

# BEBAUUNGSPLAN "ALTER WEG"

1. ÄNDERUNG

Aufgrund der §§ 4 und 14 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBL 15/361) der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung des Bundesministeriums für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung) vom 28.6.1962 (BGBL 15/429), in der geändert Fassung vom 26.11.1968 (BGBL 15/233) des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg vom 25.9.1955 (Gesetzblatt S. 129), § 7 Abs. 1 der Verordnung des Innenministeriums zur Durchführung der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg vom 31.10.1955 (Ges. Bl. S. 235) in Verbindung mit § 111 Abs. 1, 2 u. 3 der Landesbauordnung für Baden - Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151).

1. Entwurfsvermerk nach dem § 2 (1) BBAu vom 13.10.1971  
Aufstellung des Bebauungsplans, basierend auf dem 13.10.1971 zum Vorentwurf zugestimmt

II. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) BBAu durch Beschl. des Gemeinderats vom 13.10.1972 öffentlich ausgeschrieben.

III. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBAu durch Beschl. des Gemeinderats vom 13.10.1972 beschlossen.

IV. Genehmigung durch die Verwaltungsbehörde

V. Durch öffentliche Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 26.12.1972, 9.5.72, 18.9.72, 26.12.72, 10.5.72

Planverfasser:  
Landratsamt Heidelberg  
Krausplanungsamt  
Heidelberg, November 1976  
8/71

### ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 12 und 3 BBAu)

WR	Reines Wohngebiet	MD	Dorfgebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet		

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

S-Satteldach	an der Hauptachse	II	Zahl der Vollgeschosse (Hochstgrenze)
F-Flachdach	Dachform	III	Zahl der Vollgeschosse (Zwischengrenze)
W-Walmdach	Wandachse	I-U	mindest 2 - max 3 Vollgeschosse
St-Steildach	Grundflächen-Zahl	I-U	1 Vollgesch. + anrechenbares Untergesch. gem. § 2 (4) LBO (begrabnis- + teilweis 2 Gesch.höhen)
(Gradabgaben A.T.)	Geschäftsflächen-Zahl	III+T	Zahl der Vollgeschosse + Terrassengesch. + offene Bauweise
	Bauweise	o	offene Bauweise
	Max. Zahl der Vollgeschosse	o	nur für 2- und 3-gliedrige Häuser zulässig
	Max. Zahl der Geschäftsflächen	g	geschlossene Bauweise
	(nur bei WA-WG)	g	besondere Bauweise
		g	nur Hausgruppen zulässig
		g	nur Einzelhäuser zulässig

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 23 BBAu)

-----	Bauliche Baugrenze
-----	Fläche für Nebengebäude
-----	NG

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

-----	Straßenverkehrsflächen (Die Gliederung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich)	-----	Straßenbegrenzungslinie
-----	projekt. Straßenbreite über NN	-----	Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
-----	Straßenneigung	-----	

5. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

-----	geplante Grundstücksgrenzen	-----	Fläche für Trafostation
-----	Vorsch. für die Parzellierung	-----	Fläche für Freizeithaltende Flächen
-----	Planbegrenzung	-----	Luftschwech
-----	Abgrenzung untersch. Nutzung	-----	Schwech [max. 0,80m]
-----	Hauptfluchtlinie	-----	

