

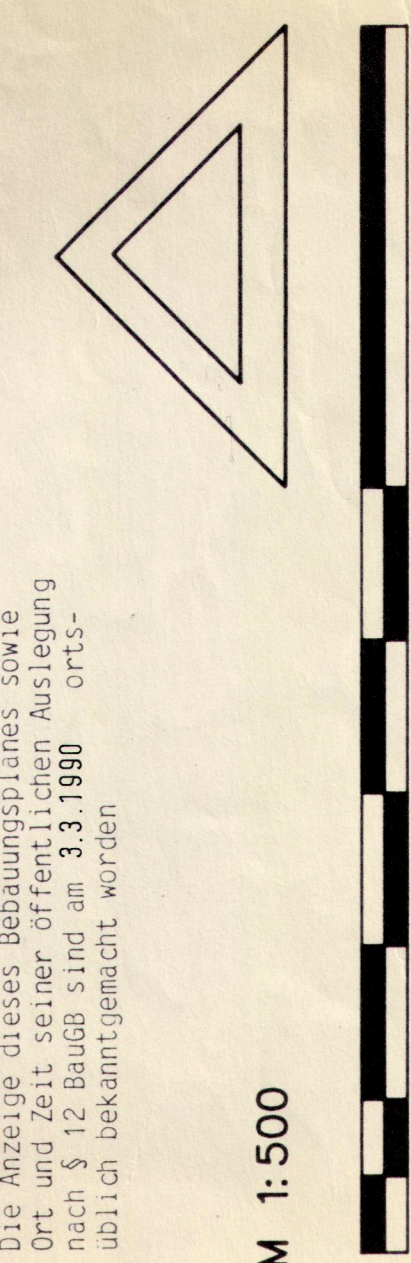
Es wird beabsichtigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Der Gebäudebestand ist auf vollständige Darstellung in der Flurkarte aufgrund der §§ 1 - 4, 8 und folgende des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1986 (BBl. I S. 2253), der Bauordnung vom 19.12.1986 (BBl. I S. 2663), der Planzeileverordnung vom 19.12.1986 (BBl. I S. 2665) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 22.12.1975 (BBl. I S. 1976 S. 1) in Verbindung mit § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983.

Bearbeitet: StadtBauplan GmbH, Darmstadt
 Die Gemeinde hat am 15.10.1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
 Der effektive Bekamtsnachweis über Aufstellungsbeschlüsse hat stattgefunden am 17.11.1984.
 Die Beteiligung der Bürger hat stattgefunden am 09.03.1989
 Die Gemeinde hat den Bebauungsplan am 25.04.1989 genehmigt
 Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit dem Titel "Wohnbebauung Ebert-, Haydn-, Ring- und Bahnhofstrasse" wurde am 30.06.1989 bis 30.06.1989 öffentlich ausliegen.
 Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 13.05.1989 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Die Beratung der Behörden und Antragsteller und Satzungsbeschlüsse nach § 10 BauGB hat stattgefunden am 3.06.1989
 Die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes wurde durch das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Heidelberg, am 21.11.89 bestätigt
 Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.
 Die Anzeige dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurde am 12.06.1989 bis zum 30.06.1989 ortsüblich bekanntgemacht worden

Keine Bauabänderung gemäß § 11 Abs. 3 BauGB § 73 Abs. 5 und 6 LBO
 Heideberg, den 21. Nov. 1989
 (Bürgermeister)

Keine Bauabänderung gemäß § 11 Abs. 3 BauGB § 73 Abs. 5 und 6 LBO
 Heideberg, den 21. Nov. 1989
 (Bürgermeister)

Keine Bauabänderung gemäß § 11 Abs. 3 BauGB § 73 Abs. 5 und 6 LBO
 Heideberg, den 21. Nov. 1989
 (Bürgermeister)



Zulässigkeit von Außenanlagen gem. § 73 (1) 3 LBO
 Parabolantennen sind nicht zulässig.
 Festsetzungen für Außenanlagen gem. § 73 (1) 5 LBO
 Pro Grundstück ist im Gartenbereich mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Die zulässigen Grundstücksgrenzen sind als Hecken oder Bäume bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen über 0,50 m sind nicht zulässig.
 Im Vorkartenbereich sind die notwendigen Stellplätze auf den gekennzeichneten Flächen zulässig. Zugänge, Stellplätze und andere nicht beflanzte Flächen, die sich an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen, sind in Abstimmung mit deren Gestaltung herzustellen. Die Einfriedung soll den offenen Charakter des Planungsgebietes unterstützen und ein Mindestmaß an Durchlässigkeit aufweisen. Die Einfriedung soll aus einem mit einzeilig eingestrichelten Sträucher der Liste B zulässig.
 Von der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mindestens 20% als Grünfläche zu reservieren, empfohlene Bepflanzung gemäß Liste A und B. In gesamten Geltungsbereich sind Koniferen nicht zulässig.

