18.08.1988

GEMEINDE / ~~STADT~~ SCHÖNAU — RHEIN-NECKAR KREIS

BEBAUUNGSPLAN

LINDENBACHSIEDLUNG

NECKARSTEINACHER WEG - SÜD

Aufgrund der §§ 1,2,2a,9-10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.79 (BGBl. I S. 949) ✗ der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.77 (BGBl. I S. 1763) ✳ des § 4 Gemeindeordnung (GO) für Baden-Württemberg in der Neufassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577) und in Verbindung mit den §§ 73,74 der Landesbauordnung (LBO) in der Neufassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBl. S. 51),
✳ der Dritten Verordnung zur Änderung der BauNVO vom 19. Dez. 1986 (BGBL. I S. 2665),
✗ Aufgrund § 10 BauGB vom 8.12.1986 (BGBL. I.S. 2253),

A. VERFAHREN

I. Der Gemeinderat hat gem. § 2 (1) BBauG am 31.08.84 die Aufstellung des Bebauungsplanes / ~~die Änderung des Bebauungsplanes~~ beschlossen und am .... dem Vorentwurf zugestimmt. Die öffentl. Bekanntmachung erfolgte am 13.11.85 — Schönau, den 07.05.90

II. Der Gemeinderat hat gem. § 2a Abs. 3 BBauG die Bürgerbeteiligung beschlossen. Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 14.11.85 - 16.12.85 — Schönau, den 07.05.90

III. Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB hat der Gemeinderat am 10.03.89 den Bebauungsplanentwurf / ~~Änderungsentwurf~~ gebilligt und die öffentl. Auslegung beschlossen.

IV. Der Bebauungsplanentwurf / ~~Änderungsentwurf~~ hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.03.89 in der Zeit vom 10.04.89 bis 09.05.89 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. ~~Eingeschränktes Verfahren nach § 3 (3) BauGB in der Zeit vom .... bis ....~~

V. Der Bebauungsplan / ~~die Bebauungsplanänderung~~ wurde nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 23.06.89 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und am 07.05.90 gem. § 11 BauGB ~~angezeigt~~ / Genehmigung beantragt.

VI. Es wird hiermit bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen. — Schönau, den 07.05.90

Bürgermeister

[Stempel: STADT SCHÖNAU RHEIN-NECKAR-KREIS]

VII Genehmigungsvermerk / Nichtbeanstandungsvermerk

Keine Beanstandungen gem. § 11 Abs. 3 BauGB / § .. Abs. 5 und 6 LBO — ....org, den 12. Dez. 1990 — ....amt — [Stempel: LANDRATSAMT RHEIN-NECKAR-KREIS] — ...., den ....

VIII Mit ortsüblicher Bekanntmachung der ~~erteilten Genehmigung~~ / Abschluß des durchgeführten / Anzeigeverfahrens am 09.01.1991 ist der Bebauungsplan / ~~die Bebauungsplanänderung~~ am Tag der Veröffentlichung in Kraft getreten. — Schönau, den 09.01.1991

Bürgermeister

[Stempel: STADT SCHÖNAU RHEIN-NECKAR-KREIS]

Planverfasser: ...., den ....

Amtliche Beglaubigung

Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit dem Liegenschaftskataster überein. ...., den ....

Planzeichen nach Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81 vom 30.7.1981

✗ zutreffend ☐ entfällt Nr. der Planzeichen z.B. 1.1, 2.5.1 usw.

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes BBauG - § 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung BauNVO)

- ☐ W 1.1 Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- ☐ WS 1.1.1 Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)
- ✗ WR 1.1.2 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- ✗ WA 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- ☐ WB 1.1.4 Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)
- ☐ M 1.2 Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- ☐ MD 1.2.1 Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
- ☐ MI 1.2.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- ☐ MK 1.2.3 Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
- ☐ G 1.3 Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) eingeschränkt
- ☐ GE 1.3.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- ☐ GI 1.3.2 Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
- ☐ SO 1.4 Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) z.B. Ferienhausgebiet, Campingplatzgebiete
- ☐ SO 1.4.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) z.B. Wochenendhausgebiete
- ☐ SO 1.4.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) z.B. Klinikgebiete

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 16 BauNVO)

