

GEMEINDE HEINSHEIM

BAUGEBIET

BURGGÄRTEN

KESSELWIESEN

BEBAUUNGSPLAN M. 1:500



18. DEZ. 1979

[Signature]
Bürgermeister

PLANFERTIGER

[Signature]
WERNER THIELE DIPL.-ING.
BÜRO FÜR HOCH- UND TIERBAU
695 MDSBACH/BADEN
NECKARREZZER-STR. 15 TEL. 2182

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Burggärten, Kesselwiesen"
der Gemeinde H e i n s h e i m , Lkrs. Mosbach/Baden

1. Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus dem Bebauungsplan Anlage Nr. 4 im M. 1 : 500.

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Ziff. 1 a) BBauG)

- 2.1 Das Reine Wohngebiet dient ausschließlich dem Wohnen (§ 3 Abs. 1 + 2 BauNVO).
- 2.2 Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 der BauNVO können zugelassen werden.
- 2.3 Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 + 2 BauNVO).
- 2.4 Als Ausnahme nach § 4 Abs. 3 der BauNVO kann nur Ziff. 6 zugelassen werden, wenn sie sich mit der Eigenart des Gebietes verträgt.
- 2.5 Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (Bauhof der Firma Straßner).
(§ 6 Abs. 1 + 2 Ziff. 1, 2, 4 BauNVO).
- 2.6 Bauliche Einrichtungen nach § 6 Abs. 2 Ziff. 3, 5, 6 + 7 sowie Abs. 3 sind im Mischgebiet ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 a) BBauG)

- 3.1 Die Zahl der Vollgeschosse im Reinen Wohngebiet wird auf max. 2 Vollgeschosse begrenzt. Hierbei darf talseitig kein Kellergeschoß in Erscheinung treten.

Die max. zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,4 und die max. zulässige Geschoßflächenzahl auf 0,8 begrenzt, soweit für diese Werte in der Anlage Nr. 4 des Bebauungsplanes keine kleineren Werte festgesetzt sind.
(§ 16 + 17 BauNVO).

- 3.2 Die Zahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet wird auf max. 2 Vollgeschosse, die max. zulässige Grundflächenzahl auf 0,4, die max. zulässige Geschoßflächenzahl auf 0,8 begrenzt, soweit für diese Werte in der Anlage Nr. 4 des Bebauungsplanes keine kleineren Werte festgesetzt sind.
- 3.3 Die mittlere Sockelhöhe des Untergeschosses darf 0,2 m über dem bestehenden Gelände liegen.
Evtl. Kniestockausbildungen sind bei 2-geschossigen Bauten nur bis zu max. 0,3 m zugelassen.
- 3.4 Die Zahl der Vollgeschosse im Mischgebiet wird auf max. 2 Geschosse begrenzt. Die max. zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,4, die max. zulässige Geschoßflächenzahl auf 0,6 begrenzt.
(§ 16 + 17 BauNVO).

4. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG und § 22 Abs. 2 BauNVO)

- 4.1 Im gesamten Bebauungsplanbereich wird gemäß den Eintragungen im Lageplan Anlage Nr. 4 offene Bauweise festgesetzt.
(§ 22 Abs. 1, 2 + 4 BauNVO).
- 4.2 Für die First- bzw. Traufrichtung gelten die in der Anlage Nr. 4 des Bebauungsplanes eingetragenen Symboldarstellungen.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

Die Gebäude sind in ihrer Höhenstellung entsprechend den Regelquerschnitten zu errichten, wobei die gegebenen Geländebeziehungen und die angrenzenden Verkehrsflächen maßgebend sind.

6. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

- 6.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind gemäß den Eintragungen in der Anlage Nr. 4 des Bebauungsplanes in den dafür vorgesehenen Bereichen oder innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zu erstellen.
- 6.2 Zwischen der Gargenzufahrt und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von 5,0 m einzuhalten. Dieser Abstand kann im Einzelfall, durch topographische Verhältnisse bedingt, geringer sein, wenn eine parallele Anordnung der Stellfläche oder auch der Garage zur Straße vorgenommen wird.

7. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 3 + 4 BBauG)

Für die Verkehrsflächen und ihre Höhenlage sowie für die freizuhaltenden Sichtflächen gelten die Planeintragungen als Anhalt.

8. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 111 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

- 8.1 Im Bereich des Reinen Wohngebietes und Allgemeinen Wohngebietes sollen Satteldächer ausgeführt werden, deren Dachneigung bei 1-geschossigen Bauten 15° - max. 28° (28°) betragen darf. Flachdächer sind nur ausnahmsweise zugelassen, wenn durch einen Bauträger oder ähnliches eine entsprechende Gruppierung gewährleistet ist.
- 8.2 Im Mischgebiet sind Dachneigungen von 15° bis zu ca. 30° zugelassen. Es ist darauf zu achten, daß keine Behelfsbauten oder Schuppen entstehen. Die Bebauung im Mischgebiet soll zusammenhängend und ordnungsgemäß sein, damit keine störende Nachbarschaft zum angrenzenden Wohngebiet entsteht.
- 8.3 Zur Dachdeckung ist in allen Bereichen nur dunkles Dachdeckungsmaterial zugelassen.

- 8.4 Aufdringlich wirkende Farben und Materialien sind im gesamten Baubereich nicht zugelassen.
- 8.5 Ein evtl. Kniestock darf bei 1-geschossigen Bauten max. 0,8 m und bei 2-geschossigen Bauten max. 0,3 m betragen.
- 8.6 Dachgaupen bzw. Dachaufbauten sind allgemein unzulässig.
- 8.7 Nebengebäude im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig. Sie dürfen jedoch eine Grundfläche von 30 qm nicht überschreiten und sind gestalterisch mit dem Hauptgebäude in Verbindung zu bringen.
9. Außenanlagen
- 9.1 Aufschüttungen und Abtragungen über 1,0 m Höhe sind genehmigungspflichtig.
- 9.2 Künstliche Einfriedigungen dürfen zwischen den Grundstücken erst hinter der vorderen Baugrenze erfolgen. Im Vorgartenbereich sind nur niedrige Sockelmauern von ca. 30 cm Höhe zugelassen. Es ist darauf zu achten, daß in den eingetragenen Sichtwinkelbereichen das Maß von 0,8 m über Straßenhöhe weder durch Einfriedigungen noch durch Anpflanzungen überschritten wird.
- 9.3 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind ordnungsgemäß zu pflegen und zu unterhalten.
- 9.4 Der in der Anlage Nr. 4 des Bebauungsplanes dargestellte Grüngürtel als Immissionsschutz des Mischgebietes ist mit dauergrünen Busch- und Baumgruppen anzupflanzen. Ein Verzeichnis der möglichen Pflanzenarten ist in der Anlage Nr. 7 aufgeführt.

Heinsheim, den 18. DEZ. 1970 19 ..



Der Bürgermeister:

[Handwritten signature]

Genehmigt gem. § 11 Bundesbaugesetz

Mosbach, den 8. Febr. 1971

Landratsamt

In Vertretung:

Laade

