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 Bundesministerium für Wohnungswesen, 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 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.1955 (Gesetzbl. Seite 129) in Verbindung mit § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S.151).

AI. 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 BBauG).

FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSANLAGEN UND SONSTIGER HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BBauG).

BESTEHENDER BACHLAUF

ZUFAHRTSVERBOT

SICHTWINKEL (von jeglicher Bebauung freizuhaltender Grundstücksteil / Anpflanzungen u. Einfriedigungen max. 0,80 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.1o BBauG)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.8 BBauG)

priv. Grünfl. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

V. VERKEHRSGRÜN

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.5 u.7 BBauG) Trafostation

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.3 u. 4 BBauG) Die dargestellte Gliederung der Verkehrsfläche ist nicht verbindlich.

HAUPTFIRSTRICHTUNG

WR S20-25° II(1-2) o,3 o,4 - o 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 20-25°	Satteldach 2o - 25° Dachneigung
F, P, Sh	Flachdach, Pultdach, Sheddach
II	Vollgeschosse (Höchstgrenze)
II(1-2)	2 Vollgeschosse max. zulässig, jedoch bergseits 1, talseits 2 Geschoßhöhen max. sichtbar.
o,4	Geschoßflächenzahl (Höchstgrenze)
o,3	Grundflächenzahl (Höchstgrenze)
o	offene Bauweise
Δ	nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
2 W	max. Zahl der Wohnungen je Gebäude

AII. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Stellplätze / Garagen:

1.1 Anzahl: Entsprechend den jeweils gültigen Richtzahlen des Innenministerium von Baden-Württemberg.

1.2 Stellung: Stellplätze und Garagen sind auf dem 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 Senkrechtstellung (Garagentor/Straße) ist ein Mindestabstand von 5,o m,

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

c. bei Schrägstellung sind oben genannte Werte an der engsten Stelle einzuhalten.

1.4 Traufhöhe: max. 2,7 m über Garageneinfahrt, in Verbindung mit Nebengebäuden (NG) können die Festsetz. des Abs. 2.2 sinngem. angewandt werden.

1.5 Dachform/ -farbe/ -neigung: Flachdach, Pultdach max. 15 Grad Dachneigung oder entsprechend der Dachform des Hauptbaukörpers, dunkler Farbton.

1.6 Sichtflächen: Entsprechend den Festsetzungen des Abs. 4.4

2. Nebengebäude:

2.1 Zulässigkeit: Im reinen Wohngebiet (WR) unzulässig.

2.2 Traufhöhe: Im allgemeinen Wohngebiet (WA) talseits max. 4,o m über bestehender Geländeoberkante.

2.3 Dachform/ -Farbe/ -neigung: Im allgemeinen Wohngebiet (WA) Flachdach, Pultdach max. 15 Grad Dachneigung oder entsprechend der Dachform des Hauptbaukörpers, - dunkler Farbton. Im Gewerbegebiet (GE) entsprechend der Dachneigung des Hauptbaukörpers (siehe zeichnerischer Teil).

2.4 Sichtflächen: entsprechend den Festsetzungen des Abs. 4.4

3. Automaten / Werbeanlagen: Im reinen Wohngebiet (WR) unzulässig, im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist das Anbringen von Werbeanlagen und Automaten an Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin unzulässig.

4. Hauptbaukörper:

4.1 Sockelhöhe (Fußbodenoberkante EG bzw. UG): Im reinen und allgemeinen Wohngebiet auf Grundstücken bergseits und talseitig von Straßen - max. o,5o m bergseits im Mittel, über natürlichem Gelände (der Sockel talseits darf max. o,6o m in Erscheinung treten).
Auf Grundstücken talseits von Straßen - bergseits max. o,3o m i.M. über künftiger Straßenhöhe (der Sockel talseits darf max. o,6o m in Erscheinung treten).

4.2 Kniestock: Im allgemeinen und reinen Wohngebiet nur bei einer sichtbaren Geschoßhöhe max. o,6o m zulässig.

4.3 Dachform/ - farbe/ -neigung: entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen Teils - dunkler Farbton.

4.4 Sichtflächen: Bei Verputzen oder Anstrichen heller Farbtöne im reinen und Allgemeinen Wohngebiet ist für besondere Bauteile (Brüstungen, Geländer, Fenster- und Türelemente) ist nur die Verwendung von Weiß, gebrochenen Farbtönen zulässig.

4.5 Gebäudestellung / Hauptfirstrichtung: Die Gebäudestellung ist dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen, im Regelfalle parallel zur Straße soweit zeichnerisch nichts festgelegt ist.

