WALLDORF

BEBAUUNGSPLAN

Rhein-Neckar-Kreis

Westlich der B 291 Teil IV

1 : 1000

Zeichenerklärung

Abschnittsnummerierung nach PlanzeichenVO v. 19.1.1965 weitergeltende Planz. angelegt

Auf Grund der §§ 8 und folgende des BBauG v. 23.6.1960 (BGBl. I. S. 341), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung des Bundesministers für Wohnungswesen und Städtebau in der Neufassung vom 26. Nov. 1968 (BGBl. I S. 1237)), des § 1 der zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27.6.61 (Ges. Bl. S. 208) geändert durch Verordnung vom 16.5.65 (Ges. Bl. S. 62) und des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.6.55 (Ges. Bl. S. 129) in Verbindung mit dem § 111 der LBO für Baden-Württemberg in der Neufassung vom 20. Juni 72 (Ges. Bl. S. ...)

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

1.1.3 Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO — WA

1.4.2 Sondergebiete, z. B. Hochschul-, Klinik-, Kur-, Hafen- oder Ladengebiete — SO

2\. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a des Bundesbaugesetzes - BBauG - sowie §§ 16 und 17 BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze z. B. II; zwingend z. B. (II)

2.2 Grundflächenzahl z. B. 0,4

2.3 Geschoßflächenzahl z. B. (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 Geschlossene Bauweise — g

3.1.1 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.1.2 nur Einzelhäuser zulässig

3.1.2 nur Hausgruppen zulässig

3.1.4 besondere (abweichende) Bauweise offen, jedoch Gebäudelängen bis max 70,0 m zulässig — b

Atriumbauweise, abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO (§ 17 (2) BauNVO) — a

3.4 Baugrenze

4\. Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe f BBauG)

Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf — Kindertagesstätte, Kindergarten; Post

6\. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

6.1 Straßenverkehrsflächen — Gehweg, Fahrbahn

6.2 Öffentliche Parkflächen — P

6.3 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

6.4 Zufahrtsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

6.5 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

Höhe des Tangentenschnittpunktes der Gradiente (m ü. NN) — TS = 123,70; R = 1000; 122,18

Ausrundungshalbmesser (m)

Höhe der Gradiente (m ü. NN)

Gefällbrechpunkt mit Angabe der Neigung

7\. Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 7 BBauG)

Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen oder für die Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen — Umformerstation

8\. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)

9\. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)

Spielplatz; Parkanlage; Dauerkleingarten

11\. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG)

13\. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

13.1 Flächen für Stellplätze oder Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe e und Nr. 12 BBauG) — Gemeinschaftsgaragen GGa; Stellplätze St; Garagen Ga; Tiefgaragen TGa

Zufahrt zu Garagen

13.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

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

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

13.5.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bezüglich der Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

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

13.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG) — geschlossener Pflanzenbestand mindestens 2,00 m hoch

Großwüchsige Einzelbäume — wie Nadelbäume, Kastanienbäume, Ahornbäume und ähnliche

13.8 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 111 LBO)

13.8.1 Gebäudestellung — Hauptseiten parallel bzw. rechtwinklig Firstrichtung des Satteldaches

13.8.2 Neigung des Daches als Höchstgrenze — z. B. 30°

Satteldach — Sd

Flachdach — Fd

Schriftliche Festsetzungen

1\. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 a BBauG)

1.1. In den reinen Wohngebieten (WR) sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. Als Sondergebiet wird ein Ladengebiet festgelegt (SOL). Im Sondergebiet sind zulässig:
1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1.3. Nebengebäude sind im reinen Wohngebiet nicht zulässig. Versorgungseinrichtungen § 14(2) BauNVO (s. unten)

2\. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 a BBauG)

2.1. Die zulässige Geschoßfläche kann bei Gebäuden mit mehr als 6 Vollgeschossen als Ausnahme um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, gemäß § 21 a (5) BauNVO erhöht werden.

2.2. Auf Grundstücken, die ausschließlich für Stellplätze und Garagen festgesetzt sind, kann die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Geschoßflächenzahl in Verbindung mit § 17 Abs. 6 BauNVO als Ausnahme bis 1,0 erhöht werden.

