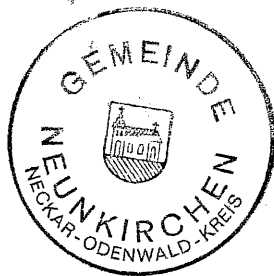


Mit Wirkung vom 13. Juli 1995
rechtsverbindlich.



**GEMEINDE
ORTSTEIL**

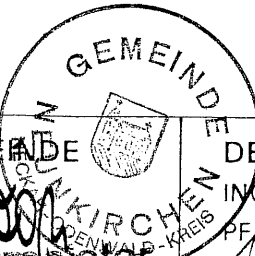
**NEUNKIRCHEN
NEUNKIRCHEN**

BEBAUUNGSPLAN

WORZENWIESEN

LAGEPLAN

M. 1 : 500

 DIE GEMEINDE Bürgermeister	DER PLANFERTIGER : ING. BÜRO DIPL.-ING. W. THIELE PFALZGRAF OTTO-STR. 81 74821 MOSBACH TEL. 06261-4091	ANLAGE : 3 FERTIGUNG : 1 DATUM : 27.01.1995
--	---	--

PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH
(BAUGB) v. 08.12.1986, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) v.
23.01.1990 UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) v. 18.12.1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB

- | | | | |
|-------|---|---|------------|
| 1.1 |  | ALLGEMEINES WOHNGEBIET | § 4 BAUNVO |
| 1.1.2 | | Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BAUNVO). | |
| 1.1.3 | | Von den im WA-Gebiet ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BAUNVO) | |
| 1.1.4 | | Zur Wahrung ortsüblichen Baustruktur werden je Wohngebäude nicht mehr als 3 Wohnungen zugelassen. (§ 7 Abs. 1 BAUNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BAUGB und § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BAUGB) | |

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN

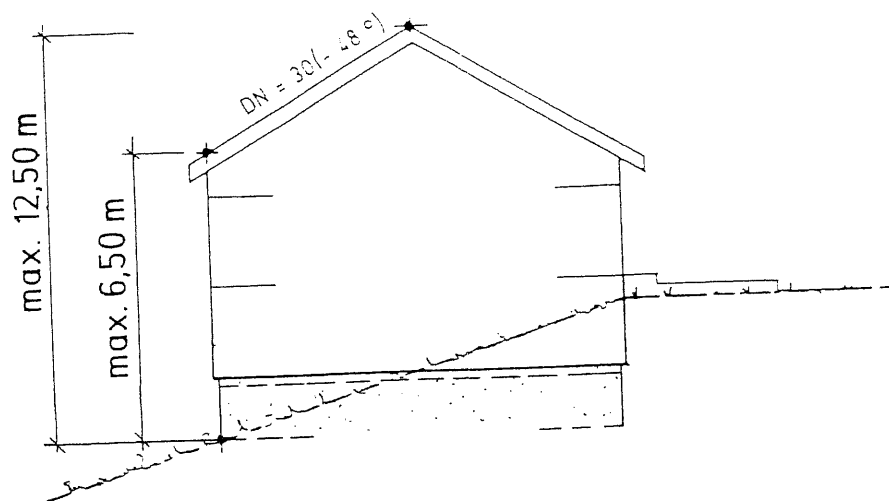
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BAUGB, §§ 16, 17 u. 18 BAUNVO

- | | | |
|-----|-----|---|
| 2.1 | II | Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
(§ 16 Abs. 2 Ziff. 3 BAUNVO) |
| 2.2 | 0,3 | Grundflächenzahl
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 17 BAUNVO) |
| 2.3 | 0,6 | Geschoßflächenzahl
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 17 BAUNVO) |
| 2.4 | | Die max. Traufhöhe wird auf 6,50 m, die max. Firsthöhe auf 12,50 m über dem natürlichen Gelände begrenzt. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BAUNVO) |
| 2.5 | | Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gemäß Ziff. 2.4 gilt der Schnittpunkt der an das Gebäude angrenzenden Geländes mit der Gebäudeaussenkante. (siehe untenstehende Skizze)
Als natürliches Gelände gilt die tiefste an das Gebäude angrenzende Stelle der Grundstückstopographie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten (§ 18 Abs. 1 BAUNVO)
(siehe nachfolgende Skizze) |

Hinweis :

Zur Gewährleistung der Überprüfbarkeit der Einhaltung der Festsetzungen der Höhenlage und zur Höhe baulicher Anlagen ist in den Baugesuchunterlagen im Schnittbild der natürliche Geländeverlauf nachzuweisen.

