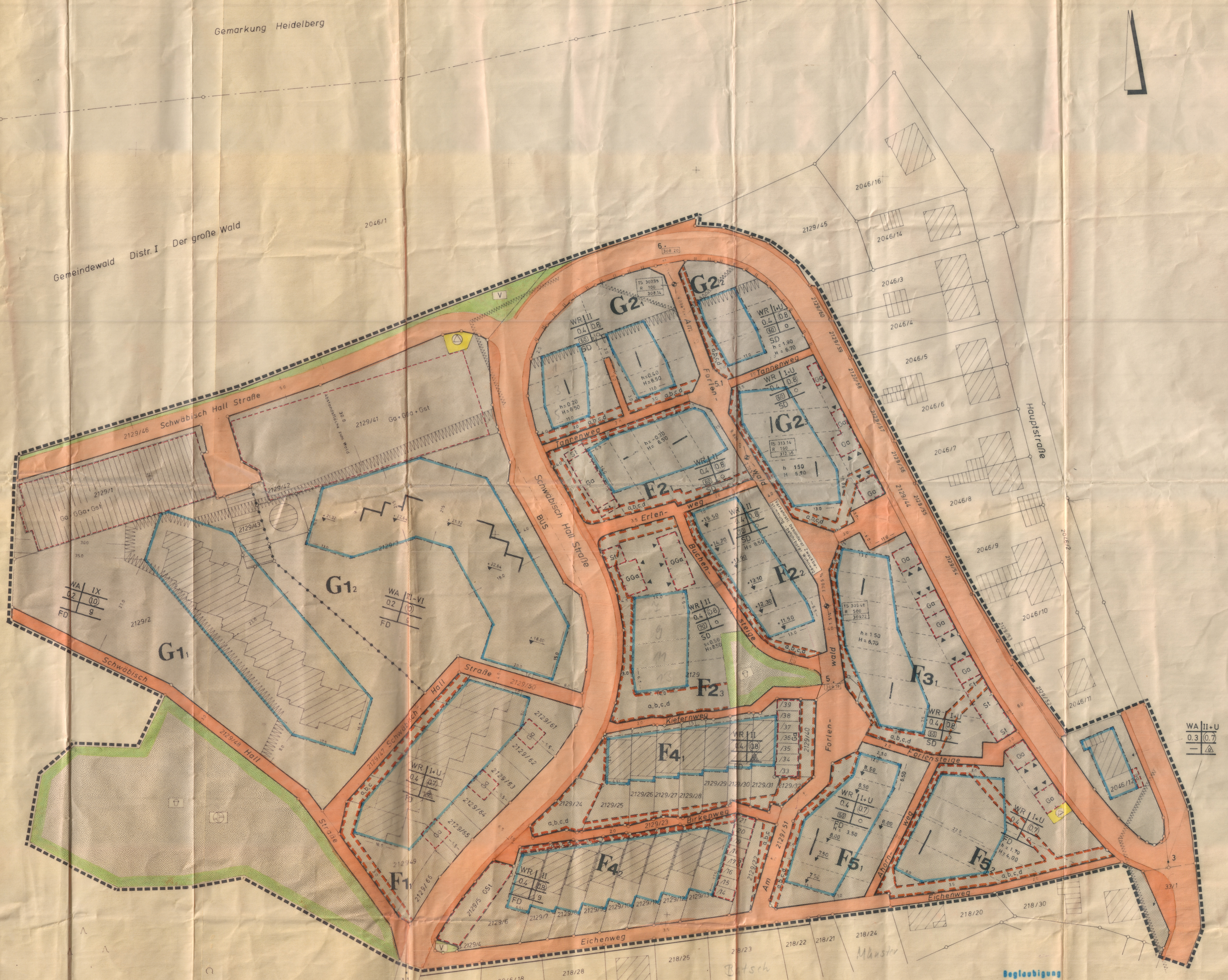

GAIBERG

Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan

Am großen Wald

1. Änderung - Neufassung

1 : 500

Auf Grund der §§ 1, 2, 2a, 8 und folgende des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. 1 S. 2256) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. 1 S. 949), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. 1 S. 1757) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 22.12.1975 (Ges.Bl. 1976 S. 1) in Verbindung mit §§ 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 20.6.1972 (Ges.Bl. 1972 S. 352).

