoff
Bürgermeister



Schriftliche Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung:
(gemäß § 9 [1] Nr.1 BauGB und § 1 [6]ff BauNVO)
WA-Gebiete: In den WA-Gebieten sind die nach § 4 [3] BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung:
(gemäß § 9 [1] Nr.1 + [2] BauGB sowie §§ 16 + 18 BauNVO) – siehe Planeintrag –
- 1.3 Höhe baulicher Anlagen:
Die Höhenlage der Hausgruppen ist bezogen auf NN mit der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG) festgelegt. Ausnahmen sind zulässig bis zu einer Höhe von max. +/- 30 cm.

Bei Hausgruppen mit der Festsetzung "Tonnendach" darf der höchste Punkt der Dachhaut maximal 9,50 m über der festgesetzten Erdgeschoss – Fertigfußbodenhöhe liegen.
- 1.4 Bauweise in allen Gebieten unabhängig von Nutzungsart: – offen –
- 1.5 Überbaubare Grundfläche: – siehe Planeintrag –
- 1.6 Uferweg:
Im Westgartenbereich der Hausgruppen A, B, C, D, E und F ist entlang des Ufers ein Übergangsrecht in Breite von 1,50 m für Uferpflegemaßnahmen vorgesehen. Gleiches gilt für einen ebenso breiten Streifen von 1,50 m zwischen den Hausgruppen C und D von der gebietsinternen Erschließungsstraße aus als Verbindung zu vorgenannten Bereich. Das Übergangsrecht wird dinggleich gesichert. Der belastete Bereich ist von Pflanzungen dauerhaft frei zu halten.
- 1.6 Nebenanlagen:
Nebengebäude i. S. v. § 14 BauNVO sind unzulässig
- 1.7 Garagen, Carports und Stellplätze:
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf den im Plan dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- 1.8 Pflanzgebot (PFG):
PFG1: Der Uferrandstreifen ist im Böschungsbereich oberkante mit geeigneten heimischen Gehölzen, z.B. Schwarzerlen, zu bepflanzen und zu erhalten,

PFG2: Anpflanzung von Hochstämmen (Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Sorbus acuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winter-Linde) oder Tilia platyphyllos (Sommer-Linde), 3xv, mit 14–16 cm STU.
- 1.9 Schallschutzmaßnahmen
Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen in allen Häusern sind in Schallschutzklasse 2 auszuführen, sofern sie der B45 zugewandt sind.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

