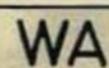


# PLANZEICHEN (§ 2 (4) PlanZVO)

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1.a) BBauG)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1.a) BBauG und §§ 16 und 17 BauNVO)

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0.3	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
(0.6)	Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

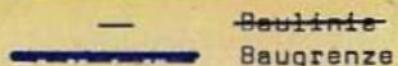
## BAUWEISE

- o offene Bauweise

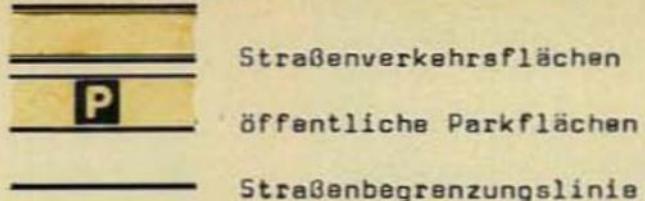
## ZUSAMMENFASSUNG DER PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung	WA	II	o	Zahl der Vollgeschosse Bauweise
Grundflächenzahl 0.3			(0.6)	Geschoßflächenzahl
Sockelhöhe 0.60			28°	Dachneigung
Kniestockhöhe			0.00	

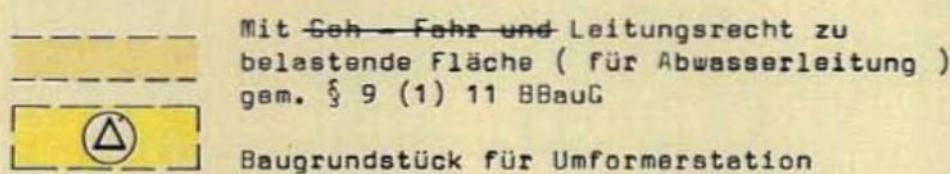
## ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)



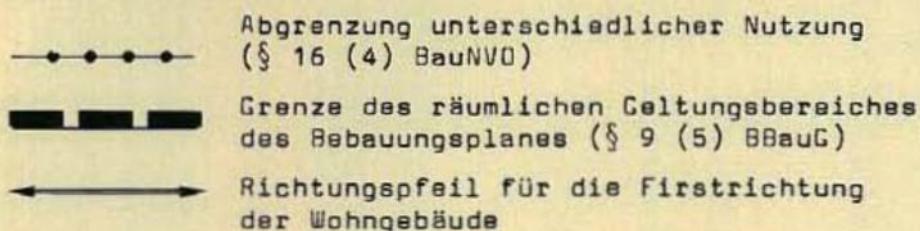
## VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 3 BBauG)



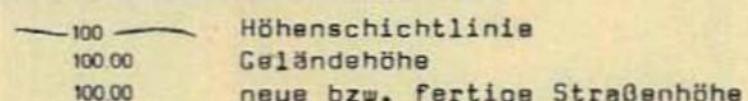
## WEITERE NUTZUNGSARTEN



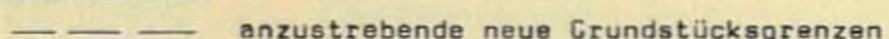
## WEITERE PLANZEICHEN



## HÖHENLAGE DES PLANUNGSGBIETES



## HINWEIS



## S A T Z U N G

I. Aufgrund der §§ 8 und folgende des Bundesbaugesetzes vom 23.6.60 (BGBl. I S.341), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung des Bundesministers für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung) vom 26.6.62 (BGBl. I S.429), in der geänderten Fassung vom 26.11.68 (BGBl. I S.1233), des § 1 der zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.61 (Ges. Bl. S.103) und des § 4 (1) der Gemeindeverordnung für Baden - Württemberg vom 25.7.55 (Ges. Bl. S.129) in Verbindung mit § 111 der Landesbauordnung für Baden - Württemberg vom 6.4.64 (Ges. Bl. S.151) beschließt der Gemeinderat den Bebauungsplan "Ebenteich" als Satzung.

