



WALLDORF BEBAUUNGSPLAN

LANDKREIS
HEIDELBERG

Westlich der B 291 Teil 1

1. Änderung
1:1000

Auf Grund der §§ 8 und folgender des BauG. v. 25.6.1960 (BauG. I, S. 341), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bundesgesetzblatt I, S. 1257), des Bundesministers für Wohnungswesen und Städtebau in der Neufassung vom 26. Nov. 1968 (BauG. I, S. 1277), des 1. der zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BauG. vom 27.6.61 (Ges. Bl. S. 208) geändert durch Verordnung vom 16.3.65 (Ges. Bl. S. 62) und des § 4 Abs. 1 der Zweiteilordnung für Baden-Württemberg vom 25.6.75 (Ges. Bl. S. 129) in Verbindung mit dem § 111 der LBO für Baden-Württemberg vom 6.4.64 (Ges. Bl. S. 151)

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
(§ 1 Abs. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung vom 26. Nov. 1968 - Bundesgesetzblatt I, S. 1257 - BauNVO)
 - 1.1.2. Reine Wohngebiete § 3 BauNVO **WR**
- Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und 4 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a des Bundesbaugesetzes - BBauG - sowie §§ 16 und 17 BauNVO)
 - 2.1. Zahl der Vollgeschosse $\frac{1}{2}$ als Höchstgrenze **II**
 - 2.2. Grundflächenzahl **0,4**
 - 2.3. Geschosflächenzahl **0,7**
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen etc. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1. Offene Bauweise
 - 3.1.1. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.1.2. nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.1.3. Teppichbauweise mit freier Sicht erzeugten Gartenhöfen.
- Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
 - 6.2. Öffentliche Parkflächen **P**
- Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen (z. B. Nr. 3 BBauG)
 - Höhe des Tangentialpunktes der Gradienten (m u. NN)
 - Ausrundungshalbmesser (m)
 - Höhe der Gradienten (m u. NN)
 - Größtüberhöhung mit Angabe der Neigung
- Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und 7 Abs. 1 Nr. 5 und 7 BBauG)
 - 8.1. Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung von Abwasser oder festen Abfallstoffen
 - 8.2. Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)
 - 8.3. Flächen für oberirdische Versorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 6 BBauG)
 - 8.4. Flächen für Stellplätze oder Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe c und Nr. 12 BBauG)
 - 8.5. Flächen für Spielplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
 - 8.6. Flächen für Freizeitanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
 - 8.7. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
(§ 16 Abs. 4 BauNVO)
 - 8.8. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 5 BBauG)
 - 8.9. Außere Gestaltung baul. Anlagen.
(LBO § 111)

Schriftliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1a BBauG)
 - 1.1. In reinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 5 (3) BauNVO nicht zulässig.
 - 1.2. In reinen Wohngebieten sind mit Ausnahme von Garagen keine selbstständigen Wohnbauten zugelassen.
 - 1.3. Die zulässige Geschosfläche kann um die Fläche der Garagen, die unter der zulässigen Geschosfläche hergestellt werden, erhöht werden (1 a BBauG).
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 b BBauG)
 - 2.1. Garagen sind nur innerhalb der unüberbauten Grundstücksfläche zulässig. Die nachartige Baugrenze kann jedoch mit der Garage um 4 m überschritten werden.
- Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1d BBauG)
 - 3.1. Die Höhenlage des Erdgeschossbodens wird bei Gebäuden bis zu 2 Vollgeschossen auf max. 1,00 m über der projektierten Straßenhöhe festgelegt.
- Garagen und Stellflächen (§ 9 (1) 1 e BBauG)
 - 4.1. Garagen sind auf dem Baugrundstück so anzuordnen, daß von der Grundstückseinfahrt bis zum Garagenein- oder Ausfahrtraum von mind. 5,00 m verbleibt.
- Außere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG)
 - 5.1. Bauweise: Hauptgebäude ab. Eintragung in Plan selbständige Garagen: Flächenzahl
 - 5.1.1. Im Bereich der Festlegung "2-gesch." ist als Höchstgrenze "1-gesch." zulässig. Ein-gesch. Gebäude abweichend von den Eintragungen in Plan eine Neigung bis 45° erlauben.
 - 5.1.2. Dachdeckung: dunkler Karbonkiesdeck: l-gesch. Gebäude max. 80 cm entlang der Hauptbaugeseite, nachbauten: nachbauen sind nicht gestattet.
- Einfriedigungen (§ 111 (1) 4 LBO)
 - 6.1. Bei vier- und mehrgeschossigen Gebäuden sind die Baugrundstücke nur mit Mauerwerkumfassungen zu versehen. Dies gilt ebenso bei Baugruppen im Bereich zwischen der Straßengrenzlinie und den Gebäuden.
 - 6.2. Im übrigen kann durchsichtige Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,40 m bei einer Mauerhöhe von max. 0,25 m gestattet. Mauern und Pfeiler sind nur zur Befestigung von Einfangs- und Einfahrtstoren sowie zur Unterbringung von Mülltonnen gestattet.
 - 6.3. Grundstücke die an die B 291 grenzen sind dort ohne Tür und Tor einzufriedigen.
- Ausnahmen (BBauG § 31)
 - Falls nachherliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen, können folgende Ausnahmen zulässig sein.
- Überschreitung der Baugrenzen
 - Baugrenzen können unter folgenden Voraussetzungen bis zu 2 m überschritten werden, wenn
 - sich der Grundstückseigentümer durch Baulast verpflichtet, auf die Überbauung der überbaubaren Grundstücksflächen mit dem selben Umfang zu verzichten, in dem die Ausnahme es ihm ermöglicht, die nicht überbaubare Grundstücksfläche zu überbauen.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeiten gegen die nach § 111 der LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften können mit einer Geldbuße von § 112 LBO bestraft werden.

Gemeindefach. Distr.
Dannheckerfeld
7 481/2



Für die Erarbeitung des Flanentwurfes und Ausarbeitung des Bebauungsplanes.
INGENIEURBÜRO GERHARD WESE
8800 Lohr/Heidelberg, Im Schilling 4
Lohnen, den 20.4.70

Die Gemeinde hat am 19.12.69 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Waldorf, den 19.12.69
Der Bürgermeister

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 22.6.70 bis 22.7.70 einschließlich öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentl. Auslegung sind am 13.6.70 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Waldorf, den 22.6.70
Der Bürgermeister

Die Gemeinde hat nach § 10 BauG diesen Bebauungsplan als Änderung beschlossen.
den
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 BauG durch das Reg. Präsidium Nordbaden genehmigt worden.
den
Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentl. Auslegung nach § 12 BauG sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.
den
Der Bürgermeister

Westl. d. B 291 Teil 1