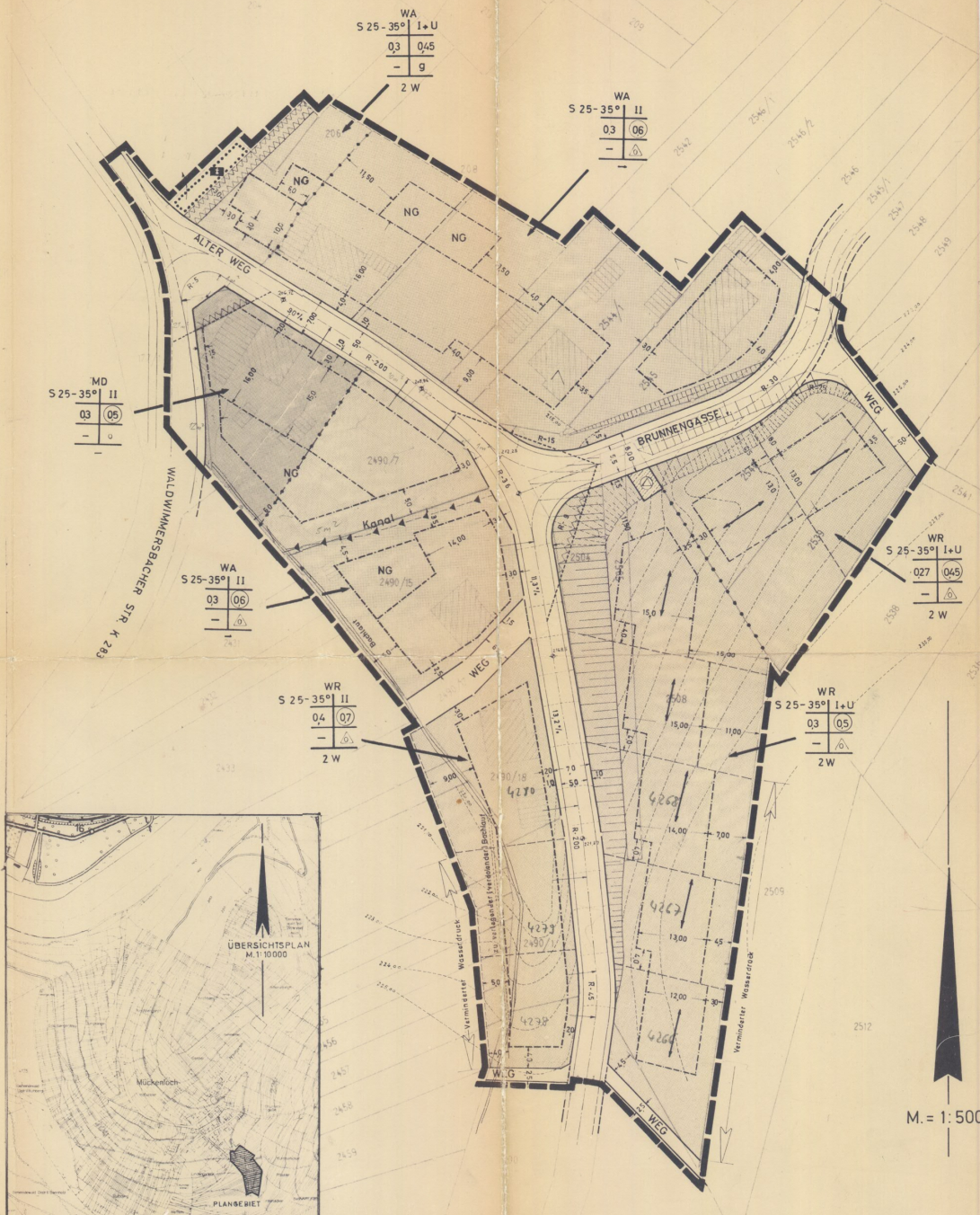
### SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung:**
  - Im WA-Bereich sind Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO (Läden, nicht stehende Handwerksbetriebe) nicht zugelassen.
  - Im WA-Bereich sind Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffer 2, 3 und 5 BauNVO (nicht stehende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke und Tankstellen) nicht zugelassen.
  - Im MD-Bereich sind Ausnahmen nach § 5 (2) Ziffer 9 und 10 (Anlagen für öffentliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen) sowie Intensiv- und Tierhaltung sind nicht zugelassen (§ 5 (3) BauNVO).
- Stellplätze und Garagen:**
  - Anzahl: Entsprechend den jeweils gültigen Richtzahlen des Innenministeriums von Baden-Württemberg.
  - Stellung/Strassenabstände: Bei Senkrechstellung (Tor/Straße) mindestens 5,50 m. Bei Parallelstellung (Längsseite/Straße) mindestens 1,0 m.
  - Dachform, -neigung, -farbe: Pultdach 10°/Flachdach oder entsprechend der Dachform des Hauptbaukörpers.
- Nebengebäude (NG):**
  - Zulässigkeit: Im WA-Bereich unzulässig, in allen übrigen Gebieten nur innerhalb der Baugrenzen und den besonders gekennzeichneten Flächen (NG).
  - Traufhöhe: Max. 4,50 m taleits.
  - Dachform, -neigung, -farbe: Siehe Absatz 2.3.
- Gestaltung baulicher Anlagen (Hauptbaukörper):**
  - Sockelhöhe (Fußbodenoberkante EG bzw. UG):
    - Auf Grundstücken bergseitig der Straße max. 0,30 m i.W. bergseitig über natürlichen Gelände.
    - Auf Grundstücken talseitig der Straße max. 0,60 i.W. über Straßenoberkante.
  - Kniestock: Bei einer sichtbaren Geschöfthöhe max. 0,50 m, bei zwei sichtbaren Geschöfthöhen unzulässig.
  - Dachfarbe: Dunkler Farbton.
  - Gebüdesetzung (Hauptfluchtlinie): Die Gebüdesetzung ist dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen, sofern zeichnerisch nichts festgesetzt ist.
- Außenanlagen:**
  - Böschungen: Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Verkehrs- und Grundstücksflächen sind auf den angrenzenden Grundstücken Böschungen im Neigungsverhältnis von mind. 4:1 zulässig. Anstelle von Böschungen können von den Grundstückseigentümern Stützmauern nach Maßgabe des Absatzes 5.2 errichtet werden.
  - Stützmauern: Max. 1,20 m Höhe über Straßenoberkante. Material: Naturstein oder bearbeiteter Beton (Wachbeton, abgespitzter Beton oder Beton mit deutlich sichtbarer Einlagerung von Bruchsteinen usw.).
  - Einfassungen: Soweit keine Stützmauern oder Sockeleinfassungen von max. 0,25 m Höhe errichtet werden, sind Dauerputzbleche mit mind. 0,10 m hohen Einfassungen (Bausteine, Kantensteine usw.) über Oberwegoberkante abzugeben.
  - Einfriedigungen: Gassenröhre an öffentlichen Verkehrsflächen: 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. 0,20 m von der Stützmauer-Vorderkante.

6. AUSNAHMEN

- Von den zeichnerischen Festsetzungen:
    - Über- und Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung um max. 2°.
    - Zusätzlich zulässige Dachform: Walmdach und Satteldach max. 25°, Flachdach.
    - Überschreitung der Baugrenze um max. 10% der ausgewiesenen Bauteile, sofern ein Mindestabstand von 5,0 m zur nächstgelegenen Grenze eingehalten wird.
  - 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. 6.2: über max. 1,5 m
- Vergewehrungsrücklagen: Eine gemäß § 16 (2) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besondere Flächen festgesetzt sind.

Mückenloch, den ..... Der Bürgermeister



M. = 1:500