

BEBAUUNGSPLAN

"ALTER WEG"

1. ÄNDERUNG VOM 18.4.1972

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung:

- 1.1 Im WR-Gebiet sind Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe) nicht zugelassen.
- 1.2 Im WA-Gebiet sind Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffer 2, 3 und 5 BauNVO (nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke und Tankstellen) nicht zugelassen.
- 1.3 Im MD-Gebiet sind Ausnahmen nach § 5 (2) Ziffer 3 und 10 (Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen) sowie Intensiv-Tierhaltung sind nicht zugelassen (§5(3)BauNVO)

2. Stellplätze und Garagen:

- 2.1 Anzahl: Entsprechend den jeweils gültigen Richtzahlen des Innenministeriums von Baden-Württemberg.
- 2.2 Stellung/Straßenabstände:
 - Bei Senkrechstellung (Tor/Straße) mindestens 5,50 m.
 - Bei Parallelstellung (Längsseite/Straße) mindestens 1,0 m.
- 2.3 Dachform, -neigung, -farbe:
Pulldach 10°/Flachdach oder entsprechend der Dachform des Hauptbaukörpers.

3. Nebengebäude (NG):

3.1 Zulässig:

Im WR-Gebiet unzulässig, in allen übrigen Gebieten nur innerhalb der Baugrenzen und den besonders gekennzeichneten Flächen (NG).

3.2 Traufhöhe:

Max. 4,50 m talseits.

3.3 Dachform-, neigung, -farbe:

Siehe Absatz 2.3

4. Gestaltung baulicher Anlagen (Hauptbaukörper):

4.1 Sockelhöhe: (Fußbodenoberkante EG bzw. UG):

- a) Auf Grundstücken bergseits der Straße max. 0,20 m i.M. bergseits über natürlichem Gelände.
- b) Auf Grundstücken talseits der Straße max. 0,60 i.M. über Straßenoberkante.

4.2 Kniestock:

Bei einer sichtbaren Geschoßhöhe max. 0,50 m, bei zwei sichtbaren Geschoßhöhen unzulässig.

4.3 Dachfarbe:

Dunkler Farbton.

4.4 Gebäudestellung (Hauptfirstrichtung):

Die Gebäudestellung ist dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen, sofern zeichnerisch nichts festgesetzt ist.

5. Außenanlagen:

5.1 Böschungen:

Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Verkehrs- und Grundstücksflächen sind auf den angrenzenden Grundstücken Böschungen im Neigungsverhältnis von mind. 1 : 1,5 anzulegen. Anstelle von Böschungen können von den Grundstückseigentümern Stützmauern nach Maßgabe des Absatzes 5.2 errichtet werden.

5.2 Stützmauern:

Max. 1,20 m Höhe über Straßenoberkante.

Material: Naturstein oder bearbeiteter Beton (Waschbeton, abgespitzter Beton oder Beton mit deutlich sichtbarer Einlagerung von Bruchsteinen usw.).

5.3 Einfassungen:

Soweit keine Stützmauern oder Sockeleinfassungen von max. 0,25 m Höhe errichtet werden, sind Baugrundstücke mit mind. 0,10 m hohen Einfassungen (Saumsteine, Kantensteine usw.) über Gehwegoberkante abzugrenzen.

5.4 Einfriedigungen:

Gesamthöhe an öffentlicher Verkehrsfläche: max. 1,00 m, im Sichtwinkelbereich max. 0,80 m, andernorts: 1,50 m.
Geschlossene Einfriedigungen sind nur in Form von lebenden Hecken zulässig. Auf Stützmauern ab 1,00 m Höhe nur als Sicherheitsabpflanzung oder mit einem Abstand von mind. 0,60 m von der Stützmauer-Vorderkante.

6. Ausnahmen:

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

6.1 Von den zeichnerischen Festsetzungen:

- a) Über- und Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung um max. 3°.
- b) Zusätzlich zulässige Dachform:
Walmdach und Satteldach max. 25°, Flachdach.
- c) Überschreitung der Baugrenze um max. 10% der ausgewiesenen Bautiefe, sofern ein Mindestabstand von 6,0 m zur nächstgelegenen Grenze eingehalten wird.

