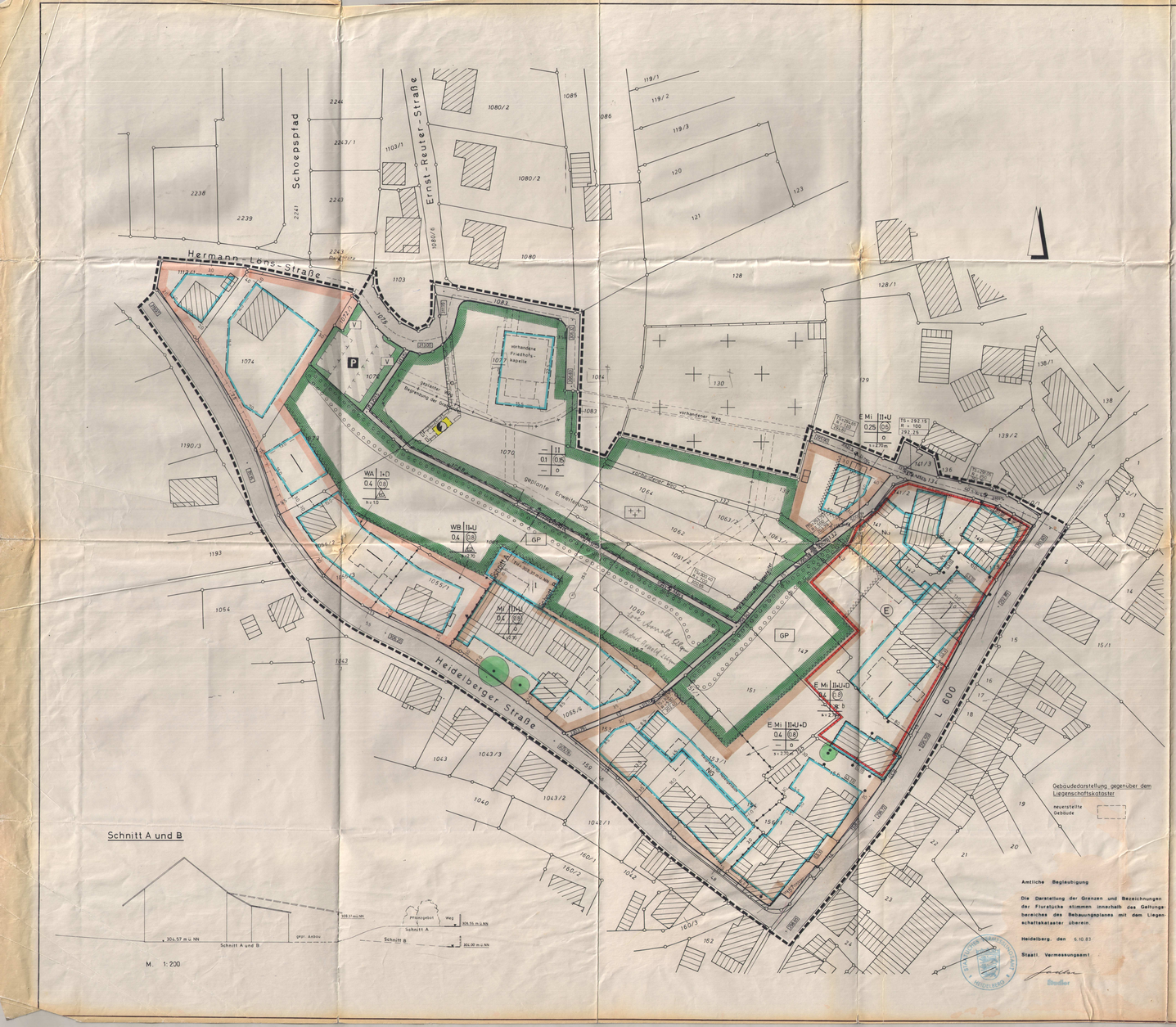

M. 1:200

Schriftliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 (1) BBauG und BauNVO

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BBauG

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet
Ausnahmen
§ 4 BauNVO

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

1.1.2 Besondere Wohngebiete
Ausnahmen
§ 4a BauNVO

Ausnahmen nach § 4a (3) 2 und 3 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.1.3 Zulässige Art der baulichen Nutzung auf der "Grünfläche Friedhof"

Innerhalb der "Grünfläche Friedhof" sind auf den durch Baugrenzen oder Festsetzungen über Stellung der Grundstückverläufen nur zweckgebundene Bauten zulässig, wie z.B. für die Verwaltung oder Leichenhalle, zulässig.

