

09.06.98

BEBAUUNGSPLAN

Teil I nördlicher Bereich Gew. "Im Grund
Teil II südlicher Bereich Gew. "In der Benzenklinge

- Änderung und Erweiterung im Bereich des
Schönauer Weges, Flst.-Nr. 1236 und 1238

Aufgrund § 10 BauGB vom 22.08.1997 (BGBl.I,S. 2141), der BauNVO vom 26.1.1990 (BGBl.I,S.133 ff),
des § 4 Gemeindeordnung vom 3.10.1993 (GBL,S. 577) §§ 74, 75 LBO vom 08.08.1996 (GBL,S. 617)

VERFAHREN

- I. Der Gemeinderat hat gem. § 2 BauGB am 28.01.1998 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und am zugestimmt und am 18.03.1998 öffentlich bekanntgemacht,
- II. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgt am 23.03. - 31.03.1998,
- III. Mit Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB hat der Gemeinderat am 31.03.1998 den Bebauungsplan / Änderungs- und Erweiterungsentwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen,
- IV. Der Bebauungsplan / Änderungs- und Erweiterungsentwurf hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.04.1998 in der Zeit vom 30.04.1998 bis 02.06.1998 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen,
Eingeschränktes Verfahren nach § 3 (3) BauGB in der Zeit vom bis
- V. Der Bebauungsplan/die Bebauungsplanänderung wurde nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 09.06.1998 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und am 15.06.1998 gem. § 11 BauGB angezeigt/Genehmigung beantragt,
- VI. Es wird hiermit bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu Heddesbach, den 15.06.1998
ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen.



W. Krey
Bürgermeister

VII, Genehmigungsvermerk / Nichtbeanstandungsvermerk
.....

Genehmigt.
Heidelberg, den 20. Juli 1998
Rhein - Neckar - Kreis
Landratsamt.

VIII, Mit Ortsüblicher Bekanntmachung der erteilten Genehmigung /
Abschluß des durchgeführten / Anzeigeverfahrens am
ist der Bebauungsplan / die Bebauungsplanänderung am Tag
der Veröffentlichung in Kraft getreten,

