



### Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauB und §§ 1 - 11 BauWO
  - 1.1 Reine Wohngebiete § 3 BauWO **WR**
  - 1.2 Allgemeine Wohngebiete § 4 BauWO **WA**
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauB und § 16 BauWO
  - 2.1 Geschosflächenzahl z.B. **0,4**
  - 2.2 Grundflächenzahl z.B. **0,4**
  - 2.3 Zahl der Vollgeschosse z.B. **II**
  - 2.4 Höhe baulicher Anlagen z.B. **PH = 16,00 m**
  - 2.5 Nutzungsschablone
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauB und §§ 22 und 23 BauWO
  - 3.1 Offene Bauweise sh. schriftl. Fests. 1.3.1 nur Hausgruppen zulässig sh. schriftl. Fests. 1.3.2
  - 3.2 Geschlossene Bauweise sh. schriftl. Fests. 1.3.3
  - 3.3 Baugrenzen
  - 3.4 Stellung baulicher Anlagen Festsetzung der Richtung der Gebäudeseiten
- Verkehrflächen § 9 (1) 11 BauB
  - 4.1 Straßenverkehrsflächen Gehweg Fahrbahn
  - 4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - 4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche Fußgängerbereich Verkehrsberührender Bereich (Mischfläche)
  - 4.4 Höhenlage der einbaufähigen Verkehrsflächen § 9 (2) BauB proj. Straßenhöhe z.B. **308,20**
- Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 und 14 BauB
  - 5.1 Flächen für Versorgungsanlagen
  - 5.2 Flächen für Versorgungsanlagen
- Grünflächen § 9 (1) 15 BauB
  - 6.1 Grünflächen
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
  - 7.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsflächen § 9 (1) 4 und 22 BauB
  - 7.2 Stellplätze Garagen Gemeinschaftsstellplätze Gemeinschaftsgaragen
  - 7.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu bestmöglicher Nutzung und Begrünung freizuhalten, Sträucher, Hecken u. Einfriedigungen dürfen von 0,8 m über der Fahrbahn nicht überschreiten § 9 (1) 10 BauB
  - 7.4 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung § 9 (1) 10 BauB
  - 7.5 Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbar hindernden Nutzung und Begrünung freizuhalten, Sträucher, Hecken u. Einfriedigungen dürfen von 0,8 m über der Fahrbahn nicht überschreiten § 9 (1) 10 BauB
  - 7.6 Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbar hindernden Nutzung und Begrünung freizuhalten, Sträucher, Hecken u. Einfriedigungen dürfen von 0,8 m über der Fahrbahn nicht überschreiten § 9 (1) 10 BauB

### Schriftliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) 11 BauB
  - 1.1.1 Reines Wohngebiet Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauWO sind gemäß § 1 (6) BauWO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
  - 1.1.2 Allgemeines Wohngebiet Ausnahmen nach § 4 (3) 1-6 BauWO sind gemäß § 1 (6) BauWO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauB
    - 1.2.1 Anteilige Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauWO sind gemäß § 21 (2) BauWO Flächenanteile an einem Grundstück festzusetzen, die unter der Berücksichtigung der Festsetzungen im Sinne des § 9 (1) 22 BauB hinzuzurechnen sind.
    - 1.2.2 Ausnahme Geschosflächen Die zulässige Geschosflächen kann, sofern Abschnitt 1.2.1 nicht in Anspruch genommen wurde, als Ausnahme unter Anrechnung der Flächen nachfolgender Garagen, die unter der Geschosflächenhöhe hergestellt werden, bis max. 15% erhöht werden.
    - 1.2.3 Ausnahmen der GFZ Auf Grundstücken, die ausschließlich für Stellplätze und Garagen festgesetzt sind, kann die GFZ nach § 17 (6) BauWO als Ausnahme bis 2,0 erhöht werden.
  - 1.3 Bauweise, die überbaubaren u. nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauB
    - 1.3.1 Offene Bauweise Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauWO mit Grenzabstand als Einzelbauwerk, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 15 m.
    - 1.3.2 Offene Bauweise Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauWO mit Grenzabstand, nur Hausgruppen.
    - 1.3.3 Geschlossene Bauweise Geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauWO.
    - 1.3.4 Stellplätze und Garagen Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauB, soweit sie im Bereich des Gebäudes sind, und Gebäude, soweit sie nach Landesrecht im Bereich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zugelassen.
    - 1.3.5 Baugrenzen Ausnahmen Als Ausnahmen können zur Verbesserung der Grundgestalt die Baugrenzen bis zu einer Länge von 3,0 m und maximal 1,5 m überschritten werden, wenn keine Abstandsverpflichtung verletzt und dafür auf die Überbauung einer entsprechenden Fläche der überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet wird. Dieser Verzicht ist durch Baustellpläne zu belegen. Bei Baugrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist das Maß der Überschreitung auf 1,0 m begrenzt.
  - 1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfriedungen § 9 (1) 4 BauB
    - 1.4.1 Anordnung der Garagen und überdeckten Stellflächen Soweit die Lage der Garagen und überdeckten Stellflächen im Plan nicht durch Planzeichen festgelegt ist, sind diese auf dem Baugrundstück so anzuordnen, daß zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen ein ohne Tor und Absperrung vorgesehener Stauraum einzuhalten ist. Mindestabstand (bei nicht senkrechter Zufahrt zur Straße) 2,0 m.
    - 1.4.2 Stellung baulicher Anlagen Die Richtung der Außenseiten der Hauptbaukörper ist im Plan festzustellen, entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan (Planzeichen Nr. 3.4), anzuordnen.
  - 1.5 Die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung § 9 (1) 10 BauB
    - 1.5.1 Sichtwinkel Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbar hindernden Nutzung und Begrünung freizuhalten, Sträucher, Hecken u. Einfriedigungen dürfen von 0,8 m über der Fahrbahn nicht überschreiten § 9 (1) 10 BauB
  - 1.6 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu bestmöglicher Nutzung und Begrünung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauB
    - 1.6.1 Leitungsrecht
      - a) Leitungsrecht für die Einlegung eines Stromversorgungsnetzes zugunsten der Elektrizitätswerke E.ON Energy Services GmbH.
      - b) Leitungsrecht für die Einlegung eines Fernwärmeleitungsnetzes zugunsten der Deutschen Bundespost.
      - c) Leitungsrecht für die Verlegung von Wasser- und Abwasserleitungen zugunsten der Gemeinde Gaiberg.
      - d) Leitungsrecht für die Verlegung der Fernheizleitung.
- Flächen für Aufschüttungen, Abräumarbeiten und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind § 9 (7) 26 BauB
  - 1.7.1 Böschungen und Stützmauern Böschungen zum Ausgleich von Höhenunterschieden bei Verkehrsfäche sind auf den angrenzenden Grundstücken zu bilden. Sie erhalten ein Neigungsverhältnis von bis zu 1:3 und sind, soweit sie mehr als 70 cm in das Grundstück reichen, im Plan dargestellt. Außerdem sind Fundamente für die Handbefestigung der Verkehrsflächen auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einer Ausladung von 50 cm und einem Höhenunterschied bis 70 cm zu bilden.
- Die Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Leitungen § 9 (1) 13 BauB
  - 1.8 Die Führung oberirdischer Versorgungsanlagen, oberirdischer Leitungen Die Führung oberirdischer Versorgungsanlagen, oberirdischer Leitungen des elektrischen Ortsnetzes und oberirdischer Fernsprechleitungen ist nicht gestattet.
- Pflanzgut § 9 (1) 25 BauB
  - 1.9 private Grünfläche Die nach Planzeichen 6.1 festgelegte private Grünfläche ist bei der Erhaltung des vorhandenen Bausubstanz landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
- Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BauB
  - 1.10 Höhenlage der baulichen Anlagen Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird in den Bereichen bis zu Vollgeschosse durch die maximale Firsthöhe über der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche angegeben. Bei Geschoszahl II = 9,0 m, bei Geschoszahl III = 8,4 m u. bei Geschoszahl IIIe = 11,2 m. Überschreitungen um 0,5 m sind aus den in einer Bauweise beendeten Einzelfall zulässig, sofern dadurch die festgelegte Geschoszahl nicht überschritten wird.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
  - 2.1 Offene Gestaltung baulicher Anlagen § 73 (1) 1 LBO
    - 2.1.1 Dachdeckung Dachdeckung aus blendfreiem Material oder Kunststoff, gedeckte Farbton.
    - 2.1.2 Dachform Satteldach Die Dachdeckung ist in dunklen Farbtonen auszuführen. Die Dachdeckung mit einem gleichschenkeligen Satteldach ist mit max. 35 Grad festgelegt. Bei einem versetzten oder ungleichschenkeligen Dach ist die Neigung zwischen 15 - 25 Grad bzw. 45 - 60 Grad zulässig.
    - 2.1.3 Dachgestaltung Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante des Dachstuhls darf nicht höher als 3,70 m über der Oberkante des Fußbodens des letzten Vollgeschosses liegen. Sind bei Gebäuden zwei Geschosse sichtbar, beträgt dieses Maß 3,20 m.
    - 2.1.4 Dachform Ausnahmen Dachausbauten bei 3- oder mehrgeschossigen Gebäuden können als Ausnahme ein Satteldach von max. 22 Grad erhalten.
    - 2.1.5 Ausführung der Garagen Garagen entlang der Schwabisch-Hall-Strasse im Bereich zwischen dem Lamm- und dem Eichenweg sind mit Strukturbeton auszuführen.
  - 2.2 Antennen § 73 (1) 3 LBO
    - 2.2.1 Antennen Es ist nur eine Außenantenne gleicher Zweckbestimmung je Gebäude bzw. Gebäudegruppe zulässig.
  - 2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 73 (1) 5 LBO
    - 2.3.1 Außenanlagen Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Innerhalb der Gebäudegruppen sind die Außenanlagen aufeinander abzustimmen.
  - 2.4 Einfriedigungen § 73 (1) 5 LBO
    - 2.4.1 Genehmigungspflicht der Einfriedigung Abweichend von § 52 LBO sind Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen genehmigungspflichtig.
    - 2.4.2 Gestaltung der Einfriedigung Vorgärten (Fläche zwischen Straßenecke und Wohngruppenlinie und Hauseingänge) sind ohne Einfriedigungen mit losen Strauchgruppen anzulegen. Für die übrigen Einfriedigungen sind, mit Ausnahme des Baugebiets auf dem Flst. 2129/22, Baumstämme auf einer Höhe von max. 1,0 m Höhe zu verwenden, die innerhalb genehmigten freiwachsenden Heckengeführt werden. Soweit diese Einfriedigungen an öffentliche Wege angrenzen, sind sie 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Scherenzäune oder geschlossene uniforme Hecken. Stützmauern, die zwischen der Einmündung der Straße "an Forstenwald" in die Schwabisch-Hall-Strasse und des Eichenweges zur Schwabisch-Hall-Strasse angeordnet sind, sind bei mehr als 2,50 m Höhe zur Bildung von Pflanzstreifen mindestens 0,60 m abzusetzen. Sie sind in Strukturbeton auszuführen. Einfriedigungen jeder Art sind auf dem Baugebiet des Flst. 2129/22 unzulässig.

