GEMEINDE RHEIN - NECKAR HEILIGKREUZSTEINACH ANSCHLUSSPLAN SIEHE UNTERE BLATTHALFTE BEBAUUXGSPLAN sind Stützmauern an öffentlichen Verkehrsflächen nur in Naturstein, Verblender oder bearbeiteten Beton zulässig (Waschbeton, abgespitzter Beton, Schüttbeton EITERBACH 1 mit deutlich sichtbaren Bruchsteineinlagerungen oder durch entsprechende Scholung gegliederter I. TEILÄNDERUNG Bei Geländeabsicherungen innerhalb der Grundstücke sind GEWANN: HEISSENDÖLLE, UNTERE HOFWIESEN, IM ZWEITEN BRUNNEN, LINSEN-Stützmauern bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,40 m (ab 2,0 m Länge) zulässig. Aufgrund der 99 1, 2, 2a und 8 – 10 B Bau G in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBL I S. 2256),der Verordnung über die bautiche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung des Bundes-6.3 Einfassungen: Sofern keine Stützmauern erforderlich ministeriums für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (Bau NVO) in der Fassung vom werden, sind Baugrundstücke zur öffentlichen Verkehrs-15.9 1977 (BGBLIS 1763), der § 111 Abs. 2, 112 Abs. Nr. 2 der LBO für Baden – Württemberg in fläche hin mit mind. 0,10 jedoch max.0,30 m hohen der Fassung vom 26.6.1972 (GBI.S.129.) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 22.12.1975 (GBI.S.1/1976.) hat der Gemeinderat am Einfassungen (Saumsteine, Sockel) zu versehen. die 1. Teilanderung des Bebauungsplanes "Eiterbach 1" beschlossen: Material: Entsprechend dem Absatz unter 6.2 6.4 Einfriedigungen: max. 1,0 m Gesamthöhe an öffentlichen Ver-GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSkehrsflächen max. 0,8 m im Sichtwinkelbereich an Strassen-PLANGEBIETSGRENZE ENTSPRICHT GLEICH LANDSCHAFTSSCHUTZeinmündungen, max. 1,5 m an allen übrigen Grundstücksgrenzen. LANDSCHAFTSSCHUTZGRENZE ( § 9 Abs. 1 Nr. 20 B Bau G Einfriedigungen in geschlossener Form (Mauern, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22 v.23 BauNVO). Draht-, Bretterzäune u.ä.) sind unzulässig. Bei Verwendung von Maschendraht an öffentlichen Ver-STRASSENBEGRENZUNGSLINIE ( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG). kehrsflächen sind Einfriedigungen abzupflanzen. Auf Stützmauern mit einer Höhe von 1,20 m und darüber VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 sind nur Sicherheitsabpflanzungen oder Einfriedigungen Nr. 24 BBauG). mit einem Abstand von mind.0,60 m hinter Vorderkante Stützmauer zulässig. ---- NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORSCHLAG FÜR DIE PARZELLIERUNG): 6.5 Abfallbehälter: sind nur innerhalb baulicher Anlagen FUHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSANLAGEN UND HAUPTAB-WASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBaug). oder auf besonders abgepflanzten Plätzen zulässig. 7. Ausnahmen: Falls nachbarliche und öffentliche Interessen GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG. nicht wesentlich beeinträchtigt werden und gestalterische MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BBauG).zu Gunsten der Flurst. 1163/63 bis 1166/1 Gründe nicht entgegenstehen, sowie in Härtefällen können gem. § 31(1) BBauG in Verbindung mit § 94(1) LBO 1167, 1168, 1163/68 und Allgemeinheit (Waldweg) 1115 (Nordbereich) Ausnahmen nachfolgender Art und Umfangs zugelassen ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) (§ 4 BounVO). 