### II. Bestandteile des Bebauungsplanes:

- 1.) zeichnerische Festsetzungen im Plan 1:500
- 2.) schriftliche Festsetzungen
- 3.) Straßenlängsschnitt im Maßstab 1:1000 / 1:100

III. Der genehmigte Bebauungsplan wird mit der in § 12 BBauG vorgeschriebenen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

## S C H R I F T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

(§ 9 (1) BBauG)

### 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1.a BBauG)

1.1 Im gesamten Planungsgebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 4 (4) BauNVO).

### 2. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1.d BBauG)

Sockelhöhe: Fußbodenoberkante des Erdgeschosses

- a) bei ebenem Gelände ist die Sockelhöhe über der mittleren Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche anzurichten,
- b) am Hang über der mittleren Höhe der gewachsenen, talseitigen Geländeoberfläche.

### 3. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 1.e) BBauG)

3.1 Für Art und Anzahl gelten die jeweiligen Bestimmungen und Richtlinien des Innenministeriums.

3.2 Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zur seitlichen Grundstücksgröße grenzbündig zulässig.

3.3 Garagen im Bereich der vorderen Hälfte der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen freistehend nur mit einem Flachdach errichtet werden, Garagen im übrigen Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche sind mit Flachdach oder Satteldach max. Traufhöhe 3,00 m zu errichten.

3.4 Senkrecht zur Straße errichtete Garagen müssen einen Mindestabstand von 6,00 m, parallel zur Straße errichtete Garagen einen Mindestabstand von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie haben.

### 4. Nebengebäude

Nebengebäude mit einer max. Grundfläche von 30 qm dürfen nur eingeschossig, mit einer max. Traufhöhe von 3,00 m, errichtet werden.

### 5. Ausnahmen (§ 31 BBauG)

Falls nachbarliche Interessen nicht wesentlich beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen, sowie in Härtefällen, können folgende Ausnahmen gem. § 31 (1) BBauG und § 94 LB0 zugelassen werden:

5.1 Überschreiten der Grund- und Geschossoflächenzahlen um 10 %, soweit die Bestimmungen des § 17 BauNVO nicht überschritten werden.

Baiertal, den ..... 24. Juni ..... 1967  
Der Bürgermeister

J. V. Zimmermann

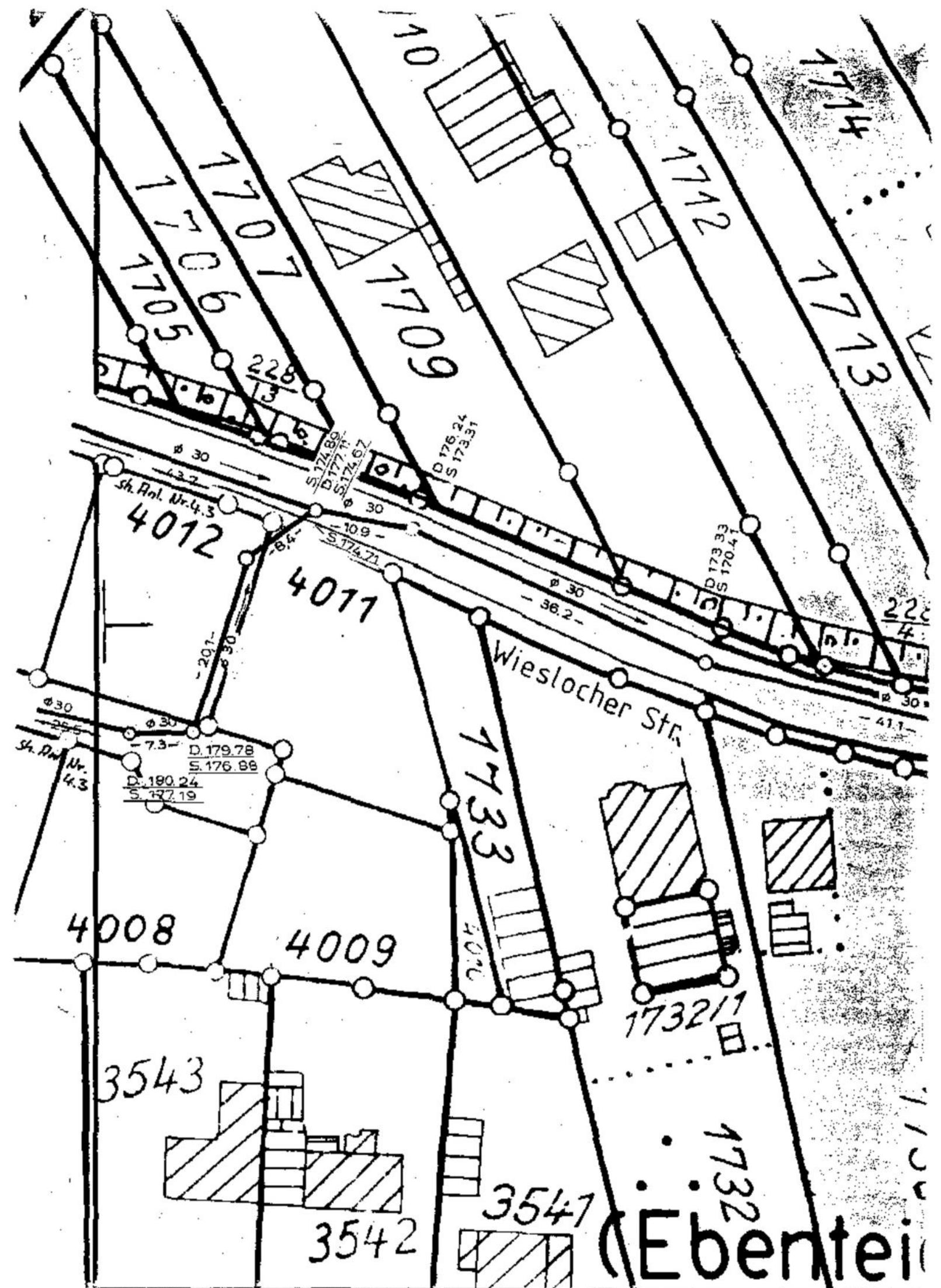
PLANFERTIGER:  
Bad Mingolsheim, den ..... 26. Juni ..... 1967

