GAIBERG

BEBAUUNGSPLAN

Rechts der Heidelberger Straße

1 : 1000

Rhein-Neckar-Kreis

Auf Grund der §§ 1,2,8 und folgende des Bundesgesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) , der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung des Bundesministers für Wohnungswesen, Städtebau u. Raumordnung) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg (GO) in der Fassung vom 22.11.75 (Ges. Bl. 775 S1) in Verbindung mit §§ 111 u. 112 der Landesbauordnung für Baden - Württemberg in der Fassung vom 20.6.1952 (Ges. Bl. S. 302).

Zeichenerklärung

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 Buchstabe a der Bundesbaugesetzes - BBauG - sowie §§ 16 und 17 BauNVO)

2.1. Zahl der Vollgeschosse (Z)
als Höchstgrenze — II
zwingend — II

2.2. Grundflächenzahl — 0,4

zusätzl. ein Ausnahmefall. Untergeschoß (U) — U

2.3. Geschoßflächenzahl — 0,7

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. Offene Bauweise — o

3.2 nur Einzelhäuser zulässig — E

3.3 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — ED

3.4. Gartenabstandsweise — a

3.5 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. 4 BBauG)

Höhe den Tangentenschnittpunkten der Gradiente (m ü. NN)
Ausrundungshalbmesser (m)
Höhe der Gradiente (m ü. NN)
Gefällbrechpunkt mit Angabe der Neigung

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 Bygrundanlagen oder für die Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen — Umformerstation

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

Bolzplatz für Kinder, ca. 8 Jahre

Grünanlage

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Flächen für Stellplätze oder Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe e und Nr. 12 BBauG) — Stellplätze St, Garagen Ga, Gemeinschaftsgaragen GGa, Gemeinschaftsstellplätze GSt

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

Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) — Sichtflächen Aufl.u.Einfr. max. 0,80m hoch

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BBauG) — Abstandsfläche vom Wald wegen Feuergefahr und Windbruch

Großflächige Einzelhäuser

8. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 111 (1) 1 LBO)

Stellung der baulichen Anlagen
Festsetzung der Richtung der Gebäudehauptachsen, längsachsen gleich Firstrichtung

Satteldach SD
Walmdach WD
Pultdach PD
Flachdach FD

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

1.1 Reines Wohngebiet § 3 BauNVO — Ausnahmen nach § 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.1C Nebenanlagen in WR § 23 (5) BauNVO — Mit Ausnahme von festen Mülltonnen und Sichtschutzeinrichtungen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung § (1) 1 a BBauG

1.2 Ausnahmen der GFZ bei Garagengrundstücken — Auf Grundstücken, die ausschließlich für Stellplätze und Garagen festgesetzt sind, kann die GFZ nach § 17 Abs. 6 als Ausnahme bis 1,0 erhöht werden.

1.2C Anteilige Grundstücksfläche bei Gemeinschaftsanlagen — Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 21 a (2) BauNVO Flächenteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG hinzuzurechnen.

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

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 111 und 112 LBO

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

1.1E Offene Bauweise Flächenzahlen 3,1 — Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO

1.1F Offene Bauweise Einzelhäuser Flächenzahlen 3,1,0 — Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, es sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.1G Offene Bauweise Einzel- u. Doppelhäuser Flächenzahlen 3,1,1 — Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.1H Gartenabstandsweise Flächenzahlen 3,1,3 — Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO, hier Gartenabstandsweise. Die Gebäude können als Winkel-, U- und Innenhofhäuser mit Grenzlage an mindestens einer Grenze errichtet werden, wobei nicht auf die Grenze gebaut wird, sind Grenz- und Fensterabstände nach den Bestimmungen der LBO einzuhalten, insbesondere ist entlang der Grenze gegen die Nachbargrundstücke entsprechend der Forderung des § 17 Abs. 2 BauNVO durch geeignete Maßnahmen der Einblick in den Gartenbereich zu verhindern.

1.1S Nebenanlagen § ( ) BauNVO — Nebenanlagen, wie Eingangs- oder Terrassenüberdachungen, Vorgärten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

1.1Ü Ausnahmen Baugrenzen — Als Ausnahme kann ein Erkervorsprung der Grundflächenaufteilung zugelassen werden, daß bis zur Länge der halben Gebäudeseite die Baugrenze um max. 0,5 m überschritten wird, wenn dafür auf die Bebauung einer entsprechenden Fläche der überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet wird (§ 23 (3) BauNVO). Sie gilt nicht für Baugrenzen zur Straßenverkehrsfläche.

1.4. Hochlage der baulichen Anlagen § (1) 1 d BBauG

1.4 Hohenlage — Für die Höhenlage ist das natürliche Gelände im jeweiligen Bereich der baulichen Anlage maßgebend. Die Höhenlage des Gebäudes wird durch die Höhenzahl durch die Höhe (H) als Abstand der Dachoberkante über dem natürlichen bzw. festgelegten Gelände am Plan jeweils für geneigte Dächer oder für Flachdächer unterschiedlich angegeben.

1.5. Die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken § (1) 1 a BBauG

1.5 Anordnung Garagen — Garagen sollen auf den im Plan festgelegten Standort errichtet werden. Soweit im Beb.-Plan keine Festlegungen getroffen sind, oder von den im Plan festgelegten Standorten abgewichen wird muß für die Einfahrt von der Straßenbegrenzungslinie bis zu den Garagen, von min. 3,50 m Länge verbleiben. Von der Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 3,0 m (mittl. Anordnung) einzuhalten.

1.5Z Garagen - Maße — Garagentiefe max. 8,00 m, Garagenhöhe max. 3,00 m

1.5T Stauraum — Einstellflächen und der Stauraum vor der Garage dürfen nicht durch Tore oder Sperrketten abgeschlossen werden, sie müssen planiert und befestigt sein.

