STADT SCHÖNAU

RHEIN-NECKAR-KREIS

BEBAUUNGSPLAN
OBERES TAL
1. TEILÄNDERUNG

Aufgrund der §§ 1, 2 (1) und 8 - 10 BBauG in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung des Bundesministers für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (Neufassung) vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763), (§ 9 (1) Abs. 2, (1)* Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.6.1972 (GBl. S. 129) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 22.12.1975 (GBl. S. 1 / 1976) hat der Gemeinderat am die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Oberes Tal" beschlossen.

Übersicht M. 1:5000

M. 1:5000

DETAIL M 1:500
1. Teiländerung

M. 1:1000

AI. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN:

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BBauG)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§16 Abs. 5 BauNVO)
- MIT GEH-, FAHR- ODER LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)
- FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND SONSTIGER HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BBauG)
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
- BAULINIEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO)
- BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO)
- NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (Vorschlag für d. Parzellierung)
- BACHLÄUFE (Wasserflächen)
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BBauG)
- REINES WOHNGEBIET WR (§ 3 BauNVO)
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA (§ 4 BauNVO)
- WOCHENENDHAUSGEBIET SW (§ 10 BauNVO)
- FLÄCHEN FÜR D. FORSTWIRTSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 18 BBauG)
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
  - Parkanlage
  - private Grünflächen (Unland)
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)
  - Schule
  - Hallenbad
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG) (Die dargest. Gliederung ist nicht verbindlich)
  - V Verkehrsgrün
  - P Öffentliche Parkplätze
  - +3276 Ausbauhöhe der Strasse
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG)
  - Umformerstation
- FLÄCHEN FÜR DEN LANDSCHAFTSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BBauG)
- Stützmauern

WR II(1-2) / 0,3 (0,5) / – / 2W — ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 und 2 BBauG, §§ 1 - 11, 15, 17, 22 und 23 BauNVO)

- WR - Reines Wohngebiet
- WA - Allgemeines Wohngebiet
- SW - Wochenendhausgebiet
- II - Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- II(1-2) - Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) - jedoch darf es stellenweise nur 1, stellenweise nur 2 Geschossebenen sichtbar sein
- 0,3 - Grundflächenzahl GRZ (Höchstgrenze)
- (0,5) - Geschossflächenzahl GFZ (Höchstgrenze)
- o - offene Bauweise
- △ - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 2W - max. Zahl der Wohnungen je Gebäude

- HAUPTFIRSTRICHTUNG
- NG FLÄCHEN FÜR NEBENGEBÄUDE
- SICHTWINKEL (Einfriedung, Bewuchs max. 0,80 m)
- ANSCHLUßBESCHRÄNKUNG (Ein- und Ausfahrtverbot)

AII. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung:

1.1 Reines Wohngebiet (WR): Ausnahmen nach §3(3) BauNVO - Läden, Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfes, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sind nicht zulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA): Ausnahmen nach §4(3) Ziffer 5 - Tankstellen - sind nicht zulässig.

1.3 Wochenendhausgebiet (SW): Auf Grund §10 BauNVO wird festgesetzt, die Grundfläche der Einzelhäuser muß mind. 30,0 qm und darf max. 50,0 qm betragen.

2. Stellplätze/Garagen:

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

2.2 Stellung: Garagen und Stellplätze sind auf dem Baugrundstück unterzubringen, sie dürfen die hintere Baugrenze (von der Zufahrtsstrasse aus) nicht überschreiten, ausgenommen Eckgrundstücke u. die Grundstücke Lgb.Nr. 677 - 699, 723 - 721.

Auf den Grundstücken östlich des Erdbeerbuckelweges (Lgb.Nr. 676 - 699/1 und 721 - 723) sowie in dem Teilgebiet östlich der L 535 ist bei Zufahrt von der bergseite gelegenen Strasse nur eine Parallelstellung der Garage (Einzelgarage) zum Geländeverlauf zulässig, sofern die Garage nicht innerhalb des Hauptbaukörpers untergebracht wird.

2.3 Strassenabstände: Die Abstände von Garagen und überdachten Stellplätzen zur Strassenbegrenzungslinie müssen betragen:

a. bei Senkrechtstellung (Garagentor/Strasse) mind. 3,0 m

b. bei Parallelstellung (Garagenlängsseite/Strasse) mind. 1,0 m

2.4 Traufhöhe: Bei freistehenden Garagen max. 2,7o m über Oberkante Einfahrt

2.5 Dachform/Dachneigung/Dachfarbe: Bei freistehenden Garagen oder überdeckten Stellplätzen - Flachdach, Pultdach max. 10 Grad Dachneigung oder entsprechend der Dachform des Hauptbaukörpers, dunkler Farbton.
Garage auf Flurst.-Nr. 2068 mit Erdreich überdecken und begrünen.

