

Gemeinde Walldorf

Landkreis Heidelberg

Satzung

über die

Aufstellung - Änderung (Ergänzung) des Bebauungsplanes²⁾ des Bebauungsplanes, Teilbebauung "HUB"

Auf Grund von § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (GesBl. S. 129) hat der Gemeinderat am 19.4.1963 folgenden

Bebauungsplan

für³⁾ Teilbebauung Gewann "HUB" über die Grundstücke Lgb.Nr. 11035 bis 11049 beschlossen:

Einziger Paragraph

(1) Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus den nachstehend bezeichneten Anlagen 1 bis 3, die Bestandteile dieser Satzung sind, und zwar

- 4)
- 1. Bebauungsplan vom Oktober 1962.
- 2. Straßenschnittplan.
- 3. Erläuterungen.
- 4. _____

(2) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Anlage 1, in der seine Grenzen eingezeichnet sind⁵⁾.

Walldorf/Baden, den 19.4.1963.



Hellwig
Bürgermeister

Der oben genannte Bebauungsplan wurde am _____ vom _____ in _____ genehmigt.
Genehmigung und Auslegung wurden am _____ bzw. in der Zeit vom _____ bis _____ durch _____ öffentlich bekanntgemacht⁶⁾.
Der Bebauungsplan ist damit am _____ in Kraft getreten⁷⁾.
_____, den _____

Unterschrift

Fußnoten umstehend!

STADT WALLDORF

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zum Teilbebauungsplan im Gewann "HUB" über die Grundstücke
Lgb. Nr. 11035 bis 11049:

I. ALLGEMEIN

Um der steigenden Nachfrage nach Baugelände gerecht zu werden und dem Wunsche der Grundstückseigentümer nachzukommen, hat der Gemeinderat beschlossen, dieses von der Bebauung bisher freigehaltene Beststück als Baugelände zu erschliessen, zu dessen Durchführung der vorliegende Bebauungsplan dienen soll. Die anschliessenden Flächen, soweit sie nicht aus Wald bestehen (Ost und Südost), sind zur Bebauung freigegeben und weitgehendst bebaut.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern aufgestellt und dementsprechend, wie auch durch den Charakter des Baugebietes bedingt, nur die Form des freistehenden ein- und zweigeschossigen Wohnhauses gewählt.

Bei der Strassenplanung wurde von den vorhandenen Strassen A - C, C - G, G - F - E ausgegangen. Die bisherigen Wege am Wald sollen nur noch als Fusswege benutzt werden. Die Strassenquerschnitte sind der Verkehrsdichte entsprechend als Anliegerstrassen mit geringem Bauaufwand geplant, die nur für den reinen Anliegerverkehr gedacht sind. Der Wendeplatz bei "D" ist so bemessen, dass mittlere LKW und Müllwagen ohne Schwierigkeiten wenden können. Auf eine Durchführung der Strasse C - D bis F - E wurde im Hinblick auf die Vermeidung einer Kreuzung und die zwangweise Mehrbelastung durch Durchgangsverkehr Abstand genommen.

Auf die Einplanung eines Kinderspielplatzes wurde verzichtet, da in unmittelbarer Nähe des Baugebietes im Walde ein Spielplatz ausgebaut ist.

Die Feststellung der Baulinien erfolgte entsprechend der verkehrstechnischen Belange des Sichtwinkels an Einmündungen und zur Auflockerung des Strassenbildes.

zur Änderung de
ler Bezeich-

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt durch den Anschluss der zu verlegenden Kanäle an die Ortsentwässerung, dessen Hauptsammler ca. 30 m südwestlich von Punkt "A" verläuft. Die Wasserversorgung kann durch den Anschluss des Gebietes an das vorhandene Wasserleitungsnetz über die "Hardtgruppe" entsprechend der RAW erfolgen. Die Erschliessungskosten belaufen sich auf ca. 70 000 DM.

II. IM EINZELNEN

1.) Die Abgrenzung des Baugebietes gibt sich aus dem Bebauungsplan mit den Strassengrenzen und Baulinien im Maßstab 1 : 1 000 für das obengenannte Gewann, vom Oktober 1962.

2.) Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet dient ausschließlich Wohnzwecken und wird hiermit zu reinem Wohngebiet (RW) erklärt. Es sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 1) Baunutzungsverordnung - Bau NVO vom 26. Juni 1962 - BGBl I. S 429. Ausnahmen nach der Bau NVO sind ausgeschlossen. Östlich der Strasse B - E sind als Nebenanlagen nur Garagen zulässig.

