STADT SCHÖNAU

LANDKREIS HEIDELBERG

BEBAUUNGSPLAN FUCHSLOCH

GEWANN UNTERES SCHAFBACHTAL, FUCHSLOCH, SCHAFACKER

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 Bundesministeriums für Wohnungsbau, Städtebau und Raumordnung vom 26.6.1962 (BGBl.I S.429), des § 1 der zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (Ges.Bl. S.208) und des § 4 des Gesetzes der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.1955 (Gesetzbl. Seite 129) in Verbindung mit § 119 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); Bebauungsplanabschnitt A
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (§ 9 Abs.1 Nr.3 BBauG).
- BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr. 1b BBauG, §§ 22 u. 23 BauNVO).
- NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORSCHLAG FÜR DIE PARZELLIERUNG).
- LANDSCHAFTSSCHUTZGRENZE (§ 9 Abs.4 BBauG).
- (L) LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauG).
- FÜHRUNG OBERIRDISCHER BERGBAUANLAGEN UND SONSTIGER HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BBauG).
- BESTEHENDER BACHLAUF
- ZUFAHRTSVERBOT
- SICHTDREIECK (von jeglicher Bebauung freizuhaltender Grundstücksteil / Anpflanzungen u. Einfriedigungen max. 0,70 m)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 Abs. 4 BBauG).

- REINES WOHNGEBIET (WR) (§ 3 BauNVO)
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) (§ 4 BauNVO)
- GEWERBEGEBIET (GE) (§ 8 BauNVO)
- FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.18 BBauG)
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.8 BBauG)
- Grün Gemeinde — ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- Grün Privat — PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.8 u. 9 BBauG) Trafostation
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.3 u. 4 BBauG) Die dargestellte Gliederung der Verkehrsfläche ist nicht verbindlich.
- HAUPTFIRSTRICHTUNG

WR S20d5°(III+2) 2W

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1a/b BBauG, §§ 1 - 11, 16, 17, 22 und 23 BauNVO).

- WR — reines Wohngebiet
- WA — allgemeines Wohngebiet
- GE — Gewerbegebiet
- S 29-25° — Satteldach 29 - 25° Dachneigung
- F,P,Sh — Flachdach, Pultdach
- II — Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- II(I-2) — 2 Vollgeschosse max. zulässig, jedoch bergseits 1, talseits 2 Geschoßhöhen max. zulässig.
- (GR) — Geschoßflächenzahl (Höchstgrenze)
- o3 — Grundflächenzahl (Höchstgrenze)
- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- 2 W — max. Zahl der Wohnungen je Gebäude

A II. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Stellplätze / Garagen:

1.1 Anzahl entsprechend den jeweils gültigen Richtzahlen des Innenministeriums von Baden-Württemberg.

1.2 Stellung: Stellplätze und Garagen sind auf den Baugrundstück unterzubringen. Sie dürfen die hintere Baugrenze, von der Zufahrtsstraße aus, nicht überschreiten ausgenommen hiervon sind Eckgrundstücke und Grundstücke, die an zwei verschiedenen Straßen liegen.

1.3 Straßenabstände:

a. bei Senkrechtaufstellung (Garagentor/Straße) ist ein Mindestabstand von 5,0 m,

b. bei Parallelaufstellung (Garagenlängsseite/Straße) ist ein Mindestabstand von 1,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

c. bei Schrägaufstellung sind oben genannte Werte an der längsten Stellplatzlinie einzuhalten.

1.4 Traufhöhe max. 2,7 m über Garagenrohfußboden, in Verbindung mit Hangbebauungen (HG) können die festgesetzten Maße max. 3,2 m eingehalten angewandt werden.

1.5 Dach / Garage / einfache Flachdach, Pultdach o. ä. 15 Grad Neigung, dunkler Farbton.

1.6 Sichtflächen entsprechend den Festsetzungen des Abs. 4.

2. Hauptgebäude:

2.1 Zulässigkeit: In reinen Wohngebiet (WR) unzulässig.

2.2 Traufhöhe: In allgemeinen Wohngebiet (WA) talseits max. 3,00 m über bestehender Geländeoberkante des Baugrundstückes.

2.3 Dachform / -neigung: In allgemeinen Wohngebiet (WA) Flachdach, Pultdach max. 10 Grad Dachneigung sind zugelassen. Der Dachneigung ist dem Hauptbaukörper anzupassen. Dunkle Farbton festgesetzt. Garagenzeile (GZ) entsprechend der Dachneigung des Hauptbaukörpers talseitig zeichnerischer Teil.

2.4 Sichtflächen entsprechend den Festsetzungen des Abs. 4.

3. Aufgestelzte / terrassierte Bauweise: In allgemeinen Wohngebiet (WA) zugelassen, in allgemeinen Wohngebiet (WR) bei Einzel- und Doppelhäusern sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der Verkehrsfläche hin unzulässig.

4. Hauptgebäude:

4.1 Zulässig sind (Vollgeschosse) max. 2 Vollgeschosse, jedoch in allgemeinen Wohngebiet WA talseitig max. 3 Vollgeschosse, bergseitig max. 2 Vollgeschosse. Zulässig ist Pultdach, Satteldach mit einer Neigung von 30 Grad, Flachdach, Walmdach, Krüppelwalmdach. Dunkle Farbtöne. Die Traufhöhe talseitig max. 3,00 m über Gelände (Mittelwert) gemessen. Die Grundstücken talseits von Straßen - bergseits max. 3,0 m, über künftiger Straßenhöhe (Mittelwert) gemessen.

