

006-31-1P-3036-004-1.17-02

STADT NECKARSTEINACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "AM LEIMENBUCKEL"

2. ÄNDERUNG

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

BEGRÜNDUNG	S 1
RECHTSGRUNDLAGEN	S 2
ZEICHENERKLÄRUNG - BESTAND	S 3
ZEICHENERKLÄRUNG - FESTSETZUNGEN	S 4 - 5
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ÄNDERUNGSFLÄCHE 1	S 6 - 9
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ÄNDERUNGSFLÄCHE 2	S 10 - 13
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ÄNDERUNGSFLÄCHE 3	S 14 - 17

STADT NECKARSTEINACH
BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "AM LEIMENBUCKEL"
2. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG:

DER BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "AM LEIMENBUCKEL", GENEHMIGT MIT VERFÜGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN VOM 2. AUGUST 1970, (AZ. V 3 - 61 D 04/01 - (N. -4-)), WURDE MIT VERFÜGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN VOM 17. APRIL 1975, (AZ. V 3 - 61 D 04/01 - NECKARSTEINACH 4 -), GEÄNDERT. DIESE ÄNDERUNG SAH AUF DEN GRUNDSTÜCKEN FLUR 2 NR. 270/3 UND 268/6 (ECKE GOETHESTRABE/SCHILLERSTRABE) UND FLUR 2 NR. 541/21 (ECKE FRIEDRICH-EBERT-STRABE/HOPFENGARTENWEG) EINE BIS ZU SECHSGESCHOSSIGE PUNKT-HAUSBEBAUUNG MIT FLACH-DACHBAUWEISE VOR. DIESE MASSIERTE BAUWEISE ENTSPRICHT NICHT MEHR DEN HEUTIGEN ERKENNTNISSEN. VIELMEHR SOLLEN DIESE BEIDEN GRUNDSTÜCKE EINER DER LANDSCHAFT UND DER UMGEBUNG ANGEPAßTEN BEBAUUNG ZUGEFÜHRT WERDEN.

FÜR DAS GRUNDSTÜCK ECKE GOETHESTRABE/SCHILLERSTRABE LIEGT BEREITS EINE BAUANFRAGE VOR. DIESE SIEHT EINE BIS DREISTÖCKIGE REIHENHAUSBEBAUUNG MIT AUSGEBAUTEM DACHGESCHOß VOR. MAGISTRAT UND BAU- UND SIEDLUGNS-AUSSCHUß HABEN HIERÜBER BEREITS BERATEN UND ERHEBEN DAGEGEN KEINE EINWENDUNGEN. DIE BAUANFRAGE IST IN DER VORGESEHENEN BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG BERÜCKSICHTIGT.

AUF DEM GRUNDSTÜCK ECKE FRIEDRICH-EBERT-STRABE/HOPFENGARTENWEG BEFDINET SICH ZUR ZEIT EINE AUSSTELLUNG FÜR GRABDENKMALE UND SONSTIGE SKULPTUREN. DAS IM 1. NACHTRAG VORGESEHENE "BAUFENSTER" WIRD BEIBEHALTEN UND DIE BEBAUUNG AUF DREIGESCHOSSIGE BAUWEISE MIT AUSGEBAUTEM DACHGESCHOß ZURÜCKGEFÜHRT.

ES SOLL FÜR BEIDE GRUNDSTÜCKE "ALLGEMEINES WOHNGEBIET" GEMÄß § 4 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VORGESEHEN WERDEN, WOBEI FÜR DAS GRUNDSTÜCK ECKE FRIEDRICH-EBERT-STRABE/HOPFENGARTENWEG EINE AUSNAHME FÜR DIE NICHT STÖRENDE AUSSTELLUNG ZUGELASSEN WERDEN KANN.

FÜR DIE 3. ÄNDERUNGSFLÄCHE LIEGT BEREITS EINE BAUANFRAGE VOR. AUF DIESEM GRUNDSTÜCK SOLL EIN BIS ZWEGESCHOSSIGES WOHNHAUS ERRICHTET WERDEN. DAS VORGESEHENE BAUFENSTER IST ENTSPRECHEND IM BEBAUUNGSPLAN EINGETRAGEN.