Willi Sturm  
Behördl. gepr. Vermessungstechniker

Willi Sturm  
Behördl. gepr. Vermessungstechniker  
7525 Bad Mingolsheim  
Mozartstraße 21 · Tel. 07253/4833

Willi Sturm  
Behördl. gepr. Verm. Techn.  
Bad Mingolsheim  
Mozartstr. 21  
Tel. 4833

# GEMEINDE BAIERTAL BEBAUUNGSPLAN „Ebenteich“



Landkreis Heidelberg  
Gemeinde Seitertal

B E B A U U N G S P L A N

Gewann: "Ebenteich"

B a u g r ü n d u n g  
(§ 9 Abs. 5 BBauG)

1. Allgemeines

Das im Bebauungsplan Gewann "Ebenteich" auszuweisende Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet gekennzeichnet.  
Das Baugebiet liegt bereits innerhalb des bebauten Ortskerns, entlang der Landesstraße Nr. 547 (Wieslocher Straße).  
Die Erschließung erfolgt aus wirtschaftlichen Gründen und zur Deckung des Bauplatzmangels.

2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Planfeststellungsgebiet wird begrenzt:  
im Norden durch die Landesstraße Nr. 547  
im Osten durch das Grundstück Nr. 1733  
im Süden durch die Hausgrundstücke Nr. 3541 bis 3545  
im Westen durch die Straße Am Hochbehälter.

3. Bebauung

Die Planung hält sich in ihren Grundzügen an die bereits bestehende Bebauung. Entsprechend der bestehenden Bebauung von Grundstück Nr. 1739/1 mit einem 1 - geschossigen Wohnhaus ist entlang der Landesstraße Nr. 547 1 - geschossige Bebauung vorgesehen.  
Der südliche Teil des Planungsgebietes ist mit seiner 2 - geschossigen Bebauung der bestehenden Bebauung entlang der Straßen Im Ebenteich und Am Hochbehälter angeglichen.  
Die Zulassung von Nebengebäude im Sinne des § 4 (3) BauNVO sollte auf "Ausnahmen" in begründeten Fällen beschränkt bleiben.

#### 4. Verkehr

Die äußere Erschließung erfolgt über die Straßen im Ebenteich und Am Hochbehälter zur Plenitzstraße 1. Der Verbindungs weg von der Straße Am Hochbehälter zur Landesstraße Nr. 547 (Wisslocher Straße) ist für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt und dient lediglich dem Fußgängerverkehr.

#### 5. Bodenordnung

Der Bebauungsplan enthält durch Andeutung der Grundstücksgrenzen einen Vorschlag für die Bodenordnung.  
Die durchschnittliche Größe der Baugrundstücke liegt bei 5 ar.