6.2 Von den schriftlichen Festsetzungen:

Zu Ziffer 2.2: Mind. 3,0 m, mind. 0,5 m

Zu Abs. 4.1: Überschreitung um max. 0,20 m

Zu Abs. 5.2: Bis max. 1,5 m

Versorgungseinrichtungen sind gemäß § 14 (2) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besondere Flächen festgesetzt sind.



Genehmigt:
Gen.-S m BBauG

Heidelberg, den

18.4.72

V. Durch ortsübliche Bekanntmachung am 26.4.72 und Aus-
legung vom 26.4.72 bis 10.5.72 ist der Bebauungsplan am
Tage der Veröffentlichung rechtsverbindlich geworden.

26.4.72

Mückenloch, den

10.5.72

Bürgermeisteramt

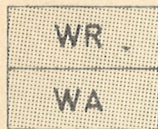
Planverfasser:

Landratsamt Heidelberg
Kreisplanungsamt

Heidelberg, November 1970
6.7.71

ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 1 (2) UND 3 BBauG)



Reines Wohngebiet

Allgemeines Wohngebiet



Dorfgebiet

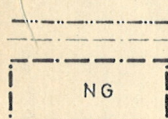
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16 - 22 BauNVO)

S-Satteldach
F-Flachdach
P-Pultdach
W-Walmdach
Sh-Sheddach
(Gradangaben A.T.)

Art des Baugebietes	
Dachform Dachneigung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächen- Zahl	Geschoßflächen- Zahl
Baumassen- Zahl	Bauweise
Max. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (Nur bei WA u. WR)	

- II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- II-III mind. 2 - max. 3 Vollgeschosse
- I+U 1 Vollgeschosß + anrechenbares Untergeschoß
gem. § 2 (4) LBO (bergseits 1 - talseits 2 Geschoßhöhen)
- III+T Zahl der Vollgeschosse + Terrassengeschoß
- o offene Bauweise
- o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g geschlossene Bauweise
- b besondere Bauweise
- o nur Hausgruppen zulässig
- o nur Einzelhäuser zulässig

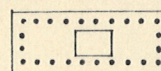
3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 BauNVO)



Baulinie
Baugrenze

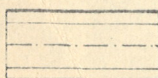
Fläche für Nebengebäude

6. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 (1) Nr. 1 Buchst. f BBauG)



Kirche

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 3 BBauG)



Straßenverkehrsflächen
(Die Gliederung der Verkehrsflächen
ist nicht verbindlich)



projekt. Straßenhöhe über NN
Straßenneigung

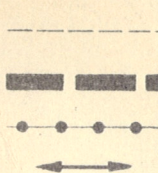
Straßenbegrenzungslinie
Begrenzung sonstiger
Verkehrsflächen

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

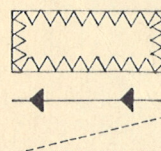


TRAFOSTATION

5. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN



geplante Grundstücksgrenzen
Vorschlag für die Parzellierung
Plangebietsgrenze
Abgrenzung untersch. Nutzung
Hauptfischrichtung



von der Bebauung freizuhalten
Flächen
Leitungsrecht
Sichtwinkel [Einfriedigung, Bewuchs]
max. 0,80 m

den, nicht

3 und 5
Verwaltung-
cht zuge-

nd 10 (Anlagen
turelle, soziale,
sowie Intensiv-
lassen (§5(3)BauNVO)
en des Innen-

ns 5,50 m.
ndestens 1,0 m.

r Dachform des

ebieten nur inner-
nzeichneten Flä-

x. 0,30 m i.M.

