



Schriftliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BBAuG und BauNVO
 - Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BBAuG
 - Allgemeines Wohngebiet: Ausnahmen nach § 4 (3) 1-6 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
 - Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BBAuG
 - Offene Bauweise Einzel- und Doppelhäuser: Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser.
 - Nebenanlagen § 23 (5) BauNVO: Nebenanlagen sind, soweit sie bauliche Anlagen sind, mit Ausnahme von geschlossenen Müllboxen nicht zulässig.
- Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind § 9 (1) 21 BBAuG
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht: Die im Plan mit Leitungsrecht bezeichnete Fläche ist zu belasten mit:
 - Leitungsrecht für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Gemeinde.
- Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BBAuG
 - Schallschutz durch Außenbauteile: In den mit Planz. 7.3 dargestellten Abschnitten sind folgende Schallschutzmaßnahmen in den entsprechenden Pegelbereichen gemäß DIN 4109 Teil 6, Fassung 1979 im Objekt vor Aufenthaltsräumen zu treffen:

Spalte 1: Lautpegelbereich	Spalte 2: Maßgeblicher Außenlärmpegel tagsüber in dB(A)	Spalte 3: bewertetes Schallschirmmaß für Außenbauteile in dB	Spalte 4: bewertetes Schallschirmmaß für Fenster und Fenstertüren in dB	Spalte 5: Mindestgewicht baukustischer einschlägiger Wände und Dächer.
1	2	3	4	5
	dB(A)	R	u	kg/m ²
II	56 - 60	35	30	100
III	61 - 65	40	35	150
 - Schallschutz durch Schlafräume: Schlafräume sind an den von den Lärmquellen der L 600 abgewandten Seite hin anzulegen.
 - Schallschutz durch Berücksichtigung bei der Grundrißgestaltung: Das Gelände in Anschließ an die Talsohle des Gebäudes ist dessen Höhenlage so anzupassen, daß es nicht tiefer als 0,40 m unter dem Erdgeschöß zu liegen kommt.

- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind § 9 (1) 26 BBAuG
 - Abgrabungen und Stützmauern: Zur Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Verkehrs- und angrenzenden Grundstücksflächen sind auf letztgenannten Abgrabungen im Neigungswinkel mit min. 1:1,5 anzulegen (diese Flächen sind im Plan dargestellt). Von den Nutzungsberechtigten können diese Abgrabungen durch Stützmauern ersetzt werden. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite bis 50 cm und einer Tiefe bis 70 cm erforderlich und von den Angrenzern zu dulden.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 111 und 112 LBO
 - Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 111 (1) 1 LBO
 - Dachform: Satteldach, Walmdach. Max. 25 Grad.
 - Dachdeckung: Dunkler Farbton.
 - Dachgestaltung: Der Schmittpunkt der Außenwand mit der Sparrenoberkante darf nicht höher als 3,10 m über der Oberkante des Fußbodens des letzten Vollgeschosses liegen. Für zurück-springende Gebäudefluchten, deren Länge nicht mehr als 1/3 der Gesamthöhe des Gebäudes beträgt, entfällt diese Beschränkung.
 - Dachaufbauten: Nicht zulässig.
 - Dachform Garagen: Flachdach.
 - Gestaltung der unbebauten Grundstücke § 111 (1) LBO
 - Außenanlagen: Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.
 - Auffüllungen u. Abgrabungen: Mit Ausnahme der Flächen unmittelbar am Gebäude (Abstand 5,0 m) sowie darüber hinaus zum Anschluß an das Straßenniveau, sind die Grundstücke auf den gegebenen natürlichen Geländeverhältnissen zu belassen. Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,75 m Höhenunterschied gegenüber dem natürlichen Gelände sind abweichend von § 89 (1) 23 LBO genehmigungsspflichtig.
 - Schallschutz durch Berücksichtigung bei der Grundrißgestaltung: Schlafräume sind an den von den Lärmquellen der L 600 abgewandten Seite hin anzulegen.

