



Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BBAuG und §§ 1 - 11 BauNVO
 - 1.1 Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO **WA**
 - 1.2 Besondere Wohngebiete § 4 a BauNVO **WB**
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BBAuG und § 16 - 21a BauNVO
 - 2.1 Geschosflächenzahl z.B. 0,7
 - 2.2 Grundflächenzahl z.B. 0,4
 - 2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 18 BauNVO z.B. II
 - 2.4 Höhe baulicher Anlagen
 - 2.4.1 Höhenlage der FOK des ersten Vollgeschosses, bezogen auf das Gelände sh. Schriftl. Fests. 1.7.1 z.B. h = 0,70 m
 - 2.4.2 Maximale Traufhöhe bezogen auf die FOK des ersten Vollgeschosses sh. Schriftl. Fests. 1.7.3 z.B. TH = 5,70 m
 - 2.4.3 Max. Firsthöhe über natürlicher, im Mittel festgelegter Geländeoberfläche sh. Schriftl. Fests. 1.7.2 z.B. FH = 11,50 m
 - 2.5 Nutzungsschablone
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BBAuG und §§ 22 und 23 BauNVO
 - 3.1 Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sh. Schriftl. Fests. 1.2.1
 - 3.2 Baugrenze
 - 3.3 Stellung baulicher Anlagen Festsetzung der Richtung der Gebäuseiten Längsbalken gleich Firstrichtung
- Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BBAuG
 - 4.1 Straßenverkehrsflächen Gehweg Fahrbahn
 - 4.2 Straßenbegrenzungslinie, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des M-Bes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
 - 4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche **P**

- Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen § 9 (2) BBAuG
 - 4.4 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen § 9 (2) BBAuG
 - Höhe des Tangentenschnittpunktes der Gradienten (m ü. NN) z.B. 157,4
 - Ausrundungshalbmesser z.B. R 4000
 - Höhe der Gradienten (m ü. NN) z.B. 9978
- Grünflächen § 9 (1) 15 BBAuG
 - 5.1 Grünfläche privat Verkehrsgrün **GP**
 - 5.2 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen § 9 (1) 2 BBAuG **V**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 4 und 22 BBAuG
 - 6.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 4 und 22 BBAuG **Ga**
 - 6.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BBAuG sh. Schriftl. Fests. 1.4.1
 - 6.3 Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BBAuG
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind § 9 (1) 26 BBAuG
 - 6.4 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind § 9 (1) 26 BBAuG
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BBAuG
 - 6.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BBAuG
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des M-Bes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
 - 6.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des M-Bes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

Schriftliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BBAuG und BauNVO
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BBAuG
 - 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet Ausnahmen nach § 4 (3) 1-6 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
 - 1.1.2 Besondere Wohngebiete Ausnahmen nach § 4a (3) 2 und 3 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 nur Einzel- und Doppelhäuser Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand, nur Einzel- und Doppelhäuser.
 - 1.2.2 Baugrenzen Ausnahmen Als Ausnahmen können zur Verbesserung der Grundrißgestaltung die Baugrenzen max. auf die Hälfte der Baugrenzen bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn keine Abstandsvorschrift verletzt und dafür auf die Überbauung einer entsprechenden Fläche der überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet wird. Dieser Verzicht ist durch Baualt zu sichern. Nicht überschritten werden dürfen Baugrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen.
 - 1.2.3 Stellung baulicher Anlagen Die Richtung der Außenseiten der Hauptbaukörper ist, soweit im Plan dargestellt, entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan (Planzeichen 3.3), anzuordnen.
 - 1.2.4 Anordnung der Garagen und überdachten Stellflächen Soweit die Lage der Garagen und überdachten Stellflächen im Plan nicht durch Planzeichen festgelegt ist, sind diese auf dem Baugrundstück so anzuordnen, daß zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagengiebel ein ohne Tor und Abspernung vorgesehener Stauraum von mind. 5,00 m verbleibt. Mindestabstand bei nicht senkrechter Zufahrt zur Straße) 2,0 m. Die Garagen und überdachten Stellflächen dürfen über die hintere Baugrenze (von der Zufahrtsseite aus gesehen) max. 3,0 m hinausragen.
- Die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihrer Nutzung § 9 (1) 10 BBAuG
 - 1.3 Die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihrer Nutzung § 9 (1) 10 BBAuG
 - 1.3.1 Sichtwinkel Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder stöbernden Nutzung und Befliegung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

- Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind § 9 (1) 21 BBAuG
 - 1.4 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind § 9 (1) 21 BBAuG
 - 1.4.1 Leitungsrecht a) Leitungsrecht für die Verlegung von Stromkabeln und Erstellung eines Stahlrohrmastes als Kabelstützwerkzeugen des Elektrizitätswerkes Eisenstal. Je 100 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum zu erhalten bzw. zu pflanzen.
 - 1.5 Pflanzgebot § 9 (1) 25 BBAuG
 - 1.5.1 Obstbäume
 - 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, bezogen auf das Gelände Die Festsetzung der Höhenlage bezieht sich auf das natürliche Gelände im Bereich der baulichen Anlage. Mit dem im Plan eingetragenen Maß "h" wird angegeben wie weit die Fußbodenoberkante des ersten Vollgeschosses über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen darf.
 - 1.7.2 Firsthöhe Für die Firsthöhe gilt als Bezugshöhe die im Bereich des Firstes im Mittel gemessene Geländeoberfläche. Das zulässige Maß ist im Plan mit "FH" bezeichnet.
 - 1.7.3 Traufhöhe Die maximale Höhe der Traufe (TH) wird gemessen von der Oberkante Fußboden des ersten Vollgeschosses bis zum Schmelzpunkt der Außenwand mit der Dachtraufe.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 73 und 74 LBO
 - 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 73 und 74 LBO
 - 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 73 (1) 1 LBO
 - 2.1.1 Dachform Sattel-, Wal- oder Krüppelwaltdach
 - 2.1.2 Dachdeckung Rotbraun bis dunkelbraun
 - 2.1.3 Dachgestaltung Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut darf nicht

- Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 73 (1) 5 LBO
 - 2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 73 (1) 5 LBO
 - 2.2.1 Außenanlagen Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.
 - 2.2.2 Auffüllungen u. Abgrabungen Mit Ausnahme der Flächen unmittelbar am Gebäude (Abstand 5,0 m) sowie darüber hinaus bis an das Straßenniveau, sind die Baugrundstücke auf den gegebenen natürlichen Geländeverhältnissen zu belassen.
 - 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 Einfriedigungen Entlang öffentl. Verkehrsflächen Sockel max. 0,30 m Gesamthöhe max. 0,80 m entlang übriger Grenzen ohne Sockel Gesamthöhe max. 1,50 m
 - 2.3.3 Gestaltung der Einfriedigung Gestattet sind: Sockel aus Naturstein oder Beton Heckenhinterpflanzung Holzläune Drahtgeflecht
 - 2.4 Ordnungswidrigkeiten § 74 LBO
 - 2.4.1 Ordnungswidrigkeit Ordnungswidrig im Sinne § 74 LB handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 73 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

RHEIN-NECKAR-KREIS

Gemeinde Gaiberg
Bebauungsplan
Unterer Kittel und Allmendrain

Maßstab 1:500

Rechtsgrundlage

Aufgrund der §§ 1, 2, 2a, 8 und folgende des Bundesbaugesetzes (BBAuG) vom 18.08.1976 (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) 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).

Verfahrensvermerke

Aufstellung	am 10.10.85
Bekanntmachung	am 18.10.85
Bürgerbeteiligung	am 27.11.85
Bebauungsplanentwurf	am 10.10.85
Öffentliche Auslegung	am 18.10.85 bis 28.10.85
Eingeschränkte Beteiligung	am 12.12.85

Für die Erarbeitung des Planentwurfes und die Ausarbeitung des Bebauungsplanes
INGENIEURBÜRO GERNHARD WEESE
6066 Leimen Im Schilling
Leimen den 14.10.85
42.42.85
W. Weese

Genehmigt
vom: 31. Jan. 1986
Heideberg, den 31. Jan. 1986
Rhein-Neckar-Kreis
Landr.ämter
-Krebstamm

Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit dem am 12.07.85 durch das Staatliche Vermessungsamt Heidelberg beglaubigten Auszug der Flurkarte überein.
Leimen, den 14.10.1985
Ing. Büro G. WEESE

