

NECKAR-ODENWALD-KREIS

Rechtskraft 5.10.95

14

GEMEINDE HÜFFENHARDT  
ORTSTEIL KÄLBERTSHAUSEN

## BEBAUUNGSPLAN

"HÄLDE"

M = 1:500

### Rechtsgrundlage

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

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253)
- Baumutzungsverordnung (BauMVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 127)
- Planzeichenverordnung (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. Nr. 3 vom 22.01.1991)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.07.1993 (GBl. S. 770) berichtigt BGI 1981 S. 519, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 (GBl. S. 426)

ARCHITEKTUR-UND STADTBAU  
HUGO - S T E R N E W A N N  
FREIER ARCHITECT UND STADTPLANER  
UND PARTNER DIETMAR GLOP, ARCHITECT  
ZINGERGASSE 10 74899 SINSHEIM  
TEL: 07261/63423-25 FAX: 07261/62858

### Planzeichenerläuterung und Schriftliche Festsetzungen

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauMVO)  
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3), Ziffern 4 und 5 BauMVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauMVO).
- MD** Dorfgebiet (§ 5 BauMVO)  
Das Dorfgebiet wird in ein Dorfgebiet 1, 2 und 3 gegliedert (§ 140, BauMVO). Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 5 (3) BauMVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- MD 1** Im MD 1-Gebiet sind die Nutzungen nach § 5 (2), Ziffern 7 und 9 BauMVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) BauMVO).
- MD 2** Im MD 2-Gebiet sind die Nutzungen nach § 5 (2), Ziffern 1, 4, 8 und 9 BauMVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) BauMVO).
- MD 3** Im MD 3-Gebiet sind nur sonstige Wohngebäude gemäß § 5 (2) 3. BauMVO zulässig.

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

- 0,4, 0,6** Grundflächenzahl (§ 19 BauMVO)
- 0,8 (12)** Geschossflächenzahl (§ 20 (2) BauMVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 (4) und § 20 (1) BauMVO)
- TH max** maximal zulässige Traufhöhe
- 2.4.1** Als Bezugspunkt für die Messung der Traufhöhe gilt der tiefste Punkt des talseitig an das Gebäude angrenzenden natürlichen Geländes, gemessen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten.
- 2.4.2** Eine Überschreitung dieses sichtbaren Maßes durch Geländeabtragungen ist nur für die Schaffung einer Garagenzufahrt auf eine Breite von maximal 3,00 m pro Grundstück zulässig.
- 2.5.** Sockelhöhe  
Die Sockelhöhe ist definiert als Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss. Die Sockelhöhe darf die Höhe der Straße nicht überschreiten. Hauptsächlich ist die in der Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche in Gehmitte gemessene Höhe.

- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)
  - 0 offene Bauweise (§ 22 (2) BauMVO)
  - 3.1.1 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - 3.2. geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauMVO)
  - 3.3. Baugrenze (§ 23 (3) BauMVO)
  - 3.4. Baulinie (§ 23 (2) BauMVO)
  - 3.5. Die Richtung der Gebäudeaußenseiten baulicher Anlagen ist parallel bzw. senkrecht des dargestellten Richtungspfeiles anzuordnen (Stellung parallel der Höhenlinien).
- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauMVO und Garagen sind von dieser Festsetzung nicht berührt.

#### 4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10. BauGB)

- Die gekennzeichneten Flächen sind gärtnerisch anzulegen.
- Einfriedigungen nach Ziffer 13.1.2 sind zulässig.

#### 5. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
  - 5.1.1 Fahrbahn
  - 5.1.2 Gehweg
- Straßenbegrenzungslinien
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - 5.3.1 öffentliche Parkfläche
  - 5.3.2 Fußgängerbereich
  - 5.3.3 verkehrsberuhigter Bereich
  - 5.3.4 Verkehrsgrün
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche
  - 5.4.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sichtfelder, Anfahrtsichtweite nach der EAE 85 (nachrichtliche Übernahme)
  - 5.5.1 Im Bereich der Sichtfelder sind bauliche Anlagen, Einfriedigungen und Bepflanzungen bis max. 0,70 m über OK-Straße zulässig.

