

STADT SCHÖNAU
STADTTEIL ALTNEUDORF

RHEIN-NECKAR-KREIS

BEBAUUNGSPLAN LEUTERSBERG

GROSSWIESEN, ÜBELSACKER, ÜBELSWIESEN,
BACHWIESE, BRÜCKENWIESE
2. TEILÄNDERUNG

Aufgrund der §§ 1, 2, 2a, 9-10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.07.1979 (BGBl. I S. 949), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.03.1977 (BGBl. I S. 1733), des § 2 der Gemeindeordnung (GO) für Baden-Württemberg vom 23.10.1993 (GBl. S. 577) und in Verbindung mit dem § 33 des Landesbaugesetzes (LBO) in der Neufassung vom 28.11.1993 (GBl. S. 770) hat der Gemeinderat am 19. April 1985 die 2. Teiländerung des Bebauungsplanes "Leutersberg" beschlossen.

AI. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BBauG).

- STRAßENBEGRENZUNGSLINIE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG).
- BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22 u. 23 BauNVO).
- NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORSCHLAG FÜR DIE PARZELLIERUNG).
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 Abs. 5 BBauG).
- MIT GEBÄUDE, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG).
- FÜHRUNG ÖBERIRDISCHER VERSORGENS- UND HAUPTVERSORGUNGSLINIEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG).
- LANDSCHAFTSSCHUTZGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BBauG).

- ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) (§ 4 BauNVO).
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG).
- Grünfl. Private Grünfl. V Verkehrsgrün
- Park Sportplatz

- FLÄCHEN FÜR GEMEINDEBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG).
- FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BBauG).
- FLÄCHEN FÜR FORSTWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BBauG).
- FLÄCHEN FÜR LAND- ODER FORSTWIRTSCHAFT.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
Die dargestellte Gliederung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

- P Öffentl. Parkplätze + 250 Ausbauhöhe der Straße
- NEBENGEBAUDE (NG)
- LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

- WA P12-189 S 20-350 III(1-2) 03 05 2W
- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 und 2 BBauG, §§ 11-16, 17, 22 und 23 BauNVO).
- WA Allgemeines Wohngebiet
- III(1-2) II Vollgeschoss (Höchstgrenze) - Jedoch Bergseite nur eine Geschöbshöhe, teilweise nur zwei Geschöbshöhen zulässig.
- 03 Geschöbshöhenzahl (Höchstgrenze) GFZ
- 03 Grundflächenzahl (Höchstgrenze) GRZ
- 2W Max. 2 Wohneinheiten je Haus
- WA P12-189 S 20-350 III(1-2) 03 05 2W
- Nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.
- P12-189 Pultdach 12 - 18 Grad Dachneigung
- S20-350 Satteldach 20 - 35 Grad Dachneigung

AII. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung:

Ausnahmen nach § 4(3) Ziffer 5 - Tankstellen - sind nicht zulässig.

2. Stellplätze und 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. Sie dürfen die hintere Baugrenze (von der Zufahrtsebene aus) nicht überschreiten, ausgenommen hiervon sind Eckgrundstücke und Grundstücke, die an zwei verschiedenen Straßen liegen.
- 2.3 Straßenabstände:
 - a. bei Parallelstellung (Garagenlängsseite/Strasse) ist ein Mindestabstand von 3,0 m (ausgenommen Punkt Nr. 355)
 - b. bei Parallelstellung (Garagenquersseite/Strasse) ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.
 - c. bei Schrägstellung sind die oben genannten Werte an der angsten Stelle einzuhalten.
- 2.4 Traufhöhe: Max. 2,70 m über Garageneinfahrt in Verbindung mit Nebengebäude können die Festsetzungen des Abs. 3.2 einengen angewandt werden.
- 2.5 Dachform, -neigung, -farbe: Flachdach, Pultdach max. 15 Grad Dachneigung oder entsprechend der Dachform des Hauptbaukörpers, jedoch nicht über 30 Grad Dachneigung - dunkler Farbton.
- 2.6 Sichtflächen: Entsprechend den Festsetzungen des Abs. 4.4.

3. Nebengebäude (NG):

- 3.1 Zulässigkeit: Nur innerhalb der Baugrenzen und den besonders ausgewiesenen Flächen (NG) zulässig.
- 3.2 Traufhöhe: Max. 4,0 m über bestehender Gebäudemerkmalen zulässig.
- 3.3 Dachform/-neigung, -farbe: Flachdach, Pultdach max. 15 Grad Dachneigung oder entsprechend der Dachneigung des Hauptbaukörpers, jedoch nicht über 30 Grad Dachneigung.
- 3.4 Sichtflächen: Entsprechend den Festsetzungen des Abs. 4.4.

4. Hauptbaukörper:

- 4.1 Sockelhöhe (Fußbodenoberkante EG bzw. OG): Auf Grundstücken bergseits von Straßen teilweise max. 0,80 m Höhe; auf Grundstücken teilweise von Straßen max. 0,30 m bergseits über Straßenhöhe, der Sockel teilweise darf jedoch max. 0,80 m nur in Grasenierung treten.
- 4.2 Kniestock: Bergseitig max. 0,60 m, teilweise unzulässig.
- 4.3 Dachform, -neigung, -farbe: Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen, dunkler Farbton.
- 4.4 Sichtflächen: Bei Verputzen oder Einschlämmen heller Farbton. Für besondere Bauteile (Bretter, Geländer, Fenster- und Türelemente) ist nur die Verwendung von Weiß, gebrochenen Farbklönen oder Holz naturfarben zulässig.
- 4.5 Gebäudestellung: Die Gebäudestellung ist den natürlichen Geländeformen anzupassen; im Zweifelsfall parallel zur Längsseite der Baugrenze. Bei Pultdächern Traufe teilweise.

