GEMEINDE NECKARGEMÜND

LANDKREIS HEIDELBERG

BEBAUUNGSPLAN

CARL-BECK-STR.

Aufgrund der §§ 8 und folgende des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S.341) der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung des Bundesministeriums für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung) vom 26.6.1962 (BGBl. I S.429) in der geänderten Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S.1233) sowie § 4 Abs.1 der Verordnung für Baden-Württemberg vom 20.7.1955 (Gesetzblatt S.129) i.V.m. § 1 der Verordnung des Innenministeriums zur Durchführung der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 31.10.1955 (Ges.Bl. S.225) in Verbindung mit § 111 Abs. 1,2 u. 3 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1965 (Ges.Bl. S.151), in der Fassung vom 11.April.1972 der Bekanntmachung vom 20.6.1972 (GBl.Bl.S.351)

I. Der Gemeinderat hat gem. § 2 (1) BBauG am 27.04.1971 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und ortsüblich bekanntgemacht. Neckargemünd, den 7.12.72

II. Der Bebauungsplan wurde gem. § 2 (6) BBauG mit Begründung und Umweltbericht vom 4.7.72 bis 4.8.72 öffentlich ausgelegt. Neckargemünd, den 15.6.73

III. Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BBauG durch Beschluß des Gemeinderates vom 21.5.73 als Satzung beschlossen. Neckargemünd, den 9.7.73

IV. Genehmigungsvermerk der Verwaltungsstelle: Gem. § 11 BBauG 25. April 1973 Landratsamt Heidelberg

V. Durch ortsübliche Bekanntmachung am 26.07.73 ist der Bebauungsplan mit Begründung seit dem Tage der Veröffentlichung rechtsverbindlich geworden. Neckargemünd, den 15.6.73

Planverfasser: Dipl.-Ing. Architekten

Eppelheim, Feb.1972

ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 1 (2) UND 3 BBauG)

WR — Reines Wohngebiet

2. GRÜNFLÄCHEN

- Parkanlage
- V Verkehrsgrün
- S Schutzgrün
- pG Privatgrün

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16 - 22 BauNVO)

S - Satteldach, F - Flachdach, W - Walmdach, ~~Mansardd.~~ (Einzelheiten A.T.)

Art der Baugebiete; Grundflächenzahl; Geschoßflächenzahl; Bauweise; Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze); (Nur bei WA u. WB)

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
~~II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)~~
~~II-III Mind. 2 - max. 3 Vollgeschosse~~
(+II) 1 Vollgeschoß + zurückstehendes Untergeschoß gem. § 2 (6) LBO (beispielsweise 1 Vollgeschoß + 1 Geschoßhöhe)
~~II+U Zahl der Vollgeschosse - Terrassengeschoß~~
~~o offene Bauweise~~
E nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
~~g geschlossene Bauweise~~
~~a besondere Bauweise = Terrassenhäuser~~
EH nur Einzelhäuser zulässig

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 BauNVO)

Baugrenze

(1/9) — 1 bergseits gemessene Geschoßhöhe (GH) Traufhöhe (TH); 9 talseits gemessene Geschoßhöhe (GH) Traufhöhe (TH)

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr.3 BBauG)

Straßenverkehrsflächen (Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich)

privat. Stellenhöhe über NN

Straßenmündung

Straßenbegrenzungslinie

Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

P öffentl. Parkplätze

Sa - Sammelgarage, Ga - Garagen, GGa - Gemeinschaftsgarage

6. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

geplante Grundstücksgrenzen (nicht für die Parzellierung)

Planungsgrenze

Abgrenzung unterschl. Nutzung

Hauptfirstrichtung

Schutzzone (WA/B)

KKSP. Kleinkinderspielplatz

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 (1) Nr.12 BBauG)

