

# BEBAUUNGSPLAN, 1. und 2. TEILÄNDERUNG TORGÄRTEN

GEWANN: LOBENFELDER WEG, TORGÄRTEN

Aufgrund der §§ 1, 2, 2a und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763), §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. S. 351) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Februar 1980 (Ges.Bl. S. 116) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 1975 (Ges.Bl. 1976 S. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Februar 1980 (Ges.Bl. S. 119).

## A.I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS-PLANES (§ 9 Abs.5 BBauG).
- BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr.1b BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO).
- NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORSCHLAG FÜR DIE PARZELLIERUNG).
- STRASSENABGRENZUNGSLINIE (§ 9 Abs.1 Nr.3 BBauG).
- SICHTWINKEL (von jeglicher Bebauung freizuhalten der Grund-  
stücksteil / Anpflanzungen und Einfriedigungen max. 0,80 m).
- ZUFAHRTSVERBOT
- M1 Mischgebiet
- WR REINES WOHNGEbiet (WR) (§ 3 BauNVO).
- WA ALLGEMEINES WOHNGEbiet (WA) (§4 BauNVO).
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG).
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BBauG)  
Trafostation
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BBauG)  
die dargestellte Gliederung der Verkehrsfläche ist nicht verbindlich
- P Öffentliche Parkplätze
- HAUPTFIRSTRICHTUNG
- NG NEBENGEBAUDE
- Schule

WR	WA
S 25-35° II	03 05
03 05	-
-	-
II	II
03	03
05	05
II	II
03	03
05	05
II	II
03	03
05	05
II	II

## A.II. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung:
  - Reines Wohngebiet (WR): Ausnahmen nach § 3 (3) sind nicht zulässig.
- Stellplätze / Garagen:
  - Anzahl: Entsprechend den jeweils gültigen Richtzahlen des Innenministeriums von Baden-Württemberg.
  - Stellung: Garagen und Stellplätze sind auf dem Baugrundstück unterzubringen. Sie dürfen die hintere Baugrenze (Haupt- und Nebengebäude) von der Zufahrtstraße aus nicht überschreiten, ausgenommen sind Eckgrundstücke.
  - Strassenabstände (bis zur Straßenbegrenzungslinie):
    - bei Senkrechstellung (Garagentor/Straße) mind. 5,0 m
    - bei Parallelstellung (Garagenlängsseite/Straße) mind. 2,0 m, jedoch bei Kreisstraßen mind. 5,0 m.
    - bei Schrägstellung sind oben genannte Werte an der engsten Stelle einzuhalten.
  - Traufhöhe: Im reinen Wohngebiet (WR) max. 2,70 m über Einfahrtshöhe, im allgemeinen Wohngebiet (WA) entsprechend den Festsetzungen des Abs. 3.2.
  - Dachform/-neigung/-farbe: Flachdach, Pultdach max. 10 Grad Dachneigung, oder entsprechend der Dachform des Hauptbaukörpers, dunkler Farben.
  - Sichtflächen: Entsprechend den Festsetzungen des Abs. 4.4

## 3. Nebengebäude (NG):

- Zulässigkeit: Im reinen Wohngebiet (WR) unzulässig, im allgemeinen Wohngebiet (WA) nur innerhalb der Baugrenzen für Hauptbaukörper und Nebengebäude (NG) zulässig.
- Traufhöhe: max. 3,20 m über natürlichem Gelände.
- Dachform: Entsprechend den Festsetzungen des Abs. 2.5.
- Sichtflächen: Entsprechend den Festsetzungen des Abs. 4.4.

## 4. Hauptbaukörper:

- Sockelhöhe (Fußbodenoberkante EG bzw. UG): der bergseitige Sockel darf max. 0,60 m über bestehendem Gelände bzw. Straßenoberkante nicht überschreiten, soweit es die Kennanlage zuläßt; der talseitige Sockel darf max. 1,20 m in Erscheinung treten.
- Kniestock: Bei eingeschossiger Bauweise und bei einer sichtbaren Geschöshöhe max. 0,60m; bei zwei sichtbaren Geschossen unzulässig.
- Dachform/-neigung/-farbe: Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen, dunkler Farben.
- Sichtflächen: Bei Verputzen oder Einschlämmen heller Farben für besondere Bauteile (Brüstungen, Fenster- und Türummente u.a.) ist nur die Verwendung von Weiß, gebrochenen Farbtönen oder Holz naturfarben zulässig.
- Gebäudestellung: entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf soweit zeichnerisch nichts anderes festgesetzt ist.

