

BEBAUUNGSPLAN

TEIL I NÖRDLICHER BEREICH GEW. „IM GRUND“
TEIL II SÜDLICHER BEREICH GEW. „IN DER BENZENKLINGE“

MASSSTAB M:1=000

Auf Grund der §§ 9 und folgender des Bundesbaugesetzes vom 20. Juni 1960 (BGBI. I S. 341), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) des Bundesministers für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung vom 26. Juni 1962 (BGBI. I S. 429), des § 1 der zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 103) und des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1956 (Ges. Bl. S. 129) in Verbindung mit § 111 Landesbaugesetz für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges. Bl. S. 191)

- ### ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN:
- Straßenbegrenzungslinie
 - Grenzlinie
 - WA II° 04/07 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - WR = Reines Wohngebiet
 - GE = Gewerbegebiet
 - = Offene Bauweise
 - = 0,50 Grundflächenzahl
 - = 0,75 Geschossflächenzahl
 - auf Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
 - II Zahl der Vollgeschosse (Als Höchstgrenze)
 - Begrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Verkehrsflächen
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auszustatten Flächen
 - OSI Grenzstreifenabstände
 - Grenze des öffentlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Verkehrsflächen
 - Flächen für Gemeindefürsorge (Feuerwehr, Kindergarten)
 - Wohnbauflächen (WR und WA)
 - Gewerbliche Bauflächen (GE)
 - Zufahrtsverbot
 - Umformstation

- ### HINWEIS:
- Höhenrichtlinien
 - Anzustrebende Grundstücksgrenzen
 - vorgesehene Ortsdurchfahrt (L. Nr. 3105)

HEDDESBACH, DEN 1967
DER BÜRGERMEISTER:

„BEBAUUNGSPLAN-VERFAHREN“ TEIL I NÖRDLICHER BEREICH

I. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) Bundesbaugesetz vom 20. Juni 1960 durch Beschluss des Gemeinderates vom 15. Juli 1967 aufgestellt.
Heidelberg, den 15. Juni 1968
Der Bürgermeister

II. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 (6) Bundesbaugesetz vom 20. Juni 1960 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18. Juli 1968 öffentlich aufgelegt.
Heidelberg, den 9. Sep. 1967
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 1 Bundesbaugesetz i.V. mit § 4 (1) durch Beschluss des Gemeinderates vom 29. Sep. 1967 als Satzung beschlossen.
Heidelberg, den 29. Sep. 1967
Der Bürgermeister