1.1.4 Eingeschränktes Mischgebiet

Von den zulässigen Nutzungen ist gemäß § 1 (5) BauNVO die Nutzung gemäß § 6 (2) 8 BauNVO (Tankstellen) ausgeschlossen.

1.1.5 Mischgebiet und eingeschränktes Mischgebiet
Ausnahmen
§ 6 BauNVO

Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.1.6 Maß der baulichen Nutzung auf der "Grünfläche Friedhof"

Die Grundfläche darf das Maß von 0,1 der gesamten Grünfläche "Friedhof" nicht überschreiten. Garagen, Überdachungen, Doppel- bzw. Blockverbindungen sind nicht zulässig.

Geländeänderungen am Landschaftsbild sind unzulässig. Sie können bis zu 50 % akzeptiert werden, wenn zusätzlich Maßnahmen zur Belüftung getroffen werden. In diesem Sinne sind die Geländestufen zu befestigen.

1.2 Bauweise, die Überbauungen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 (1) 2 BBauG

1.2.1 Offene Bauweise

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

1.2.2 Offene Bauweise
Einzel- und Doppelhäuser

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Einschränkung als Einzel- und Doppelhäuser.

1.2.3 Bauweise
Besondere Bauweise
Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Siehe Eintrag im Plan.
Besondere Bauweise:
Bebauung der Grundstücksgrenze.
Nichtüberbaubare Grundstücksflächen.

1.2.4 Baugrenzen
Ausnahmen

Als Ausnahmen können zur Verbesserung der Grundrißgestaltung die Baugrenzen max. auf die Hälfte der Tiefe der Abstandsflächen überschritten werden, wenn keine Abstandsvorschriften verletzt werden und darüber auf die Überbauung einer entsprechenden Fläche der Überbauung auf der gegenüberliegenden Seite verzichtet wird. Dieser Verzicht ist durch Baulast zu sichern.
Nicht überschritten werden dürfen Baugrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen.

1.2.5 Stellung baulicher Anlagen

Die Richtung der Aufenthalts der Hauptbaukörper ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan (Firstrichtung auf der Seite) festgesetzt, anzuordnen.

1.3 Die Grundflächen, die sonstigen Anlagen auf der Fläche gilt und eine Nutzung
§ 9 (1) 10 BBauG

1.3.1 Sichtdreiecke

Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschritten.

1.3.2 Abstandsfläche zum Friedhof

Im den Abstandsflächen zum Friedhof (siehe Plan), 5,2 m ohne baulichen Anlagen zulässig. Sie sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dürfen des Friedhofes nicht terminiert werden.

1.4 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind
§ 9 (1) 21 BBauG

1.4.1 Fahr- und Leitungsrecht

Die im Plan mit Fahr- und Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist zu belasten mit:

a) Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Elektrizitätswerkes Eisenbeis.

1.5 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen
§ 9 (1) 24 BBauG

1.5.1 Schallschutz durch Schallämmung von Außenbauteilen

In den mit Plan, 9.2 dargestellten Abschnitten sind folgende Schallschutzmaßnahmen in den entsprechenden Außenbauteilen (DIN 4109 Teil 5, Fassung 1981) Objekt vor Außenbauteilen zu treffen:

Spalte 1:
Lärmpegelbereich

Spalte 2:
Maßgeblicher Außenlärmpegel tagsüber in dB(A).

Spalte 3:
Bewertetes Schalldämm-Maß für Außenwände in dB.

Spalte 4:
Bewertetes Schalldämm-Maß für Fenster und Türen, Fenster in dB.

Spalte 5:
Fremdgeräuschpegel bauakustisch einschließlicher Lüfte und Dächer.

1	2	3	4	5
	dB(A)	R' w,res dB	R' w,res dB	dB(A)
III	61 - 65	40	35	250
IV	66 - 70	45	40	250
V	über 70	50	45	350

1.5.2 Schallschutz durch Berücksichtigung bei der Grundrißgestaltung

Schlafräume sind an der von der Lärmquelle (Nr. 1, 500 abgewandten Seite hin anzuordnen.

1.5.3 Einsatzorten aus dem Mischgebiet

In Mischgebiet sind zum Friedhof hin nur solche Nutzungen, die zu störenden Einwirkungen führen können, wie z.B. Gaststätten, Vergnügungsstätten, Tankstellen unzulässig, die über die normalen Anforderungen hinausgehen.

1.6 Pflanzgebot
§ 9 (1) 25 BBauG

1.6.1 Sichtschutzhecke-pflanzung

Der durch Planzeichen 7.1 bezeichnete Streifen ist als flächenhafte Sichtschutzpflanzung anzulegen.

