

STADT NECKARSTEINACH KREIS BERGSTRASSE

BEBAUUNGSPLAN Nr.36 „Am Vogelsang“

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), der geänderten Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1233), der §§ 5 ff der Hess. Gemeindeordnung vom 25. Febr. 1952 in der Fassung vom 1. Juli 1960 (GVBl. S. 103) und der §§ 3 ff. der Hess. Gemeindeordnung vom 9. Juli 1957 (GVBl. S. 101) geändert durch Gesetze vom 4. Juli 1966 (GVBl. I S. 171) und 3. Oktober 1970 (GVBl. I S. 598) mit Durchführungsverordnung vom 10. November 1963 (GVBl. I S. 157), geändert durch Verordnung vom 28. März 1971 (GVBl. I S. 73).

Der Plan ist entworfen und ausgefertigt worden am 25. Okt. 1973
Neckarsteinach, den 13.12.73

Der Magistrat der Stadt Neckarsteinach Bauabteilung
Dittmar
Bau-Ing. (grad.)

AUSLEGUNG
Die Richtigkeit der kartographischen Darstellung des Bebauungsplanes und die Übereinstimmung mit dem amtlichen Katastervermessungsnetz wird bestätigt.
Heppenheim, den 07.02.1974
KATASTERAMT
Stempel Unterschrift

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan vom 13.12.1973 wird bestätigt.
Neckarsteinach, den 07.02.1974
gez.: DITTMAR

EINLEITUNG
Aufgestellt gem. § 2 (1) BBAuG. durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.12.1973

Neckarsteinach, den 17.12.1973
Der Magistrat:
gez.: KOLLERER gez.: KRIEGER
Bürgermeister 1. Stadtrat

GENEHMIGUNG
Der Bebauungsplan wurde gem. § 2 Abs. 6 BBAuG. in der Zeit vom 28.01.1974 bis 28.02.1974 öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden im amtl. Mitteilungsblatt der Stadt Neckarsteinach bekannt gemacht, mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden von der Stadtverordnetenversammlung geprüft und das Ergebnis den Beteiligten mitgeteilt.
Neckarsteinach, den 28.02.1974
Der Magistrat:
gez.: KOLLERER gez.: KRIEGER
Bürgermeister 1. Stadtrat

BESCHLUSSFASSUNG
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BBAuG. durch die Stadtverordnetenversammlung als Sitzung beschlossen am 03.02.1975

Neckarsteinach, den 04.02.1975
Der Magistrat:
gez.: KOLLERER gez.: KRIEGER
Bürgermeister 1. Stadtrat

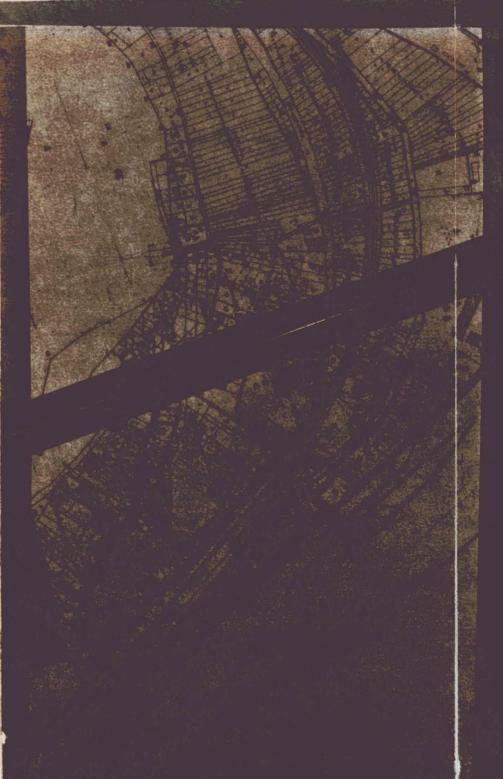
GENEHMIGUNG
Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 BBAuG. mit Erlaß vom 24.06.1975 genehmigt.

