

Schriftliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzung

§ 9 (1) BauGB und BauNVO 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Ausnahmen nach § 4 (3) 1-3 und 5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungs-§ 4 BauNVO plans und daher nicht zulässig.

1.2 Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen § 9(1)2 BauGB §22 BauNVO 1.2.1 Offene Bauweise

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Einzel- u. Doppel- BauNVO mit Grenzabstand, Einzel

1.2.2 Nebenanlagen Auf den nicht überbaubaren Grumd

stücksflächen sind Nebengebäude § 7 (1) LBO nicht zuläsgig

1.3 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB 1.3.1 Anrechenbare

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen ihren Zufahrten,

Nebenanlagen im Sinne von § 14 . bauliche Anlagen unterhalb dies Geländeoberfläche, durch dlie Geländeoberfläche, durch dice das Baugrundstück lediglich umterbaut wird,

Die zulässige Grundfläche daurf durch die Grundflächen der in Saitz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 25 \$ iberschritten werden.

Falls Zufahrten von Garagen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten mit einer wasserdurchlässigen Ober fläche (z.B. Rasengittersteine, Spurplatten in Rasen eingebettet Rasenschotter, Pflaster mit brei ter Rasenfuge, mind. 2 cm) ausgeführt werden, sind diese nur mit 50% auf die Grundfläche anzurechnen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, wenn der Substrataufbau ab Oberkante Betondecke mind. 50

1.4 Flächen für Stellplätze

§ 9 (1) 4 BauGB 1.4.1 Anordnung der Garagen und über-

Soweit die Lage der Garagen und überdachten Stellflächen im Plan nicht durch Planzeichen festgelegt ist, sind diese auf dem Baugrund stück so anzuordnen, daß zwischer Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein ohne Tor und Absperrung orgesehener Stauraum von mind. 2,50 m verbleibt. Mindestabstand (bei nicht senkrechter Zufahrt zur Straße) 1,5 m. Die Flucht der rückwärtigen Baugrenze darf nicht überschritten

1.4.2 Stellflächen

Der Geländestreifen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sowie der Bauwich (seitl Grenzabstand) darf flächenmäßig nur zur Hälfte für offene Stell flächen genutzt werden.

1.5 Pflanzgebot § 9 (1) 25 BauGB 1.5.1 Anpflanzungen im

Zur möglichst weitgehenden Minde rung der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes sind mind. 40% der Hierzu sind je angefangene 200 qu Grundstücksfläche mind. ein mitrechter, einheimischer Laubbaum z pflanzen. Wenn nachbarrechtliche Abstandsvorschriften dem oben genannten Pflanzgebot entgegenste-Baum mind. 5 Sträucher gepflanzt

1.5.2 Pflanzenqualität Die Qualität der geforderten Pflanzen muß den zur Zeit der "Gütebestimmungen" für Baumschulpflanzen der FFL (= Forschungsge sellschaft Landschaftsentwicklung -Landschaftsbau e.V.) entsprechen. Qualitats- und Größenmerkmale: Laubbaume

Hochstamme, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 cm Sträucher mind. 2x veroflanzt

1.5.3 Dachbegrünung

mind. 60 - 80 cm hoch Flachdächer sowie Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15 Grad sind mind. extensiv mit einheimischen

Trockenrasengesellschaften zu be Garagen in hängigem Gelände, die auf der Bergseite in das Gelände einschneiden, sind mit Erde zu

bedecken und zu begrünen.

1.6 Flächen für Aufschüttung en Abgrabungen und Stütz-mauern für Herstellung des Straßenkörpers § 9 (1) 26 BauGB 1.6.1 Böschungen und

Böschunger zum Ausgleich von Höhenunterschieden zur Verkehrsfläche sind af den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Sie erhalter ein Neigugsverhältnis von 1:1.5 und sind, soweit sie einen Höhenausweisen, im Plan dargestellt. Außerdem and Fundamente für die Randbefestigung der Verkehrsflå chen auf en angrenzenden Grundstücken bis zu einer Ausladung von 50 cm und einem Höhenunterschied bis 70 cm zu dulden.