4.2 Kniestock: In allgemeinen und reinen Wohngebiet nur bis zu einer sichtbaren Geschosshöhe von max. 0,40 m zulässig.

4.3 Dachform - Farbe, -neigung: Siehe oben und Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

4.4 Sichtflächen: Bei Verputzten oder verputzbaren Außenwänden sind nur helle Farbtöne zugelassen. Grelle, leuchtende Farben sind nicht zulässig. Verbindlich ist die RAL-Farbkarte, Ausnahmen können nur bei Verwendung von Naturstein zugelassen werden.

4.5 Gebäudestellung: Die Gebäudestellung ist den natürlichen Geländeverhältnissen anzupassen. In diesen Fällen parallel zur Straße soweit zeichnerisch nichts anderes gelegt ist.

5. Außenanlagen:

5.1 Stützmauern: An öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern an der Straße an Gehwegbordkante bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig.
Naturgut Naturstein, Betonmauer oder Betonblöcke sind unzulässig, ausgenommen Betonmauern mit deutlich sichtbaren Bruchsteineinlagerungen oder Strukturstein durch stark gegliederte Schalung.
Zur Geländesicherung innerhalb der Grundstücke sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig, Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 2,5 m zulässig.

5.2 Böschungen: Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Verkehrsflächen und an diese angrenzenden Grundstücken sind auf den Grundstücken Böschungen mit einer Neigung bis 1:1,5 anzulegen. Anstelle der festgesetzten Böschungen dürfen von den Grundstückseigentümern auch stützende nach Maßgabe des Abs. 5.1 errichtet werden.

5.3 Einfassungen: Soferen keine Stützmauern erforderlich werden sind Baugrundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit, sind, o,1o m und max. o,75 m hohen Einfassungen (Stein, Kantenstein, Sockel) zu versehen.

5.4 Einfriedigungen: max. 1,2o Gesamthöhe (einschl. Sockel) jedoch max. o,6o m im Bereich von Sichtdreiecken.
Bei Verwendung von Hecken sind nur an öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen abzupflanzen.
In reinen und allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedigungen in geschlossener Form (Mauern, Eternite, Kratterzaunen usw.) unzulässig.

5.5 Abfallbehälter: In reinen und allgemeinen Wohngebiet sind Abfallbehälter nur innerhalb der Gebäude oder auf besonderen Abgrabflächen

5.6 Grundstücksgestaltung: Anfragungen und Aufschüttungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die angrenzenden Grundstücksverhältnisse nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Ungenutzter Grundstücke sind zu

6. Planverfassung: Die amtlichen Unterlagen für Bebauung sind in rechtsverbindlicher und allgemeinverbindlicher Weise (Gesetzes- und Ortsrechtsweise) gültig eingetragen. Auskünfte darüber von

7. Grenzabstandsgesetz: Offener Bauweise nur der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude sind, d.h. e zur Nachbargrenze zu wahren, soweit im zeichnerischen Teil kein anderes Maß festgesetzt ist.

8. Ausnahmen: Falls Nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden, können gemäß § 31 (1) BBauG und § 56 (1) LBO folgende Ausnahmen zugelassen werden:

8.1 In den zeichnerischen Festsetzungen:
a. Überschreitungen der Baugrenzen (Länge / Breite) bis zu 1,5 m.
b. Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe bis zu 0,5 m.
c. Talseitig Kniestock bis zu 1,2 m, Flachdach, Pultdach, Satteldach in Gewerbegebiet (GE) bis zu 3,5 m.
d. Talseits max. 1 Geschoss zusätzlich, jedoch nur unterhalb der natürlichen Erdoberfläche.
e. Abweichung von der festgesetzten Firstrichtung.
f. Talseits max. 1 statt 2 Geschosse zulässig.

8.2 Von den schriftlichen Festsetzungen:
a. Traufhöhe max. 3,5 m, Kniestock max. 1,2 m, Dachneigung bis zu 45 Grad, Dachneigung um max. 20 % zu 5,2) überschreitung um max. 20 % zu 7.) Grenzzustand von 0,6 m auf nur einer Seite

Schönau, den .....

Der Bürgermeister

A III. VERFAHREN

I.

Der Gemeinderat hat gem. §2(1) BBauG vom 23.6.1960 am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und am ..... den Entwurf zugestimmt.

Schönau, den .....

II.

Der Bebauungsplan hat gem. §2(6) BBauG vom 23.6.1960 am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

III.

Der Bebauungsplan hat gem. §2(6) BBauG vom 23.6.1960 vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Schönau, den .....

IV.

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schönau, den .....

V.

Durch ortsübliche Bekanntmachung vom ..... ist der Bebauungsplan am ..... in Kraft getreten.

Schönau, den .....

Gemehmigungsvermerk der zuständigen Behörde

Landratsamt Heidelberg

Schönau, den .....

Der Bürgermeister

Planverfasser: Ing.-Büro Scheid Siegelhausen

Rechtliche und zeichnerische Ausarbeitung: Ingenieurbüro f. Baulastplanung Dipling. H. Dittert Heidelberg

Heidelberg, im Oktober 1969

Maßstab 1:1000