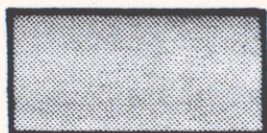
STADT NECKARSTEINACH
BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "AM LEIMENBUCKEL"
2. ÄNDERUNG

- BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG
VOM 01. JULI 1987
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG
VOM 23. JANUAR 1990
- PLANZEICHENVERORDNUNG 1981 (PLANZV)
VOM 30. JULI 1981
- VERORDNUNG ÜBER DIE AUFNAHME VON AUF
LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN
BEBAUUNGSPLAN VOM 28. JANUAR 1977
- HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO)
- HESSISCHES GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND
LANDSCHAFTSPFLEGE (HENATG) VOM 19. SEPTEMBER 1980

STADT NECKARSTEINACH
 BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "AM LEIMENBUCKEL"
 2. ÄNDERUNG

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand



BAULICHE ANLAGE



FLURGRENZE



FLURSTÜCKSGRENZE

z.B. Fl. 2

FLUR-Nr.

z.B. $\frac{268}{6}$

FLURSTÜCKS-Nr.

z.B. o 1393/1

KATASTERPOLYGONPUNKT



KOORDINATENKREUZUNGSPUNKT



GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 VORSCHLAG FÜR PARZELLIERUNG



HÖHENLINIE

STADT NECKARSTEINACH
BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "AM LEIMENBUCKEL"
2. ÄNDERUNG

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-
BEREICHES § 9 (7) BAUGB



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-
BEREICHES DER ANGRENZENDEN BZW.
BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNE



BAULINIE § 23 BAUNVO



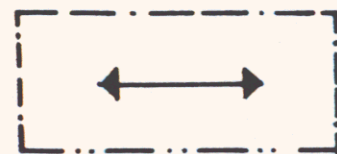
BAUGRENZE § 23 BAUNVO



GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE,
VORSCHLAG ZUR PARZELLIERUNG

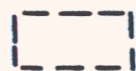


ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER
NUTZUNG, § 16 (5) BAUNVO

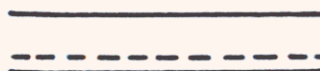


ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE,
§ 23 BAUNVO

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN,
§ 9 (1) 2 BAUGB



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR
NEBENANLAGEN, § 9 (1) 4 BAUGB



BEGRENZUNG DER ÖFFENTLICHEN
VERKEHRSFLÄCHEN, § 9 (1) 11 BAUGB

STADT NECKARSTEINACH
 BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "AM LEIMENBUCKEL"
 2. ÄNDERUNG

ZEICHENERKÄRUNG

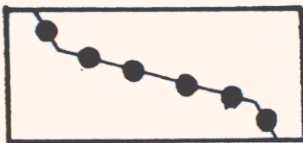
Festsetzungen

WR

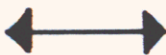
REINES WOHNGEBIET
 (§ 3 BAUNVO)

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET
 (§ 4 BAUNVO)



GRENZEN FÜR NUTZUNGSART UND
 NUTZUNGSMAß, SOWEIT DIESE NICHT
 MIT DER BEGRENZUNG ÖFFENTLICHER
 FLÄCHEN ZUSAMMENFÄLLEN



FIRSTRICHTUNG
 ZWINGEND



ZUFAHRT
 EIN- BZW. AUSFAHRTEN
 (§ 9 ABS. 1 NR. 4.11 UND
 ABS. 6 BBAUG)

TGa

TIEFGARAGENANLAGE
 (§ 9 (1) NR. 4 UND NR. 22 BAUGB)

STADT NECKARSTEINACH
 BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "AM LEIMENBUCKEL"
 2. ÄNDERUNG

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BAUGB
 - ÄNDERUNGSFLÄCHE 1 -

I.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
 § 9 (1) BAUGB

ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BAUNVO	WA	IV	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) § 17 BAUNVO	0,4	1,1	Geschoßflächenzahl (GFZ) § 17 BAUNVO
SATTELDACH 46 - 52° A.T.	SD	G	Geschlossene Bauweise

STADT NECKARSTEINACH
BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "AM LEIMENBUCKEL"
2. ÄNDERUNG

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BAUGB
- ÄNDERUNGSFLÄCHE 1 -

1.2 ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN
ANLAGEN (§ 118 HBO)

- 1.21 DIE MAX. ZULÄSSIGE TRAUFGHÖHE (TH) IST IM
ZEICHNERISCHEN TEIL FESTGELEGT.
EIN ABGESTUFTES ZWISCHENMAß ZWISCHEN DEN
FESTGELEGTE TRAUFGHÖHEN IST ZULÄSSIG.