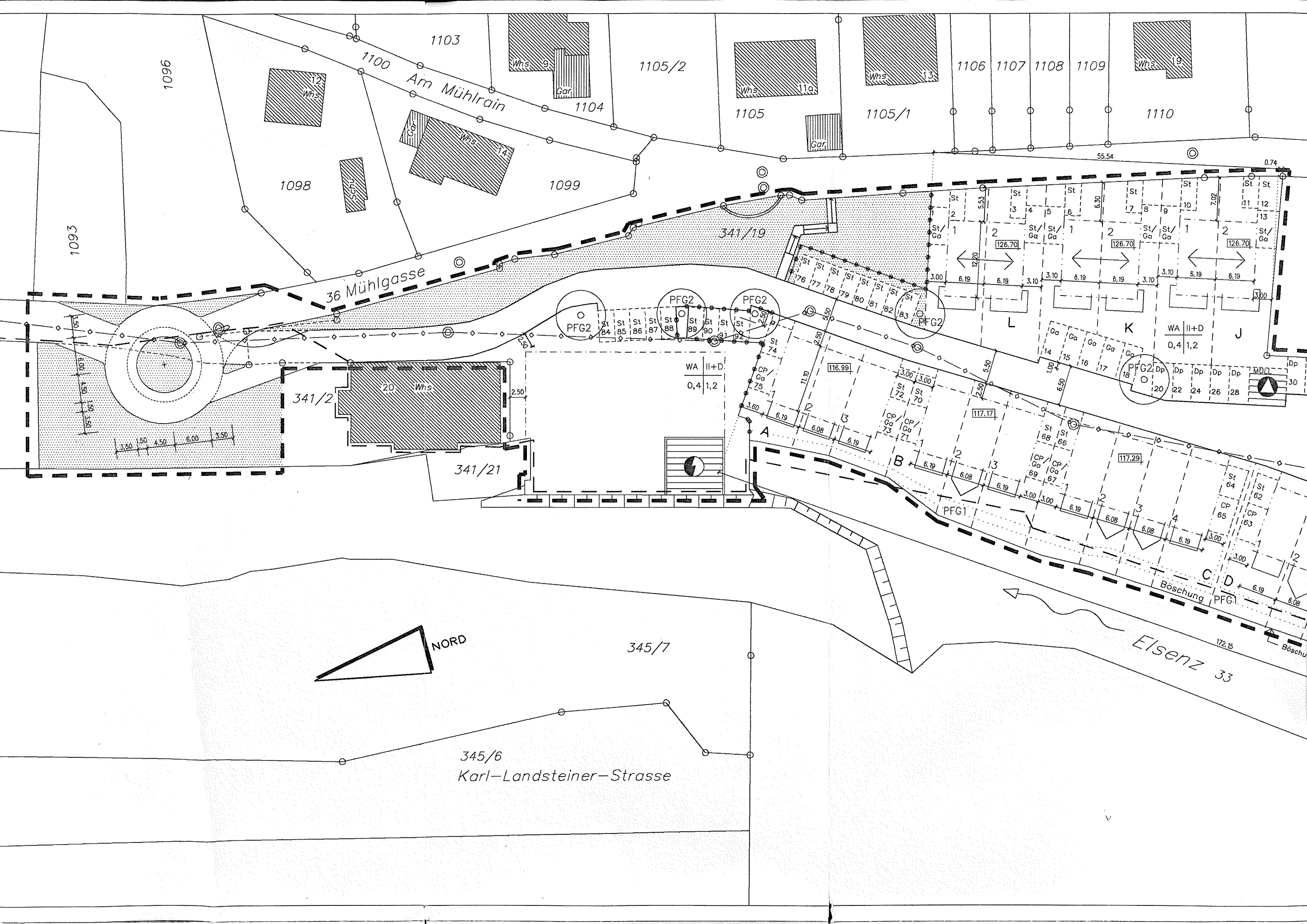
- 2.1 Hausgruppen und Dachformen:
Die Baublöcke A und B sind als Reihenhause-Dreiergruppe, die Baublöcke C, D, E, F und G als Vierergruppen und die Baublöcke H + I als Doppelhäuser, jeweils mit einer Wohnung und asymmetrischem Tonnendach zu errichten.
Die Hausgruppen J, K und L sind jeweils als Doppelhäuser mit max. 2 Wohnungen je Haushälfte und Satteldächern mit einheitlicher Dachneigung (DN) – DN zwischen 40 und 45° – zu errichten, Firstrichtung parallel zur Straße.
- 2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen
Nicht bebaute Flächen sind gärtnerisch anzulegen.
- 2.3 KFZ-Stellplatzbefestigung in besonderen Fällen
Die KFZ-Stellplätze Nr. 2+3, 6+7 und 10+11 im Vorgartenbereich der Häuser J – L sind mit Rasenpflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen und dauerhaft begrünt zu unterhalten. Abweichend davon sind auch freitragende Bodenplatten über dem Gelände zulässig.
- 2.4 Einfriedigungen
Höhe maximal 1 Meter an öffentlichen Verkehrsflächen und maximal 1,50 Meter an allen übrigen Grenzen.
- 2.5 Sichtschutzanlagen
Eine Sichtschutzanlage ist mit einer Maximalhöhe von 2 Meter und Maximallänge von 3 Meter einmal pro Grundstück zulässig. An einer gemeinsamen Grenze ist nur eine solche Anlage zulässig.
- 2.5 Bauliche Anlagen und Pflanzungen im Überschwemmungsgebiet
Im Überschwemmungsgebiet dürfen keine baulichen Anlagen und Zäune errichtet werden.
Pflanzungen im Überschwemmungsgebiet sind nur nach Maßgabe des PF1 (Nr. 1.8 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Pflanzungen –) zulässig.

3. Wasserrechtliche Festsetzungen

- 3.1 Gartenbrunnen und geothermische Anlagen
Gartenbrunnen und geothermische Anlagen sind im Planungsgebiet unzulässig.

4. Ausnahmen

- 4.1 Balkone
Die Doppelhäuser der Hausgruppen "J", "K" und "L" dürfen mit Balkonen die Baugrenzen wie folgt überschreiten:
Im Westen bis 2,60 m, im seitlichen Grenzabstand bis 1,10 m
- 4.2 Terrassen und Balkone mit Differenztreppen zum Gelände im Überschwemmungsgebiet:
Innerhalb des Überschwemmungsgebietes dürfen Terrassen oder Balkone im Erdgeschoss bis maximal 5.50 m Tiefe (senkrecht zur Hauswand gemessen) und Differenztreppen zum Gelände errichtet werden, sofern sie freitragend auf Stützen stehen und und weder unterbaut, noch unterfüllt werden.



1105/2

1105

1105/1

1106

1107

1108

1109

1110

1185

1185/6

1185/2

1188

1190

1192

Am Mühlrain

Elsenz 33

Hochwasserlinie
-ACT-

