I. Änderung

GAIBERG

BEBAUUNGSPLAN

Große Wettum

1 : 500

Änderung

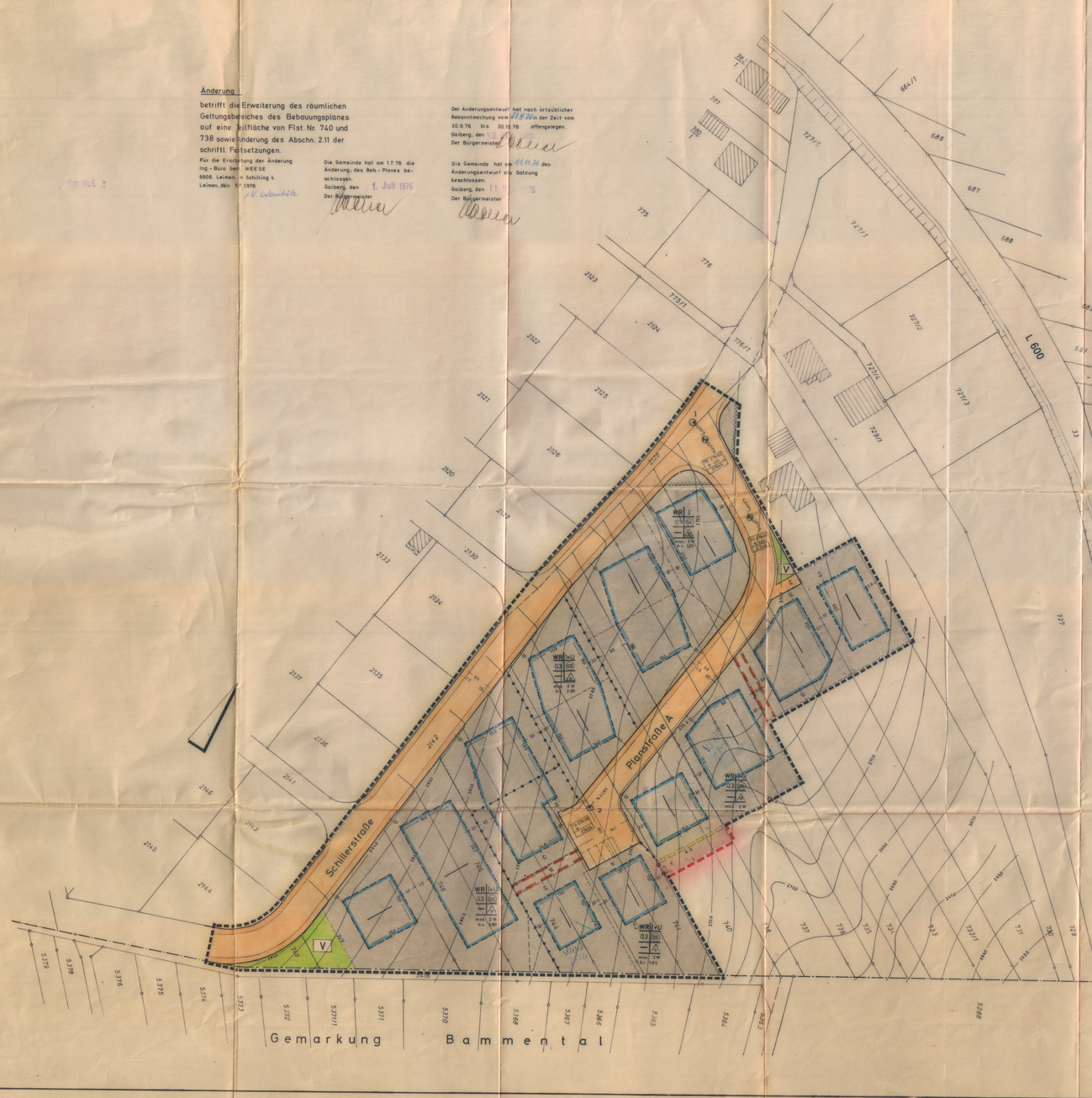
betrifft die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf eine Teilfläche von Flst. Nr. 740 und 738 sowie Änderung des Abschn. 2.11 der schriftl. Festsetzungen.