#### 6. Versorgungsleitungen und Entwässerung

Die Versorgung mit Wasser und Strom sowie die Abwasserbeseitigung erfolgt über das zu erweiternde örtliche Versorgungsnetz.

#### 7. Flächenverteilung

Große des Plangebietes	49 a 08 qm	100 %
Baufläche	43 a 51 qm	88,65 %
Öffentliche Flächen	5 a 57 qm	11,35 %

#### 8. Einwohnerzahl

Angenommen pro Wohnung 3,5 Einwohner (Bundesdurchschnitt)

Vorhand. WE	=	1	x	3,5	=	4 Einwohner
Geplante WE	=	11	x	3,5	=	38 "
Zusammen	=	12 WE			=	42 Einwohner

#### 9. Wohndichte

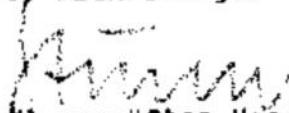
Reine Wohnbaufläche	=	0,49 ha
Einwohnerzahl	=	42 Einwohner
Wohndichte: 42 / 0,49	=	86 Einwohner/ha

10. Kosten

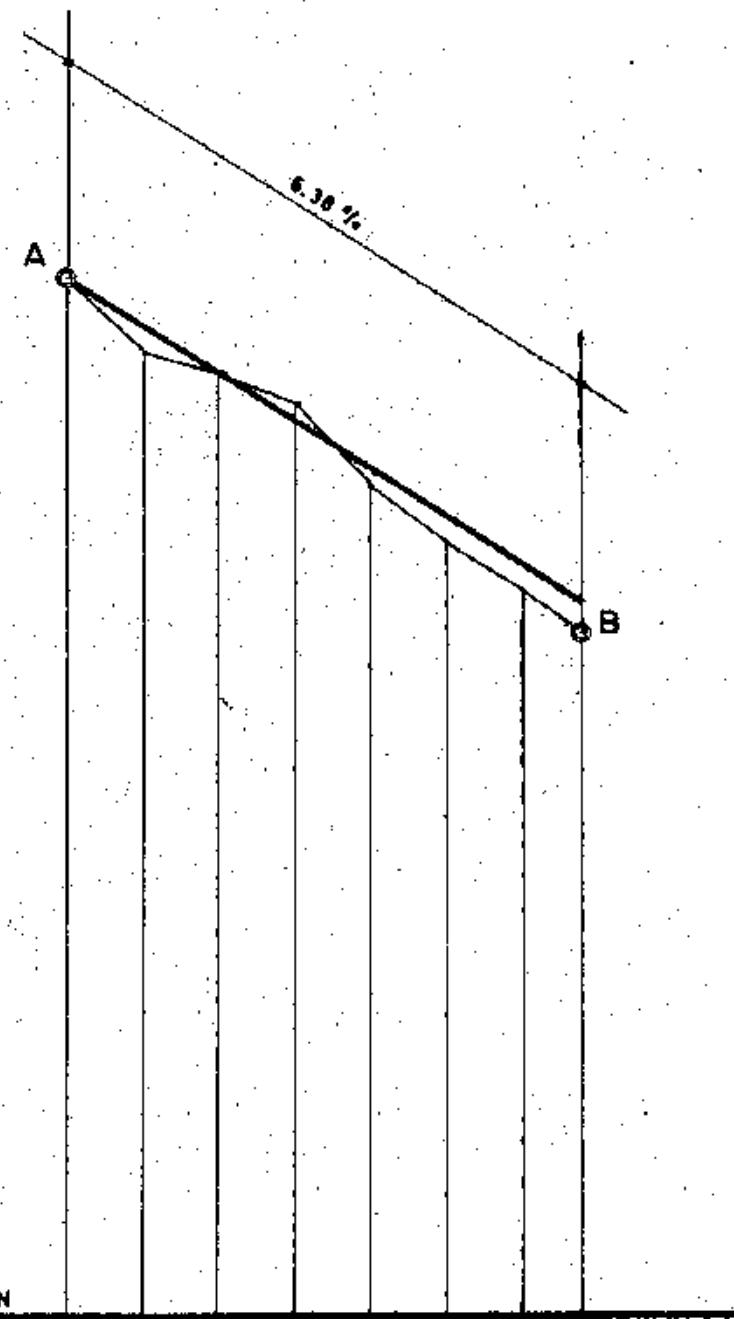
Die überschlägig ermittelten Kosten, die durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen, setzen sich wie folgt zusammen:

