

006-31-18-3036-004-1.37-01

STADT NECKARSTEINACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "NECKARSTRASSE/ STEINACH/ NECKARLAUER"

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 - 5
BEGRÜNDUNG -ÄNDERUNGSFLÄCHE 1 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	S	6
- ÄNDERUNGSFLÄCHE 1 -	S	7 - 10
BEGRÜNDUNG - ÄNDERUNGSFLÄCHE 2 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	S	11
- ÄNDERUNGSFLÄCHE 2 -	S	12 - 13

STADT NECKARSTEINACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "NECKARSTRASSE / STEINACH / NECKARLAUER"

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

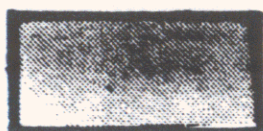
STADT NECKARSTEINACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "NECKARSTRASSE / STEINACH / NECKARLAUER"

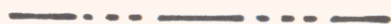
1. ÄNDERUNG

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand



BAULICHE ANLAGE



FLURGRENZE



FLURSTÜCKSGRENZE

z.B. Fl. 2

FLUR-NR.

z.B. $\frac{397}{26}$

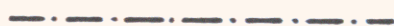
FLURSTÜCKS-NR.

z.B. o 2535

KATASTERPOLYGONPUNKT



KOORDINATENKREUZUNGSPUNKT



GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
VORSCHLAG FÜR PARZELLIERUNG



HÖHENLINIE

STADT NECKARSTEINACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "NECKARSTRASSE / STEINACH / NECKARLAUER"

1. ÄNDERUNG

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen



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



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



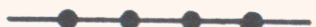
BAULINIE § 23 BAUNVO



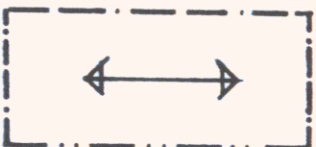
BAUGRENZE § 23 BAUNVO



GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE

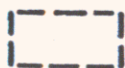


ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER
NUTZUNG, § 16 ABS. 5 BAUNVO

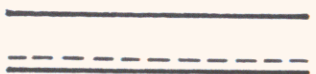


ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE,
§ 23 BAUNVO

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



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



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



VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER
ZWECKBESTIMMUNG, § 9 (1) 11 BAUGB

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

WB

BESONDERES WOHNGEBIET
§ 4 A BAUNVO

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET
§ 4 BAUNVO

II

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
(HÖCHSTGRENZE)

0

OFFENE BAUWEISE

9

GESCHLOSSENE BAUWEISE

0,4

GRUNDFLÄCHENZAHL

0,8

GESCHOßFLÄCHENZAHL

SD

SATTELDACH

MaD

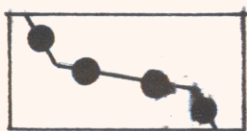
MANSARDDACH

Ga

GARAGEN



BÜRGERHAUS



GRENZEN FÜR NUTZUNGSART
UND NUTZUNGSMAß, SOWEIT
DIESE NICHT MIT DER BEGRENZUNG
ÖFFENTLICHER FLÄCHEN ZUSAMMEN-
FALLEN

STADT NECKARSTEINACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "NECKARSTRASSE / STEINACH / NECKARLAUER"
!., ÄNDERUNG

ZEICHENERKLÄRUNG

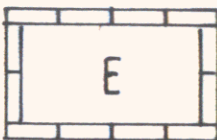
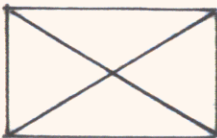
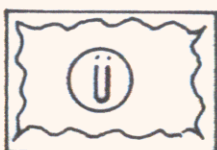
Festsetzungen

FIRSTRICHTUNG
ZWINGENDFIRSTRICHTUNG
WAHLWEISE

ZUFAHRT



ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

GEBÄUDE, DIE VON IHRER
GESCHICHTLICHEN, KÜNSTLERISCHEN
ODER STÄDTEBAULICHEN BEDEUTUNG
ERHALTEN WERDEN SOLLTEN.GEBÄUDE, DIE ABZUBRECHEN
SIND, WEIL SIE DEN FESTSETZUNGEN
DES BEBAUUNGSPLANES WIDER-
SPRECHEN.ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
(§ 5 ABS.2 NR.7 UND ABS.6,
§ 9 ABS.1 NR.16 BAUGB)BAUMABNAHMEN BEDÜRFEIN EINER
GENEHMIGUNG GEM. § 71 HESS.
WASSERGESETZ !