1.6. Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche § (1) 3a, b BBauG

1.6 Böschungen an Verkehrsflächen — Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden. Die sonstige Nutzung der Böschungen bleibt den Eigentümer unbenommen. Die Böschungen dürfen jedoch nicht steiler als 1:1 sein. Stützmauern, deren Höhe jedoch nicht mehr als die Hälfte des Höhenunterschiedes zwischen Straßenoberkante und Gelände betragen darf, sie können jedoch max. 0,5 m hoch sein.

1.7. Die Grundstücksflächen die von der Bebauung freizuhalten sind u. ihre Nutzung § 9 (1) 2 BauNVO

1.71 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.

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

1.81 Leitungsrecht, Geh- u. Fahrrecht — Die im Plan mit Leitungsrecht bezeichnete Fläche ist zu belasten mit:
a) Leitungsrecht für die Verlegung und Unterhaltung von Wasser- und Abwasserleitungen zugunsten der Gemeinde Gaiberg.
b) Leitungsrecht für die Verlegung und Unterhaltung von Kabels zugunsten den Elektrizitätswerken Elsenztal
c) Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger.

2.11 Dachformen — Satteldach, Pultdach oder Walmdach u. Flachdach, entsprechend den Eintragungen im Plan

2.12 Dachdeckung — bei Satteldach, Pultdach und Walmdach dunkler Farbton.

2.13 Kniestock — max. 50 cm, jedoch bei zwei nichtlaren Geschossen unzulässig.

2.14 Dachaufbauten — nicht zulässig.

2.15 Dachneigung — ergibt sich durch die Höhenfestlegung der Gebäude (ab. schriftl. Festsetzungen 1.41)

2.2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 111 (1) 6 LBO

2.21 Außenanlagen — Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

2.32 Auffüllungen u. Abgrabungen — Mit Ausnahme der Flächen unmittelbar an Gebäude (Abstand 3,0 m) sowie darüber hinaus zum Anschluß an das Straßenniveau, sind die Baugrundstücke in den natürlichen Geländeverhältnissen zu belassen. Abgrabungen sind bis zu max. 1,0 m Böschungshöhe mit einer Böschungsneigung von 1:1 gestattet (ab. 1,0 Böschungen an Verkehrsflächen). Auffüllungen und Abgrabungen von mehr als 0,75 m Höhenunterschied gegenüber den natürlichen Gelände sind abweichend von § 09 (1) 25 LBO genehmigungspflichtig.

2.53 Stützmauern — In den Baugebieten mit der Bauweise "nur Einzel- und Doppelhäuser" sind Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen nur zur öffentlichen Verkehrsfläche gestattet. (ab. schriftl. Festsetzungen 1.41).

2.3. Antennen u. Freileitungen § 111 (1) 3 u. 4 LBO

2.31 Antennen — Mehr als eine Antenne auf den Gebäude ist unzulässig. Hausgruppen mit Flachdächern sind mit einer Sammelantenne zu versorgen.

2.32 Freileitungen — Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.4. Einfriedigungen § 111 (1) 4 LBO

2.41 Genehmigungspflicht der Einfriedigung — Abweichend von § 89 LBO und § 1 Abs. 3 Kreisbauzustand sind sämtliche Einfriedigungen, sowie bauliche Anlagen sind, genehmigungspflichtig.

2.42 Art, Gestaltung u. Höhe der Einfriedigung — Einfriedigungen sind im Gefälle der Straße auszuführen. gestattet sind: Sockel aus Natursteinoder Beton max. 0,35 m Höhe Heckenhinterpflanzung Drahtzäune oder Spanndrähte, gesamthöhe max. 0,90 m

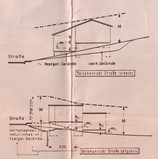
Im Bereich der Hausgruppen und Gartenhofhäuser sind entlang der Zugangswege Einfriedigungen auf die Gebäudefluchtzurückzunehmen.

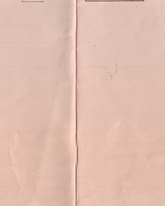
Im Bereich der Grundstücke mit Gartenhofhäuser und Hausgruppen sind in Bereich der Freisitzflächen auf der Hauptwohnseite Sichtschutzwände aus Holz, Sichtbeton oder Mauerwerk (weiß) von max. 2,0 m Höhe bis an einer Länge von 4,0 m zulässig.

2.5. Ordnungswidrigkeiten § 112 LBO

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

Erläuterung zur Höhenlage baulicher Anlagen





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

INGENIEURBÜRO GERHARD WEESE
6906 Leimen/Heidelberg, Im Bottling 4
Leimen, den 26.1.1976

Die Gemeinde hat am 21.9.72 die Aufstellung des Beb.-Planes beschlossen.

Gaiberg, den 22.9.1976
Der Bürgermeister

Der Entwurf dieses Beb.-Planes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats von 23.12.75 bis 23.1.76 einschließlich öffentlich ausgelegen, Ort und Zeit der öffentl. Auslegung sind am 15.12.75 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gaiberg, den 27.1.1976
Der Bürgermeister

Die Gemeinde hat nach § 10 BBauG diesen Beb.-Plan als Satzung beschlossen.

Gaiberg, den 29.1.76
Der Bürgermeister

Dieser Beb.-Plan ist nach § 11 BBauG durch das Landratsamt Abt. IV / A1 genehmigt worden.

Az. 611.1 Gai, den 6. Mai 1976

Die Genehmigung dieses Beb.-Planes sowie Ort und Zeit seiner öffentl. Auslegung nach § 12 BBauG sind am 14.5.76 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gaiberg, den 14.5.1976
Der Bürgermeister