- ✗ z.B. 0,7 2.1 Geschoßflächenzahl
- ☐ GF 2.2 Geschoßfläche
- ☐ z.B. 3,0 2.3 Baumassenzahl
- ☐ BM 2.4 Baumasse
- ✗ z.B. 0,4 2.5 Grundflächenzahl
- ☐ GR 2.6 Grundfläche
- 2.7 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- ✗ z.B. III 2.7.1 als Höchstgrenze
- ☐ z.B. III-V 2.7.2 als Mindest- und Höchstgrenze
- ☐ z.B. (V) 2.7.3 zwingend
- 2.7 A ZAHL DER WOHNUNGEN
- ✗ 2 W 2.7.A1 max. 2 Wohnungen zulässig (nur bei WR- u. WA-Gebiet)

2.8 HÖHE BAULICHER ANLAGEN IN ... M ÜBER EINEM BEZUGSPUNKT ALS HÖCHSTGRENZE

- ☐ z.B. TH 2.8.1 Traufhöhe
- ☐ z.B. FH 2.8.2 Firsthöhe
- ☐ z.B. OK 2.8.3 Oberkante
- ☐ z.B. OK 2.8.4 als Mindestgrenze
- ☐ z.B. OK 2.8.5 als Mindest- und Höchstgrenze
- ☐ z.B. OK 2.8.6 zwingend

3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO)

- ☐ 3.1 Offene Bauweise
- ✗ E 3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig
- ☐ D 3.1.2 nur Doppelhäuser zulässig
- ☐ H 3.1.3 nur Hausgruppen zulässig
- ✗ ED 3.1.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- ☐ g 3.2 Geschlossene Bauweise
- ☐ b 3.2.1 besondere Bauweise siehe schriftliche Festsetzungen Ziffer
- ☐ a 3.2.2 abweichende Bauweise (siehe schriftliche Festsetzungen Ziffer
- ☐ 3.3 Baulinie
- ✗ 3.4 Baugrenze
- ☐ 3.3.1 aufzuhebende Baulinie
- ☐ 3.4.1 aufzuhebende Baugrenze

4 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BBauG)

- 4.1 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
- ☐ 4.1.1 Öffentliche Verwaltungen
- ☐ 4.1.2 Schule
- ☐ 4.1.3 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- ☐ 4.1.4 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- ☐ 4.1.5 Post
- ☐ 4.1.6 Feuerwehr

5 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 6 BBauG)

6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG)

- ✗ 6.1 Straßenverkehrsflächen (die Gliederung der Verkehrsfläche ist nicht verbindlich)
- ✗ 6.2 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- ☐ 6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- ✗ P 6.3.1 Öffentliche Parkfläche
- ☐ 6.3.2 Fußgängerbereich
- 6.4 EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BBauG)
- ☐ 6.4.1 z.B. Einfahrt
- ☐ 6.4.2 z.B. Einfahrtbereich
- ☐ 6.4.3 z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- ☐ 6.4.4 z.B. Bahnanlagen

7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BBauG)

- ✗ 7.1.1 Elektrizität
- ☐ 7.1.2 Gas
- ☐ 7.1.3 Fernwärme
- ☐ 7.1.4 Wasser

8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BBauG)

- ✗ 8.1 oberirdisch
- ✗ 8.2 unterirdisch

9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BBauG)

ZWECKBESTIMMUNG: ÖFFENTL. / PRIVAT

- ☐ 9.1.1 Parkanlage
- ☐ 9.1.2 Dauerkleingarten
- ✗ 9.1.3 Spielplatz
- ✗ V 9.1.4 Verkehrsgrün (als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne von § 127 (2) 3 BBauG)
- ☐ 9.1.5 Sportplatz
- ☐ 9.1.6 Friedhof
- ✗ PG 9.2.1 Private Grünfläche
- ☐ 9.2.2
- ☐ 9.2.3
- ☐ 9.2.4

10 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BBauG)

- 10.1 Wasserflächen
- 10.2 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- 10.2.1 Hochwasserrückhaltebecken
- 10.2.2 Überschwemmungsgebiet
- 10.3 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- ☐ 10.3.1 Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
- ☐ 10.3.2 Schutzgebiet für Oberflächengewässer

11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BBauG)

- 11.1 Flächen für Aufschüttungen
- 11.2 Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

12 Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BBauG)

- 12.1 Flächen für die Landwirtschaft
- 12.2 Flächen für die Forstwirtschaft

13 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BBauG)

- 13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BBauG)
- 13.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BBauG)
- 13.2.1 Bäume
- 13.2.1.2 Sträucher
- ☐ 13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BBauG)
- ☐ 13.2.2.1 Bäume
- ☐ 13.2.2.2 Sträucher
- 13.3 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BBauG)
- N 13.3.1 Naturschutzgebiet
- NLP 13.3.2 Nationalpark
- L 13.3.3 Landschaftsschutzgebiet
- ☐ NP 13.3.4 Naturpark
- ☐ ND 13.3.5 Naturdenkmal
- ☐ LB 13.3.6 Geschützter Landschaftsbestandteil