Genehmigt ... den 8. Nov. 1979 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

1.11 Reines Wohngebiet § 3 BauNVO Ausnahmen — Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.12 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO Ausnahmen — Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.13 Nebenanlagen § 23 Abs. 5 BauNVO — Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, und Gebäude, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zugelassen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BBauG

1.21 Zahl der Vollgeschosse Ausnahmen — Von der Zahl der Vollgeschosse kann in den Baugebieten G 1_1 und G 1_2 eine Abweichung bis zu 1 Vollgeschoß zugelassen werden gem. § 17 Abs. 5 BauNVO.

1.22 Ausnahme Geschoßfläche — Die zulässige Geschoßfläche kann als Ausnahme bis 15 % um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, gemäß § 21 a (5) BauNVO erhöht werden.

1.23 Ausnahme GFZ bei Garagen-Grundstücken — Auf Grundstücken, die ausschließlich für Stellplätze und Garagen festgesetzt sind, kann die Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 6 BauNVO als Ausnahme bis 2,0 erhöht werden.

1.24 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. 22 BBauG hinzuzurechnen. Zulässiges Flächenmaß siehe Nutzungsschablone. Dies ist durch eine entsprechende Baulast auf den Flurstücken 2129/1 oder 2149/41 und 2129/5 und 2129 zu sichern.

1.3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BBauG

1.31 Ausnahme Baugrenze — Als Ausnahme kann die Überschreitung der Baugrenzen um max. 3,00 m zugelassen werden, wenn keine Abstandsvorschriften verletzt werden und dafür auf die Überbauung einer entsprechenden Fläche der überbaubaren Grundstücksteile verzichtet wird.

1.32 Stellung baulicher Anlagen — Die Richtung der Außenseiten der Hauptbaukörper ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan, soweit durch Planzeichen 8.1. festgelegt.

1.4. Die Fläche für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken § 9 (1) 4 BBauG

1.41 Anordnung der Garagen — Soweit die Lage der Garagen im Plan nicht durch Planzeichen (7.1.) festgelegt ist, sind diese so anzuordnen, daß auf dem Baugrundstück zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein ohne Tor und Absperrung vorgesehener Stauraum von mind. 5,50 m verbleibt, wobei mind. ein Abstand von 2,0m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten ist (seitl. Zufahrt).

1.5. Die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG

1.51 Sichtwinkel — Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

1.6. Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen § 9 (1) 11 und 17 BBauG

1.61 Böschungen an Verkehrsflächen — Im Zuge des Straßen- und Wegebaues entstehende Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den jeweiligen Grundstücken zu dulden. Böschungen werden bis zu einem Gefälle von 1:3 angelegt.

1.7. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind § 9 (1) 21 BBauG

1.71 Leitungsrecht — Die im Plan mit Leitungsrecht bezeichnete Fläche ist zu belasten mit
a) Leitungsrecht für die Einlegung eines Stromversorgungskabels zugunsten des Elektrizitätswerkes Elsenztal GmbH.,
b) Leitungsrecht für die Einlegung eines Fernmeldekabels zugunsten der Deutschen Bundespost,
c) Leitungsrecht für die Verlegung von Wasser- und Abwasserleitung zugunsten der Gemeinde Gaiberg,
d) Leitungsrecht für die Verlegung der Fernheizleitung.

1.8. Die Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Leitungen § 9 (1) 13 BBauG

1.81 Oberirdische Versorgungsanlagen — Die Führung oberirdischer Versorgungsanlagen, oberirdischer Leitungen des elektrischen Ortsnetzes und oberirdischer Fernsprechleitungen ist nicht gestattet.

1.9. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (2) BBauG

1.91 Höhenlage — Für die Höhenlage ist das natürliche Gelände im jeweiligen Bereich der baulichen Anlage maßgebend. Die Höhenlage der F.O.K. 1. Vollgeschoß bzw. dessen Mittel wird mit dem Maß (h) als max. Abstand über der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche festgelegt.

In einzelnen Bereichen ist auch das Mittel der Fußbodenoberkante des ersten Vollgeschosses als Maximalhöhe auf Normal-Null bezogen, wobei die eingetragenen Höhen sich auf den Horizont von 300 m üNN beziehen.

