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 m^2 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 bezw. Einfahrt betragen

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

1.7 Anschluß an Verkehrsfläche: § 9, Abs. 1, Nr. 26, B Bau G
Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern, 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 18 005

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:	Regelung 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. 1,2o 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

Planungsstand	Änderung
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

95 / 105