3.) Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird als zwingend festgelegt und zwar:

Strasse	E - B	Ost- und Westseite	eingeschossig
Strasse	A - B		eingeschossig
Strasse	A - C - D	Ostseite	eingeschossig
Strasse	C - D	Westseite	zweigeschossig
Strasse	G - F		zweigeschossig
Strasse	F - E		zweigeschossig

Die Grundflächenzahl (GFZ) bei Z - 1 wird mit 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,3 festgesetzt. Bei Z - 2 wird GRZ = 0,4 und GFZ = 0,7 festgesetzt.

4.) Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Baugebiet ist eine offene Bauweise festgelegt. Für die Stellung des Gebäudes und die Firstrichtung ist die Einzeichnung im Bebauungsplan maßgebend.

Die seitlichen Grenzbestände der Hauptgebäude von der Nachbargrenze müssen mind. 3,00 m betragen. Im Strassenzug B - E wird der Grenzabstand der Hauptgebäude mit mind. 4,00 m festgelegt. Die Bebauungstiefe wird mit 15 m hinter der Baulinie festgesetzt, soweit nicht im Bebauungsplan Baulinien oder Baugrenzen die rückwärtigen Begrenzungen der überbaubaren Grundstücksflächen bilden.

5.) Gestaltung der Bauten

Die Sockelhöhe der Gebäude (O. K. Erdgeschossfussboden) ist möglichst niedrig zu halten und darf nicht mehr als 60 cm betragen.

An- und Vorbauten an Wohngebäuden sind nur gestattet, wenn sie im angemessenen Grössenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

Die Dachneigung muss bei den Hauptgebäuden bei zweigeschossiger Bebauung E - P - G - C - D in den Grenzen zwischen 28 - 35 Grad liegen. D - A in östliche A - B, W - E westlich 45 - höchstens 51 °, E - B östlich 28 - 32 °. Nebengebäude müssen im Vergleich mit den Wohngebäuden hinsichtlich Form, Grösse und Lage klar als solche erkennbar sein. E - B östlich sind nur Garagen zulässig, die mit Flachdach auszubilden sind deren Höhe 2,80 m einschl. Decke, gemessen von O. K. fertige Strasse nicht überschritten werden darf.

Bei der Erstellung von Garagen gelten die Bestimmungen der Reichsgaragenordnung vom 17. 2. 1939 (RGB 1.I. S 219) und der KBO, für den Landkreis Heidelberg vom 13. 11. 1959.

Für die äussere Gestaltung der Gebäude gelten die Bestimmungen des § 4 Abs. 8 und 9 der KBO des Landkreises Heidelberg.

Die Einfriedigungen an öffentlichen Strassen sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über Gehweg O. K. zulässig. Bei Verzicht auf die Erstellung einer Einfriedigung sind Fussmauern oder Betonsteilkanten zu errichten in Zusammenhang mit einem lebenden Zaun, nicht höher als 0,80 m. Die Errichtung der Einfriedigung bzw. des lebenden Zaunes hat unmittelbar nach der Errichtung des Hauptgebäudes zu erfolgen.

Die Abgrenzungen der Grundstücke zum Wald hin sind dem Charakter des Geländes entsprechend und in einer Höhe von nicht über 1,10 m auszuführen.

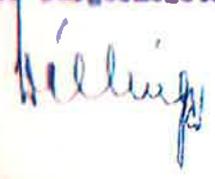
6.) Grundstücksgestaltung

Bei Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück muss auf die natürliche Beschaffenheit des Geländes Rücksicht genommen werden, d. h. es ist möglichst wenig von den natürlichen Verhältnissen abzuweichen. Die Geländeverhältnisse des Nachbargrundstückes sind dabei zu berücksichtigen. Nach dem NB.-Plan sind für sämtliche Strassen, je nach Geländegestaltung und dem vorhandenen Platz Vorgärten vorgesehen. Die Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergarten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind möglichst bodenständige Hölzer zu verwenden. Vorplätze und Hofräume müssen planiert und befestigt werden. Die Zufahren zu den Grundstücken östlich E - B vom Fußweg am Wald aus sind nicht statthaft.

Für die Entwässerung der Gebäuden und Hofflächen, sowie für die Wasserversorgung sind die Bestimmungen der Ortpolizeivorschriften über die Kanalisation und die Wasserversorgung der Stadt Walldorf maßgebend und einzuhalten.

Walldorf, den

Der Bürgermeister:



Stadtbauamt:



55



NEU ANZULEGENDE STRASSE



AUSZUBAUENDE ODER ZU
VERBREITERNDE STRASSE



GEHWEG



BAULINIE



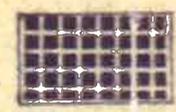
PRIVATE GRÜNFLÄCHE



VORGARTENFLÄCHE



WOHNHAUS 1 - GESCHOSSIG



WOHNHAUS 2 - GESCHOSSIG



GARAGEN