

Änderungsplan I
zum Bebauungsplan "Lange Stücke"

- I. Aufgrund § 10 Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.1955 sowie § 111 LBO beschließt der Gemeinderat Neckarhausen in seiner Sitzung vom 28. Jan. 1968 den für das Gebiet "Lange Stücke" Änderungsplan I aufgestellten Bebauungsplan als Satzung.
- II. Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind:
 - a) Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1 : 1000
 - b) 1 Schnittzeichnung mit den erforderlichen Höhenangaben
 - c) die nachstehenden Festsetzungen in den §§ 1 bis 7.
- III. Der genehmigte Bebauungsplan tritt gemäß § 12 BBauG nach öffentlicher Auslegung und deren ortsüblicher Bekanntgabe in Kraft.

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO, sowie als "Gewerbegebiet" nach § 8 BauNVO festgelegt. Für die Unterteilung der Baugebiete ist die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grenze unterschiedlicher Nutzung maßgebend.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grund- und Geschößflächenzahlen werden nach § 17 BauNVO entsprechend den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung festgelegt. Für das "Allgemeine Wohngebiet" ist mit Ausnahme eines 4-geschossigen Mietshauses die 2-geschossige Bauweise zwingend vorgeschrieben, im "Gewerbegebiet" ist eine 2-geschossige Bebauung als Höchstgrenze festgelegt. Die Höhe der Bebauung im Schutzstreifen der Hochspannungsfreiläufung richtet sich nach den Vorschriften der Versorgungsunternehmen.

§ 3 Bauweise

Im "Allgemeinen Wohngebiet" sowie für die im "Gewerbegebiet" nach § 8, Abs. 3, 1 zulässigen betriebsbedingten Wohnungen ist die offene Bauweise vorgeschrieben. Im "Gewerbegebiet" können die gewerblichen Bauten nach den Erfordernissen der einzelnen Betriebe errichtet werden, Verwaltungs- oder Bürogebäude sind an den straßenseitigen Baugrenzen zu errichten.

§ 4 Gestaltung der Bauten

Im "Allgemeinen Wohngebiet" darf die Traufhöhe 6,5 m bei den 2-geschossigen Häusern, bzw. 13,0 m bei dem 4-geschossigen Haus nicht überschreiten. Die Sockelhöhe ist mit max. 0,5 m bei den 2-geschossigen Gebäuden, bzw. 1,0 m bei dem 4-geschossigen Haus einzuhalten. Die 2-geschossigen Gebäude im "Allgemeinen Wohngebiet" sind mit Satteldächern von 38° Dachneigung, das 4-geschossige Haus mit Satteldach von 28° Dachneigung zu versehen.

Gaube und Kniestöcke sind nicht zulässig.

Die Firstrichtung ist - wie im Plan angegeben - einzuhalten. Die Dachräume dürfen nicht zu selbständigen Wohnungen ausgebaut werden.

Garagen und Nebengebäude sind mit Flachdächern zu versehen.

Im "Gewerbegebiet" richtet sich die Gestaltung der Gebäude nach den Erfordernissen der Betriebe.

§ 5 Nebengebäude, Garagen und Stellplätze

Nebengebäude sind nur in Verbindung mit den Garagen und bis zu einer Größe von 30 m zulässig.

Die Garagen im "Allgemeinen Wohngebiet" sind an den im Bebauungsplan vermerkten Stellen zu errichten. Sie sind als Grenzbebauung zugelassen. Der Abstand der Garagen von der Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5,0 m betragen. Diese Abstandsflächen sind als "private Stellplätze" anzulegen.

§ 6 Einfriedigungen

Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedigung im "Allgemeinen Wohngebiet" darf das Maß von 1,2 m, die Gesamthöhe der Einfriedigungen vor der vorderen Baulinie bzw. Baugrenze das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.

Der private Stellplatz darf straßenseitig nicht eingezäunt werden.

Die Einfriedigungen im "Gewerbegebiet" sind bis zur Baugrenze zurückzusetzen und einheitlich zu gestalten. Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind als Grünanlagen oder - bei Bedarf - als private Stellflächen anzulegen.

§ 7 Ausnahmen

1. Ausnahmen nach § 4 Abs.3 sowie Ausnahmen nach § 8 Abs.3, Satz 2 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Befreiungen von den städtebaulichen (planerischen) Festsetzungen können gemäß § 31 Abs.2 BBauG durch die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde und mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde erteilt werden.

Befreiungen von den gestaltenden (baurechtsrechtlichen) Vorschriften können nach § 94 der Landesbauordnung durch die Baurechtsbehörde erteilt werden.



Leupers
Bürgermeister