

BEBAUUNGSPLAN HINTERM GARTENHAUS II

Aufgrund der §§ 8 und folgende des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung des Bundesministeriums für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung) vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429), in der geänderten Fassung vom 19.9.1977 (BGBl. I S. 1793) des § 2 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.1955 (Gesetzblatt S. 129) in Verbindung mit § 11 der Landesverordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151), in der Fassung vom 20. Juni 1972 (Ges. Bl. S. 351).

I. Der Gemeinderat hat gem. § 2 (1) BBauG am 18.1.1977 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschl. und am 23.8.1978 dem Vorentwurf zugestimmt.

II. Der Bebauungsplan hat gem. § 2 (6) BBauG nach öffentl. Bekanntmachung am 8.3.1978 vom 18.1.1978 bis 10.10.1978 öffentlich ausgelegt, nachdem die Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 2 (5) BBauG) erfolgt.

III. Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BBauG durch Beschl. des Gemeinderates vom 19.12.1978 als Satzung beschlossen.

Genehmigt
gem. § 6 BBauG durch
die Verwaltungsbehörde
am 9. Mai 1979

Wiesing
Bürgermeister

Planverfasser: *Wiesing*

DIPL.-ING. HANS-JOJO SCHROEDER FR. ARCHITEKT BDA
HEIDELBERG - VIKTORIEN-LANDSTRASSE 23 - TEL. 4028
ING. GÜNTER KÄRBERG DR.-ING. ARCHITECT BDA
HEIDELBERG - BEIENSTRASSE 1 A - TELEFON 4007

**Maßgebliche
BauNVO**

ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 BBauG)

WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16-22 BauNVO)

Art des Hauptgebäudes	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
S-Satteldach	II
F-Flachdach	III
P-Pulldach	II
W-Walmdach	I, U
St-Steildach	II
(Gradangaben A, I)	III

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 23 BauNVO)

Baugrenze	
-----------	--

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 3 BBauG)

Strassenverkehrsflächen	
Die Gliederung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich	

5. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

geplante Grundstücksgrenzen	
Wegerecht für die Parzellierung	
Planbegrenzung	
Abgrenzung untersch. Nutzung	
Hauptfruchtlinie	
Leitungsrecht	
Geh- u. Fahr- und Leitungsrecht	
Sichtwinkel (Einfriedigung, Bewuchs) (max. 0,80m)	
Pergolen	
H, h	

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)	II
Zahl der Vollgeschosse (Zwangsgrenze)	III
mind. 2 - max. 3 Vollgeschosse	
I, U 1 Vollgesch. + anrechenbares Untergesch. gem. § 2 (4) LBO (Baugarten, Haus mit Keller, etc.)	
III T Zahl der Vollgeschosse + Terrassengesch.?	
o offene Bauweise	
ne Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
g geschlossene Bauweise	
besondere Bauweise	
nur Hausgruppen zulässig	

6 Grünflächen	
Pflanzengebot	

Schriftliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.0 Art der baulichen Nutzung: - siehe Planeintrag
- Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind nicht zugel.
- 1.1 Maß der baulichen Nutzung: - siehe Planeintrag
- 1.2 Zahl der Vollgeschosse: - siehe Planeintrag
(Das Dachgeschoss ist kein Vollgesch. im Sinne von § 2 (8) LBO).
- 1.3 Bauweise: - siehe Planeintrag
(b = besondere abweichende Bauweise)
- 1.31 b 1
1.32 b 2
- 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche: - siehe Planeintrag
- Pergolen sind auch außerhalb der Baugrenzen - u. auf den im Plan gekennzeichneten Flächen (Pflanz,) zulässig (§ 14 Abs. 1 i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO).
- 1.5 Pkw-Stellplätze oder Garagen: (Zulässigkeit) - Auf den besonders gekennzeichneten Stellen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

A. Hauptbaukörper:

- 2.1 Gebäudehöhe: - H = max. 9,00 m über Kapellenweg, gemessen in Gebäudemitte.
- h = max. 9,50 m über jeweiliges natürliches Gelände, gemessen in Gebäudemitte (s. hierzu Schema-Längsschnitte).
- 2.2 Kniestock: - Max. 1,00 m unter Einhaltung der Ziff. 2.1
- 2.3 Dachform-Neigung-Deckung: - Satteldach 30-45°, Dachdeckung Tonmaterial rot.
- 2.4 Gebädestellung (First): - siehe Planeintrag
- 2.5 Sichtflächen: - Holz oder Putz hell.

B. Garagen:

- 2.6 Gebäudehöhe Sammelgarage: - Max. 3,00 m über Zufahrt.
(Bei Anbau an den Hauptbaukörper) an der seitl. Grundstücksgrenze Dachtraufe d. Garage max. 3,00m.
- 2.6 Gebäudehöhe Einzelgarage: -
- 2.7 Dachform-Deckung: - Gemeinschaftsgarage Flachdach mit Bewuchs.
- Bei Anbau an den Hauptbaukörper Dachform, Neigung, Deckung entsprechend dem Hauptbaukörper (Ziff. 2.3).
- 2.8 Sichtflächen: - entsprechend dem Hauptbaukörper.

C. Außenanlagen:

- 2.9 Einfriedigungen: - Höhe an der öffentl. Verkehrsfläche max. 1,0m
Material: Bruchsteinmauern.
Höhe an allen übrigen Grundstücksgrenzen max. 1,50m.
Material: Mauerwerk u. Holzzäune
- 2.10 Vorhandene Mauern: - Die vorhandenen Mauern entl. die Kapellenwege sind zu erhalten. Sie dürfen nur, soweit es zur Erschließung d. straßenseitigen Wohngebäude und der Gemeinschaftsstellplätze notwendig wird, je Gebäude bzw. Gemeinschaftsstellplatz in einer Breite von max. 3,00 m durchbrochen werden, soweit zueinandergehörig festgesetzt. Die übrige Fläche ist, soweit sie nicht als Zugang, Zufahrt u. Stellpl. genutzt wird, gärtnerisch anzulegen.
- 2.11 Geländegestaltung: -
- 2.12 Abgrabungen und Aufschüttungen: - * Ergänzung siehe unten
- sind nur unmittelbar an den baul. Anlagen (max. 3,00 m) bis 1,0m Höhe zul. Die Über diesen Rahmen hinausgehenden Erdbewegungen sind in Schemanschnitten nachzuweisen.

3. Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BBauG und § 94 Abs. 1 LBO)

- Fälle nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen, können Ausnahmen folgenden Umfangs zugelassen werden:
- a) von den zeichnerischen Festsetzungen:
1. Überschreitung der Baugrenze um max. 1,50m für untergeordnete Bauteile bis max. 1/3 der Gebäubebreit. zul., sofern Abstandsvorschriften nicht verletzt werden.
2. Über- und Unterschreitung der Dachneigung um 5° unter Einhaltung des Abs. 2.3
- b) von den schriftlichen Festsetzungen:
Zu Ziff. 2.1 Überschreitung um max. 0,50 m.
Zu Ziff. 2.2 -Kniestock- Überschreitung bis max. 1,20m.
- c) Versorgungseinrichtungen:
Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerchränke sind gem. § 14 (2) BauNVO zulässig, auch sofern für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.

4. Ordnungswidrigkeiten:

Vorsätzliche oder fahrlässige Mißachtungen der Festsetzungen werden als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 112 (2) LBO geahndet.

Hirschberg, den 19. Dez. 1978

Der Bürgermeister:
Wiesing
Bürgermeister

* Ergänzung zu Ziff. 2.11:
Je 100 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Baum mit mindestens mittelgroßer Krone zu pflanzen.