Das Maß (H) legt die max. Firsthöhe von der im Mittel gemessenen Höhe der F.O.K. des 1. Vollgeschosses fest.

Überschreitungen um 0,50 m sind aus dem in einer Baukette begründeten Einzelfall zulässig, sofern dadurch die festgelegte Geschoßzahl nicht überschritten wird.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 111 (1) 1-3 LBO

2.11 Dachform: Flachdach — Flachdächer mit Dachdeckung aus blendungsfreiem Material oder Kiesschüttung in gedeckten Farbtönen.

2.12 Dachform: Satteldach — Die Dachdeckung ist in dunklen Farbtönen auszuführen. Die Dachneigung ist bei einem gleichschenkligen Satteldach mit max. 35° festgelegt, bei einem versetzten oder ungleichschenkligen Dach ist die Neigung mit 15°-25° bzw. 45°-60° festgelegt. (Die Höhenfestlegung (H) lt. 1.91 der schriftl. Festsetzungen ist zu berücksichtigen.

2.13 Dachform: Kniestock — max. 50 cm, jedoch bei zwei sichtbaren Geschossen unzulässig.

2.14 Ausnahme Dachform — Dachaufbauten bei 3- und mehrgeschossigen Gebäuden können als Ausnahme ein Satteldach von max. 22° erhalten.

2.15 Antennen — Einzelantennen sind nur für freistehende Einfamilienhäuser zulässig. Für jede zusammenhängende Hausgruppe ist ausschließlich eine Gemeinschaftsantenne vorzusehen.

2.16 Ausführung der Garagen — Garagen entlang der Schwäbisch-Hall-Str. im Bereich der Bauflächen G $2._2$, G $2._3$, F $3._1$ und F $5._2$ sind mit Strukturbeton auszuführen.

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. Innerhalb der Gebäudegruppen sind die Außenanlagen aufeinander abzustimmen.

2.3. Einfriedigungen § 111 (1) 6 LBO

2.31 Genehmigungspflicht der Einfriedigung — Sämtliche Einfriedigungen sind abweichend von § 89 LBO und § 1 (3) Kreisbausatzung genehmigungspflichtig.

2.32 Gestaltung der Einfriedigung — Vorgärten (Fläche zwischen Straßen- bzw. Wohnwegbegrenzungslinie und Hauseingängen), sind ohne Einfriedigung mit losen Strauchgruppen anzulegen.

Für die übrigen Einfriedigungen in den Baugebieten F$1._1$ bis F$5._2$ und G$2._1$ bis G$2._3$ sind Spanndrähte an Holzpfosten oder weitmaschige Knüpfgitterzäune von max. 1.0 m Höhe zu verwenden, die innerhalb von gemischten freiwachsenden Hecken geführt werden. Soweit diese Einfriedigungen an öffentliche Wege angrenzen, sind sie 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Nicht zulässig sind Maschendraht, Scherenzäune oder geschnittene uniforme Hecken.

Stützmauern in den Baubereichen G $2._2$, G $2._3$, F $3._1$ und F $5._2$, die zur Schwäbisch-Hall-Straße angeordnet sind, sind bei mehr als 2,50 m Höhe zur Bildung von Pflanzstreifen mind. 0,60 m abzusetzen, sie sind in Strukturbeton auszuführen.

Einfriedigungen jeder Art sind in den Baugebieten G $1._1$ und G $1._2$ unzulässig.

2.33 Nebenanlagen — In den Baugebieten F 1_1 - F 5_2 sowie G 2_1 - G 2_3 sind im Bereich der Freisitzplätze auf der Hauptwohnseite Sichtschutzwände aus Holz, Sichtbeton oder Mauerwerk (weiß) von max. 2,00 m Höhe bis zu einer Länge von 5,0 m zulässig.

2.34 Garageneinfahrten — Vor Garageneinfahrten sind Einfriedigungen jeglicher Art unzulässig.

2.4 siehe unten

2.5. Ordnungswidrigkeiten § 112 LBO

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

2.4. Schutz vor Umweltgefahren § 111(2)3 LBO

2.41 Brennstoffe — In dem Gebiet F1_1 sowie in dem von der Schwäbisch-Hall-Straße eingeschlossenen Bereich ist die Verbrennung fester und flüssiger Brennstoffe zur Beheizung der Gebäude nicht zulässig.

