

Textliche Festsetzungen

A 1	Art der baulichen Nutzung
A 1.1	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
A 1.1.1	<u>Allgemein zulässige Nutzungen</u> Wohngebäude Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
A 1.1.2	<u>Ausnahmsweise zulässige Nutzungen</u> Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Anlagen für Verwaltungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes
A 1.1.3	<u>Nicht zulässige Nutzungen</u> Gartenbaubetriebe Tankstellen
A 2	Maß der baulichen Nutzung
A 2.1.	Höhe baulicher Anlagen
A 2.1.1	Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Wand- und Firsthöhen ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche in Grundstücksmitte.
A 2.1.2	Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut.
A 2.3	Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem oberen Gebäudeabschluss (Dachfirst).
A 2.2	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
A 2.2.1	Die Bauweise ist gemäß Planeintrag als abweichende Bauweise mit einer einseitigen Grenzbebauung an der südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.
A 3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)
A 3.1	Stellplätze gelten gemäß LBO Baden - Württemberg.
A 3.2	Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche für „Garagen“ zulässig. Eine direkte Zufahrt zur Garage von der Hauptstraße aus ist nicht gestattet.
A3.3	Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Hofffläche zulässig.
A 3.2.1	In den eingezeichneten Flächen für „Garagen“ sind diese in Grenzbebauung mit bis zu einer maximalen Höhe von 3,5 m herzustellen.
A 3.2.2	Auf der Hofffläche sind Garagen nicht zulässig.
A 4	Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
A 4.1	Nicht überdachte Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Belag herzustellen (z.B. Fugenpflaster, Rasenpflaster, Schotterterrassen, Rasengittersteine).
B 1	Örtliche Bauvorschriften
B 1.1	Gestaltungssatzung
B1.1.1	Es gilt die Bau -- und Gestaltungssatzung Edingen-Neckarhausen vom 02.03.1984 allgemein, sofern diese nicht durch andere Festsetzungen ergänzt wird.

Verfahrensvermerke

Aufstellung (§ 2 (1) BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht	am am	20.05.2015
Frühzeitige Beteiligung (§ 3 (1) BauGB)	Dem Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung ortsüblich bekanntgemacht	am am	
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom bis	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom	
	Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	bis	
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 (2) BauGB)	Dem Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt	am	
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom bis	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom	
	Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	bis	
Abwägung & Satzung (§ 1 (7) und § 10 (1) BauGB, § 24 GemO)	Die fristgemäß vorgebrachten Äußerungen und die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und ein Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen gefasst (Abwägung)	am	
	Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen	am	

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung (**PlanZV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 | S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. | S. 1509, 1510).

Landesbauordnung (**LBO**) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015.

Landesnaturenschutzgesetz (**NatschG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert am 23. Juni 2015 (GBl. S. 585).

Gemeindeordnung (**GemO**) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m.W.v. 15.01.2016.

Ausfertigungsvermerke

Ausfertigung Der Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates überein und ist unter Einhaltung der für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften zur Aufstellung von Bebauungsplänen zustande gekommen.

Edingen-Neckarhausen, den

.....
Bürgermeister (Michler)

Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht

(§ 10 (3) BauGB,
§ 24 GemO)


am

Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Edingen-Neckarhausen, den

.....
Bürgermeister (Michler)

Erläuterungen zur Planzeichnung

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)


Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

 Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

GRZ z.B.0,6 Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise
 Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Baulinie

 Baugrenze

 Firstrichtung

Verkehrsflächen


 Öffentliche Verkehrsfläche

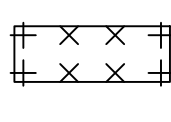
 Straßenbegrenzungslinie

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

 Garagen

Sonstige Planzeichen

 nicht überbaubare Hofffläche

 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind

Schema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Bauweise	Geschossflächenzahl
Vollgeschosse	Wohneinheiten max.
Wandhöhe	Gebäudehöhe

Lage in der Gemeinde



Kartengrundlage: (GDI-BW, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, September 2015)

Gemeinde Edingen - Neckarhausen

Bebauungsplan der Innenentwicklung: "Hauptstraße II im OT Neckarhausen - Teiländerungsplan VII (Flst.-Nr. 85)"

 STADTPLANUNG+ ARCHITEKTUR FISCHER Mittelstraße 16 68169 Mannheim t +49 (0)621 7934 -12 f +49 (0)621 7934 -87 kontakt@stadtplanungfischer.de	Stand: 24.02.2017
	Maßstab 1:500 im Original
	Bearbeiter: LJ