(1) Straßenbau		
5 57 qm x 65.- DM/qm	ca DM	36.205,-
(2) Kanalisation		
ca 80 lfdm x 140.- DM/lfdm	ca DM	11.200,-
(3) Wasserversorgung		
ca 65 lfdm x 80.- DM/lfdm	ca DM	5.200,-
(4) Baulandumlegung		
ca 0,50 ha x 3.500.- DM/ha	ca DM	1.750,-
(5) Sonstige Nebenkosten		
	ca DM	1.000,-
Gesamtkosten:		ca DM 55.355,-

Bad Mingolsheim, den 24. Juni 1967  
Der Planfertiger

  
Behördl. geprüfter Vermess. Techn.

**Willi Sturm** Willi Sturm  
Behördl. gepr. Vermessungstechniker Bad Mingolsheim  
Mozartstraße 21  
7525 Bad Mingolsheim Tel. 833  
Mozartstraße 21 · Tel. 07258 / 4633



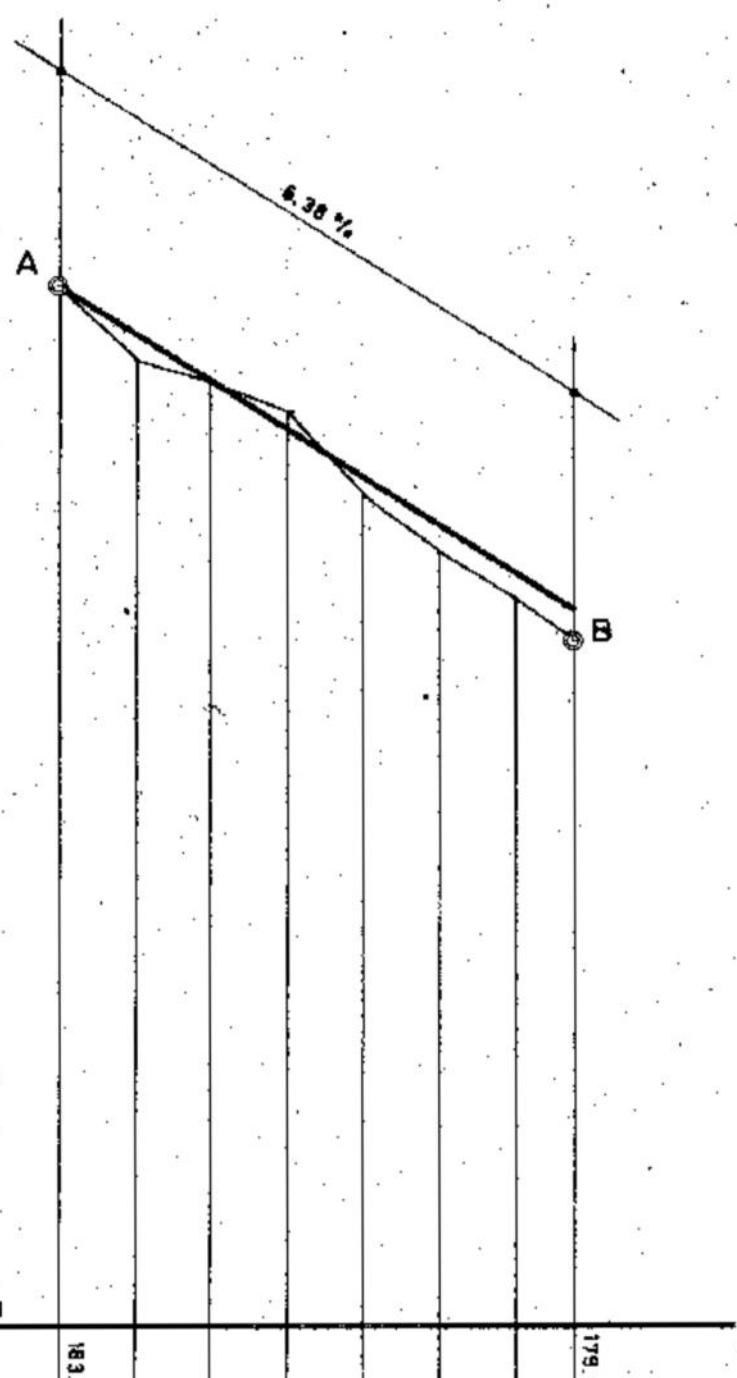
<b>Neue Straße</b>	170.00							
<b>Kanal</b>								
<b>Gelände</b>	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	169.50
<b>Entfernung</b>	0.0	0.01	0.02	0.03	0.04	0.05	0.06	0.07