7.1 von den zeichnerischen Festsetzungen: a) Überschreitung der Baugrenzen in Länge und Breite um max. 10 % der ausgewiesenen geringsten Bautiefe sofern REINES WOHNGEBIET (WR) (§ 3 BauNVO). ein Mindestabstand von 6,0 m zur nächstgelegenen Grenze nicht unterschritten wird, zulässig für alle MISCHGEBIET (MI) (§ 6 BauNVO). Gebäudeteile bis max. 1/2 Hauslänge. b) Über- bezw. Unterschreitung der festgesetzten Dach-DORFGEBIET (MD) (§ 5 BauNVO). ne-igung um max. 10 % - sowie Walmdach max. 25 Grad Dachneigung, Pultdach max. 20 Grad Dachneigung WOCHENENDHAUSGEBIET (SW) (§ 10 BauNVO). und Flachdach. FLACHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BBaug). c) bei 2 zulässigen sichtbaren Geschoßhöhen talseits max. 3 sichtbare Geschoßhöhen, GRUNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBaug). d) Befreiung von der festgesetzten Hauptfirstrichtung. 7.2 Von den schriftlichen Fesetsetzungen: private Grünfläche zu Abs.1.3: Überschreitung um max. 10 % c.\_\_\_\_\_ zu Abs. 2.3a:von 5,0 m auf 3,0 m (außer bei der K 150) HAUPTFIRSTRICHTUNG von 3,0 m auf 2,0 m, zu Abs.2.3b:von 1,5 m auf 1,0 m, VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG). zu Abs.2.4: max. 3,80 m, zu Abs.3.2: max. 3,80 m, P ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE zu Abs.4.1: von 0,3 m auf 0,5 m. von 0,6 m auf 0,8 m, GRENZE DER ORTSDURCHFAHRT Sichtwinkel zu Abs. 4.5: Befreiung von der festgesetzten First-FLÄCHEN FÜR FORSTWIRTSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 18 BBauG). zu Abs.6.2: Uberschreitung um 0,20 m, unbearbeiteter Beton an öffentl. Verkehrsflächen FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBoug). zulässig. 8. Hinweis: (siehe unten ) Trafostation Heiligkreuzsteinoch, .... 1979 Der Bürgermeister: LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BBqu G) A III. Verfahren: FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 B Bau G 1. Der Gemeinderat hat gem. \$ 2(1) B Bau G vom 18 8 1976 am 1979 die 1 Teil anderung des Bebauungsplanes beschlossen und am 6.4 1979 gem \$ 2 Abs 1 Satz 2 B Bau G den Aufstellungsbeschluß durch Einrückung eins Asztsblatt der Gern. Heiligkreuzsteinach ortsüblich bekannt gemacht Heiligkreuzsteinach, den 7. 4. 1979 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 u. 2 BBoug, §§ 1-11, 16, 17, 22 und 23 BauNVO). (Untere Hofwiesen) reines Wohngebiet (WR) II. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der vorgesehener Tanistanworden in der Zeit vom 9.4.1979 bis 9.5.1979 auf dem Rathaus de Gemeinde Feitigkreuzsteinach allgemeines Wohngebiet (WA) Dorfgebiet (MD) offengelegt und durch einen sachkundigen Beanmen dargelegt und erörtert. Heiligkreuzsteinach, den 10.5. 1923 Wochenendhausgebiet (SW) III Der Gemeinder at hat dem Vorentwurf nach Anhorung der Träge attentischer Belange am 16.7.1919 zugestemmt und die Offenlage am 16.7.1919 geginlossen. S 25-30° Satteldach 25-30 Grad Dachneigung Teilanderung Pultdach F = Flachdach Herligkreuzsteinach den 20, 7, 1919 Vollgeschosse (Höchstgrenze) IV Der Bebalungsplan in eilander og I hat gem \$ 2a Abs & B Bau V nach ortsublicher Bekannt machung am 3, 1, 1979 in der Zeit vom 20/1/2/2015 20. 9, 1979 II (1-2) II Vollgeschoss (Höchstgrenze) - jedoch bergseits nur eine Geschoßhöhe, talseits Heiligkreuzsteinach, den 21. 9. 1379 nur zwei Geschoßhöhen max. sichtbar. V. Der Bebauungsplan (1 Terlanderung) wurde geim \$ 10 B. Ballanderung Beschluß des Gemeinderates vom 19.2.19Wals Satzung beschlogsen Heiligkreitzsteinach den 22.2.1980 Grundflächenzehl GRZ (Höchstgrenze) Geschoßflächenzahl GFZ (Höchstgrenze) V. Genehmigungsveirmerk der unteren Verwaltungsbehorde. nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig max. Zahl der Wohnungen je Gebäude VI Turch or bublishe Bekanntmachung vom .... ist der Bebauungsplan (1. Teilanderung ; am Tage der Veröffentlichung rechtsverbindlich geworden A II. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN : Hertigkreuzsteinisch den Art der baulichen Nutzung: M. 1:1000 1.1 Reines Wohngebiet (WR): Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO - Läden Teilanderung : und nicht störende Handwerksbetriebe für den täglichen Be-Ingenieurburo f. Bauleitplanung Dipl. - Ing. Willi Koch darf - sind nicht zulässig. Weinheimer-Str. 17 Dipl - Ing. M. Dittert, Heidelberg 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA): Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffer 2,5 6901 Schönau / HD Heidelberg im Dezember 1968 und 6 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sind 1.3 Wochenendhausgebiet (SW): Auf Grund von § 10 BauNVO wird festgesetzt: Die Grundfläche der Wochendhäuser muß mind. 25,0 zu 4.6 Von den Bauvorhaben, deren Baugrundstück von Leitungs und darf max. 50,0 qm betragen. schutzstreifen berührt wird, muß dem Energieträger der Bauantrag zur Überprüfung vorgelegt werden 2. Stellplätze/Garagen: 2.1 Anzahl: Entsprechend den jeweils gültigen Richtzahlen des Hinweis zu 8 Innerhalb des Schutzstreifens der 20 KV-Freilei-Innenministeriums von Boden-Württemberg. tung sind nur Bauwerke zulässig bei denen der nach VDE 0210 vorgeschriebene Sicherheitsabstand von 3,00 m 2.2 Stellung: Garagen und Stellplätze sind auf dem Baugrundstück zum ruhenden und ausschwingenden Leiterseil einge unterzubringen. Sie dürfen im reinen Wohngebiet (LR) die hintere Baugrenze (von der Zufahrtsstrasse aus) nicht übersteigen, ausgenommen hier von sind Eckgrundstücke. Jbereinstimmungsvermerk durch Staatl Vermessungs 2.3 Strassenabstände (bis zur Strassenbegrenzungslinie): I. Teilanderung amt Heidelberg a) Bei Senkrechtstellung (Garagentor/Strasse) mind. 5,0 m bei Zufahrt von der Kreisstrasse, von der Planstrasse 1 und 2, vom Planweg 2, 3, 4 und 6, mind. 3,0 m an allen Ubrigen Strassen. b) bei Parallelstellung (Garagenlängsseite/Strasse) mind. 5,0 m bei Zufahrt von der Kreisstrasse, mind. 1,5 m bei allen Ubrigen Strassen, Befreiung von der Landschafts c) bei Schrägstellung sind die oben genannten Werte an der schutz - Verordnung Odenwald I engsten Stelle einzuhalten. wurde am 12.9. 79 für das Flurst. -2.4 Traufhöhe: Max. 2,70 m über Einfahrtshöhe im reinen und allge-Nr. 1163 / 44 durch den Rhein -Neckar - Kreis - Umweltschutzamt, meinen Wohngebiet sowie im Wochenendhausgebiet. Bei freistehenden Garagen max. 3,50 m über Geländeoberkante. 