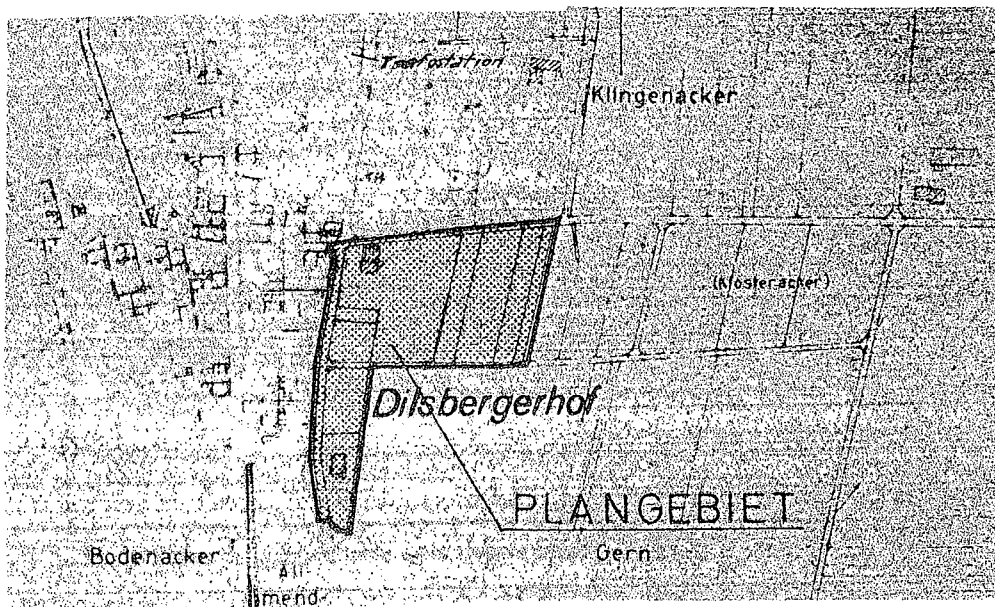


BEBAUUNGSPLAN

GEWANN: GERN

DILSBERGERHOF

VOM 25.11.1980



1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Anlagen nach Baunutzungsverordnung § 4 (3) Ziff. 2, 3, 4 und 5 nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im bergigen Gelände:

Geschoßzahl: talseits 2 sichtbare Geschoßhöhen
bergseits 1 sichtbare Geschoßhöhe

Das Untergeschoß kann nach der Talseite hin als Wohnung ausgebaut werden. In diesem Falle sind für die Prüfung des Baugesuches durch die Baugenehmigungsbehörde auf NN bezogene Geländeprofile erforderlich (§ 90 Abs. 3 LBO).

3. Baugestaltung

3.1 Dachdeckung: dunkler Farbton

3.2 Traufhöhe bei einer sichtbaren Geschoßhöhe max. 3,50 m, gemessen bei einem Dachüberstand von max. 1 m,

Bei mehreren sichtbaren Geschoßhöhen können die zusätzlichen Geschoßhöhen hinzugerechnet werden.

3.3 Sockelhöhe: max. 0,60 m über Straßenhöhe, gemessen in Straßsenachse auf der Mitte des Grundstücks.

4. Gestaltung der Außenanlagen:

- 4.1 Im Bereich des Vorgartens ist das Gelände auf Straßenhöhe aufzufüllen.
- 4.2 Böschungen sind bis zu einem Neigungswinkel von höchstens 30° (AT) zulässig.
- 4.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, die nicht als Zugang, Zufahrt, Stellplatz usw. dienen, sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

4.4 Einfriedigungen:

4.4.1 Art der Einfriedigung:

An der Straße: Holzzäune, natur mit Heckenhinterpflanzungen, gemauerte und betonierte Pfeiler sind nur zur Verankerung von Eingangs- und Garagentoren sowie zur Unterbringung von Mülltonnen zulässig. Andernorts: Maschendrahtzäune.

4.4.2 Höhe an der Straße: max. 0,80 m, andernorts max. 1,50 m.

4.4.3 Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind die Grundstücke mit 0,10 m hohen Saumsteinen abzugrenzen.

5. PKW-Stellplätze und Garagen

5.1 Anzahl: entsprechend den jeweils gültigen Richtzahlen des Innenministeriums

5.2 Anordnung auf dem Grundstück:

- Senkrecht zur Straße errichtete Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie haben. Sie dürfen die rückwärtige Baugrenze nicht überschreiten. Bei Eckgrundstücken dürfen die Garagen die rückwärtige Baugrenze, rechtwinklig zur Firstrichtung des Hauptgebäudes, nicht überschreiten. Von der östl. Plangebietsgrenze ist ein Mindestabstand von 10,0 m einzuhalten.

5.3 Dachform: Flachdach oder Pultdach mit max. 10° (AT) Dachneigung.

6. Ausnahmen

Falls nachbarliche oder öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen sowie in Härtefällen können gemäß § 31 (1) BBauG und § 94 (1) LBö folgende Ausnahmen zugelassen werden:

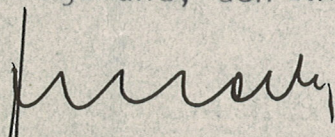
Von den zeichnerischen Festsetzungen:

6.1 Überschreitung der festgesetzten Dachneigung um max. 5° (AT) zulässig.