SKIZZE ZUR GEBÄUDEHÖHENBEGRENZUNG:



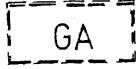
3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB und §§ 22 und 23 BAUNVO

- 3.1  Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 3.2  Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 22 Abs. 2 BAUNVO)
- 3.3  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BAUNVO)
- 3.4  Firstrichtung - zwingend
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB)
- 3.4.1 Sofern die Firstrichtung nicht zwingend festgesetzt ist, wird diese nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zugelassen.
- 3.5 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der durch Baugrenzen und Flächen für Garagen (Ziff. 4.1) bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 12 Abs. 6 BAUNVO)
- 3.7  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 16 Abs. 5 BAUNVO)

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, NEBENANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BAUGB, § 14 BAUNVO

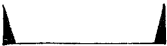
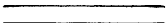
- 4.1  Umgrenzung von Flächen für Garagen
- 4.2 Nebenanlagen in Form von Gartengeräteschöpfen sind nur im hinteren Grundstücksbereich zulässig.

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	Bauweise

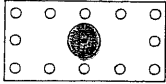
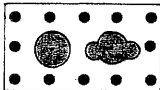
5. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BAUGB

- | | | |
|-------|---|---|
| 5.1 |  | Gehweg - Fußweg - Gartenzugang |
| 5.2 |  | Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen |
| 5.3 |  | Bereich ohne Ein- und Ausfahrten |
| 5.4 |  | Festgelegter Einfahrtsbereich |
| 5.5 |  | Unbefestigter Weg |
| 5.6 |  | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |
| 5.6.1 |  | Parkplatz |
| 5.6.2 |  | Verkehrsberuhiger Bereich |

6. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BAUGB

- 6.1  Flächen für das Anpflanzen von Bäumen
- 06.1.1 In den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen ist auf den davon betroffenen Grundstücken mind. 1 hochstämmiger Laub- oder Obstbaum pro Grundstück zu pflanzen.
- 6.2  Standort für das Anpflanzen von Bäumen.
- 6.2.1 Bei Festsetzung des Standortes für Bäume ist dieser punktuell genau an der im Plan bezeichneten Stelle zu pflanzen.
- 6.3 Zur Bepflanzung werden nur bodenständige, heimische Gehölze zugelassen.
- 6.4  Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.
- 6.4.1 Der durch die Flächen für die Erhaltung von Bäumen oder Sträuchern gekennzeichnete Bewuchs darf nicht beseitigt werden und ist bei Ausfall entsprechend der ursprünglichen Bepflanzung oder artgleich zu ersetzen.
- 6.5 Je Baugrundstück ist mind. 1 großkroniger, standortheimischer Laubbaum anzupflanzen oder zu erhalten. Die Festsetzungen der Ziff. 6.1 bis 6.4 sind dabei vorrangig zu beachten.

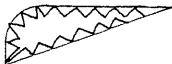
7. BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BAUGB

- 7.1 Oberflächenbefestigungen von Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.
- 7.2 Zur Reduzierung von Befestigungsflächen wird der Garagenabstand zum Rand der Verkehrsfläche auf max. 6,0 m begrenzt.
- Hinweis :
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist nach Möglichkeit in wieder nutzbarem Zustand auf dem Baugrundstück zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden. (Siehe auch § 202 BAUGB)

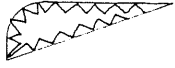
8. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BAUGB

- 8.1  Sichtwinkelflächen
- 8.1.1 Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,70 m, gemessen über der jeweils angrenzenden Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

8. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

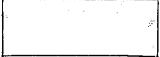
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BAUGB

8.1  Sichtwinkelflächen

8.1.1 Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,70 m, gemessen über der jeweils angrenzenden Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

9. FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

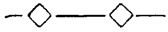
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BAUGB

