



Neckar-Odenwald-Kreis

Gemeinde Hüffenhardt

Bebauungsplan

"Berg und Haag links" III

Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage der nachfolgend genannten Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253)
b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 127)
c) Planzeichenverordnung (PlanZV 81) vom 18.12.1990 (BGBl. I. Nr. 3 vom 22.01.1991)
d) Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983 (GBl. S. 770)

M = 1 : 500

Sinsheim, den 12.11.1991
Geändert: 16.02.1993

ARCHITEKTUR-UND-STADTBAU
HUGO STERNMANN
Freier Architekt, Sinsheim
Zwingergasse 10, 69460 Sinsheim
Tel.: 07261/63423-25 Fax: 07261/62858

Planzeichenerläuterung und Schriftliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

- 1.1. MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
Das Dorfgebiet wird in ein Dorfgebiet 1 und 2 gegliedert (§ 1 (4) BauNVO). Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 5 (3) BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
- 1.1.1 Im MD 1-Gebiet sind die Nutzungen nach § 5 (2) Ziffern 7 und 9 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) BauNVO).
- 1.1.2 Im MD 2-Gebiet sind nur "sonstige Wohngebäude" gemäß § 5 (2) 3. BauNVO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.1. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 (5) BauNVO)
- 2.2. 0,4 / 0,45 / 0,38 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 2.3. 0,38 0,8 0,9 Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- 2.4. I / II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 (4) und § 10 (1) BauNVO)
- 2.5. TH max maximal zulässige Traufhöhe

Als Bezugspunkt für die Höhenlage wird das natürliche Gelände, das an das Gebäude an der tiefsten Geländestelle angrenzt, festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

- 3.1. 0 offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- 3.2. a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, daß auf die Grenzen zu den Flurstücken Nr. 55, 57, 80 und 81 gebaut werden darf.
- 3.3. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- 3.4. Gebäudestellung:
Die Gebäude sind nur senkrecht bzw. parallel zur vorderen Baugrenze zulässig.
- 3.5. Abweichend des § 23 (5) BauNVO sind auf den Flächen, die mit einer Pflanzbindung (siehe Ziffer 6. der Festsetzungen) belegt sind, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, unzulässig.

4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

- 4.1. Straßenverkehrsflächen
- 4.1.1 1. Gehweg
2. Fahrbahn
3. Schrammbord (b = 0,50 m)
- 4.2. Straßenbegrenzungslinien
- 4.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- 4.3.1 öffentliche Parkfläche
- 4.3.2 verkehrsberuhigter Bereich
- 4.3.3 Feldweg
- 4.4. Sichtfelder, Anfahrtsichtweite nach EAE 85 (nachrichtliche Übernahme)
- 4.4.1 Im Bereich der Sichtfelder sind bauliche Anlagen, Einfriedigungen und Bepflanzungen bis max. 0,70 m über OK-Straße zulässig.

5. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

- 5.1. private Grünfläche
- 5.1.1 Gartenland

6. Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. BauGB)

- 6.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen (§ 9 (1) 25. a BauGB)
- 6.2. Auf den Flächen, die mit einem Pflanzgebot belegt sind, sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Zum Außenbereich hin werden Obstbäume empfohlen. Der Pflanzabstand der Räume darf auf den ausgewiesenen Flächen 10,00 m, der der Sträucher 1,50 x 1,50 m nicht überschreiten.

7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26. BauGB)

- 7.1. Bei der Herstellung des Straßenkörpers werden Aufschüttungen bzw. Abgrabungen mit einem Böschungswinkel von 1:2 erforderlich. Diese sind gemäß zeichnerischer Darstellung auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden und dürfen nur mit Genehmigung der Gemeinde verändert werden.

- 7.1.1 Aufschüttung
- 7.1.2 Abgrabung

8. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 (1) LBO)

1. Dachform
- 1.1. Einseitige Pultdächer sind unzulässig.
2. Dachneigung
- 2.1. DN 18-38°
38-50° Dachneigung Mindest-/Höchstgrenze
3. Dacheindeckung
- 3.1. Glasierte Ziegel, Kunstdaserplatten sowie Eindeckungen aus vorgefertigten Metallplatten sind unzulässig.
4. Dachaufbauten
- 4.1. Dachaufbauten dürfen in ihrer Summe die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Mit den Dachgauben sind die nachfolgend genannten Abstände einzuhalten:
vom Ortsgang : mind. 1,50 m
zwischen mehreren Aufbauten: mind. 1,50 m

Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 73 (1) 5. LBO)

5. Einfriedigungen
- 5.1. Die maximal zulässige Höhe von Einfriedigungen wird auf 0,70 m festgesetzt.
- 5.2. Die Verwendung von unbehandeltem Beton ist unzulässig.
- 5.3. Einfriedigungen, die unmittelbar an die freie Feldflur angrenzen (Abstand < 3,00 m von der nördlichen und östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) sind ausschließlich als Hecken, auch mit integriertem Maschendrahtzaun, zulässig.
6. Stützmauern
- 6.1. Die Höhe sichtbarer Stützmauern wird auf maximal 1,50 m beschränkt.
7. Bepflanzung
- 7.1. In der Abstandsfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist pro gebildetem Grundstück ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.
8. Stellplätze
- 8.1. Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen nur mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgebaut werden (Rasengittersteine, Betonsteinpflaster mit Raseinfügen ≥ 3 cm, Schotterrasen, wassergebundene Decken u. ä.).