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung vom 15. Sept 1977 - Bundesgesetzblatt I S. 1765 - BauNVO -)

- 1.1. Reine Wohngebiete § 3 BauNVO — WR
- 1.2. Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO — WA

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

- 2.1. Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze — z.B. II
- zusätzlich ein anrechenbares Untergeschoß — + U
- 2.2. Grundflächenzahl — z.B. 0.4
- 2.3. Geschoßflächenzahl — z.B. (0.7)

Füllschema der Nutzungsschablone: Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse; Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl; Bauweise; Anforderung an die äußere Gestaltung sh. Plz. 8.2. u. 8.3

z.B. (60) Anzahl der m² die dem einzelnen Baugrundstück nach § 21a (2) hinzugerechnet werden können. (Abschn. 1.24 der schriftl. Festsetzungen).

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und §§ 22 und 23 Bau NVO)

- 3.1. Offene Bauweise — o
- 3.2. nur Hausgruppen zulässig
- 3.3. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.4. Geschlossene Bauweise — g
- 3.5 Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

- 4.1. Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen — Verkehrsfl. besonderer Zweckbestimmung befahrbarer Wohnweg
- 4.2. Straßenverkehrsflächen — Gehweg, Fahrbahn
- 4.3. Zufahrtsverbot

4.4. Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Höhe des Tangentenschnittpunktes der Gradiente (m ü. NN), Ausrundungshalbmesser (m), Höhe der Gradiente (m ü. NN) — z.B. TS = 121.70, R = 1000, 122.38

Gefällbrechpunkt mit Angabe der Neigung — z.B. 0,51 % (◄ steigt) 10.82 % (fällt ►)

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

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

Umformerstation

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

- 6.1. Spielplatz
- 6.2. Tummelplatz

7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- 7.1. Flächen für Stellplätze oder Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BBauG) — Gemeinschaftsstellplätze GSt, Gemeinschaftsgaragen GGa, Stellplätze St, Garagen Ga
- 7.2. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)
  für Anlieger sowie
  a = Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde
  b = Leitungsrecht zugunsten des Badenwerkes
  c = Leitungsrecht zugunsten des Fernmeldeamtes
  d = Fernheizleitung
- 7.3. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG) — Sichtflächen Anpfl.u.Einfr. max. 0,80m hoch
- 7.4. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)
- 7.5. Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG) — hier Abstandsfläche zum Wald
- 7.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

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

- 8.1 Stellung der baulichen Anlagen Festsetzung der Richtung der Gebäudehauptseiten, Längsbalken gleich Firstrichtung
- 8.2. Satteldach — SD
- 8.3. Flachdach — FD

9. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

9.1 Höhenlage der F.O.K. max. (schriftl. Festsetzungen 1.91) — z.B. 15.50

Fußbodenoberkante des ersten Vollgeschosses
- bezogen auf das im Mittel gemessene Gelände in m — z.B. h = 1,50
- bezogen auf die Firsthöhe — z.B. H = 8,50

Für die Erarbeitung des Planentwurfes und Ausarbeitung des Beb. - Planes.
INGENIEURBÜRO GERHARD WEESE, 6906 Leimen/Heidelberg, Im Schilling 4
Leimen, den 13.9.1979

Die Gemeinde hat am 31.3.77 die Aufstellung des Beb.-Planes beschlossen.
Gaiberg, den 13. Sep. 1979
Der Bürgermeister

Der Entwurf dieses Beb.-Planes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 30.7.79 bis 30.8.79 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentl. Auslegung sind am 20.7.79 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Eingeschränkte Beteiligung nach § 2a (7) BBauG Fristablauf am 28.8.1979

Die Gemeinde hat nach § 10 BBauG diesen Beb.-Plan als Satzung beschlossen.
Gaiberg, den 13.9.79
Der Bürgermeister

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

Die Genehmigung dieses Beb.-Planes sowie Ort und Zeit seiner öffentl. Auslegung sind nach § 12 BBauG sind am 23.11.79 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Gaiberg, den 23. Nov. 1979
Der Bürgermeister