006-31-18-3036-004-1.29-01

STADT NECKARSTEINACH
BEBAUUNGSPLAN NR. 29 "DIE KELTERGÄRTEN"
1. ÄNDERUNG

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

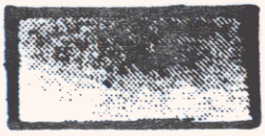

| | |
|---|---|
| RECHTSGRUNDLAGEN | S 1 |
| ZEICHENERKLÄRUNG - BESTAND | S 2 |
| ZEICHENERKLÄRUNG - FESTSETZUNGEN | S 3 - 4 |
| PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN | S 5 - 10 |
| BEGRÜNDUNG | S 11 |

STADT NECKARSTEINACH
BEBAUUNGSPLAN NR. 29 "DIE KELTERGÄRTEN"
1. 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. 29 "DIE KELTERGÄRTEN"
1. ÄNDERUNG

# 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. 29 "DIE KELTERGÄRTEN"
1. ÄNDERUNG

# ZEICHENERKLÄRUNG
## Festsetzungen

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES, § 9 (7) BAUGB



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER ANGRENZENDEN BZW. BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNE



BAULINIE § 23 BAUNVO

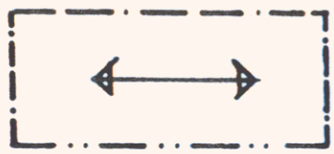


BAUGRENZE § 23 BAUNVO



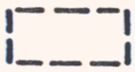
GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, § 16 ABS. 5 BAUNVO

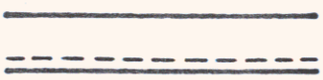


ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, § 23 BAUNVO

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



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



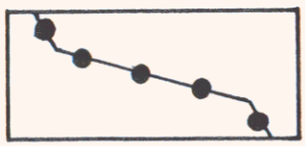
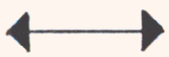
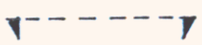
BEGRENZUNG DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE, § 9 (1) 11 BAUGB

AWH

HÖCHSTZULÄSSIGE AUßENWANDHÖHE AN DEN TRAUFSEITEN, GEMESSEN AB VORHANDENER BÜRGERSTEIGHÖHE DER SCHÖNAUER STRAßE (L 535) IN GEBÄUDEMITTE

STADT NECKARSTEINACH
BEBAUUNGSPLAN NR. 29 "DIE KELTERGÄRTEN"
1. ÄNDERUNG

# ZEICHENERKÄRUNG
# Festsetzungen

| | |
|---|---|
| MK | KERNGEBIET<br>§ 7 BAUNVO |
| MI | MISCHGEBIET<br>§ 6 BAUNVO |
|  | GRENZEN FÜR NUTZUNGSART UND NUTZUNGSMAß, SOWEIT DIESE NICHT MIT DER BEGRENZUNG ÖFFENTLICHER FLÄCHEN ZUSAMMENFÄLLT |
|  | FIRSTRICHTUNG ZWINGEND |
| | EINFAHRT |
|  | EINFAHRTSBEREICH |
| | BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT |

STADT NECKARSTEINACH
BEBAUUNGSPLAN NR. 29 "DIE KELTERGÄRTEN"
1. ÄNDERUNG

| | | | |
|---|---|---|---|
| MISCHGEBIET<br>§ 6 BAUNVO | MI | II | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE<br>(HÖCHSTGRENZE) |
| GRUNDFLÄCHENZAHL<br>(GRZ)<br>§ 19 BAUNVO | 0,4 | 0,8 | GESCHOßFLÄCHENZAHL<br>(GFZ)<br>§ 20 BAUNVO |
| SATTELDACH<br>34 - 42° A.T. | SD | G | GESCHLOSSENE<br>BAUWEISE |

STADT NECKARSTEINACH
BEBAUUNGSPLAN NR. 29 "DIE KELTERGÄRTEN"
1. ÄNDERUNG

## I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BAUGB

1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 MISCHGEBIET -MI- (§ 6 BAUNVO)

1.13 MI II

1.131 DAS MAß DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD GEM. §§ 16 - 21 BAUNVO WIE FOLGT FESTGELEGT:

| | | |
|---|---|---|
| GRUNDFLÄCHENZAHL | (GRZ) | 0,4 |
| GESCHOßFLÄCHENZAHL | (GFZ) | 0,8 |

1.132 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)

1.133 DIE GESCHOßFLÄCHE DER MÖGLICHEN AUFENTHALTSRÄUME IM DACHGESCHOß EINSCHLIEßLICH DER ZU IHNEN GEHÖRENDEN TREPPENRÄUME UND IHRER UMFASSUNGSWÄNDE SIND BEI DER ERMITTLUNG DER GESCHOßFLÄCHENZAHL MITZURECHNEN (§ 20 (3) BAUNVO).

