



STADT NECKARSTEINACH
 KREIS BERGSTRASSE

BEBAUUNGSPLAN NR. 13 AM PFAFFENRAIN

Aufgestellt aufgrund der §§ 2 und 8 ff des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S 341), der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNutzungsverordnung des Bundesministeriums für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S 429), in der geänderten Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S 1233), der §§ 5 ff der Hess. Gemeindeordnung vom 25. Februar 1952 in der Fassung vom 1. Juli 1960 (GVBl. S 103) und der §§ 3 ff. der Hess. Bauordnung vom 6. Juli 1957 (GVBl. S 101) geändert durch Gesetze vom 4. Juli 1966 (GVBl. I S 171) und 5. Oktober 1970 (GVBl. I S 598) mit Durchführungsverordnung vom 12. November 1963 (GVBl. I S 157), geändert durch Verordnungen vom 23. März 1971 (GVBl. I S 73).

Neckarsteinach, den 2.9. SEP. 1972.
 Der Magistrat der Stadt Neckarsteinach
 -Bauabteilung-
Pittman
 Bau-Ing. (grad.)

- ORIGINAL -

Aufgestellt gem. § 2 (1) BBauG. durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 2. OKT. 1972
 Neckarsteinach, den 2. OKT. 1972

Der Magistrat:
Pittman Bürgermeister
Stoff 1. Stadtrat

Der Bebauungsplan wurde gem. § 2 Abs. 6 BBauG. in der Zeit vom 2.3. OKT. 1972 bis 2.3. NOV. 1972 öffentlich ausgelegt.
 Neckarsteinach, den 2.5. NOV. 1972

Der Magistrat:
Pittman Bürgermeister
Stoff 1. Stadtrat

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BBauG. durch die Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen am 1.4. MAI 1973
 Neckarsteinach, den 2.2. MAI 1973

Der Magistrat:
Pittman Bürgermeister
Stoff 1. Stadtrat

Genehmigt mit Vfg. vom 4.1.1974 Az. V/3-61 d 04/01
 Genehmigt am Auftrag
Pittman
 Amtspräsident

Der genehmigte Bebauungsplan wurde gem. § 12 BBauG. und § 5 Abs. 4 HGO i.V.m. § 11 der Hauptsatzung der Stadt Neckarsteinach in der Zeit vom 2.8. JAN. 1974 bis 2.8. FEB. 1974 öffentlich ausgelegt.
 Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden am 1.8. JAN. 1974 im aml. Mitteilungsblatt der Stadt Neckarsteinach bekanntgemacht.
 Der Bebauungsplan ist somit am 1. MRZ. 1974 rechtsverbindlich geworden.
 Neckarsteinach, den 8. MRZ. 1974

Der Magistrat:
Pittman Bürgermeister
Stoff 1. Stadtrat

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BBauG. ZUM INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.
 Zeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 1 (2) BBauG.)
 WR Reines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-22 BauNVO)

F-Flachdach	Dachform	Zahl der Vollgeschosse	II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
S-Satteldach	Dachneigung	Grundflächenzahl	I+U1 Vollgeschosse + anrechenbares Untergeschoß gem. §§ 2+57 HGO
(Gradangaben AT)		Baumassenzahl	I+U2 (bergeits 1-talseits 2-Geschoßhöhen) nur Einzel u. Doppelhäuser zulässig. nur Hausgruppen zulässig. besondere Bauweise od. Teppichbebauung (bergeits max. 1 Geschosshöhe sichtbar).
		Bauweise	

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

— Baugrenze — Überbaubare Grundstücksfläche mit festgesetzter Höchstzahl der Geschosse.

— Baulinie —

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) BBauG.)

— Straßenverkehrsflächen (die Gliederung ist nicht rechtsverbindlich). — Straßenbegrenzungslinie Begrenzung sonst. Verkehrsflächen

5. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen:

— Geltungsbereichsgrenze —

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung —

— Hauptfirstrichtung —

— Leitungsrecht —

— Vorhandenes Wohnhaus —

— Flächen für Stellplätze od. Garagen —

HINWEIS

Die Darstellung der Bebauung im Grundriß ist nicht rechtsverbindlich.

— Geplante Grundstücksgrenzen Vorschlag für Parzellierung. —

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung:

1.1 WR - Gebiet: Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Hiervon sind nicht betroffen: Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs.

1.2 Geschossflächenzahl: Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ), um Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche erstellt werden. (§ 21a BauNVO) jedoch max. 0,8 GFZ.

