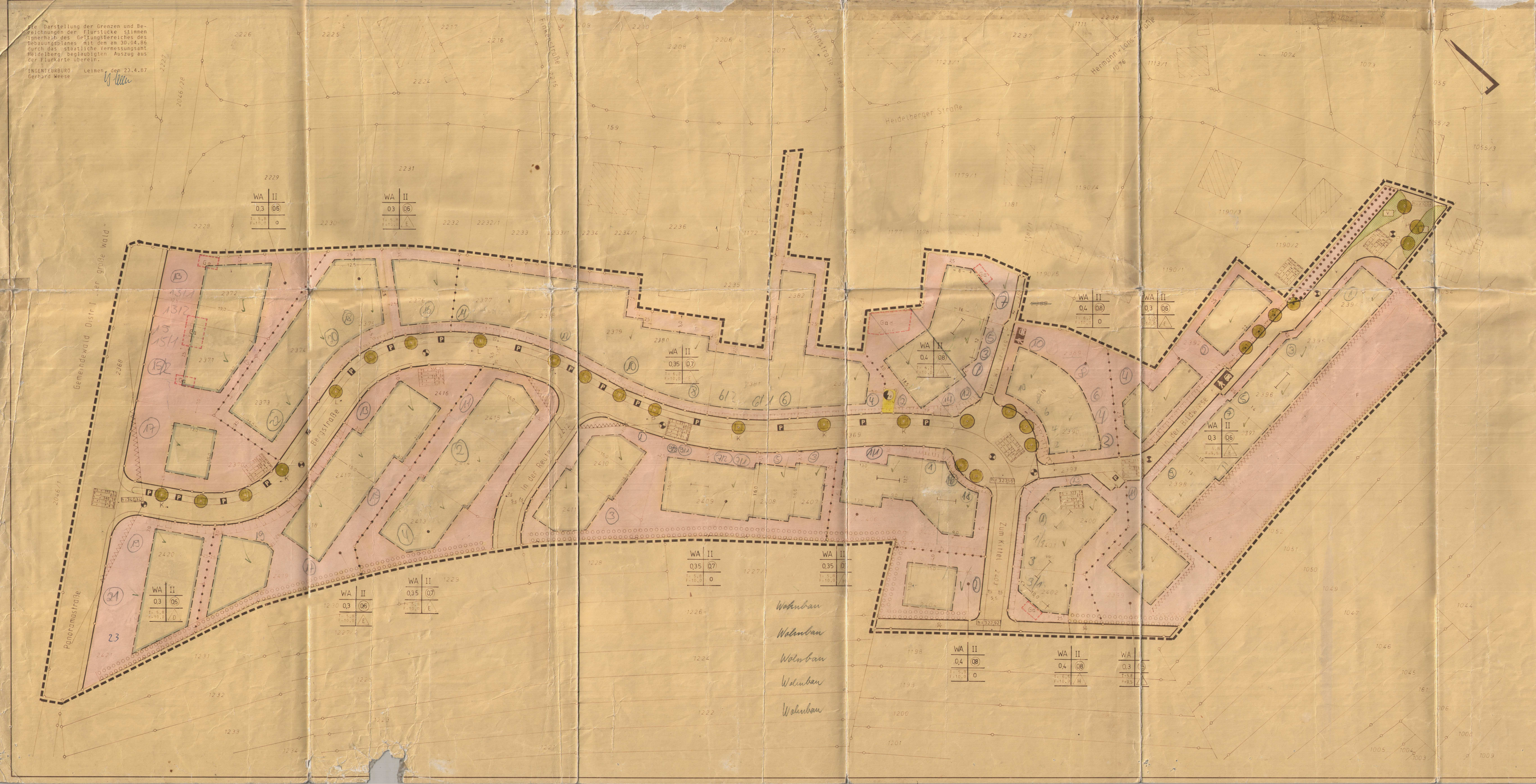

Zeichenerklärung

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete — WA
§ 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) BBauG und § 16 BauNVO

2.1 Geschoßflächenzahl z.B. (0,7)

2.2 Grundflächenzahl z.B. 0,4

2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. II

2.4 Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl d. Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise

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

3.1 Offene Bauweise — o
sh. schriftl. Fests. 1.2.1

3.2 nur Einzelhäuser zulässig — E
sh. schriftl. Fests. 1.2.2

3.3 nur Doppelhäuser zulässig — D
sh. schriftl. Fests. 1.2.3

3.4 nur Hausgruppen zulässig — H
sh. schriftl. Fests. 1.2.4

3.5 Baugrenze

3.6 Stellung baulicher Anlagen
Festsetzung der Richtung der Gebäudeseiten
Längsbalken gleich Firstrichtung

4. Verkehrsflächen
§ 9 (1) 11 BBauG

4.1 Straßenverkehrsflächen Gehweg Fahrbahn

4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

öffentliche Parkfläche — P

Verkehrsflächen ohne Trennung der Verkehrsarten

4.4 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen
§ 9 (2) BBauG

		z.B.
Gradiente		
Tangentenschnittpunkt Höhe ü. NN	TS =	340,61
Ausrundungshalbmesser m	R =	400
Höhe Höhe ü. NN	h =	340,34
Gefälle nach links	l +-	0,0 %
Gefälle nach rechts	r -	7,4 %

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

5.1 Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität
Trafostation

6. Grünflächen
§ 9 (1) 15 BBauG

6.1 Grünflächen

Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne von § 127 (2) 3 BBauG — V

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 BBauG

Bäume

7.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und Gewässern
§ 9 (1) 25 b BBauG

Bäume
K = Kastanie, L = Linde, P = Platane

8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

8.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
§ 9 (1) 4 und 22 BBauG

Garagen — Ga

Garagen als Doppelparker — Gad

8.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 (1) 21 BBauG

Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstückes Lgb. Nr. 2382. — a

Leitungsrecht für Oberflächenwasser. — b

8.3 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 (1) 10 BBauG

Sichtflächen
Anpflanzungen und Einfriedigungen max. 0,70 m hoch
sh. schriftl. Fests. 1.4.1

Umgrenzung der Flächen die im Interesse des Landschaftsschutzes von der Bebauung freizuhalten sind — F

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

Aufschüttung

Abgrabung

8.5 Firsthöhe in m z.B. F = 10,0
§ 9 (2) BBauG
sh. schriftl. Fests. 1.7.2

8.6. Traufhöhe in m z.B. T = 5,8
sh. schriftl. Fests. 1.7.3

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

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

Schriftliche Festsetzungen

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

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet Ausnahmen § 4 BauNVO	Ausnahmen nach § 4 (3) 1-6 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.2 Bauweise, die überbaubaren 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 mit Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m.
1.2.2 Offene Bauweise nur Einzelhäuser	Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand, nur Einzelhäuser.
1.2.3 Offene Bauweise nur Doppelhäuser	Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand, nur Doppelhäuser.
1.2.4 Offene Bauweise nur Hausgruppen	Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand, nur Hausgruppen.
1.2.5 Nebenanlagen § 23 (5) BauNVO	Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Dachform und Dachneigung wie beim Hauptgebäude, Firsthöhe max. 2,80 m, überbaubare Fläche max. 20 qm.

1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken
§ 9 (1) 4 BBauG

1.3.1 Anordnung der Garagen und Stellflächen	Garagen und Stellplätze sind, soweit nicht in der Planzeichnung festgelegt, auf den Baugrundstücken bis zu einer Grundstückstiefe von 15 m (von der Erschließungsstraße aus gesehen) zulässig.

1.4 Die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
§ 9 (1) 10 BBauG

1.4.1 Sichtwinkel	Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

1.5 Pflanzgebot
§ 9 (1) 25 BBauG

1.5.1 Pflanzstreifen	Der durch Planzeichen 7.1 gekennzeichnete Streifen ist als Ortsrandeingrünung anzulegen. Er ist zu bepflanzen mit heimischen Gehölzen wie Obstbäume, Walnuß, Stieleiche, Bergahorn, Esche, Hainbuche, Eberesche, Schwarzerle, Haselnuß, Traubenkirsche, Pfaffenhütchen, Spierstrauch, Schneeball, Hartriegel, Flieder, Heckenkirsche, und Pfeifenstrauch.
1.5.2 Bäume	Auf den Baugrundstücken ist je 200 qm nicht überbauter Fläche ein Baum 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen und zu unterhalten. Hinweis: Mit Bezug auf § 16 des baden-württembergischen Nachbarrechtes vom 14.12.1959 sind die hier vorgesehenen Begriffe folgendermaßen definiert: Bäume 1. Ordnung Gehölze nach Abschnitt (1) 6 Bäume 2. Ordnung Gehölze nach Abschnitt (1) 4 und 5

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

1.6.1 Böschungen und Stützmauern	Böschungen zum Ausgleich von Höhenunterschieden zur Verkehrsfläche sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Sie erhalten ein Neigungsverhältnis von 1:1,5 und sind, soweit sie mehr als 70 cm in das Grundstück reichen, im Plan dargestellt. Außerdem sind Fundamente für die Randbefestigung der Verkehrsflächen auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einer Ausladung von 50 cm und einem Höhenunterschied bis 70 cm zu dulden.