STADT NECKARSTEINACH
BEBAUUNGSPLAN NR. 29 "DIE KELTERGÄRTEN"
1. ÄNDERUNG

## I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauNVO

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 -

- ANLAGEN FÜR WASSERVERSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG -.
- PKW-STELLPLÄTZE AN DEN BEZEICHNETEN STELLEN

2.3 DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IST DURCH PLANZEICHEN FESTGESETZT.

2.4 WEGEN DER ERHÖHTEN LÄRMBELÄSTIGUNG SIND DIE FENSTER ALS LÄRMSCHUTZFENSTER AUSZUBILDEN.

DIE GELTENDEN ORIENTIERUNGSWERTE FÜR SCHALL-IMMISSIONEN GEM. DIN 18005 SIND EINZUHALTEN.

STADT NECKARSTEINACH
BEBAUUNGSPLAN NR. 29 "DIE KELTERGÄRTEN"
1. ÄNDERUNG

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (6) BauGB

3. ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 118 HBO)

3.1 DIE AUßENWANDFLÄCHEN UND AUßEN SICHTBAREN KONSTRUKTIONS- UND GESTALTUNGSELEMENTE SIND IN FARBE UND FORMGEBUNG, STRUKTUR UND MATERIALWAHL LANDSCHAFTSGERECHT ABZUSTIMMEN. PUTZ UND ANSTRICHE SIND NUR IN GEDECKTEN ERDFARBEN ZUGELASSEN.

3.2 DÄCHER
DIE VORGESCHRIEBENE HAUPTFIRSTRICHTUNG IST DURCH PLANZEICHEN IM BEBAUUNGSPLAN DARGESTELLT. ALS DACHFORMEN SIND FLACH- UND SATTELDÄCHER ZUGELASSEN. DIE DACHEINDECKUNG IST IN DEN FARBEN ROT UND BRAUN IM MI-GEBIET ZULÄSSIG.

STADT NECKARSTEINACH
BEBAUUNGSPLAN NR. 29 "DIE KELTERGÄRTEN"
1. ÄNDERUNG

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BAUGB

3. ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 118 HBO)

3.3 AUßENANLAGEN § 9 (1) 4 BAUGB UND DEN LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) NR. 20, 24, 25 A + B BAUGB).

3.31 TÜREN UND TORE AN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN DÜRFEN NICHT IN DEN VERKEHRSRAUM AUFSCHLAGEN.

3.32 MÜLLTONNEN UND MÜLLBEHÄLTER SIND INNERHALB DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UNTERZUBRINGEN.

STADT NECKARSTEINACH
BEBAUUNGSPLAN NR. 29 "DIE KELTERGÄRTEN"
1. ÄNDERUNG

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BAUGB

3. ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 118 HBO)

3.4 WERBEANLAGEN
DIESE SIND NUR ZULÄSSIG, WENN DIE FIRMA IHREN HAUPTSITZ IM GEBÄUDE HAT.
FREMDWERBUNG IST NICHT ZULÄSSIG.

ANLAGEN DER AUßENWERBUNG MÜSSEN SICH IM UMFANG, ANORDNUNG UND MATERIAL DEM BAUWERK UNTERORDNEN.

WERBEFLÄCHEN ÜBER DACH SIND UNZULÄSSIG.

STADT NECKARSTEINACH
BEBAUUNGSPLAN NR. 29 "DIE KELTERGÄRTEN"
1. ÄNDERUNG

# II BEGRÜNDUNG

## 5. PLANUNGSURSACHE

Der mit Verfügung des Regierungspräsidenten in Darmstadt (Az.: V/3 - 610 / 04/01) am 31.05.1972 genehmigte Bebauungsplan Nr. 29 "Die Keltergärten" weist das betreffende Gebiet als Kerngebietsfläche aus.

Eine im Norden anschließende Grünfläche soll in eine MI-Fläche mit 2-geschossiger Bebauung umgewandelt werden.