1.7 Höhenlage baulicher

§ 9 (2) BauGB 1.7.1 Höhenlage der bau- Die Angaben für Firsthöhe (FH) beziehen sich auf normal Null

2.Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 73 und 74 LBO

2.1 Außere Gestaltung baulicher Anlagen § 73 (1) 1 LBO 2.1.1 Dachform

2.1.2 Dachneigung

35 - 45 Grd

Bei Doppelläusern ist das Maß von 40 Grad zwingend. Ausnahmen bis 5 Grad sind zulässig, wenn durch Baulast gsichert ist, daß die zweite loppelhaushälfte diese

2.1.3 Dachneigung +

Von der Fetsetzung der Mindestdachneigum kann Abstand genommen werden, winn eine Dachbegrünung vorgenommen wird und sicherge-stellt is, daß diese dauerhaft

2.1.4 Dachdeckung

2.1.5 Dachgestaltung

Der Schnitpunkt der Außenwand mit höher als 3,60 m über der Oberkan te des Eßbodens des obersten Vollgeschases liegen. Für zurück springende Gebäudefluchten, deren Långe nich mehr als 2/5 der Ge samtgebäucseite beträgt, entfällt

rotbraun, schiefergrau

diese Bescränkung. Bei Doppehäusern ist das Maß von 3,60 zwingnd.

2.1.6 Dachaufbauten, Die Gesamlänge von Dachgauben

darf nick mehr als 2/5, jede Einzelgaub nicht mehr als 1/3 der Gebäudelärge, max. 4,00 m, betragen. Gaulen müssen vom Ortgang einen Abstand von mind. 1,00 m vom First einen Abstand von mind Dachiegelreihen einhalten

mind. jdoch 80 cm). Die Höhe Gerkante Gaube in Fensterflucht darf max. 2,20 m. bei Satteldachauben max 3,00 m betragen. Fhchdachgauben sind un Dacheinschitte sind allgemein zu-

lässig. Is gelten die oben ge-

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der babauten Grundstücke

§ 73 (1) 5 LBO 2.2.1 Außenanlagen Die unbebuten Flächen der bebauten Grundtücke sind gärtnerisch

2.2.2 Vorgärten

Die Vorgäten, das ist der Bereich zwischen Erschließungsstraße und Gebäudeflicht, müssen mindestens zu einem rittel begrünt sein.

2.2.3 Auffüllungen und Abgrabungen

Die unbelauten Flächen der bebauten Grundtücke sind mit Ausnahme der Fläcken zum Anschluß an das Straßennieau (Vorgartenbereich) auf dem Nveau des natürlichen Ge-

2.3 Binfriedigungen

2.3.1 Genehmigungspflicht der Einfriedigung

Abweichen von § 52 LBO sind Einfriedigunen entlang der öffentlichen erkehrsflächen genehmi-

2.3.2 Gestaltung der

Gestattet sind: Sociel aus Naturstein oder Hecknhinterpflanzung Holzäune Drakgeflecht

Gesamthõhe max. 0,80 m 2.3.3 Höhe Einfriedigung

2.4 Ordnungswidrigkeiten § 74 LBO

2.4.1 Ordnungswidrigkeit Ordnungswidrig im Sinne § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 73 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider

3. Hinweise 11.10.94

Bei allen Baumaßnahmen sind Mutterboden (Oberboden) u. Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen u getrennt zu lagern. Mutterboden darf nicht mit Unterboden gemischt oder verdeckt werden. (§ 4 Bod.Schg. § 202 BauGB)

Erdaushub und Erdabtrag darf nur senem und betriebenen Gelände zwischengelagert werden. Für einen schonenden Umgang ist Sorge zu tragen. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten. (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung

3.1.3 Bodenverdichtung

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenver dichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

3.1.4 Bodenverunreini-

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreini gungen hinweisen, ist das Umwelt schutzamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verståndigen.