14 Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 6, § 39h Abs. 1 BBauG, § 10 Abs. 1 und 2 des Städtebauförderungsgesetzes StBauFG)

- 14.1 Umgrenzung von Erhaltungsbereichen wenn im Bebauungsplan bezeichnet (§ 39h Abs. 1 BBauG)
- 14.2 Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 6, § 9 Abs. 6 BBauG)
- 14.3 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 6, § 9 Abs. 6 BBauG)
- ☐ SAN 14.4 Umgrenzung der Sanierungsgebiete (§ 5 Abs. 5 BBauG, § 10 Abs. 1 und 2 StBauFG)
- ☐ 14.5 Zu erhaltende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete (§ 10 Abs. 1 und 2 StBauFG)
- ☐ 14.6 Zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete (§ 10 Abs. 1 und 2 StBauFG)

15 Sonstige Planzeichen

- 15.1 Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 6 BBauG)
- 15.2 Mindestgröße, Mindestbreite und Mindesttiefe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)
- z.B. F mind. 1000 m² 15.2.1 Mindestgröße
- z.B. b mind. 20 m 15.2.2 Mindestbreite
- z.B. t mind. 60 m 15.2.3 Mindesttiefe
- 15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BBauG)
- St 15.3.1 Stellplätze
- Ga 15.3.2 Garagen
- SP 15.3.3 Spielplatz (privat)
- ☐ GSt 15.3.4 Gemeinschaftsstellplätze
- ☐ GGa 15.3.5 Gemeinschaftsgaragen
- ☐ GTGa 15.3.6 Gemeinschaftstiefgaragen
- 15.4 Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG)
- ✗ 15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BBauG)
- ☐ 15.5.1 Durchgang (Passage)
- ☐ 15.6 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 6 BBauG)
- ☐ 15.6.1 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BBauG)
- ☐ 15.7 Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 6 BBauG)
- ✗ 15.8 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BBauG)
- 15.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BBauG)
- ✗ 15.9.1 Aufschüttung
- ✗ 15.9.2 Abgrabung
- ✗ 15.9.3 Stützmauer Höhe max. m, Breite max. m
- ☐ z.B. OK Gehweg 15.10 Höhenlage bei Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 und 6 BBauG)
- ☐ z.B. UK Brücke 15.10.1 Höhenlage bei Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 und 6 BBauG)
- 15.10.2 HÖHENLAGE DER ANBAUFÄHIGEN VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. (2) BBauG)
- ☐ 15.10.3 Höhe des Tangentenschnittpunktes der Gradiente in m ü. NN — Ausrundungshalbmesser m — Höhe der Gradiente in m ü. NN
- ☐ 15.10.4 Ortsdurchfahrtsgrenze Außenstrecke
- 15.11 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (§ 5 Abs. 4 und 6, § 9 Abs. 5 und 6 BBauG)
- ✗ 15.12 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BBauG)
- ☐ 15.12.1 aufzuhebende Plangebietsgrenze
- ☐ 15.12.2 neufestzusetzende Plangebietsgrenze
- ✗ 15.13 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- ✗ 15.14.1 vorh. Grundstücksgrenze
- ✗ 15.14.2 gepl. Grundstücksgrenze (Vorschlag für die Parzellierung)
- z.B. 125,50 15.15 vorh. Geländehöhe ü. NN
- z.B. 125,00 15.15.1 proj. Straßenhöhe ü. NN
- 15.16 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 73 (1) LBO)
- ✗ 15.16 Hauptfirstrichtung
- ☐ 15.16.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (Geschoßzahl, Gebäudestellung, Dachform, Neigung, Sockelhöhe)
- ☐ F 15.16.3 Flachdach
- ✗ S 15.16.4 Satteldach
- ☐ W 15.16.5 Walmdach
- ☐ P 15.16.6 Pultdach
- ☐ Sh 15.16.7 Sheddach
- ☐ bD 15.16.8 besondere Dachform
- ✗ 15.17 Sichtwinkelbereich - Einfriedigung u. Bewuchs max. 0,80 m Höhe zul.
- ✗ 15.18 vorh. Gebäude im Liegenschaftskataster noch nicht eingetragen

Füllschema

Art der baul. Nutzung	
Dachform, Dachneigung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise
2 W (nur bei WR- u. WA-Gebiet)	

Hinweis:

Zu Bauvorhaben westlich der Anliegerstr. und der Brunnenbergstr. ist die zuständige Forstbehörde zuhören.