HEDESBAACH 13. Aug. 1998

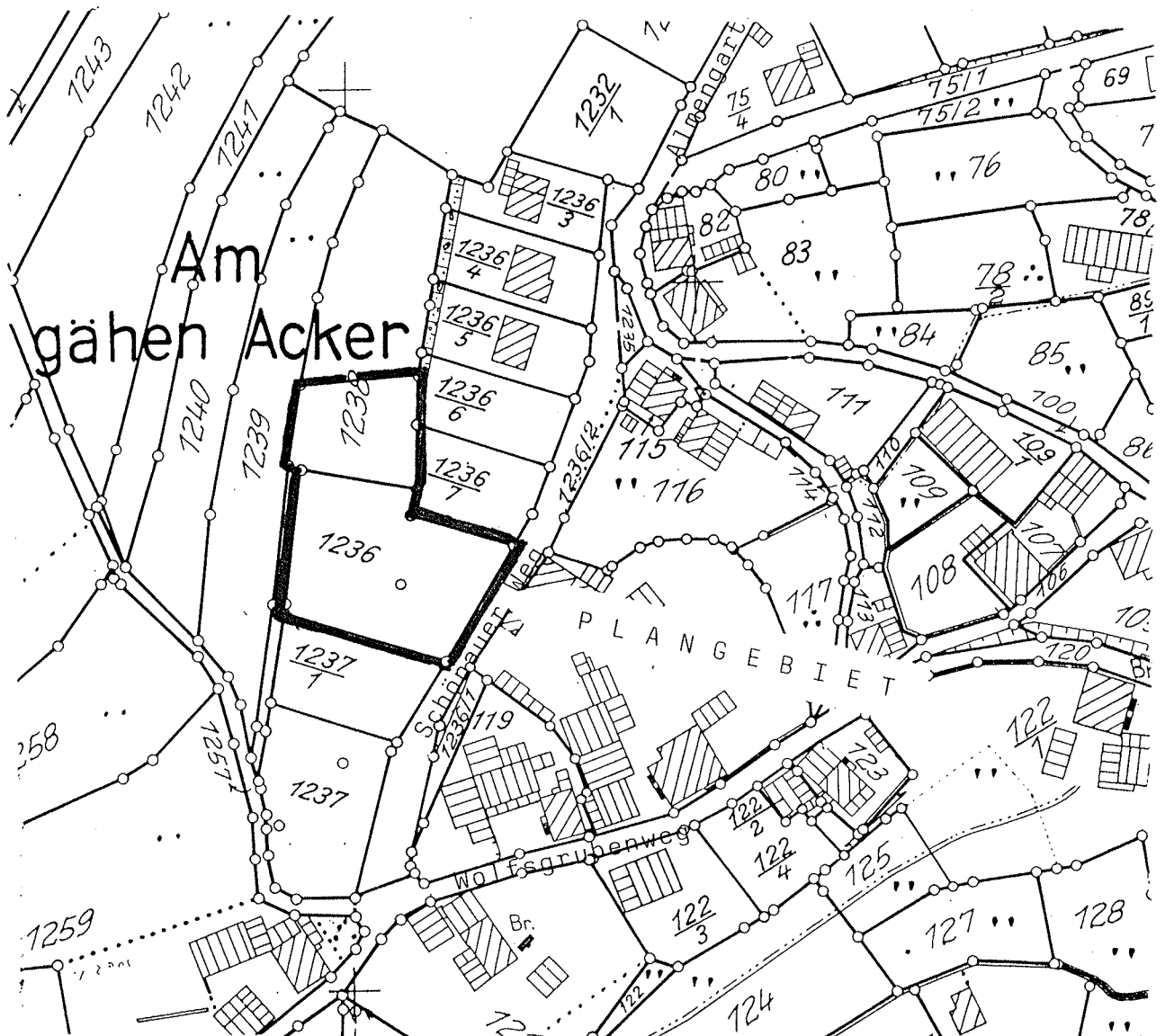
W. Krey
Bürgermeister

Amtliche Beglaubigung

Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke
stimmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit
dem Liegenschaftskataster überein,

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN:

