STADT SCHÖNAU — RHEIN-NECKAR KREIS

BEBAUUNGSPLAN

GROSSE KLIPFELSBACH

3. ÄNDERUNG UND NEUFASSUNG

Aufgrund der §§ 1, 2, 2a, 9 - 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl I S. 949), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), des § 4 der Gemeindeordnung (GO) für Baden-Württemberg in der Neufassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), auch in Verbindung mit den §§ 73, 74 der Landesbauordnung (LBO) in der Neufassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) hat der Gemeinderat am 6.09.85 die 3. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes „Große Klipfelsbach" beschlossen.

I. Der Gemeinderat hat gem. § 2 (1) BBauG am 11.11.1977 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschl. und am 12.2.82 dem Vorentwurf zugestimmt. 6.09.85

Die Bürgerbeteiligung (§ 2a, Abs. 1 bis 5 BBauG) wurde am 6.10.1977 durchgeführt.

SCHÖNAU, den

II. Der Bebauungsplan hat gem. § 2 (6) BBauG nach ortsübl. Bekanntmachung am 11.01.85 vom 21.01.85 bis 6.02.85 öffentl. ausgelegen, nachdem die Anhörung der Träger öffentlicher Belange § 2 (5) BBauG erfolgte.

SCHÖNAU, den 6.09.85

III. Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BBauG durch Beschl. des Gemeinderates vom 6.09.85 als Satzung beschlossen.

SCHÖNAU, den 6.09.85

IV. Genehmigungsvermerk der unteren höheren Verwaltungsbehörde

-9. Okt. 1985

V. Durch ortsübliche Bekanntmachung am ..... ist der Bebauungsplan am ..... Tage der Veröffentlichung rechtsverbindlich geworden.

SCHÖNAU, den -9. Okt. 1985

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Willi Koch, Schönau / HD
Beratender Ingenieur für Bauwesen

Schönau, den

ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 + 11 BauNVO)

WR	Reines Wohngebiet	MD	Dorfgebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet	GE	Gewerbegebiet
		MI	Mischgebiet

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

S - Satteldach
F - Flachdach
P - Pultdach
W - Walmdach
Sh - Sheddach
(Gradangaben A.T.)

An der Hauptachse: Dachform, Zahl der Vollgeschosse, Dachneigung, Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Baumasse

Max. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (Nur für WA und WR)

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
(II) Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
II - III mind. 2 - max. 3 Vollgeschosse

o offene Bauweise
e nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
g geschlossene Bauweise
b besondere Bauweise
nur Hausgruppen zulässig
nur Einzelhäuser zulässig

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 BauNVO)

Baugrenze
Baulinie

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

Straßenverkehrsflächen (Die Gliederung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich)
Straßenbegrenzungslinie
Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
projekt. Straßenhöhe über NN
Straßenneigung
Ga Garagen

5. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

geplante Grundstücksgrenzen
Vorschl. für die Parzellierung
Plangebietsgrenze
Abgrenzung unterschl. Nutzung
Hauptfirstrichtung
Leitungsrecht
Geh.-, Fahr- und Leitungsrecht
Schwinkel (Eindrehung Bewuchs max. 0,80 m)
Von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche
Bachlauf
Stützmauer § 9 Abs. 1 Nr. 26, erforderlich zur Herstellung der Straße
XXXXXXXX Flächen bei denen besondere bauliche und sonstige Maßnahmen zu treffen sind
Stützmauer
Aufschüttung
Abgrabung

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 5 u. 7 BBauG)