## 5. Werbeanlagen / Automaten: Im reinen Wohngebiet (WR) unzulässig, im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Anbringung von Automaten und Werbeanlagen an Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin unzulässig.

## 6. Ausseneinlagen:

- Einfassungen: Baugrundstücke sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit mind. 0,10 und max. 0,25 m hohen Einfassungen (Steine, Sockel) zu versehen. Unbearbeiteter Betonsockel zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist unzulässig. Stützmauern bis max. 0,80 m Höhe.
- Einfriedigungen: An öffentlichen Verkehrsflächen max. 1,0 m Höhe mit Ausnahmen im Sichtwinkelbereich (0,80 m); an allen übrigen Grundstücksgrenzen max. 1,40 m. Bei Verwendung von Maschendraht an öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen abzupflanzen.
- Abfallbehälter: Sind nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders abgepflanzten Plätzen zulässig.

## 7. Ausnahmen: Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen sowie in Härtefällen können gemäß § 31 (1) BBauG und § 94 (1) LBO folgende Ausnahmen zugelassen werden:

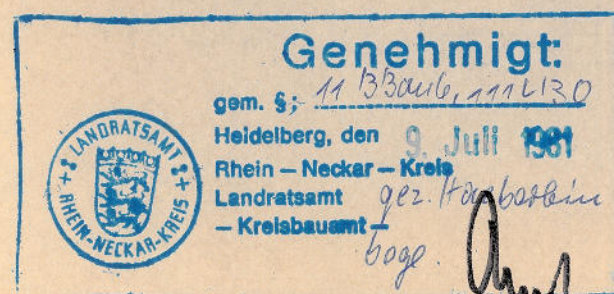
- Von den zeichnerischen Festsetzungen:
  - Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um max. 10 % der ausgewiesenen geringsten Bautiefe, sofern ein Mindestabstand von 6,0 m zur nächstgelegenen Grenze eingehalten wird.
  - Über- bzw. Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung um max. 5 Grad, sowie Walldach max. 25 Grad.
  - Befreiung von der festgesetzten Hauptfirstrichtung.
- Von den schriftlichen Festsetzungen:
  - zu 2.2 Überschreitung der hinteren Baugrenze um max. 6,0 m (Garagentiefe).
  - zu 3.2 bis max. 3,80 m
  - zu 3.3 Pultdach max. 15 Grad Dachneigung
  - zu 4.1 Erhöhung um max. 0,20 m
  - zu 6.1 Stützmauern bis 1,0 m Höhe

## 6921 Lobbach

Lobenfeld, den 16.4.1981 Der Bürgermeister

## A.III. VERFAHREN

- Der Gemeinderat hat gem. § 2(1) BBauG am 17.4.1980 die Aufstellung des Bebauungsplanes/der Bebauungsplanänderung beschlossen und am 13.8.1980 dem Vor-entwurf zugestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 12.8.1980.
- Der Gemeinderat hat gem. § 2a Abs. 3 BBauG die Bürgerbeteiligung beschlossen. Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 13.8.1980 gem. § 2a Abs. 4 BBauG beschlossen, von der Bürgerbeteiligung abzusehen.
- Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 (5) BBauG und der Bürgeranhörung hat der Gemeinderat am 22.4.1981 den Bebauungsplanentwurf/den Änderungsentwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
- Der Bebauungsplanentwurf/der Änderungsentwurf hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.2.1981 in der Zeit vom 11.3.1981 bis 13.4.1981 öffentlich ausgelegt. Er wurde nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 13.4.1981 geändert und nochmals nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.4.1981 in der Zeit vom 13.4.1981 bis 13.4.1981 öffentlich ausgelegt.
- Der Bebauungsplan/die Bebauungsplanänderung wurde nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 14.5.1981 gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
- Gemeinungsvermerk der unteren Verwaltungsbehörde:
- Durch ortsübliche Bekanntmachung am 17.7.1981 ist der Bebauungsplan/die Bebauungsplanänderung am Tage der Veröffentlichung rechtsverbindlich geworden.



1. TEILÄNDERUNG: Heidelberg, im März 1976 Rhein-Neckar-Kreis - Kreisplanungsausschuss -
2. TEILÄNDERUNG: JANUAR 1981 Gemeindeverwaltungsverband Elsenstal - Verbandsbaumeister -

