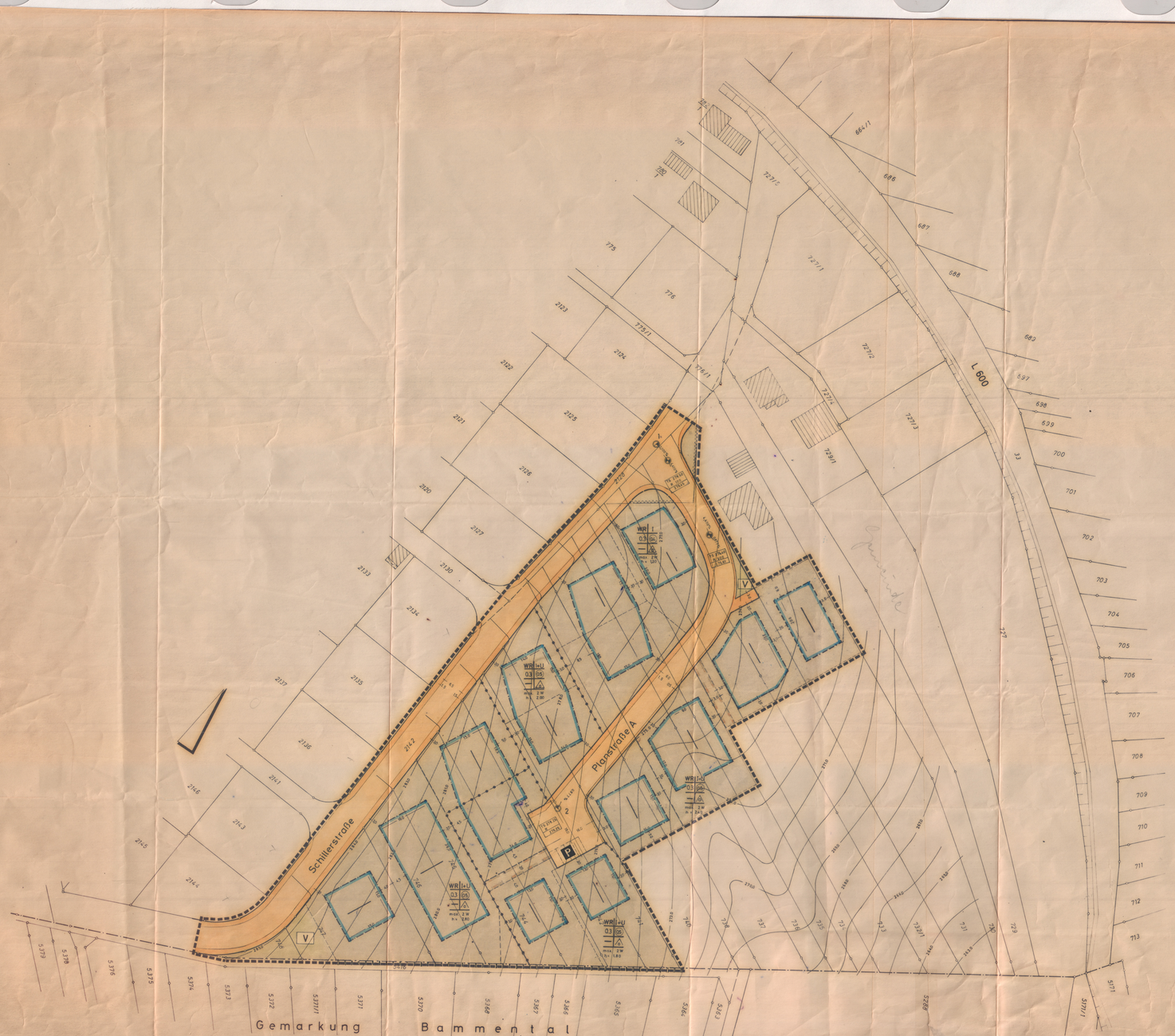

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 a BBauG

1.11 Reines Wohngebiet — Ausnahmen

1.12 Versorgungseinrichtungen

1.13 Nebenanlagen § 23 (5) BauNVO

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

1.21 Offene Bauweise

1.22 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser

1.23 Ausnahme Baugrenze

1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (1) 1 a BBauG

1.31 Höhenlage

1.32 Höhenlage Garagen

1.4 Die Flächen für Stellplätze u. Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken § 9 (1) 4 BBauG

1.41 Anordnung der Garagen

1.42 Ausnahmen Mindestabstände

1.43 Garagenzufahrten

1.44 Stauraum

1.5 Die Grundstücksflächen die von der Bebauung freizuhalten sind u. ihre Nutzung § 9 (1) 10 BauGB

1.51 Sichtwinkel

1.6 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet § 9 (1) 11 BBauG

1.61 Leitungsrecht

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 und 112 LBO)