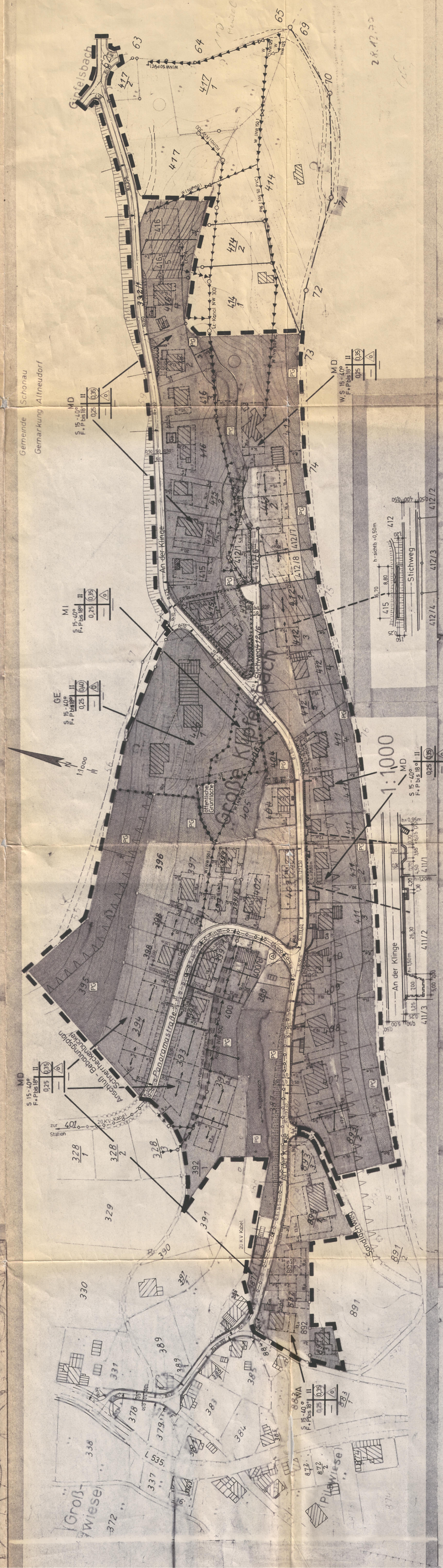
20 KV-Kabel (§ 9, Abs. 1, Nr. 13, 8 BauG (unterirdisch)

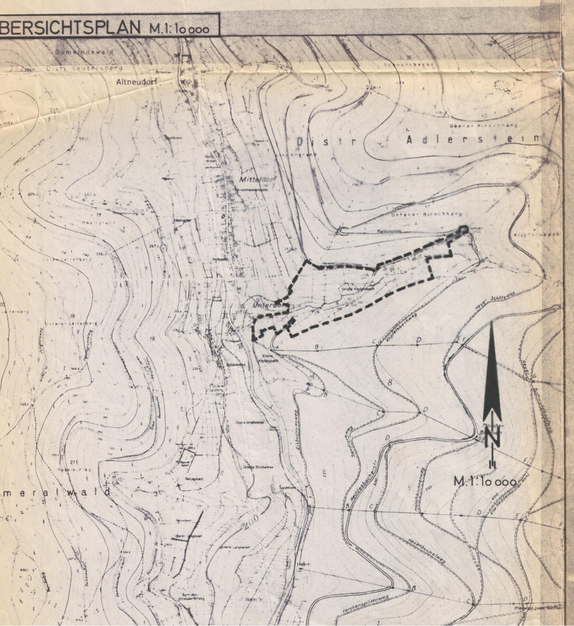
7. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)

PG x) Private Grünfläche
Öff. Grü. Öffentliche Grünfläche

Übereinstimmungsvermerk durch Staatl. Vermessungsamt Heidelberg

x) Im Bereich der privaten Grünflächen von Flurst.-Nr. 893/2 bis einschl. Flurst.-Nr. 413 ist das vorhandene Laubholz (Gebüsch) zu erhalten.





Schriftliche Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BBauG:

1.0 Art der baulichen Nutzung: - siehe Planeintrag -
a) reines Wohngebiet (WR - § 3 BauNVO)
b) Dorfgebiet (MD - § 5 BauNVO)
c) Gewerbegebiet (GE - § 8 BauNVO)
- Ausnahmen nach § 8, Abs. 3, Ziffer (2) sind nicht zugelassen. Außerdem sind Betriebe nach § 4 des BImschG. nicht zugelassen (§ 1 (4) BauNVO).

1.1 Maß der baulichen Nutzung: - siehe Planeintrag -

1.2 Zahl der Vollgeschosse: - siehe Planeintrag -
Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.

1.3 Bauweise: - siehe Planeintrag -
a) offene Bauweise - Einzel- oder Doppelhäuser zul. (§ 22 (1+2) BauNVO)

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche: - siehe Planeintrag -
(§ 23 (1, 2 u. 3 BauNVO).