Schönau Lindenbachsiedlung

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BBauG u. BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BBauG

1.1.1 Reines Wohngebiet (WR) Ausnahmen § 3 BauNVO — Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zul.

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) Ausnahmen § 4 BauNVO — Ausnahmen nach § 4 (3) 2 u. 5 BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.2 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baul. Anlagen § 9 (1) 2 BBauG

1.2.1 offene Bauweise a) Einzelhäuser b) Einzel oder Doppelhäuser — offene Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand als Einzelhäuser und Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt.

1.2.2 Baugrenzen — Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 (3) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

1.2.3 Nebenanlagen — Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den besonders gekennzeichneten Flächen (NG) sind Nebenanlagen bis max. 50 m² Grundfläche gem. § 14 (1) BauNVO im allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BBauG

1.3.1 Geschoßflächenzahl (GFZ) — Die Geschoßflächenzahl wird gem. § 16 (2) 1 BauNVO als Höchstwert festgesetzt.

1.3.2 Grundflächenzahl (GRZ) — Die Grundflächenzahl wird gem. § 16 (2) 2 BauNVO als Höchstwert festgesetzt.

1.3.3 Zahl der Vollgeschosse z.B. II — Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 (2) 3 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken § 9 (1) 4 BBauG

1.4.1 Anzahl: Hinweis — Entsprechend § 39 (1) LBO - anzustreben 2 Stellplätze oder Garagen/WE.

1.4.2 Zulässigkeit/Straßenabstand (Garagen) — Auf dem Baugrundstück innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, u. im seitl. Grenzabstand mit einem Abstand von mind. 5,00 m bei Senkrechtstellung und mind. 1,00 m bei Parallelstellung

1.4.3 Stellplätze — Überdachte Stellplätze sind auch im Vorgartenbereich zulässig, jedoch im Abstand von mind. 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie.

1.5 Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (29) BBauG

1.5.1 Sockelhöhe a) Hauptbaukörper — (Fußbodenoberkante EG bzw. UG)
1. Bereich südlich der Grundstücke Flst.Nr. 1903 und 1903/3; bergseits max. 0,45m i.M. (gemessen an der bergseitigen Gebäudeflucht).
2. Bereich nördlich der Grundstücke Flst.Nr. 1903 und 1903/3: bei den Grundstücken bergseits von Straßen - bergseits max. 0,45m i.M. (gemessen an der bergseitigen Gebäudeflucht) Für die Höhenlage ist das natürliche Gelände im jeweiligen Bereich der baulichen Anlage maßgebend
3. Bereich nördlich der Grundstücke Flst.Nr. 1903 und 1903/3: bei Grundstücken talseits von Straßen max. 0,15m i.M. (gemessen an der bergseitigen Hauskante) über O.K. Straße.

" b) Nebengebäude und Garagen — Die Fußbodenoberkante der Garagen darf max. 0,20 m über der Straßenoberkante, - die Fußbodenoberkante der Nebengebäude max. 0,20 m über natürlichem Gelände talseits i.M. betragen (gemessen an der talseitigen Gebäudekante).

1.6 Die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung § 9 (1) 10 BBauG

1.6.1 Sichtwinkel — Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von max. 0,80 m nicht überschreiten.

1.7 Flächen, die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind § 9 (1) 21 BBauG

1.7.1 Geh- und Leitungsrecht — Die im Plan mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen sind zu belasten mit
- Leitungsrecht für die Ver- und Entworgungsleitungen zugunsten der Erschließungsträger, der Gemeinde und der betroffenen Grundstücksbesitzer.

Ein ungehinderter Zugang für Unterhaltungs- Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten muß jederzeit gewährleistet sein.

1.8 Die öffentlichen und privaten Grünflächen § 9 (1) 15 BBauG

1.8.1 öffentl. Kinderspeilplatz — für Kinder bis zu 12 Jahren, mit altersgerechter Ausstattung wie z.B. Hängewippe, Kletterbaum, Schaukel, Rutschbahn, Sandkasten o.ä.