- Liste A - empfohlene Bepflanzung für Bäume
- Acer campestre
 - Acer platanoides
 - Carpinus betulus
 - Fagus sylvatica
 - Prunus avium
 - Quercus robur
 - Sorbus aria
 - Sorbus aucuparia
 - Sorbus domestica
 - Tilia cordata
 - Tilia platyphyllos
- Liste B - empfohlene Bepflanzung für Sträucher
- Cornus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Crataegus monogyna
 - Bunium europaeus
 - Ligustrum vulgare
 - Prunus spinosa
 - Salix caprea
 - Sambucus nigra
 - Sambucus racemosa
 - Spiraea alba
 - Viburnum opulus
- Liste C - empfohlene Kletterpflanzen
- Clematis vitiflora
 - Hedera helix
 - Polygonum albertii
 - Clematis i.s.
 - Lonicera i.s.
 - Eunyas i.s.

Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB
 Für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist eine Abweichung gem. § 31 (1) BauGB der Vorschriften zur Dachneigung und Farbgebung möglich, wenn dies der funktionsgerechte Nutzungswinkel für Solaranlagen erforderlich macht.
 Bei Ausführung der Häuser unter Berücksichtigung baubiologischer Gesichtspunkte ist ebenfalls eine Abweichung gemäß § 31 (1) BauGB der Vorschriften zur Dachneigung und der Materialien (z.B. Grassdach) möglich, wenn dies aus baubiologischer Sicht erforderlich ist.

Textliche Festsetzungen
 Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 06.12.1986 (BBl. I S. 2253) in Verbindung mit den §§ 1 bis 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BBl. I S. 2663) vom 19.12.1986 (BBl. I S. 2663), der Planzeileverordnung vom 19.12.1986 (BBl. I S. 2665) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (BBl. I S. 1976), geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (BBl. I S. 51), werden folgende bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften getroffen:

- A) Planungsrechtliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB
 MA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauWO
 Die gem. § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.
 Stellplätze gem. § 9 (1) 4 BauGB und § 12 (1) BauWO
 Für die mit A und C bezeichneten Bereiche gelten folgende Festsetzungen:
 Die im BPP eingetragenen Standorte für private Stellplätze sind verbindlich. Die Stellplätze sind für den öffentlichen Verkehr nicht zulässig. Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind offene Stellplätze zulässig. Zulässig für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind auch bauliche Anlagen in Form offener Kleingärten im Sinne des § 1 der Garagenverordnung, beschlossene Gärten sind nicht zugelassen.
 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauWO
 Die gemäß § 14 (1) BauWO zulässigen Nutzungen der Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind ausgeschlossen.
 Besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 24 BauGB
 Als im Bebauungsplan zeichnerisch ausgewiesene Lärmschutzmaßnahme ist eine 3,00 m hohe stark begrünte Lärmschutzwand an der Ringstraße auszuführen. Die Höhenabgabe bezieht sich auf die im Mittel gemessene Straßenoberfläche der Ringstraße. Am südwestlichen Rand des Geltungsgebietes ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,50 m auszuführen. Der Fußboden der Wand liegt hier auf der Höhe 105,27 über NN. Bei den Wohnbauten am Rand des Planungsgebietes sind 55 db (A) tagsüber und 45 db (A) nachts einzuhalten. Dies kann durch Schallschutzwand, Schallschutzwandklasse 2, 3 und 4 VDI gewährt werden. Die Schallschutzwand ist für Ertragschüsse und Übergeschosse sind dem Beiblatt zum BPP zu entnehmen.