Die Bäume 1. und 2. Größe sind im Abstand von etwa 10 - 20 m in der Mittelreihe zu pflanzen, in den verbleibenden Räumen dieser Reihen sind vorwiegend höhere Sträucher zu pflanzen.

Die Außenseite zum Friedhof ist in einer Linie standortheimischen Sträuchern (Hartriegel, Hundsrose, Liguster, Heckenkirsche, Haselnuß, Schneeball, Weißdorn, Wildapfel, Wildbirne, Wildkirsche, Wildrose, Wildstachelbeere) zu bepflanzen.

1.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind
§ 9 (1) 26 BBauG

1.7.1 Böschungen und Stützmauern

Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zum äußeren Schnitt- und angrenzenden Grundstücksflächen sind auf festgesetzten Böschungen in Setzungsverdichtung von mind. 95 % Proctordichte Stützmauern zulässig. Diese müssen durch Bepflanzung durch Sträucherarten bis zu einer Höhe von 1,50 m ermöglicht werden. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind Böschungen bis zu einer Höhe von 3 m entsprechenden Grundstücken und örtlichen Straßenbreite anstieg der Grundstücksgrenze in einer Breite bis 50 cm und einer Tiefe bis 50 cm zulässig und von den Anliegern zu dulden.

1.8 Höhenlage baulicher Anlagen
§ 9 (2) BBauG

1.8.1 Höhenlage bezogen auf das Straßenniveau

Wird die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens auf die Höhe der Verkehrsfläche festgesetzt, ist diese als Bezugspunkt die Mittelachse Gehweg in der Mitte des Gebäudes (Plan, 9.2, 1).

1.8.2 Höhenlage bezogen auf das Gelände

Wird die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens auf die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche festgelegt, so gilt als Bezugshöhe die Festgelegte, im Mittel gemessene Geländehöhe im Bereich der baulichen Anlagen (Planz. 9.2).

1.9 Regelungen für die Stadtentwässerung, für den Gewässerschutz und für städtebauliche Sicherungsmaßnahmen
§ 9 (1) 14 BBauG

1.9.1 Umgrenzung von Flächen mit besonderen Vorkehrungen

Innerhalb des mit Planz. 9.1 bezeichneten Gebieten kann bei niedrigen, die eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich ist, nur dann erteilt werden, wenn
1. die baulliche Anlage allein oder in Zusammenwirkung mit anderen baulichen Anlagen das Grundwasser nicht,
2. die baulliche Anlage von nächtbaulichen, insbesondere geschlossenen Gebäuden oder Konstruktionen mindestens

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 111 und 112 LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 111 (1) 1 LBO

2.1.1 Dachform

Zulässig sind Satteldach, Walm- und Krüppelwalmdach.
Flachdächer sind nur bei Garagen in verbindlichen Bauzeit zulässig.

2.1.2 Dachneigung

Im Neugenommen der Dachfläche von 45 Grad darf nicht überschritten werden.

2.1.3 Dachdeckung

Alle Arten von Metalldächern in Form von Wellblech oder Blechtafeln sind nicht zulässig.

2.1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen bei Satteldächern max. 1/2 der zugrundliegenden Dachlänge, bei Walmdächern max. 1/3 der Längsseite und 1/3 der Schmalseite der zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten. Die Aufbauten dürfen nicht in den Giebelwänden liegen.
Traufe, First- und Ortgang an Satteldächern dürfen durch Dachaufbauten/Dachöffnungen in liegenden Dachflächen nicht aufgelöst werden. Dachaufbauten müssen mit First- und Traufe mit in der Dachfläche gewessen = Mind. 1,0 m und zum Ortgang Mind. 2,0 m betragen.
Dachfenster auf Dachaufbauten müssen in die Hauptdach einschließen werden.

2.1.5 Fassadengestaltung

Die Wahl von Anstrichen gestalterisch farbig haben.
Fassaden sind in Putzbauweise oder Sichtmauerwerk zu erstellen. Sie sind auf Dachflächen nicht zulässig.
Die Rahmen liegenden Dachflächen sind mit der Farbtönung der Dacheindeckung anzugleichen.