IX. Die Genehmigung wurde am 25.1.1980 bekanntgemacht.

X. Der Bebauungsplan wurde am 25.1.1980 rechtsverbindlich.

Neckargemünd, den 28.1.1980


(Bürgermeister)



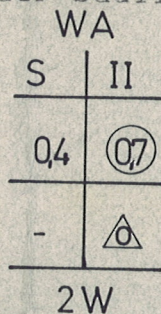
1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 (2) und (3) BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet

Reines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)



S Satteldach

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

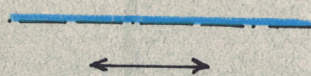
0,4 Grundflächenzahl

0,7 Geschoßflächenzahl

△ offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

2W Max. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)



Baugrenze

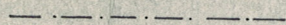
Hauptfirstrichtung

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

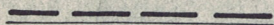


Straßenverkehrsflächen (Die Gliederung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich)

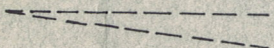
5. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



geplante Grundstücksgrenzen, Vorschlag für die Parzellierung



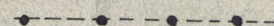
Plangebietsgrenze (Grenze des räumlichen Geltungsbereiches)



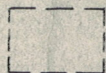
Sichtwinkel (Bewuchs, Einfriedigung max. 0,80 m)



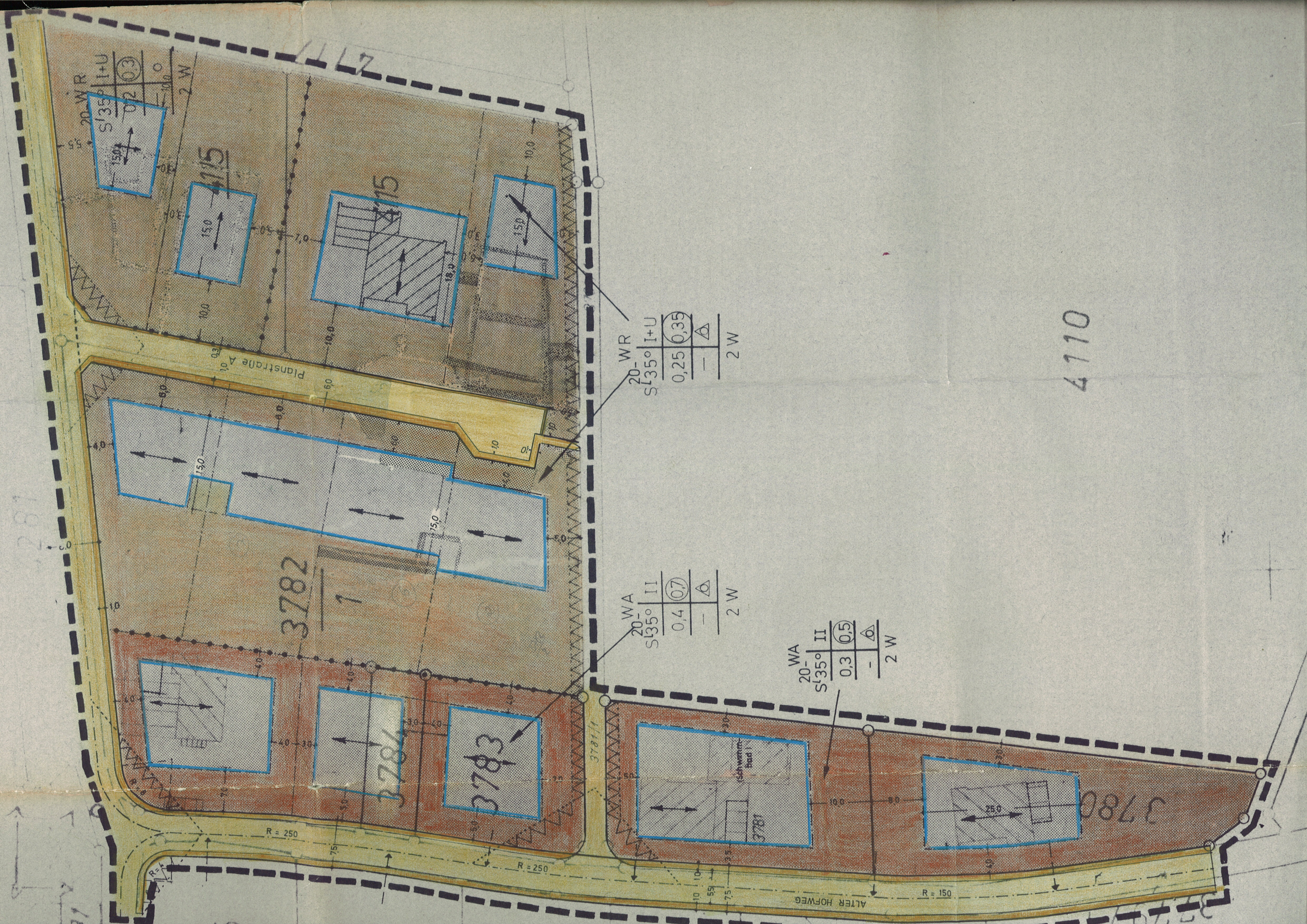
von der Bebauung freizuhaltende Flächen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Flächen für Garagen oder Stellplätze



WR	20-	S'35°	I+U	0,25	0,35	Δ	2 W
----	-----	-------	-----	------	------	---	-----

WA	20-	S'35°	II	0,4	0,7	Δ	2 W
----	-----	-------	----	-----	-----	---	-----

WA	20-	S'35°	II	0,3	0,5	Δ	2 W
----	-----	-------	----	-----	-----	---	-----

4110