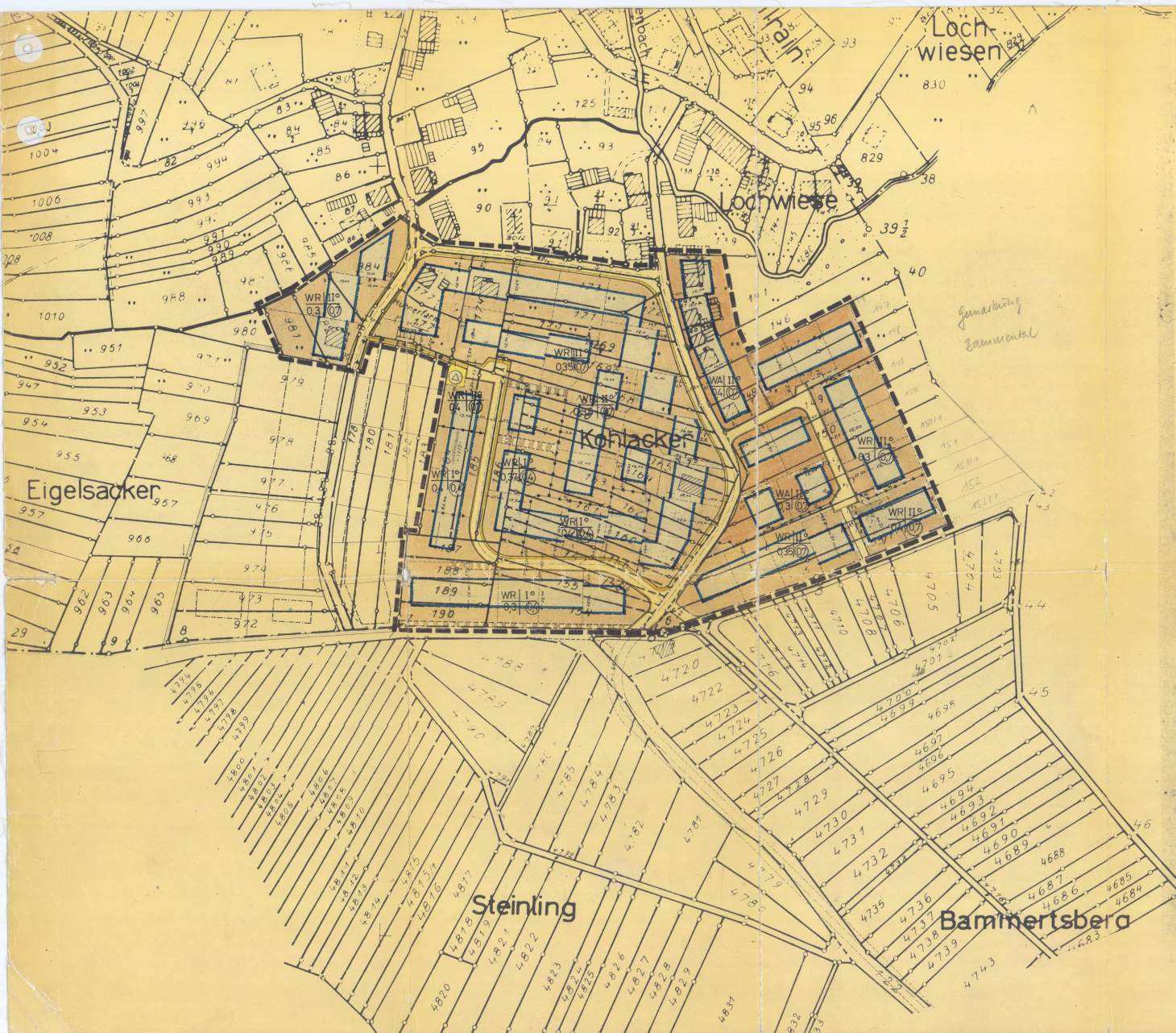




A. Besondere Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1. In reinen Wohngebieten (WR) sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 3 (4) BauNVO).
- 1.2. In allgemeinen Wohngebieten (WA) werden Ausnahmen nach § 4 (2) Ziffer 3, 4 und 5 BauNVO nicht zugelassen.
2. Teil der baulichen Nutzung
- 2.1. Geschosshöhe ergibt sich aus den zeichnerischen Festlegungen.
- Falls eingeschossige Bebauung vorgesehen ist, kann auf der Talenseite ein zweites Geschoss errichtet werden. Voraussetzung ist, daß Geschosshöhe (1) und Bauart eingehalten werden.
- 2.2. Bei eingeschossiger Bebauung kann das Untergeschoss nach der Talenseite hin als Wohnung ausgebaut werden. Voraussetzung ist auch hier, daß die Geschosshöhe (2) und die Bauart eingehalten werden. In diesem Falle sind für die Prüfung des Baugesuchs durch die Baugenehmigungsbehörde auf 1/3 längere Geländehöhe erforderlich (§ 30 Abs. 3 LBO).
3. Stellung der Gebäude
- 3.1. Parallel zur Baugrenze, in Zweifelsfällen parallel zum Hang.
- 3.2. Die Gebäude sind den gegebenen natürlichen Geländeverhältnissen anzupassen.
4. Baumstellung
- 4.1. Dachneigung: 20-40°
- 4.2. Dachdeckung: dunkler Farbton
- 4.3. Kniestock: bergeits sind Kniestöcke bis 0,50 m zulässig.
- 4.4. Dachhöhe: bergeits: max. 0,30 m
talwärts: max. 0,20 m
5. Nebenanlagen und Einrichtungen
- 5.1. In reinen Wohngebieten (WR) ist pro Grundstück nur eine untergeordnete Nebenanlage oder Einrichtung von höchstens 50 qm zulässig.
- 5.2. Nebenanlagen und Einrichtungen müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 5.3. Traufüberstände dürfen nicht mit dem Hauptbau verbunden, max. 3,00 m.
- 5.4. Dachneigung: entsprechend dem Hauptgebäude
- 5.5. Dachdeckung: entsprechend dem Hauptgebäude
6. Außenanlagen
- 6.1. Auffüllungen und Abtragungen des Geländes sind die Grundformen des natürlichen Geländes und die Geländeverhältnisse der Hochgrundstücke zu berücksichtigen.
- 6.2. Uebungen sind bis zu einem Höhenunterschied von höchstens 30° zulässig.
- 6.3. Stützmauern entlang der Straßen: max. 0,80 m
- 6.4. Material: Isoponton oder Naturstein.
- 6.5. Die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht als Eingang, Zufahrt, Stellfläche oder dergleichen, sind unter der Führung des vorhandenen Baubestandes landschaftsgärtnerisch einzulegen und zu unterhalten.
7. Pkw-Stellplätze und Garagen
- 7.1. Anzahl der Stellplätze pro Wohnung: 1 Stellplatz oder 1 Garage
- 7.2. Garagen und Stellplätze sind auf dem Baugrundstück unterzubringen.
- 7.3. Garagen zur Straße errichtete Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,50 m von der Straßenbegrenzungslinie haben.
- 7.4. In bergeits Gelände können die Garagen parallel zur Straße mit einem Mindestabstand von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.