STADT NECKARSTEINACH**BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "AM LEIMENBUCKEL"****2. ÄNDERUNG****I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BAUGB
- ÄNDERUNGSFLÄCHE 1 -****1.2 ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN
ANLAGEN (§ 118 HBO)****1.22 GARAGEN / STELLPLÄTZE**

AUF DEM GELÄNDE SIND GEMEINSCHAFTS-
TIEFGARAGENANLAGEN (TGA) VORZUSEHEN.
DIE GARAGENHÖHE DARF DAS NATÜRLICHE
GELÄNDENIVEAU NICHT ÜBERSCHREITEN.

SOWEIT § 19 Abs. 4 BAUNVO NICHT ENTGEGENSTEHT,
IST EINE ÜBERSCHREITUNG DER ZUL. GRUNDFLÄCHE
DURCH ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE BIS 0,1 DER
FLÄCHE DES BAUGRUNDSTÜCKES ZULÄSSIG;
EINE WEITERGEHENDE ÜBERSCHREITUNG KANN
AUSNAHMSWEISE ZUGELASSEN WERDEN.
(§ 21A (3) BAUNVO)

**1.23 BESUCHER-PKW-STELLPLÄTZE KÖNNEN AUF DER
NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
ZUGELASSEN WERDEN, SOFERN SIE ZWISCHEN
DER WOHNBAUFLÄCHE UND STRASSE ANGEORDNET
WERDEN (§ 23 (5) BAUNVO).**

STADT NECKARSTEINACH
BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "AM LEIMENBUCKEL"
2. ÄNDERUNG

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BAUGB
- ÄNDERUNGSFLÄCHE 1 -

1.2 ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN
ANLAGEN (§ 118 HBO)

1.24 DÄCHER

DIE VORGESCHRIEBENE HAUPTFIRSTRICHTUNG DER GEBÄUDE IST DURCH PLANZEICHEN IM BEBAUUNGSPLAN DARGESTELLT. ALS DACHFORM SIND NUR SATTELDÄCHER ZULÄSSIG. DIE DACHNEIGUNG IST FESTGELEGT.

DIE DACHDECKUNG IST IN DEN FARBEN ROT ODER BRAUN ZULÄSSIG. GROßFLÄCHIGE MATERIALIEN ZUR DACHEINDECKUNG, WIE Z.B. WELLPLATTEN UND METALLEINDECKUNGEN SIND NICHT ZULÄSSIG.

SONNENKOLLEKTOREN DÜRFEN BIS $\frac{1}{3}$ EINER DACHFLÄCHE ANGEORDNET WERDEN. DIE KOLLEKTOREN SIND MIT EINEM SEITLICHEN ABSTAND VON MIND. 2,00 M MIT EINEM FIRST- UND TRAUFEABSTAND VON MIND. 1,00 M ANZUORDNEN. FLÄCHEN ÜBER 5,00 M² SIND ZU UNTERBRECHEN. DIE UNTERBRECHUNG MUß DURCH DAS DACHMATERIAL ERFOLGEN UND MIND. 1,00 M BREIT SEIN.

DACHAUFBAUTEN SIND IN AUSNAHMEN ZULÄSSIG. SIE DÜRFEN $\frac{1}{5}$ DER DACHFLÄCHE NICHT ÜBERSCHREITEN UND SIND ALS GIEBELGAUBEN ANZUORDNEN.