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25b BauGB
 Die Lärmschutzwand ist mit Pflanzen der Liste C zu begrünen. An den im BPP eingetragenen prinzipiellen Standorten sind folgende Bäumearten zu pflanzen:
 entlang der Ringstraße:
 Tilia cordata "Edulis"
 Sorbus aucuparia "Edulis"
 auf der öffentl. Grünfläche:
 Aesculus carnea "Briotii"
 entlang der Planstraße A:
 Malus i.s., Prunus i.s.
 entlang der Planstraße B:
 Sorbus intermedia "Browsers"

B) Bauordnungsrechtliche Vorschriften

- Örtliche Bauvorschriften gem. § 73 LBO
 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 73 (1) LBO
 Die Dächer sind als Satteldächer mit der im BPP angegebenen Dachneigung auszuführen. Innerhalb einer Hausgruppe und Doppelhausbebauung ist nur eine Dachneigung zulässig.
 Maximal 50 v. H. der gekennzeichneten Stellplatzfläche darf mit offenen Kleingärten im Sinne der Garagenverordnung überbaut werden. Die sonstigen Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig anzulegen.
 Sowohl bei dreigeschossiger Bebauung (III) als auch bei zweigeschossiger Bebauung (II) muß jeweils ein Vollgeschosß im Dach liegen. Die max. zulässige Traufhöhe, bezogen auf Straßenniveau, darf folgende Höhe nicht überschreiten:
 III - geschosstyp: 4,50 m
 II - geschosstyp: 7,30 m
 Die Ausbildung von Dachgauben, Zwerchhäusern und Erkern sind je Hausgruppe und Doppelhausbebauung aufeinander abzustimmen.
 Für die Dachendeckung sind Ziegel in roten Farbtonen und kleinteiligen Formaten vorzusehen.
 Die Hauptfestsichtungs für die Gebäude ist in den zeichnerischen Festsetzungen vorgeschrieben.
 Für die Außenwände werden folgende Materialien und Farben empfohlen: weißer oder heller feintufiger Putz (Bemittlungsweite von ca. 70-100), Holzverkleidungen.
 Bei den mit einem gekennzeichneten Giebelwänden ist eine besondere architektonische Gestaltung zulässig. Bei der Ausbildung von Erkern ist eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche um max. 1 m zulässig.

Planzeichenerklärung
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
 Grenze für Nutzungsart und Nutzungsmäß sowie diese nicht mit der Begrenzung öffentlicher Flächen zusammenfällt (§ 16 (5) BauWO)
 Baugrenze (§ 23 (3) BauWO)
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauWO)
 1 Baugelände
 2 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauWO)
 3 Geschosshöhenrichtm. GHZ (§ 20 BauWO)
 4 Bauweise und Neigungswinkel
 5 Bauweise und Neigungswinkel
 6 Zahl der Vollgeschosse
 Satteldach und Neigungswinkel (§ 73 LBO)
 Hauptfestsichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)
 max. Zahl der Vollgeschosse (§ 17 (4) BauWO)
 offene Bauweise (§ 22 (2) BauWO)
 offene Bauweise, nur Hausgruppen (§ 22 (2) BauWO)
 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 (2) BauWO)
 offene Bauweise, nur Doppelhäuser (§ 22 (2) BauWO)
 Baugelände, deren Böden oberhalb mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)
 Baugelände
 Fläche für private Stellplätze und Nebenanlagen, eingeschränkt (§ 14 (1) BauWO)
 öffentliche Parkplätze (§ 9 (1) 11 BauGB)
 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung StVO Zeichen Nr. 325/326
 Fußweg, öffentlich
 öffentliche Verkehrsfläche
 Pflanzgebot für Schling- und Kletterpflanzen (§ 9 (1) 25a BauGB)
 öffentliche Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB
 Kinderspielfeld
 Lärmschutzwand
 Höhe der Lärmschutzwand
 Symbole für besondere Fassadengestaltung
 empfohlene Grundbegrenzung
 Planzeichenerklärung für unregelmäßige Festsetzungen
 Pflanzgebot für einen hochstämmigen Laubbau (§ 9 (1) 25a BauGB)
 Tilia cordata "Edulis"
 Sorbus aucuparia "Edulis"
 Corylus colurna
 Aesculus carnea "Briotii"
 Sorbus intermedia "Browsers"
 Malus i.s.
 Prunus i.s.