1.5 Nebenanlagen: - soweit zeichnerisch nichts anderes festgesetzt ist, sind sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Grundfläche von max. 40,00 m² zul., jedoch nur i.V. mit dem Hauptbaukörper oder Garage. Als selbständige Gebäude unzul.

1.6 PKW - Stellplätze -Garagen:
- Anordnung: gem. LBO § 7

- Straßenabstand: Soweit zeichnerisch nichts anderes festgesetzt ist:
a) Senkrecht zur Straße mind. 5,5 m
Bei steilem Gelände (mehr als 30°) mind. 2,00 m
b) Bei Parallelstellung mind. 1,00 m

- Grenzgaragen und Überdachte Stellplätze: Werden Garagen und überdachte Stellplätze an der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet, darf die Höhe des Baukörpers nicht mehr als 2,50 m über natürlichem Gelände bezv. Einfahrt betragen

- Anzahl (Hinweis): - durch § 39, Abs. 1 LBO geregelt. Anzustreben: 2 Stellplätze/WE.

1.7 Anschluß an Verkehrsfläche: § 9, Abs. 1, Nr. 26, BBauG: Abgrabungen, Aufschüttungen und Stutzmauern, die zum Bau der Straße erforderlich sind, sind im Plan festgelegt (siehe zeichnerische Festlegungen)

1.8 Sichtwinkel: Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.
Sträucher, Hecken, Einfriedigungen und Stützmauern dürfen eine Höhe von max. 0,80 m über Fahrbahn in diesem Bereich nicht überschreiten.

1.9 Immissionsschutz: Im Bereich des GE-Gebiets und im Anschluß des MD-Gebiets sind zur Einhaltung der Lärm- und Immissionsschutzvorschriften objektgebundene oder grundrißgestalterische und sonstige Maßnahmen zu treffen, (siehe Planeintrag) wie schalldämmende Fenster, 30 cm starke Außenwände unter Einhaltung der DIN 18005

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§§ 73 und 74 LBO).

2.0 Dachform - Farbe - Neigung - Hauptbaukörper: - siehe Planeintrag - engobierte Ziegel in dunklem Farbton oder Eternit, dunkel.

- Nebengebäude und Garagen: - entsprechend der Dachform und Farbe des Hauptbaukörpers bei Anbau an denselben. Bei freistehenden Nebengebäuden und Garagen auch Flachdach mit Kiesschüttung zul.

- Überdachte Stellplätze: - Flachdach

2.1 Sockelhöhe: - a) bergseits max. 0,30 m über dem festgelegten i.M. gem. Gelände
- b) talseits ± 0,00 m über dem festgelegten i.M. gem. Gelände, jeweils in Gebäudemitte gemessen.

2.2 Traufhöhe/ Hauptgebäude: - a) bei II talseits max. 5,50 m
- b) bei II bergseits max. 3,50 m
jeweils über natürlichem Gelände in Gebäudemitte

Traufhöhe/ Nebengebäude: max. 3,00 m talseits über natürlichem Gelände in Gebäudemitte

Traufhöhe/ Garagen und überdachte Stellplätze: - sofern im Bauwich errichtet, max. 2,50 m über Einfahrt.

2.3 Kniestock: Festsetzung gem. Ziffer 2.2 (Traufhöhe)

2.4 Dachaufbauten: - unzulässig

2.5 Gebäudestellung: - soweit zeichnerisch nichts festgesetzt ist, parallel zum Geländeverlauf.

2.6 Antennen:

2.7 Außenanlagen:

a) - Einfriedigungen - An öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen in geschl. Formen unzulässig.
Material: Holzzäune, Drahtgeflecht mit Bewuchs.
Höhe: einschl. Sockel (max. 0,30 m) max. 1,00 m (ausgen. Sichtwinkelbereich, hier max. 0,80 m, andernorts max. 1,50 m in Drahtgeflecht).