1.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 (1) Nr. 26 BBauG

1.9.1 Stützmauern — Höhe: max. 1,40 m an der öffentl. Verkehrsfläche. Material: Naturstein oder bearbeiteter Beton. Unterirdische Stützbauwerke bis max. 2,00 m Breite sind auf den anschließenden Grundstücken zu dulden. Anstelle von Stützmauern sind zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Verkehrs- und anschließenden Grundstücksflächen auch Böschungen (siehe Planeintrag) in Neigungsverhältnis von mind. 1:1/3 zul. ausgenommen auf Grundstücken mit bereits vorh. Stützmauern (ohne Trockenmauerwerk)

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 73 LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 73 LBO a) Hauptbaukörper

2.1.1 Dachform-Neigung-Farbe — Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen - gedeckter Farbton

2.1.2 Traufhöhe — max. 3,75m bei I-geschoss. Bebauung, max. 6,50 m bei II-geschoss. Bebauung jeweils über der festgesetzten Sockelhöhe. Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Sparrenunterkante wird als Bezugshöhe festgesetzt.
Für zurückspringende Gebäudefluchten, deren Länge nicht mehr als 2/5 der Gesamtgebäudelänge beträgt, entfällt diese Höhenbeschränkung.

2.1.3 Dachaufbauten und Einschnitte — Bis max. 2/3 der Gebäudelänge bei durchgehender Dachtraufe und einem seitlichen Abstand von mind. 1,0 m vom Giebel zulässig.

b) Garagen und Nebengebäude

2.1.4 Dachform-Neigung-Farbe — bei freistehenden Garagen Flachdach und Pultdach max. 10° - Traufe talseitig, oder entsprechend dem Hauptgebäude - gedeckter Farbton; bei freistehenden Nebengebäuden Traufhöhe max. 3,20 m i.M. talseitig über festgesetzter Höhenlage nach Ziffer 1.5.1 b - entsprechend dem Hauptgebäude - gedeckter Farbton

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO

2.2.1 Außenanlagen — Die unbebauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen (ausgen. Eingangs-Zufahrts- u. Stellplatzflächen.

2.2.2 Geländegestaltung — Abtragungen und Aufschüttungen sind nur unmittelbar im Anschluß an die Gebäude bis zu einem Abstand von max. 5,0 m zulässig. Die Höhe der Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem natürlichen Gelände darf max. 1,25 m betragen.

2.2.3 Stellplatzflächen — Im Vorgartenbereich dürfen nur mit Rasengitter- oder Spursteinen ausgeführt werden.

2.3 Antennen § 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO — je Hauptgebäude ist nur 1 Antenne gleicher Zweckbestimmung zulässig.

2.4 Einfriedigungen § 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO

2.4.1 Genehmigungspflicht — Abweichend von § 52 (1) Nr. 28 LBO sind Einfriedigungen entlang der öffentl. Verkehrsflächen genehmigungspflichtig.

2.4.2 Gestaltung der Einfriedigungen
a) an öffentl. Verkehrsflächen — geschlossene Einfriedigungen (z.B. Mauern, Bretterzäune) sind nicht zugelassen.
anzustreben: (soweit keine Stützmauern erforderlich sind) Sockel max. 0,25m hoch aus Naturstein oder bearbeitetem Beton mit Heckenhinterpflanzung, Holzzäune, Drahtgeflecht
b) andernorts — anzustreben: Maschendraht mit Bewuchs.
Gesamthöhe zu a) — max. 0,80 m auch seitlich der Grundstücksgrenzen bis zur vorderen Baugrenze.
zu b) — max. 1,50m.
Auf Stützmauern ab 1,40 m Höhe sind Einfriedigungen in Form von Sicherheitseinfriedigungen oder in einem Abstand von 0,60m zur Stützmauervorderkante zulässig.

2.5 Sichtschutzwände — sind in Verlängerung der Gebäudeseite bis max. 3,5 m und einer Höhe von max. 2,00 m über O.K. EG-Fußboden aus Holz, Mauerwerk oder Sichtbeton zulässig.