2. Stellplätze/Garagen:

2.1 Anzahl: Mind. 1-u.2 Zimmerwohnungen = 1 Abstellplatz 3-u-Mehr-Zimmerwohnungen = 1 1/2 Abstellplätze.

2.2 Straßenabstände der Garagen: Soweit die Stellplätze bzw. Garagen im Bebauungsplan nicht dargestellt sind, müssen die Garagen in den Baukörper mit eingepflanzt werden. Der Mindestbauwerks- und Grenzabstand gem. § 25 HGO ist einzuhalten.

3. Nebengebäude (NG): Unzulässig.

4. Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen:

4.1 Im Zuge des Straßen- und Wegebaues entstehende Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den jeweiligen Grundstücken zu dulden. Böschungen werden bis zu einem Gefälle von 1:3 angelegt.

5. Versorgungsflächen und Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind:

5.1 Stark- und Schwachstromleitungen sind zu verkabeln. Soweit öffentliche Flächen für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen nicht ausreichen, sind private Grundstücksflächen hierzu freizustellen und freizuhalten entsprechend den Einzeichnungen in Lageplan.

5.2 Mit Gehrecht zugunsten mehrerer Eigentümer bzw. der Allgemeinheit belastete Flächen sind in der Gestaltung den öffentlichen Wegen gleichzusetzen.

5.3 Die Entwässerungskanäle werden entsprechend dem Entwässerungsentwurf der Stadt Neckarsteinach vom 25.11.1969 verlegt. Die Ortsentwässerung ist mit Erlaß des Herrn Regierungspräsidenten in Darmstadt, Az. V/11-79 f 04/01 N, genehmigt.

5.4 Die Wasserversorgungsleitungen werden entsprechend dem Rohrleitungsplan des Entwurfs zur Neuordnung der zentralen Wasserversorgungsanlage der Stadt Neckarsteinach verlegt. Der Entwurf wurde vom Wasserwirtschaftsamt Darmstadt genehmigt (Az.: I-79 e 04 vom 5. Oktober 1967).

6. Hauptbaukörper

6.1 Geschosshöhe: Max. 3,00 m

6.2 Baukörpergestaltung im Baugbiet mit besonderer Bauweise (b): a) talseits sind max. 3 Geschosshöhen bündig zulässig. Nachfolgende Geschosse sind mind. 2,50 m zurückzusetzen. b) In den Seitenschichten dürfen max. 2,5 Geschosshöhen bündig endgültiger Geländeoberkante in Erscheinung treten.

7. Baugestalterische Festsetzungen (Bausatzung):

7.1 Dachform (§ 29 (4) HGO) Flachdach, Satteldach 18-22 Grad

7.2 Dacheindeckung Anthrazit, Ziegelrot; keine naturfarbenen Wellasbestzementplatten

8. Aussenanlagen

8.1 Die unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind bis Rückseite der Gebäude landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Innerhalb der Gebäudegruppen sind die Aussenanlagen aufeinander und mit den öffentlichen Grünanlagen abzustimmen (§ 5 HGO).

8.2 Einfriedigungen: Sämtliche Einfriedigungen an der Straßenseite sind gem. § 70 HGO genehmigungspflichtig. Die straßenseitigen Einfriedigungen sind wie folgt zu gestalten:

a) talseits: bis 30 cm fester Sockel darauf Gelände aus Holz oder Eisen bis 90 cm.

b) bergseitig bis 20 cm über natürlich anstehendes Gelände, jedoch höchstens 1,50 m Stützmauer: darauf bis 90 cm Gelände aus Holz oder Eisen. Natürlich anstehendes Gelände über 1,50 m ist im Verhältnis 1:1,5 abzuböchen.

c) Die Gestaltung ist mit vorhandenen Einfriedigungen der Nachbargrundstücke abzustimmen.

Seitliche Einfriedigungen sind mit einem festen Sockel bis 30 cm und darauf bei Gesamthöhe von 1,50 m Maschendrahtzaun zulässig.

In den Baugebieten sind im Bereich der Freizeitzplätze auf der Hauptwohnseite Sichtschutzwände aus Holz, Naturfarben, von max. 1,80 m Höhe zulässig.

9. Ausnahmen

Der Magistrat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den vorstehenden Bestimmungen zulassen. Rechtsvorschriften dürfen dabei nicht verletzt werden.

Neckarsteinach, den
 Der Magistrat:

Neckarsteinach, den

06-31-AP-3036-00413-0