3\. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 b BBauG)

3.1. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2. Als Ausnahme kann eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze um max. 5,00 m zugelassen werden, soweit Einrichtungen notwendiger Garagen es erfordern.

3.3. Als Ausnahme kann aus Erwägungen der Grundrißgestaltung zugelassen werden, daß bis zur Länge der halben Gebäudeseite die Baugrenze um max. 2,0 m überschritten wird, wenn dafür auf der Gebäudeseite eine entsprechende Fläche der überbaubaren Grundstücksfläche freibleibt.

4\. Flächen für Stellplätze und Garagen, sowie ihre Einfahrten (§ 9 (1) 1 e BBauG)

4.1. Soweit im Plan keine Flächen für Garagen ausgewiesen sind, sind Garagen auf dem Baugrundstück so anzuordnen, daß von der Straßenbegrenzungslinie bis Garagentor ein Stauraum von mind. 5,50 m verbleibt.

4.2. Garagen sind mit einem Flachdach auszuführen. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 2,50 m über Oberkante Straße nicht überschreiten.

4.3. Grundstückseinfahrten soweit sie vom Garagentor oder der Einstellfläche weniger als 6,00 m entfernt sind dürfen zur Straßenbegrenzungslinie nicht mit Toren, Sperrketten o.ä. abgeschlossen werden.

5\. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 d BBauG)

5.1. Die Höhenlage des Erdgeschoßbodens wird bei Gebäuden bis zu 2 Vollgeschossen auf max. 1,00 m über der projektierten Straßenhöhe festgelegt.

6\. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 111(1) LBO)

6.1. Dachneigung: Im Bereich der Festlegung "2-geschossig als Höchstgrenze" können eingeschossige Gebäude abweichend von den Eintragungen im Plan eine Dachneigung bis 45° erhalten.

Kniestock: 1-gesch. Gebäude max. 80 cm entlang der Hauptgebäudeseite; 2-gesch. Gebäude max. 30 cm.

Dachaufbauten: Bei Satteldächern mit weniger als 40° Neigung sind Dachaufbauten nicht zulässig.

Dachdeckung: Satteldächer sind in dunklen Farbtönen auszuführen.

7\. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 111 (1) 5 LBO)

7.1. Flächen außerhalb von Gebäuden sind mit Mutterboden abzudecken und gärtnerisch zu unterhalten.

8\. Einfriedigungen

8.1. Bei drei- und mehrgeschossigen Gebäuden sind die Baugrundstücke nur mit Saumsteineinfassung zu versehen. Dies gilt ebenso bei Hausgruppen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden.

8.2. Im übrigen sind durchsichtige Einfriedigungen bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m bei einem Sockel von max. 0,25 m gestattet. Mauern und Pfeiler sind nur zur Befestigung von Eingangs- und Einfahrtstoren sowie zur Unterbringung von Mülltonnen gestattet.

8.3. Grundstücke die an die B 291 grenzen sind dort ohne Tür und Tor einzufriedigen.

9\. Ordnungswidrigkeiten

9.1. Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hierzu erlassenen örtlichen Bauvorschriften nach § 111 LBO zuwiderhandelt.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahmen zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Für die Erarbeitung des Planentwurfes und Ausarbeitung des Beb.-Planes:
INGENIEURBÜRO GERHARD WEESE
6906 Leimen/Heidelberg, Im Schilling 4
Leimen, den

Die Gemeinde hat am 11.8.70 die Aufstellung des Beb.-Planes beschlossen.
Der Bürgermeister , den

Der Entwurf dieses Beb.-Planes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 14.7.4 bis 25.7.4 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentl. Auslegung sind am ... ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bürgermeister , den

Die Gemeinde hat nach § 10 BBauG diesen Beb.-Plan als Satzung beschlossen.
Der Bürgermeister , den

Dieser Beb.-Plan ist nach § 11 BBauG durch das Reg.-Präsidium Nordbaden genehmigt worden.
, den

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