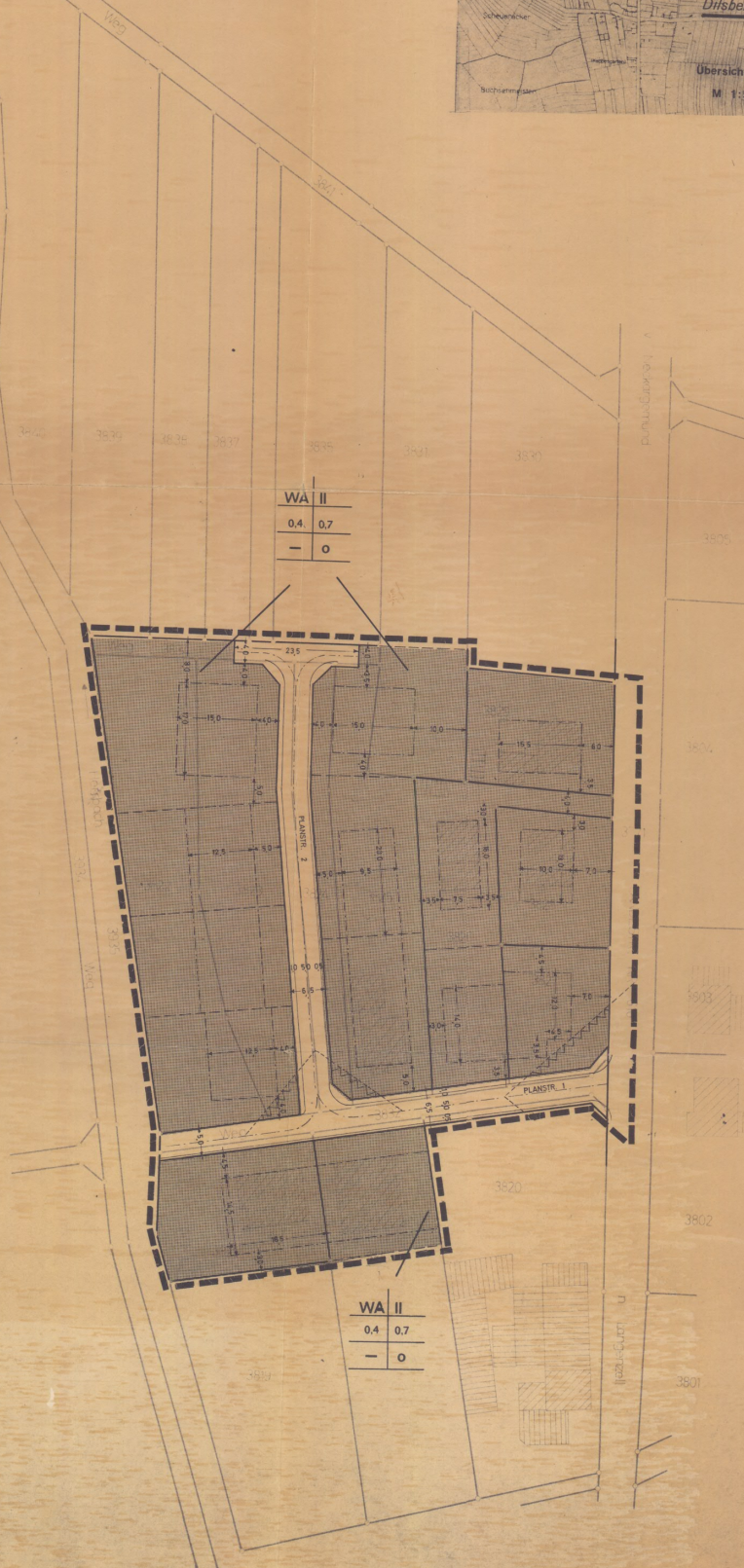
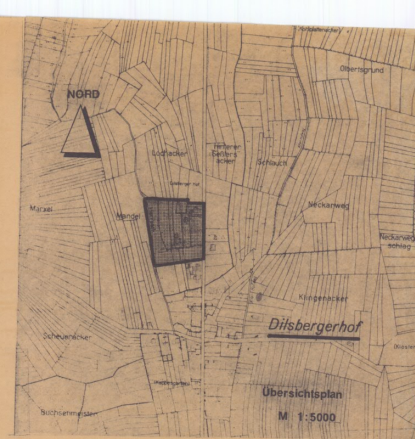