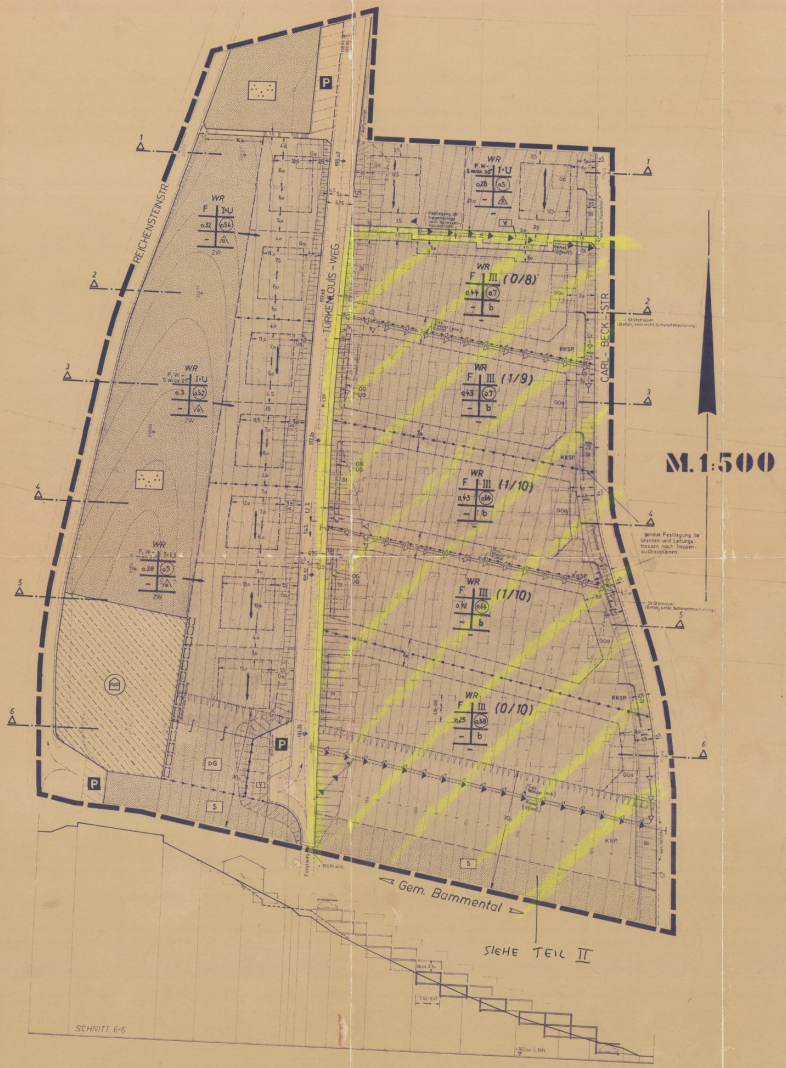
W Wasserhochbehälter

BESONDERE FESTSETZUNGEN

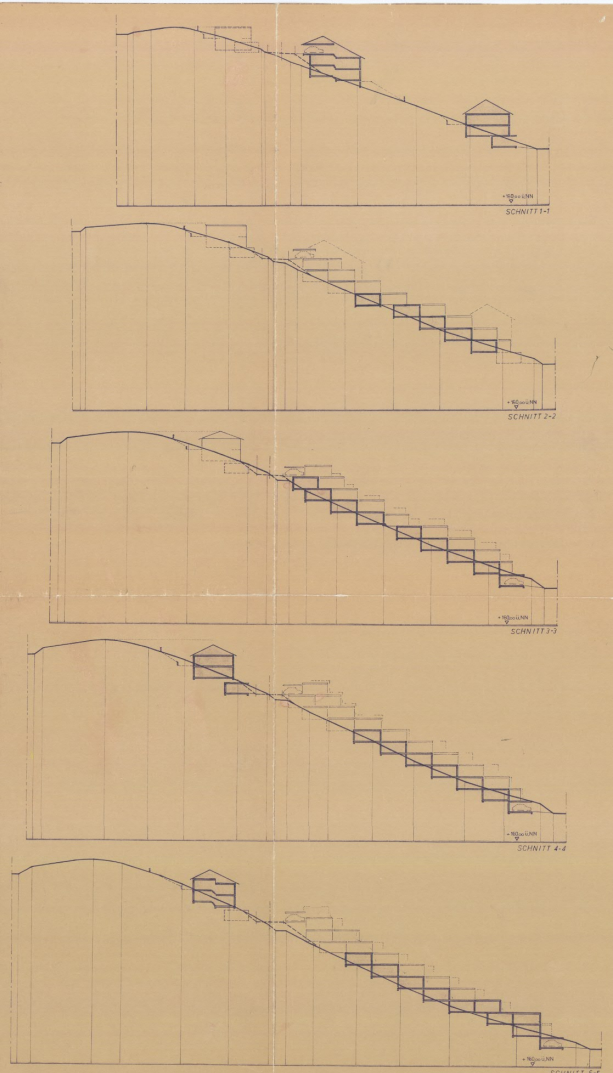
1. Art der baulichen Nutzung
   Es werden gemäß § 3 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
2. Stellplätze/Garagen
   2.1 Anzahl: 1,5 Stellplätze m. Garagen je Wohneinheit.
   2.2 Straßenabstände (Garagen): mind. 5,0 m an der Carl-Beck-Str., mind. 2,0 m an Turkenlouisseg sofern zwischenzeitlich nichts anderes festgesetzt ist. Bei Parallelaufstellung mind. 7,0 m an der Carl-Beck-Str., mind. 6,0 m an Turkenlouisweg.
   2.3 Zulässigkeit: talseits des Turkenlouisweges sind Garagen nur bei Unterbringung innerhalb des Baukörpers zulässig.
   2.4 Dachform: Flachdach
3. Vollgeschosse: unzulässig.
4. Hauptbaukörper
   4.1 Sockelhöhe (SH-Fußkante EG bzw. OG): max. 0,4 m i.F. über Straßenmittelachse, bei Grundstücken talseits der Straße, mind. 0,10 m i.F. unter Geländeoberkante (bergseits) bei Grundstücken bergseits der Straße.
   4.2 Kniestocks nur bei einer sichtbaren Geschoßhöhe bis max. 0,60 m zulässig.
   4.3 Firsthöhe: Auf Grundstücken westlich des Turkenlouisweg darf die Gebäudehöhe i.F. die Traufkante zur Reichenstein-str. nicht überragen (Schnitte durch Geländeschnitt § W.04.73 LSG)
   4.4 Dachform: bei geneigter Dachform = dunkler Farbton.
   4.5 Geschoßhöhen: Im Gebiet mit festgesetzter Terrassenhauswelle dürfen östlich und südlich max. 2 Geschoßhöhen, nördlich (evtl. Grundstücksgrenze) max. 3 Geschoßhöhen bündig in Erscheinung treten (Versprung mind. 1,0 m).
   4.6 Heizungsart: In Gebiet mit festgesetzter Terrassenhauswelle sind Heizungsanlagen mit festen und flüssigen Brennstoffen nicht zulässig.
   Hinweis: Bei Gebäuden westlichsten Turkenlouisweg werden private Druckerhöhungsanlagen (Wasser) für max OG erforderlich.
5. Garagenlagen/Autoparkplätze: unzulässig.