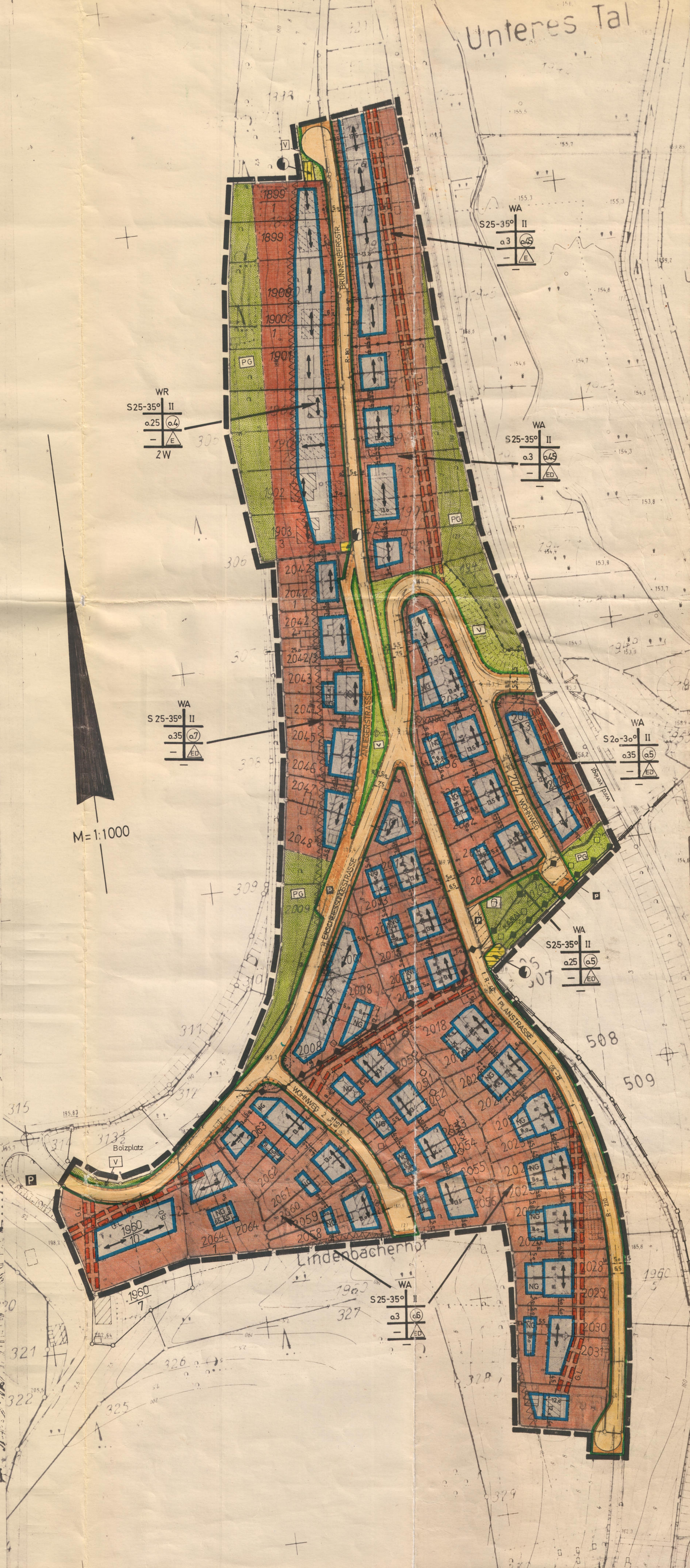
3. Ausnahmen:
Falls nachbarliche und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen, können Ausnahmen gem. § 31 (1) BBauG und § 52 (2) LBO folgender Art und Umfanges zugelassen werden.

a) zeichnerische Festsetzungen
- 3.1 Überschreitung der Dachneigung um max. 5° außerdem Walmdach max. 30° zulässig.
- 3.2 Abweichung von der festgesetzten Hauptfirstrichtung.
- 3.3 Überschreitung der Baugrenzen (ausgen. straßenseitig) bis max. 2,0 m mit Gebäudeteilen wie z.B. Balkone, Überdachungen) bis max. 1/3 der Gebäudelänge sofern Abstandsvorschriften nicht verletzt werden.

b) schriftliche Festsetzungen
- 3.1 Zu Ziffer 1.4.2 Unterschreitung des Abstandes jedes mind. 1,00 m zur Straßengrenze.
- 3.2 Zu Ziffer 1.5.1 Überschreitung um max. 0,30 m.
- 3.3 Zu Ziffer 2.1.2 Überschreitung um max. 0,50 m auch bei Nebengebäuden.
- 3.4 Zu Ziffer 1.9 Überschreitung um max. 0,40 m.

4. Versorgungsleitungen
Versorgungsleitungen z.B. Kabelverteilerschränke sind im Einvernehmen mit der Gemeinde gem. § 14 (2) BauNVO auch soweit im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind zulässig.

5. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 73 LBO erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Schönau, den 07.05.1990 — Der Bürgermeister:

[Stempel: STADT SCHÖNAU RHEIN-NECKAR-KREIS]