NORD



WA	II
0.4	0.7
-	0

WA	II
0.4	0.7
-	0

M. = 1:500

GEMEINDE
DILSBERG

LANDKREIS
HEIDELBERG

TEILBEBAUUNGSPLAN

GEWANN: DILSBERGERHOF

Aufgrund der §§ 8 und folgende des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BBauG I S. 341), der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung des Bundesministeriums für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung) vom 26.6.1962 (BBauG I S. 429), in der geänderten Fassung vom 26.11.1968 (BBauG I S. 1233), des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.1955 (Ges.B.S. 129) i.V. mit § 1 der 1. Verordnung des Innenministeriums zur Durchführung der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 31.1.1955 (Ges.B.S. 235) in Verbindung mit § 111 Abs. 1, 2 und 3 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.B.S. 151)

I. Der Gemeinderat hat gem. § 2 (1) BBauG am 18.8.1971 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und am 18.8.1971 den Entwurf zugestimmt.

II. Der Bebauungsplan hat gem. § 2 (6) BBauG nach örtlicher Bekanntmachung am 18.8.1971 von 18.8.1971 bis 18.8.1971 öffentlich ausliegen.

III. Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BBauG durch Beschluss des Gemeinderates vom 18.8.1971 als Satzung beschlossen.

IV. Genehmigungsvermerk der Verwaltungsbehörde.

V. Durch örtliche Bekanntmachung am 18.8.1971 und Auslegung von 18.8.1971 bis 18.8.1971 ist der Bebauungsplan als Satz der Verordnungen rechtsverbindlich geworden.

Planverfasser:
Städtisches Vermessungsamt
Heidelberg

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 (2) und 3 BBauG)

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-22 BauNVO)

WA	II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
0.4	0.7	0,4 Grundflächenzahl
-	0	0,7 Geschossflächenzahl
-	0	0 offene Bauweise

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

5. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

geplante Grundstücksgrenzen,
Vorschlag für die Parzellierung
Flangebietsgrenze, = Grenze des räuml. Geländebereichs
Sichtwinkel (Bewuchs, Einfriedigung
max. 0,80 m)
Von der Bebauung freizuhalten Flächen

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

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

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im bergigen Gelände:
Geschosszahl: talwärts zweigeschossig
bergwärts eingeschossig

Das Untergeschoß kann nach der Talwärts 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 Baugrenzen festgesetzt 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 Straßennähe 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 Einfriedigungen:

5.4.1 Art der Einfriedigung:

An der Straße: Holzsäune, Natur mit Heckenhinterpflanzungen, gemauerte und betonierte Pfeiler sind nur zur Verankerung von Eingangs- und Garagentoren sowie zur Unterbringung von Mülltonnen zulässig, andernorts: Maschendrahtsäume.

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

5.4.3 Nur öffentlichen Verkehrsflächen hin sind die Grundstücke mit 0,40 m hohen Baumsteinen abzugrenzen.

6. FW-Stellplätze und Garagen

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. 10° (AT) Dachneigung.

7. 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:

7.1 Von den zeichnerischen Festsetzungen:

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

7.1.2 Überschreitung der festgesetzten Dachneigung um max. 5° (AT), außerdem Walddach bis max. 30° (AT) zulässig.

7.2 Von den schriftlichen Festsetzungen:

zu 6.2 mindestens 1,50 m

8. Grundstücksbreiten

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

DILSBERG, den
Der Bürgermeister