

BEBAUUNGSPLAN ANGELHOFER GÜTER

20. AUG. 1968
nach § 11 BBOG

Aufgrund der §§ 8 und folgenden des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BBl. I S. 341), der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung) des Bundesministeriums für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung vom 26.6.1962 (BBl. I S. 429), des § 1 der zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (Ges. Bl. S. 200) und des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg vom 25.7.1955 (Gesetzbl. Seite 129) in Verbindung mit § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151).

AI. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN:

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 5 BauVO)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 Abs. 4 BauVO)
- - -** NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORSCHLAG FÜR DIE PARZELLIERUNG)
- STRASSENABGRENZUNGSLINIE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauVO)
- BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BauVO, §§ 22 und 23 BauVO)
- ■ ■ ■** MIT GEBÄUDEFÜHRUNG VERBUNDENEN ZEICHNERISCHEN PLANEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1c BauVO)
- REINES WOHNGEBIET WR (§ 3 BauVO)
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BauVO)
Die dargestellte Gliederung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.
- P** Öffentliche Parkplätze \rightarrow 422 Auszubeh. Stresse
- GRUNDFLÄCHE (privat)
- GRUNDFLÄCHE (öffentlich)
- HAUPTFIRSTRICHTUNG

- WR III(2) ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BauVO, §§ 1-11, 16, 17, 22 und 23 BauVO)
- WR - Reines Wohngebiet
 - 11 - Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
 - 11(1/2) - 11 Vollgeschosse (Höchstgrenze) - jedoch bergseits nur eine Geschosshöhe, talseits nur zwei Geschosshöhen sichtbar (maximal).
 - o - Offene Bauweise
 - △ - Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
 - - Geschosflächenzahl GFZ (Höchstgrenze)
 - - Grundflächenzahl GRZ (Höchstgrenze)
 - ZW - Max. Zahl der Wohnungen je Gebäude

AII. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN:

- Art der baulichen Nutzung**
Ausnahmen nach § 3(3) BauVO - Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs / nicht störende Handwerksbetriebe - sind nicht zulässig.
- Stellplätze / Garagen**
 - Anzahl: Entsprechend den jeweils gültigen Richtzahlen des Innenministeriums von Baden - Württemberg.
 - Zulässigkeit: Auf dem Baugrundstück.
 - Stellung / Straßenseitige Stellplätze und Garagen dürfen die hintere Baugrenze (von der Zufahrtsstraße aus) nicht überschreiten, ausgenommen hiervon sind Eckgrundstücke. Die Mindestabstände von überdachten Stellplätzen und Garagen zur Straßenseitigen Baugrenze müssen betragen:
 - a. bei Senkrechteinrichtung (Garageneinfahrt / Straße) mind. 3,0 m auf den Grundstücken mit Zufahrt vom Angelhofweg mind. 5,0 m auf allen übrigen Grundstücken.
 - b. bei Parallelabteilung (Garagenlängsgasse / Straße) mind. 1,5 m auf den Grundstücken mit Zufahrt vom Angelhofweg mind. 2,5 m auf allen übrigen Grundstücken.
 - c. bei Schrägstellung (Garage schiefwinklig zur Straße) sind die aufgeführten Mindestabstände an der engeren Stelle einzuhalten.
 - Traufhöhe: Bei Garagen max. 2,70 m, bei überdachten Stellplätzen max. 2,40 m über Oberkante Einfahrt, jedoch bei bergseitiger Zufahrt max. 3,0 m talseits über Gelände.
 - Dachform / Dachneigung / Dachfarbe: Bei freistehenden Garagen und überdachten Stellplätzen Flachdach, Pultdach - max. 10 Grad Dachneigung, dunkler Farbton, oder entsprechend der Dachform des Hauptbaukörpers. Bei Anbau an den Hauptbaukörper muß das Garagendach dem Dach des Hauptbaukörpers entsprechen, sofern es nicht eine zusätzliche Funktion (Balkon, Terrasse, usw.) erhält.
 - Sichtflächen: Entsprechend den Festsetzungen des Abs. 4.5.

3. Maßstab: Maßstab 1:1000

4. Hauptbaukörper:

- 4.1 Soekelhöhe:** (Fußbodenebene EG bzw. UG) bergseits max. 0,30 m über Straßenebene bzw. über natürlichem Gelände, talseits max. 0,30 m über Gelände.
- 4.2 Kniestock:** max. 0,50 m, jedoch bei zwei sichtbaren Geschossen unzulässig.
- 4.3 Dachform / Dachneigung / Dachfarbe:** Flachdach - max. 10 Grad, dunkler Farbton - auf von talwärts abfallenden Grundstücken der "Alten Hühnerstraße" und "Am Hirschwald" (Lsg. Nr. 17a/2-17b) Flachdach - max. 17-20 Grad, dunkler Farbton - auf allen übrigen Grundstücken.
- 4.4 Gebäudestellung / Hauptfächrichtung:** Die Gebäudestellung ist dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen, soweit zueinander nicht anders festgesetzt ist.
- 4.5 Sichtflächen:** Bei Verputzen oder Einstrichen ruhiger heller Farbton. Für versch. Bauteile (Platzen, Geländer, Tür- oder Fensterrahmen) ist nur die Verwendung von weiß, gelben oder hellen Farben und Holz naturfarben zulässig.