GENEHMIGT
mit den Auflagen der Vfg. vom 24. Juni 1975
Az.: W/3 - Sid 04/01

Darmstadt, den 24.06.1975
Der Regierungspräsident:
Stempel Unterschrift

BEKANNTMACHUNG
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 29.09.1975 bis 29.10.1975 öffentlich ausgelegt.
Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden am 19.09.1975 im amtl. Mitteilungsblatt der Stadt Neckarsteinach bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist somit am 30.10.1975 rechtsverbindlich geworden.

Neckarsteinach, den 30.10.1975
Der Magistrat:
gez.: KOLLERER gez.: KRIEGER
Bürgermeister 1. Stadtrat



FESTSETZUNG 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
S-Satteldach Dachneigung Zahl der Vollgeschosse
(Grundangaben AT) Grundflächenzahl Geschosflächenzahl
Baumassenzahl Bauweise
(Höchstgrenze Vollgeschosse + anrechenbare Untergeschosse gem. §§ 2 + 57 HBO)

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
Baugrenze
Baulinie
Überbaubare Grundstücksfläche mit festgesetzter Höchstzahl der Geschosse.

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) BBAuG.)
Straßenverkehrsflächen (die Gliederung ist nicht rechtsverbindlich)
Straßenbegrenzungslinie Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen.
Öffentliche Parkflächen

FESTSETZUNG gem. § 9 BBAuG. ZUM INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Zeichenerklärung

5. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 8 BBAuG.)
Friedhof
Spielplatz

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen:
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 2 BBAuG.)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung o.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 4 BauNVO).
Hauptfahrrichtung
Leitungsrecht
Vorh. Wohnhaus
Flächen für Stellplätze oder Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe e und § 12 BBAuG.)
Geplante Grundstücksgrenzen
Vorschlag für Parzellierung
Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen

HINWEIS: Die Darstellung der Bebauung im Grundriß ist nicht rechtsverbindlich!

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 Geschosflächenzahl: Überschreitung der festgesetzten Geschosflächenzahl (GFZ), um Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche erstellt werden. (§ 21 a BauNVO) jedoch max. 1,0 GFZ.

2. Stellplätze/Garagen:

2.1 Zulässigkeit: Innerhalb des Baugrundstücks.
2.2 Anzahl: 2- u. Mehrzimmern = 1,5 Stellplätze
(Überdachte Stellplätze/Garagen):
Mind. 3,0 m (bei Senkrechtheilung (Tor zur Straße)).
Mind. 1,0 m (bei Parallelstellung (wand zur Straße)).
Soweit die Stellplätze/Garagen im Bebauungsplan nicht dargestellt sind, müssen Garagen in Baukörper des Wohnhauses mit eingeplant werden. Der Mindestbauwerks- und Grenzabstand gem. § 25 HBO ist einzuhalten.

2.3 Straßenabstände: (Überdachte Stellplätze/Garagen):
Mind. 3,0 m (bei Senkrechtheilung (Tor zur Straße)).
Mind. 1,0 m (bei Parallelstellung (wand zur Straße)).
Soweit die Stellplätze/Garagen im Bebauungsplan nicht dargestellt sind, müssen Garagen in Baukörper des Wohnhauses mit eingeplant werden. Der Mindestbauwerks- und Grenzabstand gem. § 25 HBO ist einzuhalten.

2.4 Dachform/Farbe: Flachdach, Pultdach max. 10°-Traufe talwärts oder entsprechenden der Dachform des Hauptbaukörpers - Anthrazit, Ziegelrot; keine naturfarbenen weislaesbet-Zementplatten.

3. Nebengebäude (NG): Unzulässig

4. Hauptbaukörper:

4.1 Sockelhöhe (Fußbodenebene bis zur Geländeoberfläche):
Bei Grundstücken bergwärts von Straßen: bergwärts max. +0,20 m i.M. über nat. Gelände
talwärts max. + 0,150 m i.M. über nat. Gelände.
Bei Grundstücken talwärts von Straßen: bergwärts max. + 0,15 m i.M. über nat. Gelände
talwärts max. 0,45 m i.M. über nat. Gelände

4.2 Geschosshöhe: max. 3,00 m

4.3 Dachaufbauten: nicht erlaubt

4.4 Dachform/-Farbe: Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen - Anthrazit, Ziegelrot; keine naturfarbenen weislaesbet-Zementplatten.

5. Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche

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

6. Versorgungsflächen und Flächen die mit Gen-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind:

6.1 Stark-, Schwachstrom- und Telefonleitungen sind zu verkabeln. Soweit öffentliche Flächen für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen nicht ausreichen, sind private Grundstücksflächen hierzu freizustellen und freizuhalten entsprechend den Zeichnungen im Lageplan.

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

6.3 Die Entwässerungskante werden entsprechend dem Entwässerungsplan der Stadt Neckarsteinach vom 25. Nov. 1969 verlegt. Die Ortsentwässerung ist mit Erlaß des Herrn Regierungspräsidenten in Darmstadt genehmigt. (Az.: V/1 - 79 f 04/01 N).

6.4 Die Wasserversorgungsleitungen werden entsprechend dem Rohrleitungsplan zur Neuordnung der zentralen Wasserversorgung der Stadt Neckarsteinach verlegt. Der Entwurf wurde vom Wasserwirtschaftsamt Darmstadt genehmigt. (Az.: 1 79 e 04 vom 9. Okt. 1967)

Das Gebiet wird der Hochzone angeschlossen.

7. Außenanlagen:

7.1 Böschungen: Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Verkehrs- und angrenzender Grundstücksfläche sind auf letztere Böschungen in Neigungsverhältnis von mind. 1 : 1,5 anzulegen; ausgenommen Grundstücke mit vorhandener Stützmauer (ohne Trockenmauern) oder vorhandenen baulichen Anlagen, die Stützmauern erfordern. Anstelle von Böschungen können Stützmauern nach Maßgabe des Abs. 7.2 von den Nutzungsberechtigten errichtet werden.

7.2 Stützmauern: Bergwärts von öffentlichen Verkehrsflächen max. 1,40 m Höhe - unbeeitete Betonflächen unzulässig.

7.3 Grundstücksfreiflächen: In Gebieten mit Einzel- und Doppelhausbebauung sind bis Rückseite der Gebäude die Freiflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Innerhalb der Gebäudegruppen sind die Außenanlagen aufeinander und mit den öffentlichen Außenanlagen abzustimmen. (§ 5 HBO)

7.4 Einfriedigungen: Sämtliche Einfriedigungen an der Straßenseite sind gem. § 70 HBO genehmigungspflichtig. Die straßenseitigen Einfriedigungen sind wie folgt zu gestalten:
7.4.1 talwärts bis 0,30 m fester Sockel, darauf Geländer aus Holz oder Eisen bis 0,90 m.
7.4.2 bergwärts bis 0,20 m über natürlich anstehendes Gelände, jedoch höchstens 1,40 m Stützmauer; darauf bis 0,30 m Geländer aus Holz oder Eisen. Natürlich anstehendes Gelände ist im Verhältnis 1 : 1,5 abzuschneiden.
7.4.3 Die Gestaltung ist mit vorhandenen Einfriedigungen der Nachbargrundstücke abzustimmen.
7.4.4 In Gebieten mit Einzel- und Doppelhausbebauung sind seitliche Einfriedigungen mit einem festen Sockel bis 0,30 m und darauf bei einer Gesamthöhe von 1,30 m Maschendrahtzaun zulässig.

7.5 In den Baugebieten sind im Bereich der Freizeitanlagen auf der Hauptwonneseite Sichtschutzwände aus Holz, Naturfarnen, von max. 1,30 m Höhe zulässig.

8. Ausnahmen:
Der Magistrat der Stadt Neckarsteinach kann in besonderen Fällen Ausnahmen von den vorstehenden Bestimmungen zulassen. Rechtsvorschriften dürfen dabei nicht verletzt werden.

006-31-AP-3036-004-1.36-00

BEBAUUNGSPLAN NR. 36 "AM VOGELSANG"