ZWERCHGIEBEL SIND BIS MAX. 2 STÜCK JE WOHNTRAKT ZULÄSSIG. SIE DÜRFEN $\frac{2}{5}$ DER JEWELIGEN TRAUFBREITE DES GEBÄUDES NICHT ÜBERSCHREITEN. DIE TRAUFHÖHE DES ZWERCHGIEBELS DARF HÖCHSTENS 0,75 M ÜBER DER HAUPTTRAUFHÖHE LIEGEN. DIE FIRSTHÖHE DARF DIE HÄLFTE DER GESAMTDACHHÖHE NICHT ÜBERSCHREITEN. DIE DACHNEIGUNG DER ZWERCHGIEBEL SOLL GLEICH DER NEIGUNG DES HAUPTDACHES SEIN.

STADT NECKARSTEINACH
 BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "AM LEIMENBUCKEL"
 2. ÄNDERUNG

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BAUGB
 - ÄNDERUNGSFLÄCHE 2 -

2.1 ART UND MAB DER BAULICHEN NUTZUNG
 § 9 (1) BAUGB

ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BAUNVO	WA	II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) § 17 BAUNVO	0,4	0,8	GESCHOßFLÄCHENZAHL (GFZ) § 17 BAUNVO
SATTELDACH 30 - 42° A.T.	SD	0	OFFENE BAUWEISE

STADT NECKARSTEINACH
BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "AM LEIMENBUCKEL"
2. ÄNDERUNG

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BAUGB
- ÄNDERUNGSFLÄCHE 2 -

2.2 ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN
ANLAGEN (§ 118 HBO)

2.21 DIE MAX. ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE (TH) IST
IM ZEICHNERISCHEN TEIL FESTGELEGT.

2.22 DIE HÖHE OKFF DES ERDGESCHOSSES DARF MAX.
1,00 M ÜBER STRABENNIVEAU LIEGEN.

STADT NECKARSTEINACH
BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "AM LEIMENBUCKEL"
2. ÄNDERUNG

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BAUGB
- ÄNDERUNGSFLÄCHE 2 -

2.2 ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN
ANLAGEN (§ 118 HBO)

2.23 GARAGEN / STELLPLÄTZE

DIE STELLPLÄTZE (MAX. 2 STÜCK) SIND AUF
DEM GRUNDSTÜCK AUSGEWIESEN. SIE DÜRFEN
NICHT ÜBERDACHT WERDEN, UM DEN SICHTWINKEL
ZUR GOETHESTRASSE NICHT ZU BEEINTRÄCHTIGEN.
GARAGEN SIND IM HAUPTGEBÄUDE ZU INTEGRIEREN.

STADT NECKARSTEINACH
BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "AM LEIMENBUCKEL"
2. ÄNDERUNG

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BAUGB
- ÄNDERUNGSFLÄCHE 2 -

2.2 ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN
ANLAGEN (§ 118 HBO)

2.24 DÄCHER

DIE VORGESCHRIEBENE HAUPTFIRSTRICHTUNG IST DURCH PLANZEICHEN DARGESTELLT. ALS DACHFORM IST SATTEL- ODER WALMDACH ZULÄSSIG. DIE DACHNEIGUNG IST FESTGELEGT.

DIE DACHEINDECKUNG IST IN DEN FARBEN ROT ODER BRAUN ZULÄSSIG. GROßFLÄCHIGE MATERIALIEN WIE Z.B. WELLPLATTEN SIND ZUR DACHEINDECKUNG NICHT ZUGELASSEN.

SONNENKOLLEKTOREN DÜRFEN BIS $\frac{1}{3}$ DER DACHFLÄCHE ANGEORDNET WERDEN. DIE KOLLEKTOREN SIND MIT EINEM SEITLICHEN ABSTAND VON MIND. 2,00 M UND EINEM FIRST- UND TRAUFEABSTAND VON MIND. 1,00 M ANZUORDNEN. FLÄCHEN ÜBER 5,00 m² SIND ZU UNTERBRECHEN. DIE UNTERBRECHUNG MUß DURCH DAS DACHMATERIAL ERFOLGEN UND MIND. 0,50 M BREIT SEIN.

DACHAUFBAUTEN SIND NICHT ZULÄSSIG.