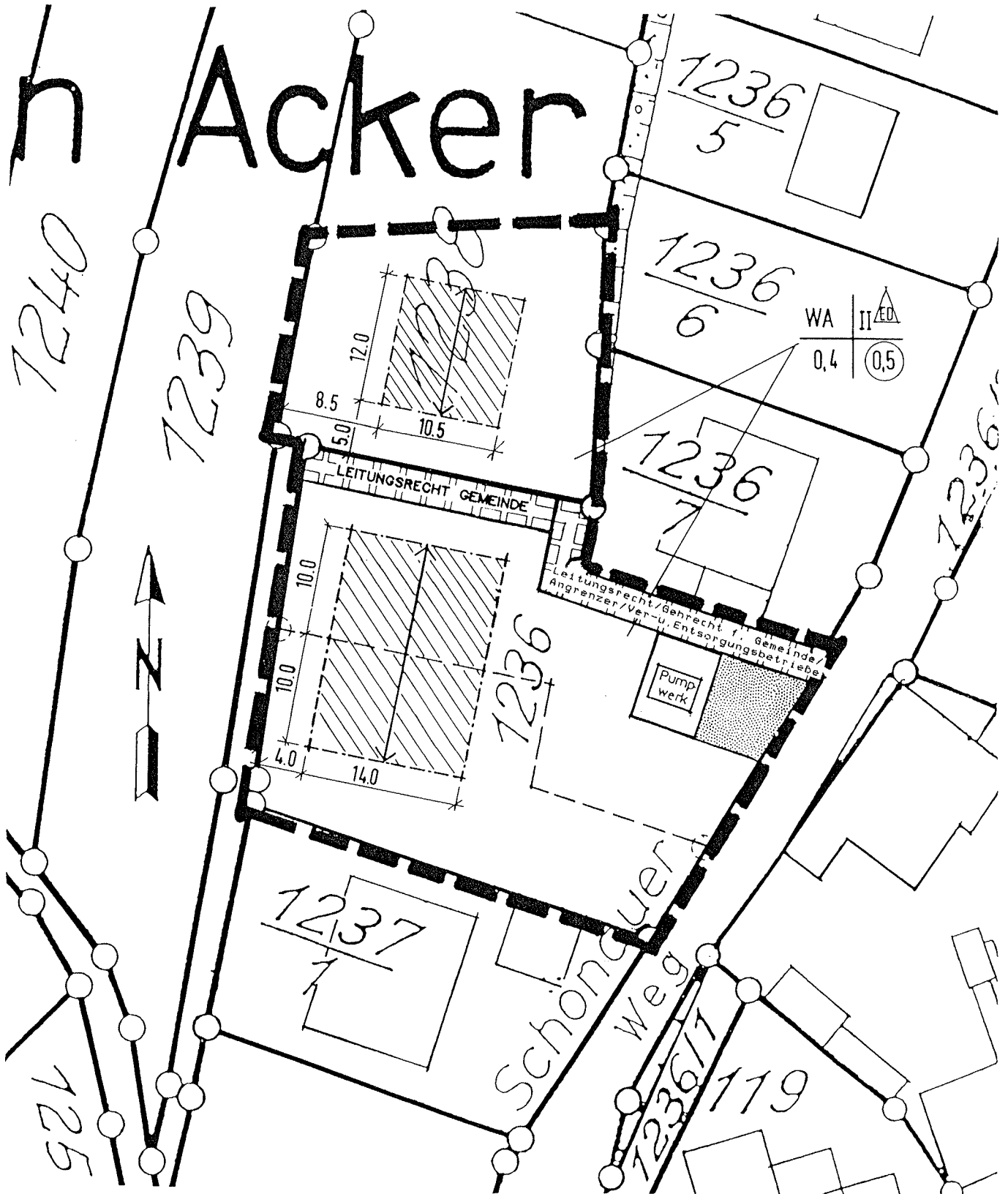
- Straßenbegrenzungslinie
- - - - - Baugrenze
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- WA = Allgemeines Wohngebiet
- 0,4 = GRZ Grundflächenzahl
- 0,7 = GFZ Geschoßflächenzahl
- △ ED Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- ▒ ▒ ▒ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- █ █ █ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- - - - - Anzustrebende Grundstücksgrenzen



AENDERUNG UND ERWEITERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES "IM GRUND"

MASSTAB: 1:500

DATUM: 31.03.1998



MANFRED M. FISCHER
DIPL.-ING. ARCHITEKT

BRÜCKENSTR. 35 69120 HEIDELBERG
 TELEFON 06221-409036
 TELEFAX 06221-484251

B. Schriftliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden Ausnahmen nach § 4 (3) Ziff. 3, 4 und 5 BauGB nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Geschoszahl: Ergibt sich aus den zeichnerischen Festlegungen.

3. Gestaltung baulicher Anlagen

Dachrichtung:	entsprechend dem Geländeverlauf, in Zweifelsfällen parallel zur Baugrenze		
Dachneigung:	bis 40°		
Kniestock:	max. 0,60 m		
Dachform:	Satteldach		
Gebäudehöhe:	max. 12 m vom natürlichen Gelände talseits gemessen		
Traufhöhe:	talseits	max. 7,00 m	vom natürlichen Gelände gemessen
	bergseits	max. 4,00 m	vom Schnittpunkt aufgehende Wand Unterkante Sparren
Dachdeckung:	dunkler Farbton		

4. Nebenanlagen oder Einrichtungen

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind nur untergeordnete Nebenanlagen oder Einrichtungen mit einer Grundfläche von max. 30,00 qm zulässig.