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

2.11 Dachform

2.12 Dachneigung

2.13 Dacheindeckung

2.14 Nachbarhäuser

2.15 Kniestock

2.16 Gestaltung Ga

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 111 (1) 3 LBO

2.21 Außenanlagen

2.22 Auffüllungen u. Abgrabungen

2.3 Einfriedigungen § 111 (1) 4 LBO

2.31 Gestaltung der Einfriedigung

2.32 Mauern u. Pfeiler

2.33 Stützmauern

2.4 Ordnungswidrigkeiten § 112 LBO

2.41 Ordnungswidrigkeiten

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

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig, auch soweit für sie in Nebengebieten keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Mit Ausnahme von festen Hilfsmasten und Fernmeldeeinrichtungen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.

Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, es sind nur Einzelhäuser bis 50 m Länge zulässig.

Als Ausnahme kann aus Gründungen der Grundrißgestaltung empfohlen werden, daß bis zur Länge der halben Gebäudeseite die Baugrenze um max. 2,0 m überschritten wird, wenn dafür auf die Bebauung einer entsprechenden Fläche der überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet wird (§ 23 (3) BauNVO), Dies gilt nicht für Baugrenzen zur Straßenverkehrsfläche.

Für das Höhenlage ist das natürliche Gelände im jeweiligen Bereich der baulichen Anlage maßgebend.
Die Höhenlage des Gebäudes wird, bezogen auf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses, durch den Abstand (h) zur festgelegten, in Plan genannten Geländeoberfläche angegeben. (Pfosn. 2 Maßvorgabenbene)

Die Höhenlage der Garage ist den gegebenen Gelände so anzupassen, daß sie nur eingeschossig in Erscheinung tritt.

Bei der Erstellung der Garagen müssen folgende Mindestabstände von der Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden:
Senkrechtaufstellung 5,50 m
Parallelaufstellung 2,00 m
Garagenzufahrt parallel zur Straße)

Von den Mindestabständen sind Ausnahmen zulässig, soweit die Sicherheit des Verkehrs keine Bedenken bestehen.

Die Garagenhinterkante darf max. 14,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

Stellflächen und der Stauraum an Garageneinfahrten dürfen nicht durch Tore oder Sperrketten abgeschlossen werden.

Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehinderden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Hecken, Mauern und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

Die in Plan mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen sind zu belasten mit:
a) Leitungsrecht für die Verlegung und Unterhaltung von Wasser- und Abwasserleitungen zugunsten der Gemeinde Gaiberg.
b) Leitungsrecht für die Verlegung u. Unterhaltung von Kabeln zugunsten des Elektrizitätswerkes Elsenztal

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch anzulegen.

Mit Ausnahme der Flächen unmittelbar am Gebäude (Abstand 3,0 m) sowie derjenigen zum Anschluß an das Straßenniveau, sind die Baugrundstücke auf den gegebenen natürlichen Geländeverhältnissen zu belassen.
Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,50 m sind nur zulässig, soweit dem natürlichen Gelände sind abweichend von § 89 (1) 25 LBO genehmigungspflichtig.

Das Gelände in Anschluß an der Talseite des Gebäudes ist diesem Höhenlage so anzupassen, daß es nicht tiefer als 60 cm unter den Erdgeschoß zu liegen kommt.

Alle Einfriedigungen sind zulässig:
Sockel aus natursteln oder beton
bis 0,50 m
Maschendrahtzaun
Holzzaun
Drahtgeflecht
Gesamthöhe max. 1,00 m

Mauern und Pfeiler sind nur zur Befestigung von Stützmauer oder Einfahrtstoren sowie zur Unterbringung von Müllboxen gestattet.

