

SCHEFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (BBauG/BauNVO)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung : WA-Gebiete: Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
WR-Gebiete: Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung : siehe Planeintrag
: Im gesamten Plangebiet ist die zulässige Grundfläche pro Gebäude auf 220 m² begrenzt, max. Gebäudelänge 18,0 m.
- 1.3 Zahl der Vollgeschosse : siehe Planeintrag
- 1.4 Höhe baulicher Anlagen : Sockelhöhe (OK Fußboden EG) talseits der Planstraße : max. 0,15 m bergseits des Gebäudes über der Fahrbahn, in den übrigen Gebieten max. 0,45 m talseits.
Max. Firsthöhe in Gebieten mit einem zulässigen Vollgeschoß 7,0 m, mit zwei zulässigen Vollgeschossen 10,0 m, ausgehend vom natürlichen Gelände talseits (§ 9 Abs. 2 BBauG)
- 1.5 Bauweise : siehe Planeintrag
a) = abweichende Bauweise: offen, Grenzbebauung an der südlichen Grundstücksgrenze zulässig.
- 1.6 Oberbaubare Grundstücksfläche : siehe Planeintrag
- 1.7 Nebenanlagen : Soweit Gebäude nur eingeschossig innerhalb der Baugrenzen zulässig (§ 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).
- 1.8 Geschirrhütten : Im Bereich der privaten Grünflächen ist pro Grundstück : außerhalb des Überschwemmungsgebietes eine Geschirrhütte in Holzkonstruktion oder -verkleidung bis 20 m³ zulässig.
- 1.9 Stellplätze/Garagen : Garagen u. überdachte Stellplätze zulässig auf den Baugrundstücken: bei Senkrechstellung Straßenabstand von 5,0 m. Überschreitung der hinteren Baugrenze unzulässig, ausgenommen sind Eckgrundstücke.
Hinweis: Anzahl nach § 39 LBO i.V.m. dem Garagenerlaß geregelt
- 1.10 Pflanzgebot : Der vorhandene Bestand an Hochstämmen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu erhalten, zu pflegen und erforderlichenfalls zu ersetzen. Bei Neupflanzungen ist standortgerechten heimischen Gehölzen der Vorzug zu geben (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG).
- 1.11 Schallschutzmaßnahmen : Zur Neckarsteinacher Straße gewandte Fenster von Aufenthaltsräumen sowie von Küchen unter 10 m² müssen im gekennzeichneten Bereich Schallschutzklasse 4 aufweisen, es sei denn, durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. Mauer) kann der Mittelungspegel am Gebäude auf weniger als 66 dB(A) gesenkt werden. Im Bereich von 61-65 dB(A) ist Schallschutzklasse 3 erforderlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

- 2.1 Dachform und -farbe : Rotbraun bis dunkelbraun.
: Dachform u. -farbe von Garagen entsprechend dem Hauptbaukörper, als Sattel- oder Pultdach.
- 2.2 Gebäudegestaltung : Dachaufbauten u. -einschnitte bis max. 1/3 Baukörperlänge, Abstand zur Gebäudeseite mind. 1,5 m.
- 2.3 Antennen : Nur eine je Gebäude zulässig.
- 2.4 Werbeanlagen : Zulässig für die in den Baugebieten zulässigerweise ausgeübten Nutzungen nur am Ort der Leistung.
- 2.5 Einfriedigungen : An der Planstraße bis max. 1,0 m Gesamthöhe, an sonstigen Grundstücksgrenzen bis 1,5 m Gesamthöhe zulässig. Mauern sind im WR-Gebiet nur als Fußmauern zulässig. Max. sichtbare Höhe 0,30 m.
- 2.6 Stützmauern : Auf den Baugrundstücken bis 1,0 m sichtbare Höhe zulässig. Sichtbare Betonflächen unzulässig.
- 2.7 Grünordnung : Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen außer Gebäudezugängen und Garagen-/Stellplatzzufahrten. Stellplätze sind in den WR-Gebieten mit Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke auszuführen.

3. Ausnahmen

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

- zu 1.4 : Überschreitung der max. Firsthöhe um 0,5 m, Überschreitung der talseitigen Sockelhöhe um 0,20 m.
- zu 1.6 : Überschreitung der Baugrenze für Gebäudeteile bis max. 1,0 m, sofern ein Abstand von mind. 5,0 m zur nächstgelegenen Grenze nicht unterschritten wird u. keine Abstandsvorschriften verletzt werden.
- zu 1.7 : Versorgungseinrichtungen sind zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen vorgesehen sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO).
- zu 2.1 : Überschreitung der festgesetzten Dachneigung um 5°. Gegeneinander versetzte Pultdächer: Höhenversatz max. 1,5 m, sichtbar nur von Norden.
Asymmetrische Dächer: Überschreitung der Dachneigung bis 55°, sofern die festgesetzte Firsthöhe nicht überschritten wird.
- zu 2.5 : Überschreitung um 0,50 m an der Neckarsteinacher Straße.

4. Ordnungswidrigkeiten:

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

5. Hinweis:

Bei den fünf unterhalb der Planstraße ausgewiesenen Bauplätzen sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen eine eventuelle Hochwassergefährdung zu treffen (Gründung der Gebäude, Nutzung der Untergeschosse).

Bestätigungsvermerk:

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