006-31-18-3036-004-1.25-00

STADT NECKARSTEINACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 25 " IM HOFGUT"

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

RECHTSGRUNDLAGEN	S 1
ZEICHENERKLÄRUNG - BESTAND	S 2
ZEICHENERKLÄRUNG - FESTSETZUNGEN	S 3 - 4
ZEICHENERKLÄRUNG _ FESTSETZUNGEN LANDSCHAFTSPLAN	S 5

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.) ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	S 6 - 10
2.) BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	S 11
3.) LANDSCHAFTSPLANUNG	S 12 - 27
4.) ÄUßERE GESTEALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	S 28
5.) GESTEALTUNG DER AUßENANLAGEN	S 29 - 30
6.) VERKEHRSFLÄCHEN	S 31

II. BEGRÜNDUNG

1.) ANLAß ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES	S 32 - 33
2.) ENTWICKLUNG AUS DEM FNP	S 34
3.) ALTERNATIVEN	S 35
4.) MAßNAHMEN ZUR BODENORDNUNG	S 36
5.) KOSTENSCHÄTZUNG	S 37 - 38

STADT NECKARSTEINACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 25 " IM HOFGUT "

RECHTSGRUNDLAGEN

- 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

- Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. Juli 1990

- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) vom 19. September 1980

STADT NECKARSTEINACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 25 " IM HOFGUT "

ZEICHENERKLÄRUNG
Bestand

BAULICHE ANLAGE

FLURGRENZE

FLURSTÜCKSGRENZE

z.B. Fl. 2 — FLUR-NR.

z.B. 397/26 — FLURSTÜCKS-NR.

z.B. o 2535 — KATASTERPOLYGONPUNKT

\+ — KOORDINATENKREUZUNGSPUNKT

GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
VORSCHLAG FÜR PARZELLIERUNG

125,00 — HÖHENLINIE

STADT NECKARSTEINACH

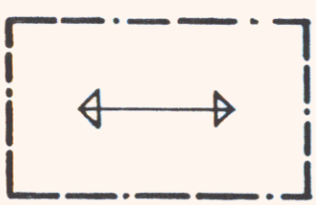
BEBAUUNGSPLAN NR. 25 " IM HOFGUT "

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

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

BEGRENZUNG DER ÖFFENTLICHEN VER-KEHRSFLÄCHE, § 9 (1) 11. BAUGB

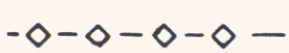


ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, § 23 BAUNVO

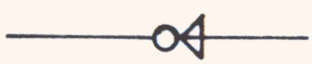
BAUGRENZE, § 23 BAUNVO

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

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, § 16 ABS. 5 BAUNVO

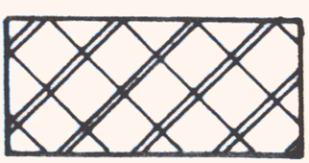


ABWASSERDRUCKLEITUNG

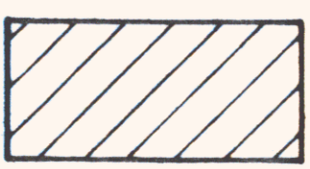


ABWASSER-FREISPIEGELLEITUNG

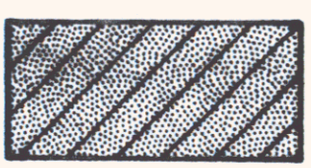
VORH. TRAFOSTATION



GEWERBEGEBIET, § 8 BAUNVO



BEFESTIGTE LAGERFLÄCHEN AUßERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN.
IM HOCHWASSERBEREICH DÜRFEN KEINE WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFE GELAGERT WERDEN.



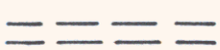
BEGRÜNTE LAGERFLÄCHEN,
BODENBEFESTIGUNG MIT RASENGITTER-STEINEN ZULÄSSIG,
IM HOCHWASSERBEREICH KÖNNEN SPORTBOOTE UND NICHTWASSERGEFÄHRDENDE STOFFE VORÜBERGEHEND GELAGERT WERDEN.

STADT NECKARSTEINACH

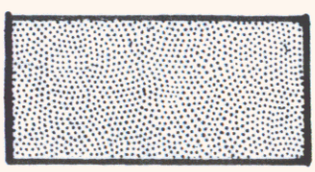
BEBAUUNGSPLAN NR. 25 " IM HOFGUT "

ZEICHENERKLÄRUNG

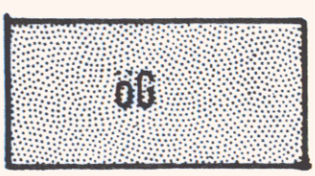
Festsetzungen



MIT LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN, § 9 ABS. 1 NR. 9 UND 21 BAUGB



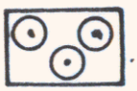
GRÜNFLÄCHEN
§ 5 ABS. 2 NR. 5 UND ABS. 6,
§ 9 ABS. 1 NR. 15 UND ABS. 6 BAUGB



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
§ 9 (1) NR. 15 BAUGB

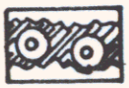
ZEICHENERKLÄRUNG
Festzetzungen Landschaftsplanung

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZU SCHUTZE, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT, § 5 ABS. 6, § 9 ABS. 1 NR. 20, 25 UND ABS. 6 BAUGB



EINZELBAUM / BAUMGRUPPE

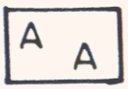
STREUOBSTWIESE



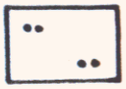
VERBUSCHTE STERUOBSTWIESE

GESCHLOSSENER GEHÖLZBESTAND (ÜBERWIEGEND STRAUCHARTEN)