3.1.5 Archäologische

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit mittelalterlichen archaologischen Funden und Lauresten zu rechnen, die Kulturdenkmale im Sinne des § 2 DSchG sein können Alle in den Boden eingreifender Einzelbauvorhaben sind aus diesem Grunde dem Landesdenkmalamt vorzulegen. Mit archäologischen Gräbungen muß gerechnet werden

PH = 137,0

Zeichenerklärung

. Art der baulichen Nutzung \$9(1)1 BauGB und \$\$1-11 BauNVO

1.2 Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 16 BauNVO

2.1 Geschofflächenzahl 2.2 Grundflächenzahl 2.3 Zahl der Vollgeschosse 2.3.1 als Höchstgrenze

2.4. max. zuläss. Firsthöhe über Normal-Mull

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen \$9(1)2 BauGB, \$ 22 u. 23 BauNVO

3.1 Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppel-häuser zulässig sh. schriftl. Fests. 1.2.1 3.2 Baugrenze

4. Flächen für den Gemeinbedarf

4.1 Flächen für den Gemeinbe-Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

. Verkehrsflächen § 9 (1)11 BauGB

5.1 Straßenbegrenzungslinie 6. Regelung für die Stadterhaltung und Denkmalschutz § 9 (6) und 172 BauBG

6.1 Binzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz

7. Sonstige Planzeichen u. Pestsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen \$ 9 (1) 4 und 22 BauGB Garagen

7.2 Plächen für Aufschüttungen Abgrabungen u. Stützmauern zu Straßenkörpern 5 9 (1) 10 BauGB

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung frei-Sichtflächen

Ampflanzungen und Binfrie-digungen max. 0,70 m hoch Grenze des raumlichen

RHEIN-NECKAR-KREIS



Am Bärenpfad



noch § 3(3) BouGB Fristablouf

und Anzegangen als Satzung Le-schlossen.

Satzung

Aufgrund der §§ 1–4, 8 und folgende des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBLI S.2253), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNV) des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in der Fassung vom 23.01.90 (BGBLI S.132), BauGB und BauNV zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBLI S. 466), sowie des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBL.1983 S.577) in Verbindung mit den §§ 73 und 74 der Landesbauordnung für Boden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.83 (GBL. 1983 S.770), zwietzt geändert durch Gesetz vom 1.4.85 (GBL 1985 S.51).

Planzeichen gemäß §§ 1-3 PlanzV vom 18.12.1990

Für die Erarbeitung des Planentwurfes und die Ausar-Aufstellung Die Gemeinde hat die Aufstellung am 31.10.91 des Bebauungsplanes beschlossen. Bekanntmachung Der Aufstellungsbeschluß für den Bebouungsplan wurde gem. § 2(1) om [22,11,91] BauGB ortsüblich bekonntgemacht Ing.-Büro Gerh. Weese Bürgerbeteiligung Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele u. Zwecke der Planung gem. om 17.09.93 § 3(1) BauGB öffentl. dargelegt. Bebauungsplanentwurf Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentl. am [23.08.94] Belange hat der Gemeinderat dem Entwurf zugestimmt. Offentliche Auslegung Der Entwurf des Bebouungsplanes mit beigefügter Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung von 14.11.94 ür die Douer eines Monats gem. bis 14.12.94 § 3(2) BouCB ausgelegen. Eingeschränkte Beteiligung

Die Gemeinde hat den Bebauungs-plan gern. §10 BauGB noch Prü-fung der vorgebrachten Bedenken om 01.06.95 Durch ortsübliche Bekanntmachung am 4119 ist der Bebauungsplan am Tage der Veroffentlichung gemaß 12 BauCB-rechtsverbindlich geworden. Den a Verfahrensoblauf sowie die Obereinstim-mung der Agstertigung mit den hierzu ergangenen