6. Aussaenanlagen:
   6.1 Böschungen: Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen durchgehrer- und anstrenzender Grundstücksfläche sind auf letztgenannten Böschungen in Neigungsverhältnis von mind. 1:1,5 anzulegen. 25 cm Abschnungen können von den Nutzungsberechtigten Stützmauern nach Aufgabe des Abs. 6.2 errichtet werden.
   6.2 Stützmauern: bergseits von öffentlichen Verkehrsflächen - an der Carl-Beck-Str. in einem Abstand von mind. 2,5 m bis zu einer Höhe von max. 1,60 m zulässig. Material: Beton - senkrechte Schwerkennschalung.
   6.3 Einfriedigungen: max. 1,0 m an öffentlichen Verkehrsflächen, auf Stützmauern über 1,0 m Höhe nur in Form von Sicherheitsabsperrlinienungen, an allen übrigen Grundstücksgrenzen max. 1,20 m. In Vorgartenbereich von Terrassenhäusern unzulässig.
7. Ausnahmen: Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen können in Härtefällen Ausnahmen nach § 31 (1) BBauG und § 94 (1) LBO nachfolgenden Umfanges zugelassen werden:
   7.1 zeichnerische Festsetzungen:
   a. Überschreitung der Baugrenzen bis max. 1,5 m sofern ein Mindestabstand von 5,0 m bis zur nächstgelegenen Grenze nicht unterschritten wird.
   b. Abweichung von den festgesetzten Garagen- und Stellplatzflächen
   c. Überschreitung der Dachneigung um max. 5° sowie Pult- u. Satteldach. ~~max. 5°~~ in Bereichen mit Einzelhausbebauung, bei Einhaltung des Abs. 4.3
   d. Versorgungseinrichtungen sind gemäß § 14 (2) BauNVO in Einzelhäusern mit der Gemeinde zulässig, auch sofern für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.
   7.2 schriftliche Festsetzungen:
   zu 7.1: Mind. 3,0 m bzw. 1,0 m (am Turkenlouisweg) bei Sonderstellung;
   zu 4.1: Überschreitung um max. 0,30 m.
   zu 6.2: Überschreitung um max. 0,50 m.

Neckargemünd, den .....

Der Bürgermeister:



M. 1:500



M. 1:10.000

ÜBERSICHTSPLAN