Werden an Straßenseitigkeit Stützmauern notwendig, so darf deren Höhe nicht mehr als 90 cm betragen. Das Gefälle ist in das Baugrundstück anzuschütten (Böschung max. 30°). Die Mauern sind in Gefälle der Straße zu errichten.

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hierzu erlassenen, örtlichen Bauvorschriften nach § 111 LBO zuwiderhandelt.

LANDKREIS

Rhein-Neckar-Kreis

Auf Grund der §§ 8 und folgende des BBauG v. 23.6.1960 (BGBl. I, S. 341) , der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung des Bundesministers für Wohnungswesen und Städtebau im Einvernehmen mit dem Bundesminister der Finanzen, der Justiz, für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, für Verkehr und für Wirtschaft vom 26. Nov. 1968 (BGBl. I S. 1237)), des § 111 der zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG. vom 27.6.61 (GBl. S. 301) ge - mäß der Verordnung vom 15.3.62 (GBl. S. 62) und des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg i. d. F. vom 25. 3. 1955 (Reg.Bl. S. 129) in Verbindung mit § 121 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juni 1972 (GBl. S. 351)

GAIBERG

BEBAUUNGSPLAN

Große Wettum

1 : 500

Zeichenerklärung

I. Art der baulichen Nutzung
(§ 1 Abs. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung vom 26. Nov. 1968 - Bundesgesetzblatt I S. 1237 - BauNVO -)

1.1.2 Reine Wohngebiete § 3 BauNVO — WR

II. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch und § 16 des Bundesgesetzes - BBauG - sowie §§ 16 und 17 BauNVO)

2.1. Zahl der Vollgeschosse (Z)
als Höchstgrenze — II
zwingend — II
Fläche für Nebenanlagen
Schnitt a-a der Gebäude
Talseite
Bergseite

2.2. Grundflächenzahl — 0,4

2.3. Geschoßflächenzahl — 0,7

III. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bauweise u. Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. Offene Bauweise — o

3.1.2. nur Einzelhäuser zulässig — E

3.1.3. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — D

3.1.2. nur Hausgruppen zulässig — H

3.4. Baugrenze

IV. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

4.1. Straßenverkehrsflächen — Straßen, Fahrbahn

4.2. Öffentliche Parkflächen — P

4.3. Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

4.4. Zufahrtsverbot

4.5. Höhenlage der anzulegenden Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 3 BBauG)

Höhe des Tangentenschnittpunktes der Gradiente (u. ü. NN)
Ausrundungshalbmesser (m)
Höhe der Gradiente (u. ü. NN)
z.B. FH 327,70 / R = 1000 / 327,78

Gefällsbruchpunkt mit Angabe der Neigung
z.B. 0,5 % / 0,83 % (Gefälle) / (Gefälle)

a = Böschung von in Höhe verlaufenden Verkehrsflächen, Gelände, Bauwerk und der natürlichen Fläche

b = Böschungsfuß von Verkehrsflächen, Gelände, Bauwerk und der natürlichen Fläche

Bei Gebäuden, die von mehreren Straßenverkehrsflächen bedient werden, soll der Anschluß an die Gebäudehöhe grundsätzlich an der Straße erfolgen, die von einer von Bebauung freien Seite, z.B. Grünanlagen, Sportplatz, zusammentrifft, sofern örtlich möglich.

Für die Erarbeitung des Flächennutzungsplanes und Ausarbeitung des Bebauungsplanes:

INGENIEURBÜRO
GERHARD WEESE
6906 Leimen/Baden, Im Rohrling 4
Leimen, den 10.7.74

Die Gemeinde hat am 24.12. die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Gaiberg, den 5.4.75
Der Bürgermeister

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gemäß § 2 Abs. 6 BBauG mit der Begründung hat über drei Wochen, beginnend vom 10.2.76 bis 10.3.76 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentl. Auslegung sind am 15.1.76 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Gaiberg, den 15.3.76
Der Bürgermeister

Die Gemeinde hat nach § 10 BBauG diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Gaiberg, den 24.3.1976
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 BBauG durch das Landratsamt Abt. IV / 41 genehmigt worden.
, den
, den

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentl. Auslegung sind nach § 12 BBauG am 8.7.1976 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Gaiberg, den 13.5.1976
Der Bürgermeister