#### 6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12. BauGB)

- Elektrizität
- Umspannstation

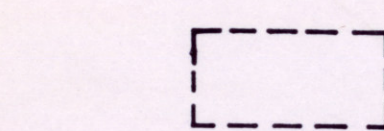
#### 7. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

- öffentliche Grünflächen
  - 7.1.1 Spielplatz
  - 7.2. private Grünflächen
  - 7.2.1 Die privaten Grünflächen sind als extensiv zu pflegendes Grünland zu nutzen. Der bestehende Streubestand ist zu erhalten bzw. neu anzulegen. Das Anpflanzen von Koniferen ist unzulässig. Bauliche Anlagen sind unzulässig.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25. a BauGB)
  - 8.1. Die Pflanzliste als Anlage zur Begründung ist verbindlich.
  - 8.2. Pflanzgebot für Einzelbäume
  - 8.3. Je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer standortgerechter Baum entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen. Die gemäß der Ziffer 8.2. zu pflanzenden Bäume werden angerechnet.
  - 8.4. Nachrichtliche Darstellung des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes

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

- Bei der Herstellung des Straßenkörpers werden Aufschüttungen bzw. Abtragungen mit einem Böschungswinkel von 1:1,5 bzw. 1:1 erforderlich. Diese sind gemäß zeichnerischer Darstellung auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden und dürfen nur mit Genehmigung der Gemeinde verändert werden.
  - 9.1.1 Aufschüttung
  - 9.1.2 Abgrabung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauMVO)

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



### Örtliche Bauvorschriften

#### 12. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 (1) 1. LBO)

- Dachform
  - 12.1.1 Einseitige Pultdächer sind unzulässig.
  - 12.1.2 Im MD 1- und MD 2-Gebiet sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
- Dachneigung
  - 12.2.1 Im WA- und MD 3-Gebiet sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 28-45° zulässig.
  - 12.2.2 Im MD 1- und MD 2-Gebiet sind geneigte Dächer ab einer Dachneigung von 40° zulässig.
- Dacheindeckung
  - 12.3.1 glasierte Ziegel, Kunststaserplatten sowie Eindeckungen aus vorgefertigten Metallplatten sind unzulässig.
- Dächer von Doppelhäusern
  - 12.4.1 Doppelhäuser müssen eine einheitliche Dachform, -neigung und -deckung aufweisen.
- Dachaufbauten
  - 12.5.1 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von ~ 35° zulässig.  
Dachgauben dürfen in ihrer Summe die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.  
Mit Dachgauben sind die nachfolgend genannten Abstände einzuhalten:  
von Ortsang. mind. 1,50 m,  
zwischen mehreren Aufbauten mind. 1,50 m.

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

- Einfriedigungen
  - 13.1.1 Die max. zulässige Höhe von Einfriedigungen wird auf 0,80 m festgesetzt.
  - 13.1.2 In einer Abstandsfläche von 5,00 m zu den ausgewiesenen "privaten Grünflächen" bzw. zum Außenbereich (Pfl.-Nr. 2092, 2099, 2700, 2687) sind ausschließlich Hecken (keine Koniferen) auch mit integriertem Drahtzaun oder Lattenzaun bzw. Mauerstreifen bis zu einer Höhe von 0,40 m zulässig (Abstand der Latten untereinander: mind. 2 cm). Mindestabstand zu landwirtschaftlich genutzten Flächen 1,00 m
- Stellplätze
  - 13.2.1 Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen nur mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgebaut werden (Baugewittersteine, Betonsteinpflaster mit Raseinfügen 3 cm, Schotterrasen, wassergebundene Decken u. ä.).

#### 14. Abweichungen von den in § 6 LBO vorgeschriebenen Mäßen (§ 73 (1) 6. LBO)

- Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Tiefe von max. 8,00 m, einer Traufhöhe von max. 4,00 m und einer Firsthöhe von max. 6,00 m zulässig.

29. Juni 1995  
Ausgefertigt: Hüffenhardt, den 1995

Architekt- und Städtebaubüro  
Hugo Sterne W a n n  
Freier Architekt und Städteplaner  
Zingerstraße 10  
74899 Sinsheim  
Tel. 07261/63423-25  
Fax 07261/62858