2.5 Dachform/Dachneigung/Dachfarbe: Flachdach, Pultdach max. 10 Grad Dachneigung oder entsprechend der Dachform des Hauptgebäudes - dunkler Farbton. 2.6 Sichtflächen: Entsprechend den Festsetzungen des Abs.4.4 2.7 Zulässigkeit: Im Wochenendhausgebiet (SW) sind Garagen unzulässig. 3. Nebengebäude (NG): 3.1 Zulässigkeit: Im Wochenendhausgebiet (SW) und reinem Wohngebiet (WR) unzulässig, in allen Ubrigen Baugebieten nur gom. 5: MRBaul/MALBO innerhalb der Baugrenzen zulässig. leidelberg, den 15,7,82 3.2 Traufhöhe: Im allgemeinen Wohngebiet (WA) max. 3,50 talseits Uber Gelände, im Dorfgebiet (MD) und Mischgebiet (MI) entsprechend der festgesetzten Geschoßzahl bei einer maximalen Geschoßhöhe von 3,0 m. Untere Hofwiesen) 3.3 Dachform/Dachneigung/Dachfarbe: Flachdach, Pultdach max.15 Gred Dachneigung oder entsprechend der Dachform des Hauptgebäudes. 3.4 Sichtflächen: Entsprechend den Festsetzungen des Abs.4.4 4. Hauptgebäude: 4.1 Sockelhöhe (Fußbodenoberkante EG bezw. UG): Auf Grundstücken bergseits von Strassen darf der bergseitige Sockel max. 0,60 m nicht Überschreiten, bei Grundstücken talseits von Strassen darf die Seckelhöhe von Hauptgebäuden bergseits max. 0,30 m Uber Oberkante Strasse nicht überschreiten. Der Sockel talseits darf max. 0,60 m in Erscheingung treten. 4.2 Kniestock: Bei Wohngebäuden und eingeschossiger Bauweise sowie nur einer sichtbaren Geschoßhöhe max. 0,60 m; bei mehreren sichtbaren Geschaßhöhen unzulässig. 4.3 Dachfarbe: dunkler Farbton. 4.4 Sichtflächen: Bei Verputzen und Einschlämmen heller Farbton. Für besondere Bauteile (Brüstungen, Geländer, Fensterund Türelemente) ist nur die Verwendung von weiß, gebrochenen Farbtönen oder Holz naturfarben zulässig. 4.5 Gebäudestellung (Hauptfirstrichtung): Die Stellung von Hauptgebäuden ist dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen, soweit zeichnerisch nichts anderes festgelegt ist.
4 6 (siehe Anhang)
5. Werbeanlagen/Automaten: 1121 Im Wochenendhausgebiet (SW) und reinen Wohngebiet (WR) unzulässig. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist dei Anbringung von Werbeanlagen und Automaten an Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin unzulässig. 6. Außenanlagen: 6.1 Böschungen: Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Verkehrs- und Grundstücksflächen sind auf den angrenzenden Grundstücken Böschungen im Neigungsverhältnis von mind. 1:1,5 dnzulegen.

1122

I. Teilanderung:

Planungsstand: 13.8.1979 Auftr.-Nr. 76 021

ANSCHLUSSPLAN SIEHE OBERE BLATTHÄLFTE

An Stelle von Böschungen können von den Grundstückseigentumern Stützmauern nach Maßgabe des Abs.6.2 errichtet

6.2 Stützmauern: Bergseits von öffentlichen Verkehrsflächen sind

Stützmauern ab Oberkante Fußweg bezw. Schrammbord bis zu

max. 1,60 m an der K 150, am Planweg 1 (zwischen Ein-

Material: Im Wochenendhausgebiet (SW), reinen Wohnge-

max. 1,20 m an allen übrigen Strassen zulässig.

und an der Planstrasse 3 zulässig.

biet (WR) und allgemeinen Wohngebiet (WA)

mündung K 150 und Schulgelände), am Planweg 8

werden.

einer Höhe von