4.2 Stellung der Nebengebäude oder Einrichtungen:
nur innerhalb der Baugrenzen

4.3 Dachneigung:
entsprechend dem Hauptgebäude

4.4 Dachrichtung:
entsprechend dem Hauptgebäude

- 4.5 Dachdeckung:
entsprechend dem Hauptgebäude
- 4.6 Traufhöhe:
talseits max. 3,00 m vom natürlichen Gelände gemessen

5. Auffüllungen, Böschungen und Bodenschutz

- 5.1 Bei Auffüllungen und Abgrabungen des Geländes sind die Grundformen des natürlichen Geländes und die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.
- 5.2 Böschungen sind bis zu einem Neigungswinkel von max. 45° zulässig.
- 5.3 Bodenschutz
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm) Rasengittersteine, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen. Garagenzufahrten können auch als Fahrstreifen in einer Breite bis zu 0,6 m ausgepflastert oder ausgelegt werden.
 - In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
 - Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
 - Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.).
 - Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z.B. Unterbodenmaterial aus Baugrubenaushub als Aufschüttungsmaterial verwenden) oder an anderer Stelle einer geordneten Wiederverwendung zuzuführen.
 - Als Aufschüttungsmaterial darf kein verdichtetes oder belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.
 - Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

6. Leitungsrecht:

Das im Plan eingetragene Geh- und Leitungsrecht ist zugunsten der Gemeinde, der Angrenzer und der Ver- u. Entsorgungsbetriebe entsprechend der Planausweisung.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 und 75 LBO)**7. Gestaltung der Außenanlagen**

7.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie nicht als Zufahrt, Eingangs- oder Stellplätze dienen, sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

7.2 Einfriedungen:

7.2.1 Höhe: an der Straße max. 0,80 m von Straßenoberkante gemessen
andernorts max. 1,20 m vom natürlichen Gelände gemessen

Auf Stützmauern mit einer Höhe von 0,80 m sind Einfriedungen nur als Abpflanzungen zulässig.

7.2.2 Art der Einfriedung:

Einfriedungen in geschlossenen Formen (Mauern, Bretterzäune u.a.) sind unzulässig.

7.3 Saumsteine:

Die Baugrundstücke, die keine Stützmauern oder andere Befestigungen benötigen, müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit 0,10 m hohen Saumsteinen abgegrenzt werden.

8. PKW-Stellplätze und Garagen

8.1 Anzahl: pro Wohnung 1 Stellplatz oder 1 Garage.

8.2 Stellung: Garagen dürfen die rückwärtige Baugrenze nicht überschreiten, müssen einen Mindestabstand von 1,00 m von der Straßenbegrenzungslinie haben und dürfen eine max. Gebäudelänge von 7,00 m nicht überschreiten.

8.3 Traufhöhe:

Talseits max. 3,00 m vom natürlichen Gelände

8.4 Dachform, Material, Richtung:

Bei Anbau an das Hauptgebäude muß die Neigung, Material und Richtung des Daches der des Hauptbaukörpers entsprechen.
Bei Freistehenden Garagen: Flach-, Pult- oder Satteldach mit max. 10° Dachneigung, Traufe talseitig
Dachdeckung: dunkler Farbton

9. Ausnahmen

Von den zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen sind Ausnahmen gemäß § 31 (1) BauGB nach folgender Maßgabe zulässig.

9.1 Von den zeichnerischen Festsetzungen :
Überschreitung der Baugrenze um max. 10% der festgesetzten Bautiefe, sofern ein Mindestabstand von 5,00 m zur nächstgelegenen Grenze nicht unterschritten wird.

9.2 Von den schriftlichen Festsetzungen:

- zu Abs. 3

Dachneigung: Überschreitung der Dachneigung um max. 5° der festgesetzten Dachneigung

Kniestock: Überschreitung der festgesetzten Höhe um max. 50%

- zu Abs. 8.4 Überschreitung der festgesetzten Höhe um max. 0,5 m