5. Außenanlagen:

- 5.1 Böschungen: Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Verkehrs- und Grundstücksflächen sind auf den Grundstücken Böschungen im Neigungsverhältnis von mind. 1:1,5 anzulegen. An Stelle von Böschungen können von den Grundstückseigenen Stützmauern nach Maßgabe des Abs. 5.2 errichtet werden.
- 5.2 Stützmauern: Bergseits von öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern von max. 1,20 m ab Gehwegoberkante zulässig. Material: Naturstein, Verblender, bearbeiteter Beton (Gehwegsteine, abgespitzter Beton, Schuttbeton mit deutlich sichtbaren Bruchsteinlagen, stark gegliedeter Beton durch entsprechende Schalung).
- 5.3 Einfassungen (Sockel): Sofern keine Stützmauern erforderlich sind, sind Baugrundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit mind. 0,10 m jedoch max. 0,30 m hohen Einfassungen (Sauer-, Kantensteine, Sockel) zu versehen.
- 5.4 Einfriedigungen: Max. 1,0 m an öffentlichen Verkehrsflächen (Gesamthöhe), Max. 1,50 m an allen übrigen Grundstücksgrenzen. Einfriedigungen in geschlossener Form (Mauern, Eternit-, Brettermauern u.a.) sind unzulässig. Bei Verwendung von Mauerwerk an öffentlichen Verkehrsflächen sind die Einfriedigungen auszuführen. Auf Stützmauern ab einer Höhe von 0,80 m sind Einfriedigungen in Form von Sicherheitsabsperrungen zulässig.
- 5.5 Abfallbehälter: Sind nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders abgegrenzten Plätzen zulässig.
- 5.6 Abgrabungen, Aufschüttungen: Abgrabungen sind bergseits von Hauptgebäuden nur bis zu einer Tiefe von max. 1,20 m ab Oberkante des natürlichen Geländes zulässig. Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m (tatsächlich) über Geländeoberkante zulässig. Alle anderen während der Gebäudeerrichtung notwendigen Einschnitte sind nach Gebäudefertigstellung wieder auf natürliche Geländehöhe anzufüllen.

6. 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:

- 6.1 Von den zeichnerischen Festsetzungen:
 - a. Überschreitung der Baugrenzen (Länge und Breite) um max. 10% der ausgewiesenen geringsten Bauteile, sofern ein Mindestabstand von 5,0 m zur nächstgelegenen Grenzlinie eingehalten wird.
 - b. Überschreitung der festgesetzten Dachneigung um max. 15%.
 - c. Walddach 20 - 25 Grad Dachneigung, Flachdach.
- 6.2 Von den schriftlichen Festsetzungen:
 - a. Zu 3.2: von 4,0 m auf max. 4,50 m
 - b. Zu 4.1: von 0,80 m auf max. 1,00 m
 - c. Zu 4.2: von 0,30 m auf max. 0,45 m
 - d. Zu 4.5: entgegen gesetzte Gebäudestellung
 - e. Zu 5.2: von 1,20 m auf max. 1,40 m
 - f. Zu 5.6: von 1,20 m auf max. 1,60 m

Schönau, den Der Bürgermeister:



AIII. VERFAHREN:

I. Der Gemeinderat hat gem. § 2(1) BBauG vom 18.08.1976 am 28. Jan. 1983 die II. Teiländerung des Bebauungsplanes beschlossen und am 11. Jan. 1984 gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BBauG den Aufstellungsbescheid durch Errückung im Amtsblatt der Stadt Schönau ersichtlich bekannt gemacht.

II. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der vorgesehenen Planung wurden in der Zeit vom 19. Jan. 1984 bis 20. Feb. 1984 auf dem Rathaus der Stadt Schönau öffentlich gelegt und durch einen sachkundigen Beamten beantwortet und erledigt.

III. Der Bebauungsplan (II. Teiländerung) hat gem. § 2 Abs. 6 BBauG nach ortsüblicher Bekanntmachung gem. § 18(1) LBO in der Zeit vom 1. März 1985 bis 1. April 1985 öffentlich ausgestellt.

IV. Genehmigungsvorbehalt der unteren Verwaltungsbehörde.

Heidelberg, den 11. Juni 1985

Planverfasser (II. Teiländerung):
Dipl.-Ing. Willi Koch, Schönau b. Heidelberg
Beratender Ingenieur: Dr. Baumann VBI

13.06.1984
25.05.1984
25.04.1984

Planverfasser (I. Teiländerung):
Dipl.-Ing. Willi Koch, Schönau b. Heidelberg
Beratender Ingenieur: Dr. Baumann VBI

26. Juni 1985

Der Bebauungsplan (II. Teiländerung) wurde gem. § 2 Abs. 6 BBauG durch Beschluß des Gemeinderats vom 19. April 1985 als Satzung beschlossen.

Schönau, den 19. April 1985

Der Bürgermeister: