



GEMEINDE DILSBERG

LANDKREIS
HEIDELBERG

TEILBEBAUUNGSPLAN

GEWANN: DILSBERGERHOF

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Anlagen nach Bau- nutzungs-Verordnung § 4 (3) Ziff. 2,3,4 und 5 nicht zugelassen

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Im bergigen Gelände :
Geschoßzahl : talseits zweigeschossig
bergeseit eingeschossig

Das Untergeschoss kann nach der Talseite hin als Wohnung ausgebaut werden. In diesem Fall sind für die Prüfung des Baugesuches durch die Baugenehmigungsbehörde auf NN bezogene Geländeprofile erforderlich (§ 90 Abs. 3 LBO).

3. Stellung der Gebäude

- 3.1 Soweit im Bebauungsplan Baugrenzenfestgesetzt sind, firstständig parallel zur Baulinie, sonst firstständig Ost - West .

4. Baugestaltung

- 4.1 Dachform: Satteldach
 - 4.2 Dachneigung: bis 35° (AT)
 - 4.3 Dachdeckung: dunkler Farbton
 - 4.4 Kniestock max. 0,40 m zulässig
 - 4.5 Sockelhöhe: max. 0,60 m über Straßenhöhe, gemessen in straßenachs auf der Mitte des Grundstückes.

5. Gestaltung der Außenanlagen

- 5.1 Im Bereich des Vorgartens ist das Gelände auf Straßenhöhe aufzufüllen.
 - 5.2 Böschungen sind bis zu einem Neigungswinkel von höchstens 30° (AT) zulässig.
 - 5.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, die nicht als Zugang, Zufahrt, Stellplatz usw. dienen, sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

5.4 Einfriedungen

- 5.44 Art der Einfriedung :
An der Straße: Holzzäune, natur mit Hecken hinter-
pflanzungen, gemauerte und betonete Pfeiler sind
nur zur Verankerung von Eingangs- und Garagentoren
sowie zur Unterbringung von Mülltonnen zulässig.
anderorts : Maancherdrahtzäune.

5.42 Höhe an der Straße : max. 0,80 m, andernorts max. 1,50 m.

5.43 Zur öffentlichen Verkehrsfreiheit hin sind die Grund-
stücke mit 0,10 m hohen Baumstangen abgrenzen.

- 6.1 Anzahl : je Wohnung 1 Stellplatz oder 1 Garage auf dem Baugrundstück

6.2 Anordnung auf dem Grundstück :
Senkrecht zur Straße errichtete Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie haben. Sie dürfen die rückwärtige Baugrenze nicht überschreiten.

6.3 Traufhöhe : max. 3,00 m

6.4 Dachform : Flachdach oder Pultdach mit max. 70 ° (n)

7. Ausnahmen
Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen sowie in Härtefällen können gemäß § 31 (1) BBau und § 30 (1) LBO folgende Ausnahmen zugelassen werden:

7.1 Von den zeichnerischen Festsetzungen :

- 7.11 Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um max. 10 % der geringsten ausgewiesenen Bautiefe, sofern ein Mindestabstand von 6,00 m zur nächstgelegenen Grenze eingehalten wird.

7.12 Überschreitung der festgesetzten Dachneigung um

7.12 Überschreitung der festgesetzten
max. 5° (AT), außerdem Walmdach b
zulässig.

- ### 7.3 Von den schriftlichen Feststellungen:

zu 6.2 mindeste

8. Grundstücksbreiten
Für Einzelhausbebauung muß die Grundstücksbreite mindestens 19,00 m im Bereich der überbaubaren Fläche betragen, ausgenommen hiervom das Flurstück Nr. 3826

M. = 1:500