2.1.6 Fenstergestaltung

Bei der Fassadengestaltung müssen sich Geschosse Maueröffnungen durch unterschiedliche Tiefe-, Gestalt-, Richtungs- oder Stärkeführen voneinander unterscheiden. Gemauerte Fensterpfeiler müssen mindestens 24 cm breit sein.
Die Verwendung von Glasbausteinen als Fassadengestaltungselement ist nicht zulässig.
Die Übergroßwände sind als Sichtfachwerk oder Putzfassade auszuführen. Sie sind in Farbe und Material möglichst, möglichst wie möglich, nicht verputzt oder verkleidet werden.
Bestehende Fassaden sind zu erhalten.
Vorhandenes, historisches Fachwerk ist in seiner Konstruktion freizulegen und zu erhalten. Sofern die Standsicherheit nicht gewährleistet ist, ist das Fachwerk in seiner Struktur getreulich wieder zu setzen. Die konstruktive Außenfläche eines Fachwerks darf weder verputzt noch verkleidet werden.

2.1.7 Fertigputz

Wohnungsfenster sind zweiflügelig in Vertikaler Teilung bzw. in der Form des klemmfensterhaltigen Einzelfensters auszubilden.

Die einzelnen Bauteile müssen farblich voneinander abgesetzt werden. Die Putzflächen sind hell in warmen Tönen - vorzugsweise Pastellfarben - zu streichen. Grelle und sehr dunkle Farbtöne sind zu vermeiden. Historische Farbeinfolge an der Fassade sind jedoch aufzugreifen.
Die Farbwahl der Fachwerkkonstruktion sind sinnvolle bis schwarzbraune Farbtöne zu verwenden. Historische Farbeinfolge am Gebäude sind jedoch zu übernehmen.

2.2 Werbeanlagen
§ 111 (1) 2 LBO

2.2.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und auf die Eingangszone zu konzentrieren. Im das Ensemble nicht möglichst zu beeinträchtigen, sind Werbeanlagen in Größe und Gestaltung der Straßenzone anzupassen.

2.3 Antennen
§ 111 (1) 4 LBO

2.3.1 Antennen

Antennen und Antennenanschlüsse dürfen nicht außerhalb von Gebäuden angebracht werden. Sie sind nicht zu empfehlen, es ist für jedes Gebäude nur eine Außenantenne zulässig. Sie ist unauffällig und in der, der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite anzubringen.

2.4 Einfriedigungen
§ 111 (1) 5 LBO

2.4.1 Gemeinschaftliche Einfriedigung der Einfriedigung

2.4.2 Einfriedigungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedigungen entlang der Verkehrsfläche gemeinschaftlich.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis zu einer max. Höhe von 80 cm, bei Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 90 cm über der Mauer zulässig.

2.5 Grünbestimmungen
§ 111 (1) 3 BBauG

2.5.1 Grünbestimmungen

Gemäß Planzeichen 7.1 sind die Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Sofern die Standsicherheit nicht gewährleistet ist, ist das Fachwerk in seiner Struktur getreulich wieder zu setzen. Die konstruktive Außenfläche eines Fachwerks darf weder verputzt noch verkleidet werden.

2.6 Unbebaubare Grundstücksflächen
§ 111 (1) 3 BBauG

2.6.1 Gestaltungsvorschriften
§ 111 (4)

2.6.2 Nichtzulässigkeit

Geschossfläche max. 1,0 m
Die Traufhöhe wird festgesetzt auf max. 4,00 m als Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß.
Traufhöhe bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 5,00 m und max. 10,50 m, soweit im Planz. 9.2.1 nichts anderes festgelegt ist.

Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne § 112 LBO handelt, wer den Festsetzungen zuwiderhandelt nach § 111 LBO zuwiderhandelt.

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BBauG und §§ 1 - 11 BauNVO

1.1 Allgemeine Wohngebiete
§ 4 BauNVO

WA

1.2 Besondere Wohngebiete
§ 4a BauNVO

WB

1.3 Mischgebiete
§ 6 BauNVO

MI

eingeschränktes Mischgebiet
vgl. schriftl. Fests. 1.1.4

E

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) BBauG und § 9 BauNVO

2.1 Geschoßflächenzahl — z.B. 0,8

2.2 Grundflächenzahl — z.B. 0,4

2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze — z.B. II

anrechenbares Untergeschoß — U

anrechenbares Dachgeschoß — D

2.4 Nutzungsschablone

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) 2 BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO

3.1 Offene Bauweise
vgl. schriftl. Fests. 1.2.1

3.2 Besondere Bauweise
vgl. schriftl. Fests. 1.2.3

3.3 Baugrenze

3.4 Firstrichtung der Firstrichtung und Gebäudeabmessungen

3.5 Flächen für Nebengebäude Begrenzung durch Baugrenzen

4. Verkehrsflächen
§ 9 (1) 11 BBauG

4.1 Straßenverkehrsflächen Sonstige Farben

4.2 Straßenbegrenzungslinien, auch unterschiedliche Flächen besonderer Zweckbestimmung

4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche — P

4.4 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen
§ 9 (2) BBauG

Höhe des Längsneigungsknick-punktes der Gradiente in m ü.NN — z.B. 105,40

Ausrundungshalbmesser — r = 600

Höhe der Gradiente in m ü.NN — z.B. 103,23

Gefällsbruchpunkt mit Angabe der Neigung — z.B. 0,5 %

pm), Straßenbreite — z.B. [W=23]