3. Nebengebäude (NG):

3.1 Zulässigkeit: Im Wochenendhausgebiet (SW) unzulässig, im reinen Wohngebiet (WR) nur innerhalb des Garagenbaukörpers mit einer zusätzlichen Grundfläche von max. 12 qm zulässig.
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) innerhalb der Baugrenzen, auf den im Plan besonders gekennzeichneten Flächen (NG) und in Verbindung mit dem Garagenbaukörper bis zu einer zusätzlichen Grundfläche von max. 15,o qm zulässig.

3.2 Traufhöhe: Im reinen Wohngebiet (WR) entsprechend den Festsetzungen des Abs. 2.4, im allgemeinen Wohngebiet (WA) max. 3,2 m.

3.3 Dachform/Dachneigung/Dachfarbe: Entsprechend den Festsetzungen des Abs. 2.5 .

3.4 Sichtflächen: Entsprechend den Festsetzungen des Abs. 4.6 .

4. Hauptbaukörper:

4.1 Sockelhöhe (Fussbodenoberkante EG bzw. UG): bergseits max. 0,5o m , talseits max. 0,8o m über natürlichem Gelände.

4.2 Kniestock: Bei eingeschossigen Wohngebäuden und Hangbebauung (bergseits) max. 0,5o m, bei mehrgeschossigen Gebäuden unzulässig.

4.3 Traufhöhe: Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen plus festgesetzte Sockel und Kniestockhöhe.

4.4 Dachform/Dachneigung:
Pultdach oder Satteldach max. 15 Grad Dachneigung im Wochenendhausgebiet,
Pultdach max. 2o Grad Dachneigung auf den Grundstücken Lgb.Nr. 721 - 723 (Erdbeerbuckelweg)
Satteldach oder Pultdach max. 28 Grad Dachneigung auf den Grundstücken Lgb.Nr. 1272 - 1284 (Planweg 3), 699/1 - 677 (östl. des Erdbeerbuckelweges) und in dem Teilgebiet östlich der Landstrasse L 535,
Satteldach 25 - 3o Grad Dachneigung auf den Grundstücken Lgb.Nr.: 1279 - 1291, 652/1 - 654 (am Torweg), 1266/1 und 2 (Planweg 3), 66o - 7o7 (westl. des Erdbeerbuckelweges).

4.5 Dachfarbe: dunkler Farbton.

4.6 Sichtflächen: Bei Verputzen oder Einschlämmen heller Farbton. Für besondere Bauteile (Brüstungen, Geländer, Fenster- und Türelemente usw.) ist nur die Verwendung von Holz, gebrochenen Farbtönen oder Holz naturfarben zulässig.

4.7 Stellung der Gebäude (Hauptfirst- bzw. Traufrichtung):
Die Gebäudestellung ist dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen, im Zweifelsfalle parallel zur Längsseite der Baugrenzen soweit zeichnerisch nichts festgesetzt ist.
Bei Pultdach - Traufe talseitig.

5. Gestaltung von Aussenanlagen:

5.1 Stützmauern: An öffentlichen Verkehrsflächen sind bergseite Stützmauern bis zu einer Höhe von:
max. 2,o m - Erdbeerbuckelweg, Alter Altneudorfer Weg,
max. 3,6 m - Neuer Altneudorfer Weg, Torweg,
max. 1,5 m - Planweg 1, 2 und 3
über Strassenoberkante zulässig.

Alle übrigen Stützmauern - mit Ausnahme von Stützmauern unterhalb von Verkehrsflächen - sind bis zu einer Sichtbaren Höhe von max. 1,2o m über natürlichem Gelände zulässig.
Material: bei Stützmauern bergseits von öffentlichen Verkehrsflächen - Naturstein oder bearbeitetr Beton (Waschbeton, angespitzter Beton, Schüttbeton mit deutlich sichtbaren Bruchsteineinlagerungen, Strukturbeton durch stark gegliederte Schalung mit Pflanzungsaussparungen).