- 7.5. Garagen dürfen die rückwärtige Baugrenze nicht überschreiten.
- 7.6. Traufhöhe: talwärts max. 3,00 m.
8. Einfriedigungen
- 8.1. Höhe der Einfriedigung: an der Straße: max. 0,80 m
sonst: max. 1,20 m
Gesamt: max. 0,30 m
- 8.2. Art der Einfriedigung: Holzmauer naturgetrichen mit oder ohne Segmentierung, Mauerwerk und Staketzaun dürfen nicht zugelassen, ausgenommen zur Befestigung von Eingangs- und Gartentüren und zur Unterbrechung von Klinken.
- 8.3. Einfriedigungen entlang der Verbindungsstraßen von Wohnflächen nach Gesamtart sind auf der westlichen Straßenseite nicht zugelassen.

BEBAUUNGSPLAN

KOHLACKER TEIL II

MASSTAB 1:1000

Auf Grund der §§ 8 und folgende des Bundesbaugesetzes vom 22. Juni 1950 (RGBl. I S. 341), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26. Juni 1950 (RGBl. I S. 429), des § 1 der zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27. Juni 1951 (Gem. Bl. S. 100) und des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 26. Juli 1955 (Gem. Bl. S. 129) in Verbindung mit § 111 Landesverordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1954 (Gem. Bl. S. 151)



- ERLEUTERUNG:
- — — — — Straßenbegrenzungslinie
- — — — — Baugrenze
- WR 11° Art und Maß der baulichen Nutzung
- 04 07 WR - Feines Wohngebiet WA - Allgemeines Wohngebiet
- 0 - Offene Bauweise
- 04 - GRZ Grundflächenzahl
- 07 - Geschosshöhe
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höhengrenze)
- — — — — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- — — — — Verkehrsflächen
- — — — — Mit Geh-, Fahr-, und Leistungsrechten zu belastende Flächen
- — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- — — — — Fläche für Vorversorgungsanlage (Informationsstelle)
- — — — — Stützmauer (20 qm)
- — — — — Hinweis:
- — — — — Anzustrebende Grundstücksgrößen
- — — — — Grünflächen

Waldhilsbach, den 27. 5. 1958
Der Bürgermeister *Krauß*

Heidelberg, den 27. 5. 1958
Freispruchsgem.
Krauß

I. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) Bundesbaugesetz vom 22. Juni 1950 durch Beschluß des Gemeinderates von *22.12.57* aufgestellt.
Waldhilsbach, den *22.12.57*

II. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 (6) Bundesbaugesetz vom 22. Juni 1950 nach erfolglicher Genehmigung von *22.12.57* öffentlich aufgelegt.
Der Bürgermeister *Krauß*

III. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 1 Bundesbaugesetz i.V.m. § 4 (1) durch Beschluß des Gemeinderates von *22.12.57* als Satzung beschlossen.
Waldhilsbach, den *22.12.57*

IV. Genehmigungserreicht der Verwaltungsausschuss:
Nr. *3.1957* Genehmigt (§ 11 Bundesbaugesetz)
Heidelberg, den *22.12.57*

V. Durch Bekanntmachung der Satzungen und Auslegung gemäß § 12 BauNVO vom *22.12.57* bis *22.12.57* ist der Bebauungsplan am Auslegung, d.h. am *22.12.57* rechtswirksam geworden.
Waldhilsbach, den *22.12.57*

Der Bürgermeister *Krauß*