9.1  Fläche für Versorgungsanlagen

9.1.1  Trafostation - Elektrizität

10. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BAUGB

10.1  Unterirdische Leitungen

10.1.1 20 KV Starkstromleitung 20000 Volt-Erdleitung

10.1.2 WV Hauptwasserleitung

10.1.3 OE Abwasserleitung

11. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BAUGB

11.1  Öffentliche Grünfläche

11.1.1  Grünanlage

11.2  Private Grünfläche

11.2.1  Gartenflächen

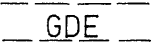
12. FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

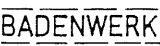
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BAUGB

12.1  Wassergraben (in flacher Muldenausbildung - flächenhafter Ablauf)

13. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

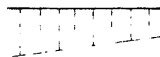
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BAUGB

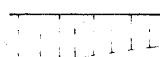
13.1  Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde

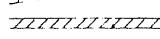
13.2  Leitungsrecht zugunsten des Badenwerkes

14. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS UND STÜTZMAUERN

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BAUGB

14.1  Flächen für Abgrabungen, Böschungsneigung 1 : 1,5

14.2  Flächen für Aufschüttungen, Böschungsneigung 1 : 1,5

14.3  Stützmauern mit Höhenangabe

Hinweis :

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken. Gemäß § 12 Abs. 5 Str.Ges. besteht keine Erwerbspflicht durch die Gemeinde.

15. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

§ 9 Abs. 7 BAUGB

15.1  Grenze des Plangebietes

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

NACH § 73 LANDESBAUORDNUNG in der Fassung vom 08.01.1990

16. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 16.1 Zur Farbgebung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen dürfen nur gedeckte Farbtöne verwendet werden. Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wird nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon ist der Einbau von Sonnenkollektoren.
- 16.2 Nebengebäude sind nur in handwerksgerechter Ausbildung zulässig und in der Dachform dem Hauptgebäude anzupassen.
- 16.3 Leuchtreklamen und Fremdwerbungen sind allgemein unzulässig.
- 16.4 Doppelhäuser sind in Form, Material und Farbe einander anzupassen.

17. DACHFORM UND DACHNEIGUNG

§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 17.1 Als Dachformen werden nur geneigte Dächer zugelassen. Einseitig geneigte Pultdächer sind unzulässig.
- 17.2 Die Dachneigung wird auf 30 - 48° begrenzt.
- 17.2.1 Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen.
- 17.2.2 Für Grenzgaragen werden geringere Dachneigungen ab 20° zugelassen.

18. DACHGESTALTUNG

§ 73 abs. 1 Nr. 1 LBO

- 18.1 Zur Dachdeckung dürfen nur naturrote und rotbraune bis dunkelbraune, kleinformatige Dachdeckungsmaterialien verwendet werden.
- 18.2 Dachgauben werden erst ab einer Dachneigung von 35° zugelassen.

19. NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN

§ 73 Abs. 4 LBO

- 19.1 Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

20. EINFRIEDIGUNGEN, STELLPLÄTZE

§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO

- 20.1 Einfriedigungen dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 1,0 m über Straßenhöhe nicht überschreiten. Natursteinsockel dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten. Die Einschränkung im Bereich der Sichtwinkelflächen nach Ziff. Nr. 8.1.1 der Festsetzungen ist zu beachten.
- 20.2 Entlang von Verkehrsflächen sind als Einfriedigungen nur Holzzäune und Naturhecken zulässig.

21. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 6 BAUNVO

21.1

Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

21.2

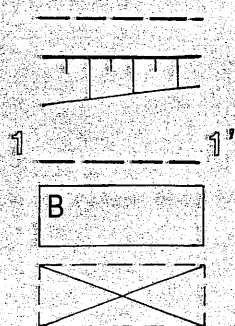
Altlasten

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, sind das Umweltschutzamt beim Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis und die Gemeinde unverzüglich zu verständigen.

21.3

Das Baugebiet liegt in einer Wasserschutzzone III (Brunnen "Untere Au"), die Rechtsverordnung v. 05.08.1991 ist zu beachten.

DARSTELLUNG OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER



Geplante Grundstücksgrenzen

Vorhandene Böschungen

Geländeschnitte

Aus Baugesuchen nachgetragener Gebäudebestand

Abzubrechender Bauhof