5. Außenanlagen:

- 5.1 Stützmauern:** max. 1,50 m Höhe bergseits von öffentlichen Verkehrsflächen, alle Stützmauern zum Gelände max. 1,20 m Höhe (einstöckig). Material: Naturstein, Verblender oder gestreifter Beton (Geschoben, abgeputzter Beton, Schichten mit deutlich sichtbaren Bruchsteinlagen oder Strukturputz durch stark geglied. Gestaltung mit Pflanzenausparungen).
- 5.2 Einfassungen:** Sofern keine Stützmauern erforderlich sind, sind Baugrubensicherungen vor öffentlichen Verkehrsflächen mit min. 0,10 m und max. 0,25 m hohen Einfassungen (Sauer-, Kalkstein, Sockel) zu versehen. Die Verwendung von Baumaterialien mit hohler oder öffentlicher Verkehrsflächen ist unzulässig.
- 5.3 Einfriedigungen:** max. 1,00 m Höhe (einstöckig), Sockel an öffentlichen Verkehrsflächen (bei Verwendung von geschichtetem Mauerwerk) ist die Einfriedigung anzupflanzen. max. 1,50 m Höhe an allen übrigen Grundstückegrenzen. Geschlossene Mauer (Mauern, Stütz- oder Brüstungswände) sind unzulässig. Auf Stützmauern bergseits der Straßen bis zu einer Höhe von 0,20 m sind Einfriedigungen zu einer Höhe von 1,20 m (einstöckig) zulässig, bei Stützmauern ab 0,20 m sind Sicherungspflanzungen (hochstammige Bäume ohne oder mit min. 0,30 m hinter der Grundstücksgrenze liegender Einfriedigung).

6. Automaten / Verkaufsstände unzulässig

- 6.1 Verkaufsstellen:** Nur innerhalb öffentlicher Anlagen oder auf öffentlichen Plätzen zulässig.
 - 6.2 Pflanzungen:** Pflanzungen sind in Art und Standort so zu wählen, daß die Fernsicht des bergseitig angrenzenden Grundstückes auf mindestens 1,50 m in einem Bereich aus Grundstück (2/3) senkrecht zum Gelände nicht beeinträchtigt wird.
- Bsp.:* Auf den talwärts angrenzenden Grundstücken der "Alten Hühnerstraße" und "Am Hirschwald" ist ein Busch an der westlichen bzw. südwestlichen Grundstücksgrenze von mind. 4,0 m auf den Grundstücken Lsg. Nr. 17a/2 bis 17c/6 5,0 m auf den Grundstücken Lsg. Nr. 17b/1 bis 17b/6 von jeder Abbiegung freizubehalten; auf allen übrigen Grundstücken ist ein Busch von mind. 5,0 m von der nördlichen bzw. nordwestlichen Grundstücksgrenze einzuhalten, sofern nicht durch Baugrenzen geringere Abstände festgesetzt sind.

7. Ausnahmen:

- 7.1 Ausnahmen:** Falls nachherliche u. öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden, sowie in Artikel 11 Abs. 3 Nr. 31(1) BBOG und § 54(1) LBO folgende Ausnahmen zugelassen werden:
 - Verschreitung der Baugrenzen um max. 10 m der festgesetzten Baufüße, sofern mind. ein 5,0 m Abstand zur nächstgelegenen Grenze eingehalten wird.
 - Von den schriftlichen Festsetzungen:
 - zu 2.1: mind. 1,5 m über 2,0 m Straßenebene
 - zu 2.2: mind. 1,5 m über 1,5 m Straßenebene
 - zu 4.1: bis max. 50%
 - zu 4.3: bis max. 10% Überschreitung
 - Flachdach 0-1 Grad - dunkler Farbton - Traufe talwärts, Geländehöhe -13 -2 3 Grad - dunkler Farbton, Flachdach
 - zu 5.1: bis max. 1,5 m Überschreitung
 - zu 6: bei Grundstücken an der "Alten Hühnerstraße" und "Am Hirschwald" Einhaltung des Busches auf der gegenüberliegenden Seite des Grundstückes.

AIII. VERFAHREN:

- I.** Der Bebauungsplan hat gem. § 2(1) BBOG vom 23.6.1960 am die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und am dem Entwurf zugestimmt.
 - II.** Der Bebauungsplan hat gem. § 2(c) BBOG vom 23.6.1960 nach ortsüblicher Bekanntmachung am öffentlich ausgelegt.
 - III.** Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBOG durch Beschluss des Gemeinderates von als Setzung beschlossen.
 - IV.** Genehmigungsvermerk der (höheren) Verwaltungsbehörde:
- Wilhelmsfeld, den Der Bürgermeister
- Wilhelmsfeld, den Wilhelmsfeld, den
- Heidelberg, den



Schnitt A-B M. 1:250

Schnitt C-D M. 1:250