- Nebenanlagen
  - 2.4.3 Nebenanlagen Mit Ausnahme des Baugebiets auf dem Flst. 2129/22 sind im Bereich der Freizeitanlagen auf der Haupt- wohnfläche Sichtschutzwände aus Holz, Sichtbeton oder Mauerwerk (Weiß) von max. 2,00 m Höhe bis zu einer Länge von 5,0 m zulässig.
  - 2.4.4 Garageneinfahrten Vor Garageneinfahrten sind Einfriedigungen jeglicher Art unzulässig.
- Schutz vor Umweltschäden § 73 (2) 3 LBO
  - 2.5.1 Brennstoffe Die Verbrennung fester und flüssiger Brennstoffe zur Beheizung der Gebäude ist nicht zulässig. Davon ausgenommen ist das Baugebiet auf dem Flst. 2129/22.
- Ordnungswidrigkeit § 74 LBO
  - 2.6 Ordnungswidrigkeit § 74 LBO Ordnungswidrig im Sinne § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen der Bauplanung nach § 73 LBO, erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

- Verfahrensvormerkmale
  - Verfahrensvormerkmale Die Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Am 21.10.87
  - Die Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) BauB öffentlich bekanntgegeben. Am 13.11.87
  - Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 2 (1) BauB öffentlich bekanntgegeben. Am 21.10.87
  - Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat dem Entwurf zugestimmt. Am 13.11.87
  - Die Gemeinde hat den Bebauungsplan gemäß § 6 (1) BauB nach Prüfung der Öffentlichkeit und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange mit dem hiermit organisierten Beschluss des Gemeinderats bestätigt. Am 20.01.88

**RHEIN-NECKAR-KREIS**

**Gemeinde Gaiberg**

**Bebauungsplan Am großen Wald - Änderung II NEUFASSUNG**

Maßstab 1:500

Rechtsgrundlage

Aufgrund der §§ 1, 2, 3, 4, 8 und folgende des Bauplanungsrechtes (BauB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2533), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in der Fassung vom 15.9.1957 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch 3. Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 3.10.1983 (GBl. 1983 S. 577) in Verbindung mit den §§ 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. 1983 S. 770) zuletzt geändert durch Gesetz vom 1.4.1985 (GBl. 1985 S. 51).

Planzeichen gemäß § 3 (2) Flst. 2129/22 vom 30.7.81, Flst. 1, 2, 3, 4

Vorhandener Gebäudebestand abweichend gegenüber dem Liegenschaftskataster

Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flächen stimmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit dem 07.04.87 durch das staatliche Vermessungsamt Heilbronn beglaubigten Auszug aus der Flurkarte überein.

INGENIEURBÜRO Leitner, den 19.01.88 Gerhard Weese

G. Weese

Für die Erarbeitung des Planes: INGENIEURBÜRO GERHARD WEESSE, 6900 Leimen, Im Schilling 4, Leimen, den 20.01.88

**Keine Beanstandungen gemäß § 11 Abs. 3 BauB § 73 Abs. 5 und § 6 LBO**

Heilbronn, den 18. April 1988

Landratsamt

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des durchgeführten Angelegensverfahrens nach § 12 BauB in Kraft.

Der Bürgermeister