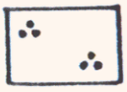
GESCHLOSSENER GEHÖLZBESTAND (ÜBERWIEGEND BAUMARTEN)



ACKER



WIESE / LANDSCHAFTSRASEN



GARTEN

SUKZESSION

BÄUME
STRÄUCHER

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN § 9 ABS. 1 NR. 25 A UND ABS. 6 BAUGB

BÄUME
STRÄUCHER

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNG UND ERHALTUNG § 9 ABS. 1 NR. 25 B UND ABS. 6 BAUGB

STADT NECKARSTEINACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 25 "IM HOFGUT"

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet -MI- (§ 6 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. §§ 16 - 20 BauNVO wie folgt festgelegt:

Grundflächenzahl	(GRZ)	0,8
Geschoßflächenzahl	(GFZ)	1,2
Zahl der Vollgeschosse	III	als Höchstgrenze

Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen (§ 22 BauNVO)

Traufhöhe (TH) $\leq$ 7,50 m über OK Bürgersteig, gemessen in Gebäudemitte

Höhe EG-Fußboden max. 0,60 m über Verkehrsfläche

STADT NECKARSTEINACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 25 "IM HOFGUT"

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BAUGB)

1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

1.2 GEWERBEGEBIET -GE- (§ 8 BAUNVO)

1.21 GE_1

DAS MAß DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD GEM. § 16 - 20 BAUNVO WIE FOLGT FESTGELEGT:

GRUNDFLÄCHENZAHL	(GRZ)	0,6
GESCHOßFLÄCHENZAHL	(GFZ)	1,6
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	III	ALS HÖCHSTGRENZE

GARAGENGESCHOSSE SIND AUF DIE ZAHL DER ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE ANZURECHNEN (§ 22 BAUNVO)

TRAUFHÖHE (TH) $\leq$ 9,00 M ÜBER OK BÜRGERSTEIG, GEMESSEN IN GEBÄUDEMITTE

HÖHE EG-FUßBODEN $\leq$ 1,10 M ÜBER VERKEHRSFLÄCHE

FESTSETZUNGEN GEM. § 1 (10) BAUNVO SIEHE TEXTLICHEN TEIL!

IN BEGRÜNDETEN FÄLLEN SIND AUSNAHMEN VON DER VOLLGESCHOß-HÖCHSTGRENZE ZULÄSSIG FÜR SILOS UND HOCHREGALLAGER.

STADT NECKARSTEINACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 25 "IM HOFGUT"

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BAUGB)

1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

1.2 GEWERBEGEBIET -GE- (§ 8 BAUNVO)

1.22 GE_2

DAS MAß DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD GEM. §§ 16 - 20 BAUNVO WIE FOLGT FESTGELEGT:

GRUNDFLÄCHENZAHL	(GRZ)	0,8
GESCHOßFLÄCHENZAHL	(GFZ)	1,2
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	III	ALS HÖCHSTGRENZE

DIE FIRSTACHSEN VERLAUFEN UNGEFÄHR PARALLEL ZU DEN HÖHENLINIEN

GARAGENGESCHOSSE SIND AUF DIE ZAHL DER ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE ANZURECHNEN (§ 22 BAUNVO)

TRAUFHÖHE (TH) $\leqq$ 7,50 M ÜBER OK BÜRGERSTEIG, GEMESSEN IN GEBÄUDEMITTE

HÖHE EG-FUßBODEN $\leqq$ 0,60 M ÜBER VERKEHRSFLÄCHE

IN BEGRÜNDETEN FÄLLEN SIND AUSNAHMEN VON DER VOLLGESCHOß-HÖCHSTGRENZE ZULÄSSIG FÜR SILOS UND HOCHREGALLAGER.

STADT NECKARSTEINACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 25 "IM HOFGUT"

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.2 Gewerbegebiet -GE- (§ 8 BauNVO)

1.23 GE_3

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. §§ 16 - 20 BauNVO wie folgt festgelegt:

Grundflächenzahl	(GRZ)	0,8
Geschoßflächenzahl	(GFZ)	1,6
Zahl der Vollgeschosse	III	als Höchstgrenze

Die Firstachsen verlaufen ungefähr parallel zu den Höhenlinien

Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzrechnen (§ 22 BauNVO)

Traufhöhe (TH) $\leq$ 9,00 m über OK Bürgersteig, gemessen in Gebäudemitte

Höhe EG-Fußboden $\leq$ 1,10 m über Verkehrsfläche

STADT NECKARSTEINACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 25 " IM HOFGUT "

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.3 Sondergebiet - S - (§ 11 BauNVO)

Das Gebiet wird für die Bebauung mit einem Feuerwehrgerätehaus mit teilweise integriertem Bauhof festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. §§ 16 - 20 BauNVO wie folgt festgelegt :

Grundflächenzahl	(GRZ)	0,6
Geschoßflächenzahl	(GFZ)	1,6
Zahl der Vollgeschosse	III	als Höchstgrenze

Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen (22 BauNVO).

Höhe Erdgeschoßfußboden max. 1,10 m über Oberkante Verkehrsanlage (§ 9 (2) BauGB).

STADT NECKARSTEINACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 25 " IM HOFGUT "

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. (§ 23 BauNVO).

2.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zugelassen, außer :

- begrünten Einfriedigungen bis 2,50 m Höhe
- Anlagen für Versorgung und Abwasserbeseitigung
- Stützmauern bis 1,0 m Höhe

2.3 Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt, im wesentlichen parallel zu den Höhenlinien.

STADT NECKARSTEINACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 25 "IM HOFGUT"

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BAUGB)

3. LANDSCHAFTSPLANUNG

3.1 ERLÄUTERUNGSBERICHT, STAND AUGUST 1992,

AUFGESTELLT VOM PLANUNGSBÜRO ZIEGER-MACHAUER