Für die Erarbeitung der Änderung
Ing.-Büro Ger. WEESE
6806 Leimen, Schilling 4
Leimen, den 5.7.1976
i.V. Weeltsch

Die Gemeinde hat am 1.7.76 die Änderung des Beb.-Planes beschlossen.
Gaiberg, den 1. Juli 1976
Der Bürgermeister

Der Änderungsentwurf hat nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 11.6.76 in der Zeit vom 30.9.76 bis 30.10.76 offengelegen.
Gaiberg, den 3.11.76
Der Bürgermeister

Die Gemeinde hat am 11.76 den Änderungsentwurf als Satzung beschlossen.
Gaiberg, den 11.11.76
Der Bürgermeister



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

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

1.13 Nebenanlagen § 23 (5) BauNVO
Nicht zulässig sind Ausnahmen von festen Müllboxen und Sickerschachtanlagen (Kleinkläranlagen) als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

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

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

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

1.23 Ausnahme Baugrenze
Als Ausnahme kann aus Erwägungen der Grundrißgestaltung zugelassen 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 seitlichen Grundstücksfläche verzichtet wird (§ 22 (3) BauNVO). Hier gilt nicht für Baugrenzen zur Straßenverkehrsfläche.

1.3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 d BBauG)

1.31 Höhenlage
Für die Höhenlage ist der natürliche Gelände im jeweiligen Bereich der baulichen Anlage entgebend.
Die Höhenlage des Gebäudes wird, bezogen auf die Fahrbahnoberkante des Erdgeschosses, durch den Abstand (h) zur festgelegten, in Mittel genommenen Geländeoberfläche angegeben. (Plansr. 2 Nutzungsschablone)

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

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

1.41 Anordnung der Garagen
Bei der Erstellung der Garagen müssen folgende Mindestabstände von der Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden:
Senkrechtaufstellung 5,00 m
Parallelaufstellung 3,00 m
(Garagenzufahrt parallel zur Straße)

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

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

1.44 Steigrämme
Einwurfflächen und Rampen an Garagenzufahrten dürfen nicht durch Tore oder Sperrketten abgeschlossen werden.

1.5. Die Grundstücksflächen die von der Bebauung freizuhalten sind sowie ihre Nutzung (§ 9 (1) 2 BauGB)

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

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

1.61 Leitungsrecht
Die im 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 Eisental

2. Baugestaltungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 und 142 LBO)

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

2.11 Dachform
Satteldach - Walmdach

2.12 Dachneigung
max. 28°

2.13 Dacheindeckung
Dunkler Farbton

2.14 Dachaufbauten
nicht zulässig

2.15 Kaminstock
max. 30 cm

2.16 Gestaltung Ga
Garagen sind mit einem Flachdach auszuführen.

2.2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 111 (1) 4 LBO)

2.21 Außenanlagen
Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch anzulegen.

2.22 Auffüllungen + Abgrabungen
Mit Ausnahme der Flächen unmittelbar an Gebäude (Abstand 5,0 m) sowie darüber hinaus bis zu den Grundstücksgrenzen, sind der Hangneigung folgend die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse zu belassen.
Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,50 m Unterschied gegenüber dem natürlichen Gelände sind abweichend von § 89 (1) 10 LBO genehmigungspflichtig.
Das Gelände im Anschluß an der Talseite des Gebäudes ist denen Höhenlage so anzupassen, daß es nicht tiefer als 40 cm unter den Erdgeschoß zu liegen kommt.

2.3. Einfriedigungen (§ 111 (1) 5 LBO)

2.31 Gestaltung der Einfriedigung
Als Einfriedigungen sind zulässig:
Sockel aus Natursteln oder Beton max. 0,30 m
Heckenbisterpflanzung
Maschendraht
Drahtgeflecht
Gesamthöhe max. 1,00 m

2.32 Mauern u. Pfeiler
Mauern und Pfeiler sind nur zur Befestigung von Eingangs- oder Einfahrtstoren sowie zur Unterbringung von Müllboxen gestattet.

2.33 Stützmauern
Werden an Straßenanschnitten Stützmauern notwendig, so darf deren Höhe nicht mehr als 50 cm betragen. Das Gelände ist in den Baugrundstück anzuböschen (Neigung max. 50°). Die Mauern sind in Gefälle der Straße zu errichten.