5.2 Einfassungen: Soweit keine Stützmauern erforderlich werden, sind Baugrundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit mind. o,1o m und max. o,25 m hohen Einfassungen zu versehen.
Unverputzte Betonsockel an öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

5.3 Einfriedigungen: An öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,o m (einschließlich Sockel) über Strassenoberkante zulässig.

Auf Stützmauern bis max. o,8 m Höhe bergseits von öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis zu einer Gesamthöhe (einschl. Stützmauer) von max. 1,2 m über Strassenoberkante zulässig, auf Stützmauern ab o,81 m Höhe sind nur Sicherheitsanpflanzungen zulässig.

An allen übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,5o m zulässig.

Bei Verwendung von Maschendraht an öffentlichen Verkehrsflächen sind Enfriedigungen abzupflanzen.

Auf den östlich angrenzenden Grundstücken der Landstrasse L 535 sind die Einfriedigungen zur L 535 hin vor Baubeginn ohne Öffnungen zu setzen.

Auf den Grundstücken östlich des Planweges 1 (Lgb.Nr.: 841 - 848) sind Einfriedigungen nur in einem Abstand von 2,o m von der östlichen Grundstücksgrenze (Waldgrenze) zulässig.

6. Wasserflächen: Veränderungen von vorhandenen Wasserläufen (Verdohlung, Verlegung oder Bebauung sind nur mit Zustimmung der zuständigen Behörden im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

7. Ausnahmen: Wenn besondere Gründe es rechtfertigen, können gemäß § 31(1) BBauG und § 94(1) LBO folgende Ausnahmen zugelassen werden:

7.1 von den zeichnerischen Festsetzungen:
Überschreitung der Baugrenze bis max. 10 % der ausgeführten Bautiefe, sofern der Abstand zur nächstgelegenen Grenze (jeder Art) mind. 6,o m beträgt und keine besonderen Abstandsvorschriften (Strasse/Wald, Leitung) verletzt werden,
Befreiung von der festgesetzten Firstrichtung,

7.2 von den schriftlichen Festsetzungen:
zu Abs. 1.3: Überschreiten der Baufläche um max. 2o %,
zu Abs. 2.2 zweiter Absatz: Bankrechtstellung,
zu Abs. 4.1: Erhöhung um max. 2o %,
zu Abs. 4.4: bei 15 Grad bis max. 2o Grad,
bei 2o Grad bis max. 25 Grad,
bei 25 Grad bis max. 3o Grad,
zu Abs. 4.7: Änderung der Firstrichtung um 90° bei Flurst. 652/1 bis 652/11 (fortl.)
zu Abs. 4.1: Überschreitung bis max. 15 %,
zu Abs. 5.3: Überschreitung bis max. 10 %.

Schönau, den ..... Der Bürgermeister:

AIII. VERFAHREN:

I. Der Gemeinderat hat gem. § 2 (1) BBauG vom 18.8.1976 am 15. Dez. 1978 die 1. Teiländerung des Bebauungsplans beschlossen und am 4. Mai 1979 gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BBauG den Aufstellungsbeschluß durch Eintrag im Amtsblatt der Stadt Schönau ortsüblich bekannt gemacht.
Schönau, den 19. Dez. 1980

II. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der vorgesehenen Planung wurden in der Zeit vom ..... bis ..... auf dem Rathaus der Stadt Schönau offengelegt und durch einen sachkundigen Beamten dargelegt und erörtert.
Schönau, den .....

III. Der Gemeinderat hat dem Vorentwurf nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange am 4. Mai 1979 zugestimmt und die Offenlegung am 4. Mai 1979 beschlossen.
Schönau, den 19. Dez. 1980

IV. Der Bebauungsplan (1. Teiländerung) hat gem. § 2a Abs. 6 BBauG nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.
Schönau, den .....

V. Der Bebauungsplan (1. Teiländerung) wurde gem. § 10 BBauG durch Beschluß des Gemeinderates vom ..... als Satzung beschlossen.
Schönau, den 19. D... 80 18. Dez. 198...

VI. Genehmigungsvermerk der unteren Verwaltungsbehörde.
Heidelberg, den - 5. Feb. 1981

VII. Durch ortsübliche Bekanntmachung vom 18. Feb. 1981 ist der Bebauungsplan (1. Teiländerung) am Tage der Veröffentlichung rechtsverbindlich geworden.
Schönau, den 18. Feb. 1981

Planverfasser: (1. Teiländerung)
Dipl.-Ing. Willi Koch, Schönau b. Heidelberg
Beratender Ingenieur für Bauwesen VBI

Planungsstand 19.12.1980