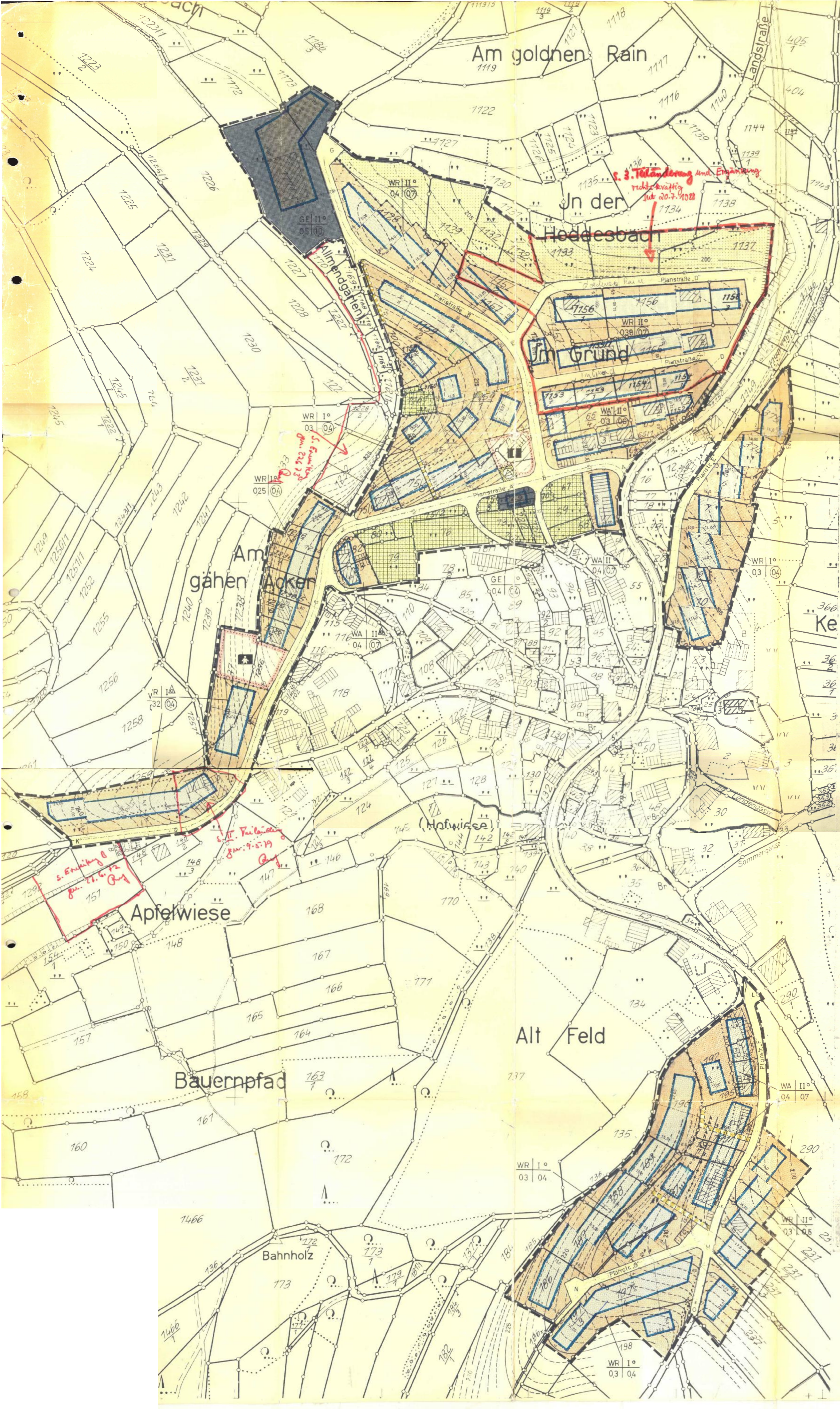
„BEBAUUNGSPLAN-VERFAHREN“ TEIL II SÜDLICHER BEREICH

Heidelberg, den 1967
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) Bundesbaugesetz vom 20. Juni 1960 durch Beschluss des Gemeinderates vom 15. Juli 1967 aufgestellt.
Heidelberg, den 15. Juni 1968
Der Bürgermeister

III. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 4 (1) durch Beschluss des Gemeinderates vom 29. Sep. 1967 als Satzung beschlossen.
Heidelberg, den 29. Sep. 1967
Der Bürgermeister

Durch Bekanntmachung der Genehmigung und Auslegung gemäß § 12 Bundesbaugesetz vom 20. Juni 1960 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18. Juli 1968 ist der Bebauungsplan am Ausgabestag, d.h. am 18. Juli 1968 rechtsgültig geworden.
Heidelberg, den 1967
Der Bürgermeister



- ### Schriftliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung:
 - In reinen Wohngebiet (WR) sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 3 (4) BauNVO).
 - In allgemeinen Wohngebiet (WA) werden Ausnahmen nach § 2 (2) Ziffer 2, 4 und 5 BauNVO nicht zugelassen.
 - Maß der baulichen Nutzung:
 - Geschosszahl: Ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.
Falls eingeschossige Bebauung vorgeschrieben, kann auf der Talseite ein zweites Geschoss sichtbar werden. Voraussetzung ist, daß Geschosszahl (I) und Bebauung eingehalten werden.
Bei eingeschossiger Bebauung kann das Untergeschoss nach der Talseite hin als Torhaus ausgebaut werden. Voraussetzung ist auch hier, daß die Geschosszahl (I) und die Bebauung eingehalten werden. In diesem Falle sind für die Prüfung des Baugesuchs durch die Baugenehmigungsbehörde auf NN bezogene Geländeprofile erforderlich (§ 30 Abs. 3 LBO).
 - Form der baulichen Anlagen:
 - Bei WR- und WA-Gebiet:
Dachrichtung: entsprechend dem Geländeverlauf, in Zweifelsfällen parallel zur Baugrenze
Dachneigung: bis 20°
Kniestock: bergwärts max 0,40 m, Talwärts nicht zugelassen.
Sockel: bergwärts max 0,10 m vom natürlichen Gelände talwärts max 0,60 m aus gemessen.
 - Bei GE-Gebiet:
Dachrichtung: entsprechend dem Geländeverlauf
Dachform: Sattel- oder Pultdach
Dachneigung: bis max 10°
Kniestock: nicht zulässig
Traufhöhe: talwärts max 7,00 m
Dachdeckung: dunkler Farbton
 - Lebensanlagen oder Einrichtungen:
 - In reinen Wohngebiet nicht zulässig.
 - In allgemeinen Wohngebiet sind nur untergeordnete Nebenanlagen od. Einrichtungen mit einer Grundfläche von max 50,00 m² zulässig.
 - Stellung der Nebengebäude od. Einrichtungen: nur innerhalb der Baugrenzen.
 - Dachneigung: entsprechend dem Hauptgebäude
 - Dachrichtung: nicht zulässig
 - Dachdeckung: dunkler Farbton
 - Taufhöhe: talwärts max 3,00 m
 - Form der Außenanlagen:
 - Bei Auffüllungen und Abgrabungen des Geländes sind die Grundformen des natürlichen Geländes und die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.
 - Abgrabungen sind bis zu einem Neigungswinkel von max 20° zulässig.
 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie nicht als Zufahrt, Eingangs- oder Stallplätze dienen, sind landschaftsgärtnerisch anzulegen.
 - Einfriedigungen:
 - Höhe: an der Straße max 0,80 m
ernstwärts max 1,20 m
Auf Stützmauern mit einer Höhe von 0,80 m sind Einfriedigungen nur als Abplanzung zulässig.
 - Art der Einfriedigung:
Mischendraht oder Holzbohle naturgetrichen mit Hockernunterplanzung.
Sensiv oder betonierter Pfeiler sind nicht zulässig, ausgenommen zur Befestigung von Eingangs- und Gartentoren und zur Unterbringung von Mülltonnen.
 - Samensteine: Die Baugrundstücke, die keine Stützmauern oder andere Befestigungen benötigen, müssen zur Öffentl. Verkehrsfläche hin mit 0,10 m hohen Samensteinen abgegrenzt werden.
 - Stützmauern: Material: Naturstein oder Wackelstein.
Höhe: 1,20 m max über Straßenoberkante.
 - Sicherheits-einfriedigungen sind in Gewerbegebiet bis zur Baugrenze zurück zu setzen.
Höhe: max 2,00 m Material: Mischendraht.
 - Im Gewerbegebiet weitgehend von Gewerbegebiet zu schützen, sind die Vorartenflächen mit Blumen zu bepflanzen und zu begrünen.
 - PKZ-Stallplätze und Garagen:
 - Anzahl: pro Wohnung 1 Stallplatz od. 1 Garage.
 - Stellung: Garagen dürfen die rückwärtige Baugrenze nicht überschreiten. Senkrecht zur Straße errichtete Garagen müssen einen Mindestabstand von 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie haben. In bürgerlich Gelände können Garagen parallel zu Straße mit einem Mindestabstand von 1,00 m von der Straßenbegrenzungslinie gestellt werden.
 - Taufhöhe: Talwärts max 3,00 m
 - Dachform, Material, Richtung: Bei Anbau an das Hauptgebäude muß die Neigung, Material und Richtung des Daches der des Hauptkörpers entsprechen. Bei freistehenden Garagen: Flachdach oder Pultdach mit max 10° Dachneigung, Traufe talseitig, Dachdeckung dunkler Farbton.
 - Ausnahmen:
 - Von den zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen sind Ausnahmen gemäß § 31 (1) BauNVO und § 34 (1) LBO nach Folgender Höhe zulässig:
 - Von den zeichnerischen Festsetzungen:
Überschreitung der Baugrenze um max. 10 % der festgesetzten Bauleitlinie, sofern ein Mindestabstand von 5,00 m zur nächstgelegenen Grenze nicht unterschritten wird.
 - Von den schriftlichen Festsetzungen:
Dachneigung: Überschreitung der Dachneigung um max. 5° der festgesetzten Dachneigung
Kniestock: Überschreitung der festgesetzten Höhe um max. 50 %
Sockelhöhe: Überschreitung der festgesetzten Höhe um max. 20 %
zu Abs. 4.2. Überschreitung der Grundfläche um max. 20 % zu Abs. 4.7. Überschreitung der festgesetzten Höhe von max. 0,50 m.