- Sicherheitseinfriedigungen - im GE-Gebiet Höhe max. 2,00 m sind entlang der straßenseitigen Baugrenze in Form von Maschendraht zulässig.
Entlang des Klipfelsbachs sind Einfriedigungen jeglicher Art unzulässig.

b) Stützmauern/Material: - Höhe an der öffentlichen Verkehrsfläche max. 1,20 m (ausgenommen im Sichtwinkelbereich) im gleichen Gefälle mit der Straße, andernorts 1,50 m.
Material: Naturstein und bearbeiteter Beton.

c) Geländegestaltung: - Aufschüttungen und Abgrabungen zur Einhaltung der Ziffer 2.1 u. 2.2 sind nur unmittelbar (max. 5,0 m) am Gebäude zulässig.
Der Anschluß an die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke ist ohne Stützmauer und steile Böschung (max. 35°) herzustellen.

d) Bepflanzung: - Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten, sofern er einer baulichen Nutzung nicht hinderlich ist. Die nicht von der Bebauung beanspruchten Grundstücksteile sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zufahrten und Zugänge sind zu befestigen.

betreffend Flurst.-Nr. 893 / 2:
- Das Gebäude ist so zu konzipieren, daß der Giebel des Daches das Mittel zwischen den Giebeln der Gebäude ober- und unterhalb bildet.
- Die Dachneigung ist der des oberhalb stehenden Gebäudes anzupassen.
- Zur Dacheindeckung ist dunkelbraunes Material vorzuschreiben, die Gebäudefassaden sind in einem gedeckten Farbton (mittleres bis dunkleres beige zu halten).
- Gemäß Verfügung des Landratsamtes Heidelberg (Rhein-Neckar-Kreis) vom 13.8.85 wird

Befreiung

erteilt von entgegenstehenden Verbotsbestimmungen der Landschaftsschutzverordnung "Odenwald I" für die aufgrund des Bebauungsplanes, "Große Klipfelsbach - 3. Änderung und Neufassung" - Planungsstand 19.6.85 - auf dem Grundstück Nr. 893 / 2 der Gemarkung Schönau-Altneudorf, mögliche bauliche Nutzung.

3. Ausnahmen:

Falls nachbarliche und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen, können gemäß § 31 (1) BBauG und § 57 LBO folgende Ausnahmen zugelassen werden:

3.1 Von den zeichnerischen Festsetzungen:

a) Überschreitung der Baugrenzen - jedoch nicht Baugrenzen im Bereich der Schutzflächen und straßenseitig - um max. 1,5 m mit Gebäudeteilen (Balkone, Überdachungen usw.) bis max. 1/3 der Gebäudelänge, sofern Abstandsvorschriften nicht verletzt werden.

b) Überschreitung der Dachneigung bis max. 50°.

c) Andere Dachform - Walmdach mit gleicher Neigung wie vor zulässig.

d) Andere Gebäudestellung zulässig.

3.2 Von den schriftlichen Festsetzungen:

Zu Ziffer 1.5 Überschreitung der festgesetzten Grundfläche (Nebengebäude) um 10,00 m²

Zu Ziffer 1.6 Straßenabstand - Unterschreitung bei Senkrechtstellung bis max. 2,00 m, bei Parallelstellung bis max. 0,50 m

Zu Ziffer 2.0 Anderes Eindeckungsmaterial u. Farbe zulässig

Zu Ziffer 2.1 Überschreitung bei a) bis max. 0,50 m
Überschreitung bei b) bis max. 0,30 m

Zu Ziffer 2.2 Überschreitung um max. 0,50 m ausgen. Grenzgaragen

Zu Ziffer 2.3

Zu Ziffer 2.4 Dachaufbauten (Gaupen) bis max. 1/3 der Gebäudelänge zul. ohne Unterbrechung der Traufe.

3.3 Versorgungseinrichtungen:

Versorgungseinrichtungen sind gemäß § 14 (2) BauNVO im Einvernehmen mit der Stadt zul. auch sofern für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

4. Ordnungswidrigkeiten:

Vorsätzliche oder fahrlässige Mißachtungen der Festsetzungen werden als Ordnungswidrigkeiten im Sinne von § 74 geahndet.

Schönau, den

Der Bürgermeister:

STADT SCHÖNAU RHEIN-NECKAR-KREIS

6. Sept. 85	Befreiung des Grundst.-Nr. 893 / 2
19. Juni 85	neue LBO eingearbeitet
21. Febr. 85	Ziffer 2.3 - b angepaßt
25. Juni 84	
14. Juni 84	gem. Sitzung vom 8.6.84
4. März 83	gem. Sitzung vom 4.3.83
12. Febr. 82	gem. Sitzung vom 12.2.82
Planungsstand	Änderung

85/105