

BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET -1-

1. ÄNDERUNG

Aufgrund der §§ 8 und folgende des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNutzungsverordnung des Bundesministeriums für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung) vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429), in der geänderten Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1233) des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg vom 25.7.1955 (Gesetzblatt S. 129) i.V. mit § 1 der Verordnung des Innenministeriums zur Durchführung der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg vom 31.10.1955 (Ges. Bl. S. 235) in Verbindung mit § 111 Abs. 1, 2 u. 3 der Landesbauordnung für Baden - Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151).

I. Der Bebauungsplan hat gem. § 2 (1) BauNutz. am 22.3.71 die Änderung des Bebauungsplanes beschl. und am 22.4.71 vom Vort. Vort. zugestimmt.

II. Der Bebauungsplan hat gem. § 2 (6) BauNutz. nach örtl. Bekanntmachung am 2.7.71 vom 12.7.71 bis 13.8.71 öffentl. ausliegen.

III. Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauNutz. durch Beschl. des Gemeinderates vom 4.9.71 als Satzung beschlossen.

IV. Genehmigungsvermerk der Verwaltungsbehörde

Genehmigt:
Gem. § 11 BauNutz.
Heidelberg, den 27.1.1972
Landratsamt Abt. IV/A

V. Durch örtliche Bekanntmachung am 2.7.71 bis 13.8.71 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung rechtsverbindlich geworden.

Planverfasser:
Landratsamt Heidelberg
Kreisplanungsamt

Heidelberg, den 20.4.1971

ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 12 und 3 BauNutz.)

WR	Reines Wohngebiet	MI	Mischgebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet	GE	Gewerbegebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16 - 22 BauNutz.)

An des Hauptgebäude

S-Satteldach	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
F-Flachdach	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
P-Pultdach	Zahl der Vollgeschosse
W-Walmdach	I + U 1 Vollgesch. + anrechenbares Untergesch. gem. § 2 (4) LBO (bergseits 1 - talseits 2 Geschosshöhen)
St-Steildach (Gradangaben A.T.)	III + T Zahl der Vollgeschosse + Terrassengesch. + offene Bauweise

Baumassen-Zahl

0	offene Bauweise
1	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
2	geschlossene Bauweise
3	besondere Bauweise
4	nur Hausgruppen zulässig

Max. Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (Nur bei WA u. WR)

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 23 BauNutz.)

Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 3 BauNutz.)

Straßenverkehrsflächen (Die Gliederung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich)

projekt. Straßenhöhe über NN

Straßenneigung

5. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

geplante Grundstücksgrenzen

Vorsch. für die Parzellierung

Planbegrenzung

Abgrenzung untersch. Nutzung

Hauptflächennutzung

Leitungsrecht

Zulassungsverbot

Sichtwinkel (Einfriedigung Bewuchs) (max. 0,80 m)

von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 5 u. 7 BauNutz.)

Trafostation

- SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN**
1. Art der baulichen Nutzung:
- 1.1 MI-Gebiet: Ausnahmen nach § 6 (3) BauNutz. nicht zulässig.
- 1.2 GE-Gebiet: Ausnahmen nach § 3 (1) Ziffer 2 BauNutz. nicht zulässig.
2. Pkw-Stellplätze und Garagen:
- 2.1 Anzahl: Entsprechend den jeweils gültigen Richtschilen des Innenministeriums von Baden-Württemberg.
- 2.2 Stellung: Garagen und Stellplätze sind auf dem Baugrundstück unterzubringen. Unzulässig ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen innerhalb der Schutzflächen sowie auf den unmittelbar an den Verkehrsachse anschließenden Flächen bis zur nächstgelegenen Baugrenze.
- 3.3 Straßenabstände: Der Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen muß betragen:
- a) Bei Seitenstellung (Garagentor/Straße) mind. 5,00 m.
- b) bei Parallelstellung (Längsseite/Straße) mind. 3,00 m.
- c) bei Schrägstellung sind oben genannte Werte an der engsten Stelle einzuhalten.
- d) auf den Grundstücken entlang der Roter Straße ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen im Vorgartenbereich (Straße, Baugrenze) unzulässig.
- 3.4 Dachform/Farbe: Flachdach, Pultdach max. 12° oder entsprechend der Dachform des Hauptbaukörpers, dunkler Farbton.
- 3.5 Gesamthöhe: max. 2,75 m über Einfahrt bei Pult- und Flachdach.
4. Nebengebäude:
- 4.1 Zulässigkeit: Nur innerhalb der Baugrenzen oder auf den besonders ausgewiesenen Flächen (HG).
- 4.2 Traufhöhe: Im MI-Gebiet max. 3,50 m, jedoch Firsthöhe max. 4,50, im GE-Gebiet max. 6,50 m + festgesetzter Sockelhöhe.
- 4.3 Dachform: entsprechend dem Abs. 3.4
5. Hauptbaukörper:
- 5.1 Sockelhöhe/Wohngebäude: max. 0,60 m über Straßenhöhe, bei allen übrigen Gebäuden entsprechend den betriebstechnischen Erfordernissen, jedoch max. 1,10 m.
- 5.2 Kniestock: Bei eingeschossigen Gebäuden max. 0,60 m, bei mehrgeschossigen Gebäuden unzulässig.
- 5.3 Dachform/Farbe: Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen, dunkler Farbton.
- 5.4 Stellung/Hauptfirstrichtung: Soweit zeichnerisch nichts festgesetzt ist, winkeltrecht zur seitlichen Grundstücksgrenze.
- 5.5 Blendschutz: Im Bereich süd-östlich der Planstraße sind Lichtöffnungen in Richtung Autobahn blendfrei auszubilden.
- 5.6 Werbeanlagen: Im Bereich süd-östlich der Planstraße sind Werbeanlagen, welche von der Autobahn einzu- sehen sind, unzulässig.
6. Außenanlagen:
- 6.1 Einfassungen: Baugrundstücke sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit mind. 0,10 m und max. 0,20 m hohen Einfassungen (Sockel, Baumsteine) abzugrenzen.
- 6.2 Einfriedigungen: Max. 0,80 m an öffentlicher Verkehrsfläche, andernorts max. 1,50 m.
- 6.3 Material: Bretterzäune geschlossen und Stacheldraht sind unzulässig, außerdem Mauern im MI-Gebiet.
7. Grundstücksbreiten: Für Einzelhausbebauung muß die Grundstücksbreite im überbaubaren Bereich mind. 20,0 m betragen, sofern keine andere Grundstücksbreite festgesetzt ist.
8. Ausnahmen: Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen sowie in Härtefällen, können gemäß § 31 (1) BauNutz. und § 54 (1) LBO folgende Ausnahmen zugelassen werden:
- 8.1 Von den zeichnerischen Festsetzungen:
- a) Walmdach max. 25° und Flachdach sowie zusätzlich in GE-Gebiet S dach zulässig.
- b) Abweichung von der festgesetzten Hauptfirstrichtung.
- c) Überschreitung der Baugrenze um max. 10% der geringsten ausgewiesenen Bautiefe, sofern ein Mindestabstand von 6,0 m zur nächstgelegenen Grenze eingehalten wird.
- d) In den Gebieten mit offener Bauweise und dem Zusatz (G) ist in Ausnahmefällen Grenzbebauung zulässig.
- 8.2 Von den schriftlichen Festsetzungen: Überschreitung bis max. 2,0 m zulässig, Überschreitung um max. 0,20 m zulässig.
- Zu Abs. 5.1

St. Leon, den Der Bürgermeister