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwendung oder Herstellung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie Ablagerungen
§ 9 (1) 12 und 14 BBauG

5.1 Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität Transformation

6. Grünflächen
§ 9 (1) 15 BBauG

6.1 Grünflächen

Friedhof öffentlich

Grünfläche als Bestandteil der Grünanlagen im Sinne von § 127 (2) 2 BBauG öffentlich — V

Grünfläche privat — GP

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
§ 9 (1) 25 BBauG

7.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 (1) 25 a BauGB
Sichtschutzheckenpflanzung
vgl. schriftl. Fests. 1.6.1

7.2 Einzelne von Bäumen

8. Regelungen für die Stadtentwässerung, für den Gewässerschutz und für städtebauliche Sicherungsmaßnahmen
§ 9 (1) und (7) BBauG i. V. mit § 111 LBO

8.1 Umgrenzung von Einzelbaumpflanzungen
§ 9 (1) 25 BBauG
vgl. schriftl. Fests. 1.9.1

9. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

9.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 (1) 21 BBauG
vgl. schriftl. Fests. 1.4.1

9.2 Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes
§ 9 (1) 24 BBauG

9.2.1 Ohne besonderen Schallschutz
vgl. schriftl. Fests. 1.5.1

9.3.1 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

9.3.2 Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen

Abstandsfläche zum Friedhof
vgl. schriftl. Fests. 1.3.2

9.4 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
§ 9 (1) 26 BBauG

Abgrabung

9.5 Höhenlage der Anlagen
§ 9 (2) BBauG

9.5.1 Höhenlage der FOK des ersten Vollgeschosses, bezogen auf die Straßenmitte — z.B. a = 170
vgl. schriftl. Fests. 1.8.1

9.5.2 Höhenlage der FOK des ersten Vollgeschosses, bezogen auf z.B. — h=060
das Gelände
vgl. schriftl. Fests. 1.8.2

9.5.3 Traufhöhe — z.B. TH=308.27

9.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 (7) BBauG

9.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
§ 9 (1) 1 und § 16 (5) BauNVO

9.8 geplante Friedhofmauer NN= 1.50 m

9.9 Abgrenzung der Flächen für Grabfelder

RHEIN-NECKAR-KREIS

Gemeinde Gaiberg

Bebauungsplan Friedhof

Maßstab 1:500

Rechtsgrundlage

Aufgrund der §§ 1, 2, 2a, 8 und folgende des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch das Gesetz zur Neuordnung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Baunutzungsverordnung und Änderungsgesetz in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I, S. 1763) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GBO) in der Fassung vom 22.12.1975 (GBl. 1976 S. 1) in Verbindung mit den §§ 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 20.6.1972 (GBl. 1972 S. 352), zuletzt geändert am 6.7.1983 (GBl. 1983 S. 397)

Planzeichen gemäß § 2 der PlanzV 81 v. 30.7.81 (BGBl. I S. 833)

Verfahrensvermerke

Aufstellung
Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
am 5.7.83

Bekanntmachung
Der Aufstellungsbeschluß ist am 19.7.83 ortsüblich bekanntgemacht worden.
am 30.8.83

Bürgerbeteiligung
Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs.1 BBauG unterrichtet.
am 4.11.83

Behördenbeteiligung
Nach der Bekanntmachung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs.5 BBauG beteiligt worden.
am 29.6.83
am 9.7.83

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.6.83 hat mit der Begründung nach § 3 Abs.2 BBauG ortsüblich bekanntgemacht gemäß § 2 (6) BBauG öffentlich ausgelegen.
vom 6.7.83 bis 8.8.83

Eingeschränkte Beteiligung
nach § 2 a (6) BBauG
entfällt

Satzung
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 111 LBO als Satzung beschlossen.
am 23.8.83

Ausfertigung
Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und daß die für den Erlaß des Bebauungsplanes vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
Gaiberg, 23. Juni 1983
Der Bürgermeister

Für die Erstellung des Planes wurde von der Ausarbeitung des Bebauungsplanes
INGENIEURBÜRO GERHARD WEESE
6906 Leimen, Am Schulzing 2

Genehmigt
gem. § 11 BauGB
Heidelberg, den 17. Nov. 1983
Regierungspräsidium Karlsruhe
Landesplanung