2.4. Ordnungswidrigkeiten (§ 112 LBO)

2.41 Ordnungswidrigkeiten
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. [illegible] 1960 (BGBl. I. S. 341) , der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26. Nov. 1968 (Bundesgesetzblatt I S. 1237) sowie in der Fassung der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Änderung des BBauG. vom 27.6.61 (Ges. Bl. S. 200) - geändert durch Verordnung vom 16.3.65 (Ges. Bl. S. 69) und des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.6.55 (Ges. Bl. S 129) in Verbindung mit dem § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20. Juni 1972 (Ges. Bl. S. 351)

1. 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

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bauhaltabe s des Bundesbau- gesetzes - BBauG - sowie §§ 16 und 17 BauNVO)

2.1. Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze z.B. II; zwingend z.B. (II); Füllschema der Nutzungsschablone:

Bauweise, Baugrenzen		Überschreitung der Baugrenze § 23 (3) BauNVO
Nutzungsart	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl
	Bauweise	Geschoßflächenzahl

zwingend, als Höchstgrenze, als Mindestgrenze (§ 16 (4) BauNVO)

2.2. Grundflächenzahl z.B. 0,4

2.3. Geschoßflächenzahl z.B. (0,7)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bauhaltabe b BBauG und §§ 22 und 23 Bau NVO)

3.1. Offene Bauweise

3.1.2. nur Einzelhäuser zulässig

3.1.1. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.1.2. nur Hausgruppen zulässig

3.4. Baugrenze

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

4.1. Straßenverkehrsflächen — Gehweg, Fahrbahn

4.2. Öffentliche Parkflächen — P

4.3. Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

4.4. Zufahrtsverbot

4.5. Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Höhe des Tangentenschnittpunktes der Gradiente (n u. N) — TS 1270 R 1265 NN 18

Ausrundungshalbmesser (R) z.B.

Höhe der Gradiente (n u. NN)

Gefällbruchpunkt mit Angabe der Neigung z.B. 0,5% 0,82% (= 0,82 m/m)

n = Schnittpunkt der in Mittel genommenen, festzulegenden Geländeoberfläche mit der Gradiente

N = Höhenlage von "n" auf Fahrbahnoberkante des Erdgeschosses (F.O.E.G.)

Mittlerer Raum zwischen Gelände und Gradiente (F.O.Fahrbahn)

Tiefste Fläche (T)

Der Schnittpunkt, die von natürlichen oder künstlichen Geländeformen bestehen oder bei denen die einzelnen Geschosse unterschiedlich versetzt sind, werden Terrassenhäuser, sonst spricht man von Hanghäusern, andere getrennt erwähnt.

5. Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 7 BBauG)

Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen oder für die Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen — Umformerstation

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)

Grün an Bauwerken (§ 111 (1) 3 LBO) — V

7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

7.1. Flächen für Stellplätze oder Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bauhaltabe s und Nr. 12 BBauG) — Stellplätze St, Garagen Ga

7.3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG) — a) Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde; b) Leitungsrecht zugunsten des Elektrizitätswerkes

7.4. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG) — sichtfreizuhaltende Fläche, max. 0,70 m hoch

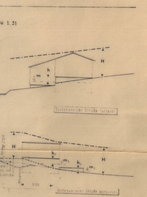
7.5. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 4 BauNVO) — bestehende Parkgarage, geplante Parkgarage, durchbrochene Parkgarage

7.6. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)

7.9. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BBauG) — Festsetzung der Gebäudeaußenseiten Langseiten) gleich First-Richtung

Hinweis:
Die Garagen und Stellplätze sind nach den Garagenrecht des Landes Baden-Württemberg vom 28.7.1953 zu erstellen.

Erläuterung zu 1.31



Für die Erarbeitung des Planentwurfes und Ausarbeitung des Beb. - Planes.

INGENIEURBÜRO
GERHARD WEESE
6806 Leimen/Heidelberg, Schilling 4
Leimen, den 11.2.74

Die Gemeinde hat am 14.72 die Aufstellung des Beb.-Planes beschlossen.
, den
Der Bürgermeister

Der Entwurf dieses Beb.-Planes mit der Begründung hat über die Dauer eines Monats von M.J.74 bis M.J.74 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentl. Auslegung sind am ortsüblich bekanntgemacht worden.
, den
Der Bürgermeister

Die Gemeinde hat nach § 10 BBauG diesen Beb.-Plan als Satzung beschlossen.
Gaiberg , den 24.3.74
Der Bürgermeister

Dieser Beb.-Plan ist nach § 11 BBauG durch das Landratsamt Abt. IV / 41 genehmigt worden.
Gaiberg , den 2.5.74

Die Genehmigung dieses Beb.-Planes sowie Ort und Zeit seiner öffentl. Auslegung nach § 12 BBauG sind am ortsüblich bekanntgemacht worden.
, den
Der Bürgermeister