5. Aussenanlagen:

5.1 Stützmauern: An öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern an der Straße ab Gehwegbordkante bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
Material: Naturstein, Verblender oder bearbeiteter Beton (Waschbeton, abgespitzter Beton, Schüttbeton mit deutlich sichtbaren Bruchsteineinlagerungen oder Strukturbeton durch stark gegliederte Schalung).
Zur Geländeabsicherung innerhalb der Grundstücke sind Stützmauern bis zu einer Höhe vom max. 1,4 m zulässig.

5.2 Böschungen: Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen den Verkehrsflächen und an diese angrenzenden Grundstücke sind auf den Grundstücken Böschungen mind. im Verhältnis 1:1,5 anzulegen. Anstelle der festgesetzten Böschungen dürfen von den Grundstückseigentümern auch Stützmauern nach Maßgabe des Abs. 5.1 errichtet werden.

5.3 Einfassungen: Sofern keine Stützmauern erforderlich werden, sind Baugrungstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit mind. o,1o m und max. o,25 m hohen Einfassungen (Saum-, Kantenstein, Sockel) zu versehen.

5.4 Einfreidigungen: max.1,2m Gesamthöhe (einschl. Sockel) jedoch max. o,8o m im Bereich von Sichtdreiecken.
Bei Verwendung von Maschendraht an öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen abzupflanzen.
Im reinen und allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedigungen in geschlossener Form (Mauern, Eternit-, Bretterzäune u.ä.) unzulässig.

5.5 Abfallbehälter: Im reinen und allgemeinen Wohngebiet sind Abfallbehälter nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders abgepflanzten Flächen zulässig.

5.6 Grundstücksgestaltung: Abtragungen und Auffüllungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürl. Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind zu berücksichtigen.

6. Planvorlage: Den üblichen Unterlagen für Baugesuche sind im reinen und allgemeinen Wohngebiet zwei Geländeschnitte (jeweils an der Giebelseite) mit eingetragenen Baukörper beizufügen.

7. Grenzabstand: Bei offener Bauweise muß der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude mind. 3,o m zur Nachbargrenze betragen, soweit im zeichnerischen Teil kein anderes Maß festgelegt ist.

8. Ausnahmen: Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen sowie in Härtefällen können gem. § 31 (1) BBauG und § 94 (1) LBO folgende Ausnahmen zugelassen werden:

8.1 Von den zeichnerischen Festsetzungen:
a. Überschreitung der Baugrenzen (Länge / Breite) um max. 1o % der festgesetzten geringsten Bautiefe, sofern ein Mindestabstand von 3,o m zur nächstgelegenen Grenze eingehalten wird.
b. Über- bzw. Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung um max. 2o %.
c. Walmdach 2o - 25 Grad, Flachdach; im Gewerbegebiet entsprechend den betriebstechnischen Erfordernissen.
d. Abweichung von der Festgesetzten Firstrichtung.
e. talseits max. 3 statt 2 Geschosse sichtbar.

8.2 Von den schriftlichen Festsetzungen:
zu 1.3: Verringerung der Straßenabstände von 5,- auf 3,o m, sowie von 1,5 auf 1,o m
zu 4.1: Überschreitung um max. 2o %
zu 5.2: Überschreitung um max. 2o %
zu 7.o: Grenzabstand von 3,o m auf nur einer Seite

Schönau, den 21. Jan. 1972 Der Bürgermeister:

STADT SCHÖNAU LKRS. HEIDELBERG

AIII. VERFAHREN

I.
Der Gemeinderat hat gem. §2(1) BBauG vom 23.6.1960 am 18.1.63 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und am 18.1.63 Entwurf zugestimmt.
Schönau, den 15. März 1972 Der Bürgermeister:

II.
Der Bebauungsplan hat gem. §2(6) BBauG vom 23.5.1960 nach ortsübl. Bekanntmachung am 31. Jan. 1972 bis 15. März 1972 öffentlich ausgelegen.
Schönau, den 15. März 1972 Der Bürgermeister:

III.
Der Bebauungsplan wurde gem. §10 BBauG durch Beschluß des Gemeinderates vom 21. Jan. 1972 in der Fassung beschlossen.
Schönau, den 15. März 1972 Der Bürgermeister:

IV.
Genehmigungsvermerk der Verwaltungsbehörde: 20.3.1969

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses und Auslegung vom 6. Feb. 1972 bis 1. Feb. 1972 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung rechtsverbindlich geworden.
Schönau, den 15. März 1972 Der Bürgermeister:

Planverfasser: Ing.-Büro Scheid Ziegelhausen
Rechtliche und zeichnerische Ausarbeitung: Ingenieurbüro f. Bauleitplanung Dipl.Ing. M. Dittert Heidelberg
Heidelberg, im Oktober 1968

M 1:1000