. 0,60 i.M.

m, bei zwei sicht-

ände Verlauf an-
gesetzt ist.

en Verkehrs- und
Grundstücken

MD	
S 25-35° II	
03	05
-	0

WA	
S 25-35° II	
03	06
-	0

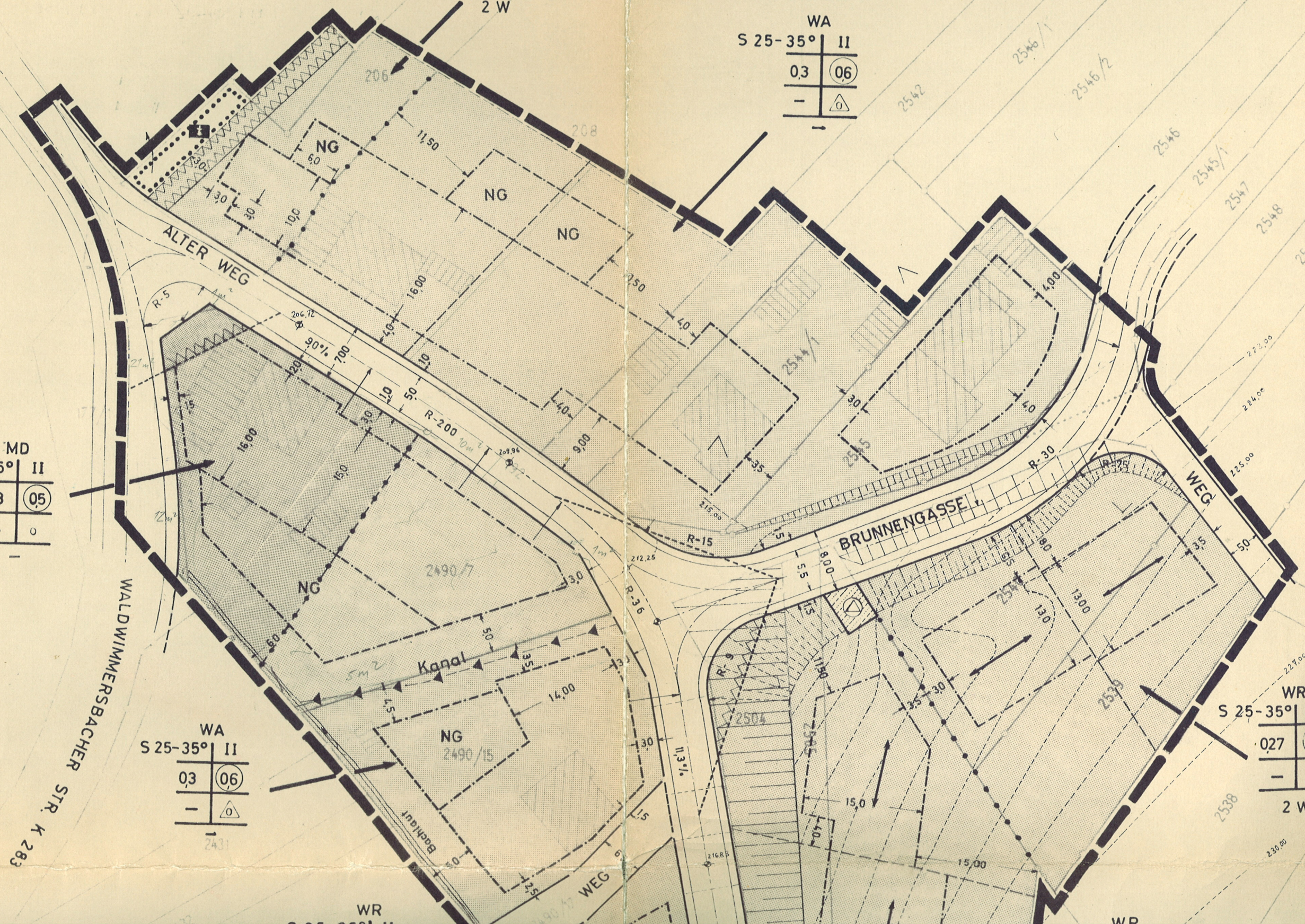
WA	
S 25-35° I+U	
03	045
-	g

2 W

WA	
S 25-35° II	
03	06
-	0

WR	
S 25-35° I+U	
027	045
-	0

2 W



rneister