STADT NECKARSTEINACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "NECKARSTRASSE / STEINACH / NECKARLAUER"

1. ÄNDERUNG

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

BEGRÜNDUNG - ÄNDERUNGSFLÄCHE 1 -

DER MIT VERFÜGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN IN DARMSTADT (AZ.: V 3 61D 04/01 NECKARSTEINACH - 7 -) AM 9. MÄRZ 1983 GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "NECKARSTRASSE / STEINACH / NECKARLAUER" WEIST FÜR DAS GRUNDSTÜCK NR. 430/3 EIN SONDERGEBIET GEMÄß § 11 BAUNVO FÜR DIE ERRICHTUNG EINES BÜRGERHAUSES AUS.

NACHDEM NUNMEHR DAS BÜRGERHAUS DER STADT NECKARSTEINACH FERTIGGESTELLT IST UND DAS GENANNT E GRUNDSTÜCK NICHT IN ANSPRUCH GENOMMEN WURDE, SOLL DIESES ZU EINEM BESONDEREN WOHNGEBIET GEMÄß § 4 A BAUNVO UMGENUTZT WERDEN.

FÜR DIE ANDIENUNG DER PARKFLÄCHE DES BÜRGERHAUSES AN DIE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE "NECKARSTRASSE" WIRD EIN 3,0 M BREITER ZUFAHRTSWEG AUSGEWIESEN. DIESE ZUFAHRT DIEN T NUR ALS ZUWEGUNG ZU DEM PRIVATPARKPLATZ UND DER WB₂-FLÄCHE § 9 (1) 11 BAUGB.

STADT NECKARSTEINACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "NECKARSTRASSE / STEINACH / NECKARLAUER"

1. ÄNDERUNG

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

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

GEBIET ZUR ERHALTUNG UND ENTWICKLUNG DER WOHNNUTZUNG (BESONDERES WOHNGEBIET) § 4A BAUNVO	WB ₂	III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) § 19 BAUNVO	0,4	0,8 GESCHOßFLÄCHENZAHL (GFZ) § 20 BAUNVO
SATTELDACH 43 - 50° A.T.	SD	0 OFFENE BAUWEISE

STADT NECKARSTEINACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "NECKARSTRASSE / STEINACH / NECKARLAUER"

1. ÄNDERUNG

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

1.2 ÄÜßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 118 HBO)

1.21 DIE MAX. ZULÄSSIGE TRAUFGHÖHE (TH) IST IM
ZEICHNERISCHEN TEIL FESTGELEGT. SIE WIRD AN
DER NORD-OST-GEBÄUDEECKE WINKELRECHT ZUM
VORHANDENEN STRABENNIVEAU "NECKARSTRABE"
GEMESSEN.

STADT NECKARSTEINACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "NECKARSTRASSE / STEINACH / NECKARLAUER"

1. ÄNDERUNG

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

1.2 ÄÜßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 118 HBO)

1.22 DIE NOTWENDIGEN GARAGEN SIND AUF DEM GRUND-
STÜCK AUSGEWIESEN. SOLLTEN ZUSÄTZLICHE
GARAGEN IM HAUPTBAUKÖRPER (EVTL. GARAGENGEG-
SCHOB) AUSGEWIESEN WERDEN, SO SIND DIESE
AUF DIE ZAHL DER ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE
ANZURECHNEN (§ 22 BAUNVO).

DER SICHTBARE GEBÄUDESOCKEL DARF MAX. 0,60 M
BETRAGEN.

