GEMEINDE
ALTNEUDORF

LANDKREIS
HEIDELBERG

BEBAUUNGSPLAN

GEWANN

HAUSKORB

ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

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 Bundesministerium für Wohnungswesen, Stadtebau und Raumordnung vom 26.6.1962 (BGBl.I S.249) in der geänderten Fassung vom 26.11.1968 (BGBl.I S. 1233) des § 1 der zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (Ges.Bl. S.266) und des §4 Abs.1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.1955 (Ges.Bl. S. 129) in Verbindung mit dem § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S.151).

A I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§9 Abs.5 BBauG)

BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr.1b BBauG, §§ 22 u. 23 BauNVO)

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (§ 9 Abs.3 BBauG)

SICHTWINKEL (von jeglicher Bebauung freizuhaltender Grundstücksteil/ Anpflanzungen und Einfriedigungen max. 0,80 m)

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BBauG)

WR — REINES WOHNGEBIET (§ 3 BauNVO)

V — GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.8 BBauG) Verkehrsgrün

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.3 u. 4 BBauG) - die dargestellte Gliederung ist nicht verbindlich -

ZUFAHRTSVERBOT

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 a/b BBauG, §§ 1 - 11, 16 - 22 BauNVO)

WR S 20°-30° II(2/1) o.25 o.4 - Δ

WR — reines Wohngebiet

II — max. Zahl der Vollgeschosse

II(2/1) — Zahl der Vollgeschosse, jedoch talseits 2 Geschoßhöhen und bergseits 1 Geschoßhöhe max. sichtbar

o.25 — Grundflächenzahl (Höchstgrenze)

o4 — Geschoßflächenzahl (Höchstgrenze)

Δ — nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

A II. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung:

1.1 Reines Wohngebiet: Ausnahmen nach §3 (3) BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe) sind nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2. Stellplätze / Garagen:

2.1 Anzahl: Entsprechend den jeweils gültigen Richtzahlen des Innenministeriums von Baden- Württemberg.

2.2 Stellung: Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück unterzubringen.

2.3 Zufahrt: Zufahrten von der Landesstraße Nr. 536 sind unzulässig, soweit sie nicht schon bestehen.

2.4 Straßenabstände:
a. bei Senkrechtstellung (Garagentor/Straße) mind. 3,0 m,
b. bei Parallelstellung (Garagenwand/Straße) mind.1,5 m,
c. bei Schrägstellung oben genannte Werte an der Engstelle

2.5 Tiefe: max. 2,70 m über Garageneinfahrt

2.6 Dachform: Flachdach, Pultdach max. 10 Grad oder entsprechend der Neigung und Farbe des Hauptbaukörpers.

2.7 Sichtflächen: Entsprechend den Festsetzungen des Abs.4.4

3. Nebengebäude: Im reinen Wohngebiet unzulässig.

4. Hauptbaukörper:

4.1 Sockelhöhe (Fußbodenoberkante EG): Bei Gebäuden bergseits der Straße max. 0,45 m bergseits über bestehendem Gelände, bei Grundstücken talseits der Straße bergseits max. 0,15 m über der Straßenoberkante.

4.2 Kniestock: Bei einer sichtbaren Geschoßhöhe max. 5,50 m sonst unzulässig.

4.3 Dachform / Farbe: Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen dunkler Farbton.

4.4 Sichtflächen: Bei Verputzen, Einschlämmen oder Verkleiden - helle, gebrochene Farbtöne.

4.5 Gebäudestellung (Hauptfirstrichtung): Die Gebäudestellung ist den Geländeverlauf anzupassen (Hauptfirstrichtung)bzw. Gebäudelängsseite parallel zum Hang).

5. Werbeanlagen: Werbeanlagen - ausgenommen Büroschilder - sind unzulässig.

6. Aussenanlagen:

6.1 Böschungen: Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Verkehrs- und Grundstücksflächen sind auf den angrenzenden Grundstücken Böschungen im Neigungswinkel von 1 : 1,5 anzulegen.
An Stelle von Böschungen können von den Grundstückseigentümern Stützmauern nach Massgabe des Abs.6.2 errichtet werden.

6.2 Stützmauern: Bergseits von öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig, innerhalb von Grundstücken bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,20 m.
Bei Stützmauern an öffentlichen Verkehrsflächen ist als Material zulässig: Naturstein, Verblender, bearbeiteter Beton (Wasch-, abgespitzter-, Schüttbeton mit Struktur durch gegliederte Schalung).

6.3 Einfassungen: Sofern keine Stützmauern erforderlich werden, sind Baugrundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit mind. 0,10 m und max. 0,25 m hohen Einfassungen (Saumsteine, Sockel) zu versehen.
Unbearbeiteter Betonsockel an öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig.

6.4 Einfriedigungen: Sofern keine Stützmauern erforderlich werden, sind Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig - ausgenommen 0,80 m im Sichtwinkelbereich - an allen übrigen Grundstücksgrenzen max. 1,5 m. Mauern, Bretter-, Eternitzäune u.ä. sind als Einfriedigungen unzulässig.

6.5 Abfallbehälter: sind nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders abgepflanzten Plätzen zulässig.

7. Ausnahmen: Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht wesentlich beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen, sowie in Härtefällen können gem.§31(1) BBauG in Verbindung mit §94(1) LBO nachfolgende Ausnahmen zugelassen werden:

7.1 Von den zeichnerischen Festsetzungen:

a. Überschreitung der Baugrenzen in Länge und Breite um max. 10% der geringsten ausgewiesenen Bautiefe, sofern ein Mindestabstand von 6,0 m zur nächstgelegenen Grenze nicht unterschritten wird und keine Abstandsvorschriften verletzt werden.

b. Über- bzw. Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung max. 5 Grad.
Zusätzliche Dachformen: Flachdach, Walmdach max. 30 Grad, Pultdach max. 20 Grad.

7.2 Von den schriftlichen Festsetzungen:

zu 2.4 a: mind. 2,0 m
b: mind. 1,0 m

zu 6.2 : Erhöhung bis max.1,50 m.

Altneudorf, den 15. Sep. 1971 Der Bürgermeister: i.V. Töpf

A III. VERFAHREN

I.
Der Gemeinderat hat gem.§2(1) BBauG vom 23.6.1960 am 24.9.69 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen u. am 24.9.69 dem Vorentwurf zugestimmt.
Altneudorf, den 16.9.1971
i.V. Töpf

II.
Der Bebauungsplan hat gem.§2(6) BBauG vom 23.6.1960 nach ortsübl. Bekanntmachung am 29.9.1969 u. 7.1.1971 vom 15.10.1969 bis 15.11.1969 u. 25.1.1971 bis 25.2.1971 öffentl. ausgelegen.
Altneudorf, den 16.9.1971
i.V. Töpf

III.
Der Bebauungsplan wurde gem. § 1 BBauG durch Beschluß des Gemeinderates vom 21.7.1971 als Satzung beschlossen.
Altneudorf, den 16.9.1971
i.V. Töpf

IV.
Genehmigungsvermerk der Verwaltungsbehörde:
Genehmigt
Heidelberg, den gem. § 11 BBauG 13. Dez. 1972
Heidelberg, den
Landratsamt Abt. IV/A

V.
Durch ortsübliche Bekanntmachung am 10.3.1973 und Auslegung vom 10.3.1973 bis 26.3.1973 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung rechtsverbindlich geworden.
Altneudorf, den 19. April 1973
i.V. Töpf

Planverfasser (Neufassung):
Ingenieurbüro f. Bauleitplanung
Dipl.-Ing. M.Dittert Heidelberg
Heidelberg, im August 1969

