

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1-7 BauGB

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hauptstraße II im OT Neckarhausen - Teiländerungsplan IV (Kohler)“ gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hauptstraße II im Ortsteil Neckarhausen" in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, sofern sie nicht nachfolgend ergänzt oder geändert werden.

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. 1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird das besondere Wohngebiet (WB) festgesetzt. Die nach § 4a Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht zulässig.

A.2 Maß der baulichen Nutzung

A.2.1 Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt.

A.2.2 Geschossflächenzahl:

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,2 festgesetzt.

A.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 18 BauNVO):

Die Höhen der baulichen Anlagen werden durch eine Wandhöhe als Höchstmaß (WHmax) und eine maximal zulässige Firsthöhe (FHmax) bestimmt.

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen dem angegebenen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die max. Gebäudehöhe wird gemessen zwischen dem angegebenen Bezugspunkt und dem oberen Gebäudeabschluss (First).

Der untere Bezugspunkt zu Höhenermittlung ist die Oberkante der Verkehrsfläche in der Grundstücksmitte an der Neugasse.

A.2.4 Vollgeschosse (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 20 Abs. 1 BauNVO):

Es werden zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

A.3 Bauweise

A.3.1 Abweichende Bauweise - a1 - (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Als abweichende Bauweise gilt die einseitige Grenzbebauung, d.h. dass an die nördliche Nachbargrenze angebaut werden muss und zu der anderen Nachbargrenze der Grenzabstand nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften einzuhalten ist.

A.3.2 Geschlossene Bauweise - g - (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

Geschlossene Bauweise heißt, dass die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind.

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. 3214)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. Nr. 24, S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809)

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung vom 6. Dezember 1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Neuregelung des Gebührenrechts vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2009 (GBl. S. 185)