STADT NECKARSTEINACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "NECKARSTRASSE / STEINACH / NECKARLAUER"

1. ÄNDERUNG

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BAUGB
- ÄNDERUNGSFLÄCHE 1 -1.2 ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 118 HBO)

1.23 DÄCHER

DIE VORGESCHRIEBENE FIRSTRICHTUNG DER GEBÄUDE IST DURCH PLANZEICHEN IM BEBAUUNGSPLAN DARGESTELLT. ALS DACHFORM IST DAS SATTELDACH UND DAS MANSARDDACH ZULÄSSIG. BEIM SATTELDACH SOLL DIE DACHNEIGUNG MINDESTENS 43° UND MAXIMAL 50° BETRAGEN. DIE DACHNEIGUNG BEI MANSARDDÄCHERN SOLL ZWISCHEN TRAUFEN UND MANSARDKNICK 57° BIS 70° , OBERHALB DES MANSARDKNICKES 18° BIS 30° BETRAGEN. ZULÄSSIG IST NUR KLEINTEILIGES ZIEGELMATERIAL IN ROT BZW. SCHIEFER BZW. ANTHRAZITFARBENEM KUNSTSCHIEFER. DACHGAUPEN SIND NUR ALS HOCHSTEHENDE EINZELGAUPEN ZULÄSSIG. BEI ANORDNUNG VON MEHREREN GAUPEN MUß EIN GEGENSEITIGER ABSTAND VON MINDESTENS 1,20 M UND ZU DEN SEITLICHEN DACHRÄNDERN EIN MINDESTABSTAND VON 1,50 M EINGEHALTEN WERDEN.

DIE DACHEINDECKUNG DER GAUPEN MUß DER DES HAUPTHAUSES ENTSPRECHEN. DIE SEITENFLÄCHEN SIND DEM MATERIAL DER DACHEINDECKUNG ENTSPRECHEND ANGEPAßT ZU VERKLEIDEN.

STADT NECKARSTEINACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "NECKARSTRASSE / STEINACH / NECKARLAUER"

1. ÄNDERUNG

B E G R Ü N D U N G

- ÄNDERUNGSFLÄCHE 2 -

DER BAUHERR BEABSICHTIGT, DIE URSPRÜNGLICH VORGEGEHENE ERWEITERUNGSFLÄCHE AN SEINEM WOHNHAUS NICHT MEHR ZU NUTZEN, VIELMEHR WILL ER EINE GEBÄUDEERWEITERUNG IM SÜD-OSTEN VORNEHMEN.

DA DIESE NEU VORGEGEHENE ERWEITERUNGSFLÄCHE KLEINER ALS DIE URSPRÜNGLICHE ERWEITERUNGSFLÄCHE IST UND DER HOCHWASSERABLAUF AUS DER STEINACH ZUM NECKAR NICHT MEHR GESTÖRT WIRD, SOLLTE DIESEM ANSINNEN ZUGESTIMMT WERDEN.

STADT NECKARSTEINACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "NECKARSTRASSE / STEINACH / NECKARLAUER"

1. ÄNDERUNG

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

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

ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BAUNVO	WA	III	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)
	--	--	
SATTELDACH DACHNEIGUNG WIE VORHANDEN	SD	0	OFFENE BAUWEISE

STADT NECKARSTEINACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "NECKARSTRASSE / STEINACH / NECKARLAUER"

1. ÄNDERUNG

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BAUGB
- ÄNDERUNGSFLÄCHE 2 -1.2 ÄÜßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 118 HBO)1.21 DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE TRAUFG- UND SOCKELHÖHE
DARF IN DER ERWEITERUNGSTEILFLÄCHE DIE VOR-
HANDENEN TRAUFG- UND SOCKELHÖHEN NICHT ÜBER-
SCHREITEN.

DAS GEBÄUDE MUß IN SEINER CHARAKTERISTISCHEN
JUGENDSTILFORM ALS ENSEMBLE ERHALTEN WERDEN.
EIN MÖGLICHER ANBAU MUß SICH DEM VORHANDENEN
BAUWERK IN GLIEDERUNG, STRUKTUR- UND FARBGE-
BUNG ANPASSEN. - SIEHE ANSICHTEN DES GEBÄUDES -



ANSICHT VON SÜDOSTEN



ANSICHT VON WESTEN