1.7 Höhenlage baulicher Anlagen
§ 9 (2) BBauG

1.7.1 Höhenlage der Gebäude	Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses darf höchstens 1,0 m über der Hinterkante der Straßenoberfläche liegen; gemessen in Hausmitte, von der aus die Erschließung des Hausgrundstückes erfolgt. Soweit aufgrund der Geländeverhältnisse von dieser Regelung abgewichen werden muß, ist die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses max. 0,50 m bergseits über dem natürlichen Gelände (im Mittel) festzulegen. Das natürliche Gelände ist im Bauantrag durch mindestens zwei Geländeschnitte darzustellen.
1.7.2 Firsthöhe	Die maximale zulässige Höhenlage des Firstes über der im Mittel gemessenen, vorhandenen Geländeoberfläche ist im Plan für den jeweiligen Bereich angegeben.
1.7.3 Traufhöhen	Die maximal zulässigen Traufhöhen (Maß von natürlicher Geländehöhe bis Schnittpunkt von Außenwand mit Sparrenunterkante) sind jeweils für die einzelnen Bereiche im Plan eingetragen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 73 und 74 LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 73 (1) 1 LBO

2.1.1 Dachform	Satteldach, Pultdach Bei eingeschossigen, freistehenden Gebäuden können auch Walmdächer zugelassen werden.
2.1.2 Dachneigung	bei Einzelhäusern: 25 - 35° bei Doppelhäusern und Hausgruppen: 35° bindend Wenn sichergestellt ist, daß Doppelhäuser und Hausgruppen jeweils eine einheitliche Dachneigung erhalten, kann davon innerhalb des Spielraums bis zur Neigung von 25° abgewichen werden. Ebenso ist eine einheitliche Traufausbildung zu sichern.
2.1.3 Dachdeckung	rot bis rotbraun
2.1.4 Dachausbildung	Dachüberstand bei Doppelhäusern und Hausgruppen mit außenliegender Dachrinne mindestens 30 cm.
2.1.5 Dachaufbauten	Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei eingeschossigen Gebäuden bis max. 1/3 der Dachlänge zulässig; pro Dachseite sind entweder nur Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

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 Einfriedigungen
§ 73 (1) 5 LBO

2.3.1 Genehmigungspflicht der Einfriedigung	Abweichend von § 52 LBO sind Einfriedigungen entlang der Verkehrsfläche genehmigungspflichtig.
2.3.2 Gestaltung der Einfriedigung	Im Vorgartenbereich zwischen Straße und Baugrenze sind Einfriedigungen max 1,0 m hoch, entlang der übrigen Grenzen sind nur abgepflanzte Einfriedigungen bis max. 1,50 m Höhe zulässig.

2.4 Ordnungswidrigkeiten
§ 74 LBO

2.4.1 Ordnungswidrigkeit	Ordnungswidrig im Sinne § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 73 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

RHEIN-NECKAR-KREIS

Gemeinde Gaiberg

Bebauungsplan

Links der Heidelbergerstraße

1. Änderung

Maßstab 1:500

Rechtsgrundlage

Aufgrund der §§ 1, 2, 2a, 8 und folgende des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I, S. 2256, berichtigt S. 3617), geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung 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 - des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch 3. Verordnung 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) PlZVO vom 30.7.81
BGBl. I S. 833

Verfahrensvermerke

Aufstellung Die Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen	am 12.02.87
Bekanntmachung Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) BBauG ortsüblich bekanntgemacht	am 20.02.87
Bürgerbeteiligung Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 2 a BBauG öffentlich dargelegt	am
Bebauungsplanentwurf Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat dem Entwurf zugestimmt	am 12.02.87
Öffentliche Auslegung Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit beigefügter Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats gemäß § 2 a (6) BBauG ausgelegen	am 20.02.87 vom 02.03.87 bis 02.04.87
Eingeschränkte Beteiligung nach § 2 a (7) BBauG Fristablauf	am
Satzung Die Gemeinde hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen als Satzung beschlossen. Der o. a. Verfahrensablauf sowie die Übereinstimmung der Ausfertigung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates wird bestätigt. Gaiberg, den 12. Juni 1987 Der Bürgermeister	am 23.04.87

Für die Erarbeitung des Planentwurfes und die Ausarbeitung des Bebauungsplanes
INGENIEURBÜRO
GERHARD WEESE
6906 Leimen, Im Schilling 4
Leimen, den 23.04.87

Genehmigungsvermerk
gem. §: 11 BBauG i.V. 73 LBO
Heidelberg, den 3. Juli 1987
Rhein-Neckar-Kreis
Landratsamt
– Kreisbauamt –

Inkrafttreten
Durch ortsübliche Bekanntmachung am 14.8.1987 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich geworden
Der Bürgermeister
i.V.