STADT NECKARSTEINACH
 BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "AM LEIMENBUCKEL"
 2. ÄNDERUNG

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BAUGB
 - ÄNDERUNGSFLÄCHE 3 -

3.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
 § 9 (1) BAUGB

ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BAUNVO	WA	III	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) § 17 BAUNVO	0,4	1,0	GESCHOßFLÄCHENZAHL (GFZ) § 17 BAUNVO
SATTELDACH 46 - 52° A.T.	SD	0	OFFENE BAUWEISE

STADT NECKARSTEINACH
BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "AM LEIMENBUCKEL"
2. ÄNDERUNG

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BAUGB
- ÄNDERUNGSFLÄCHE 3 -

3.2 ÄÜßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN
ANLAGEN (§ 118 HBO)

3.21 DIE MAX. ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE (TH)
IST IM ZEICHNERISCHEN TEIL FESTGELEGT.

STADT NECKARSTEINACH**BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "AM LEIMENBUCKEL"****2. ÄNDERUNG****I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BAUGB
- ÄNDERUNGSFLÄCHE 3 -****3.2 ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN
ANLAGEN (§ 118 HBO)****3.22 GARAGEN / STELLPLÄTZE**

DIE NOTWENDIGEN GARAGEN SIND IM HAUPTGE-
BÄUDE ZU INTEGRIEREN (§ 19 (4) BAUNVO).

**3.23 BESUCHER-PKW-STELLPLÄTZE KÖNNEN AUF DER
NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
ZUGELASSEN WERDEN, SOFERN SIE ZWISCHEN
DER WOHNBAUFLÄCHE UND STRASSE ANGEORDNET
WERDEN (§ 23 (5) BAUNVO).**

STADT NECKARSTEINACH
BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "AM LEIMENBUCKEL"
2. ÄNDERUNG

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BAUGB
- ÄNDERUNGSFLÄCHE -

3.2 ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN
ANLAGEN (§ 118 HBO)

3.24 DÄCHER

DIE VORGESCHRIEBENE HAUPTFIRSTRICHTUNG DER GEBÄUDE IST DURCH PLANZEICHEN IM BEBAUUNGSPLAN DARGESTELLT. ALS DACHFORM IST NUR DAS SATTELDACH ZULÄSSIG. DIE DACHNEIGUNG IST FESTGELEGT, SIE IST IN DEN FARBEN ROT ODER BRAUN ZULÄSSIG. GROßFLÄCHIGE MATERIALIEN ZUR DACHEINDECKUNG, WIE Z.B. WELLPLATTEN UND METALLEINDECKUNGEN SIND NICHT ZULÄSSIG.

SONNENKOLLEKTOREN DÜRFEN BIS $\frac{1}{3}$ DER DACHFLÄCHE ANGEORDNET WERDEN. SIE SIND MIT EINEM SEITLICHEN ABSTAND VON MIND. 2,00 M UND EINEM FIRSTABSTAND UND TRAUFEABSTAND VON MIND. 1,00 M ANZUORDNEN. FLÄCHEN ÜBER 5,00 m² SIND ZU UNTERBRECHEN. DIE UNTERBRECHUNG MUß MIND. 1,00 M BREIT SEIN.

DACHAUFBAUTEN SIND IN AUSNAHMEN ZULÄSSIG. SIE DÜRFEN $\frac{1}{5}$ DER DACHFLÄCHE NICHT ÜBERSCHREITEN UND SIND ALS GIEBEL- ODER SCHLEPPGAUBEN ANZUORDNEN. ZWERCHGIEBEL SIND BIS MAX. 2 STÜCK JE GEBÄUDESEITE ZULÄSSIG. SIE DÜRFEN $\frac{2}{5}$ DER JEWELIGEN TRAUFBREITE NICHT ÜBERSCHREITEN. DIE TRAUFHÖHE DES ZWERCHGIEBELS DARF HÖCHSTENS 0,75 M ÜBER DER HAUPTFIRSTHÖHE LIEGEN. DIE FIRSTHÖHE DARF DIE HÄLFTE DER GESAMTDACHHÖHE NICHT ÜBERSCHREITEN. DIE DACHNEIGUNG DER ZWERCHGIEBEL SOLL GLEICH DER NEIGUNG DES HAUPTDACHES SEIN.