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BBAuG und §§ 1 - 11 BauNVO
 - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO: **WA**
 - Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BBAuG und § 16 BauNVO
 - Geschöflichenzahl: z.B. **0,7**
 - Grundflächenzahl: z.B. **0,4**
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: z.B. **I**
 - Zusätzlich ein anrechenbares Untergeschöß: **+ U**
 - Nutzungsschablone
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BBAuG und §§ 22 und 23 BauNVO
 - offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sh. schriftl. Fests. 1.2.1
 - Baugrenze
 - Stellung baulicher Anlagen: Festsetzung der Richtung der Gebäudeseiten Längsbauken gleich Firstrichtung
- Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BBAuG
 - Straßenverkehrsflächen Gehweg, Fahrbahn
 - Straßenbegrenzungslinie, Flächen besonderer Zweckbestimmung

- Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkfläche: **P**
 - verkehrsberuhigter Bereich (Mischfläche)
 - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BBAuG
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen § 9 (2) BBAuG
 - Höhe des Tangentenschnittpunktes der Gradienten (m ü.NN): z.B. **103,83**
 - Ausrundungshalbmesser: z.B. **500,00**
 - Höhe der Gradienten (m ü.NN): z.B. **103,86**
 - Gefällbruchpunkt mit Angabe der Neigung: z.B. **0,35%**, **0,50%**
 - proj. Straßenhöhe: z.B. **104,48**
- Grünflächen § 9 (1) 15 BBAuG
 - Grünflächen: **V**
 - Verkehrsgrün Öffentlich
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 BBAuG
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 a BBAuG: **Bäume**
 - Bäume: **Ga**
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 4 und 22 BBAuG: **Garagen**
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BBAuG sh. schriftl. Fests. 1.3.1
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes § 9 (1) 24 BBAuG: **Objektbezogener Schallschutz sh. schriftl. Fests. 1.3.1**
 - Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind § 9 (1) 26 BBAuG: **Aufschüttung**
 - Stützmauer: z.B. 1,50 m hoch, 1,00 m breit
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BBAuG
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

Genehmigt
 gem. §: *M.B. Baub. 171/180*
 Heidelberg, den **15. Mai 1983**
 Rhein-Neckar-Kreis
 Landratsamt
 - Kreisbauamt -

Gemeinde Gaiberg
 Große Wettum

Behauungsplan
 Erweiterung über Flst.Nr. 727, 729 u. 730

Maßstab 1:500
 Rechtsgrundlage
 Aufgrund der §§ 1, 2, 2a, 8 und folgende des Bundesbaugesetzes (BBAuG) vom 10.8.1976 (BGBl. I S. 2256, berichtigt S. 3617), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsmaßnahmen im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 22.12.1975 (GesBl. 1976 S. 1) in Verbindung mit den §§ 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 20.6.72, zuletzt geändert am 12.2.80 (GesBl. 1980 S. 116).

Verfahrensvermerk

Aufstellung	am 16.9.81
Bekanntmachung	am 2.10.81
Bürgerbeteiligung	am 11.8.82
Bebauungsplanentwurf	am 2.12.82
Öffentliche Auslegung	am 17.12.82 vom 27.12.82 bis 27.1.83
Eingeschränkte Beteiligung	am
Satzung	am 16.2.83

Heidelberg, den **15. April 1983**
 Der Bürgermeister *[Signature]*



Für die Erarbeitung des Planentwurfes und die Ausarbeitung des Bebauungsplanes
INGENIEURBÜRO GERHARD WEESE
 6806 Lommern im Schilling 4
 Lommern, den 17.12.82
[Signature]
 Genehmigungsvermerk
 Inkrafttreten
 Durch ortsübliche Bekanntmachung am Tag der Veröffentlichung gemäß § 12 BBAuG rechtsverbindlich geworden
 Der Bürgermeister