Baiertal „Ebenteich“

1:1000 / 1:100

- Planstraße 1 -

**Willi Sturm**  
Behördl. gepr. Vermessungstechniker  
7525 Bad Mingolsheim  
Mozartsstraße 24 - Tel. 07253 / 4833



170.00m ü.NN

Neue Straße	183.85						179.50	
Kanal							179.10	
Gelände	183.50	182.85	182.20	181.55	180.90	179.65	178.40	
Entfernung	0.0	0.4	0.8	1.2	1.6	2.0	2.4	

Baiertal „Ebenteich“

1:1000 / 1:100

- Planstraße 1 -

**Willi Sturm**  
Behördl. gepr. Vermessungstechniker  
7525 Bad Mergentheim  
Mozartstraße 21 · Tel. 07253 / 4833

Landkreis Heidelberg  
Gemeinde Seitental

BEBAUUNGSPLAN

Gewann: "Ebenteich"

Begründung  
(§ 9 Abs. 6 BBauG)

1. Allgemeines

Das im Bebauungsplan Gewann "Ebenteich" auszuweisende Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet gekennzeichnet.  
Das Baugebiet liegt bereits innerhalb des bebauten Ortskerns, entlang der Landesstraße Nr. 547 (Wieslocher Straße).  
Die Erschließung erfolgt aus wirtschaftlichen Gründen und zur Deckung des Bauplatzmangels.

2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Planfeststellungsgebiet wird begrenzt:  
im Norden durch die Landesstraße Nr. 547  
im Osten durch das Grundstück Nr. 1733  
im Süden durch die Haugrundstücke Nr. 3541 bis 3545  
im Westen durch die Straße Am Hochbehälter.

3. Bebauung

Die Planung hält sich in ihren Grundzügen an die bereits bestehende Bebauung. Entsprechend der bestehenden Bebauung von Grundstück Nr. 1739/1 mit einem 1 - geschoßigen Wohnhaus ist entlang der Landesstraße Nr. 547 1 - geschoßige Bebauung vorgesehen.  
Der südliche Teil des Planungsgebietes ist mit seiner 2 - geschoßigen Bebauung der bestehenden Bebauung entlang der Straßen Im Ebenteich und Am Hochbehälter angeglichen.  
Die Zulassung von Nebengebäude im Sinne des § 4 (3) BauNVO sollte auf "Ausnahmen" in begründeten Fällen beschränkt bleiben.

#### 4. Verkehr

Die äußere Erschließung erfolgt über die Straßen im Ebentisch und Am Hochbehälter zur Planestraße 1. Der Verbindungsweg von der Straße Am Hochbehälter zur Landesstraße Nr. 547 (Wieslacher Straße) ist für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt und dient lediglich dem Fußgängerverkehr.

#### 5. Bodenordnung

Der Bebauungsplan enthält durch Andeutung der Grundstücksgrenzen einen Vorschlag für die Bodenordnung.  
Die durchschnittliche Größe der Beugrundstücke liegt bei 5 ar.

#### 6. Versorgungsleitungen und Entwässerung

Die Versorgung mit Wasser und Strom sowie die Abwasserbeseitigung erfolgt über das zu erweiternde örtliche Versorgungsnetz.

#### 7. Flächenverteilung

Größe des Plangebietes	49 a 08 qm	100 %
Baufläche	43 a 51 qm	88,65 %
Öffentliche Flächen	5 a 57 qm	11,35 %

#### 8. Einwohnerzahl

Angenommen pro Wohnung 3,5 Einwohner (Bundesdurchschnitt)

Vorhand. WE	*	1	x	3,5	*	4 Einwohner
Geplante WE	*	11	x	3,5	*	38 "
Zusammen	=	12 WE			=	42 Einwohner

#### 9. Wohndichte

Reine Wohnbaufläche	=	0,49 ha
Einwohnerzahl	=	42 Einwohner
Wohndichte: 42 / 0,49	=	86 Einwohner/ha

10. Kosten

Die Überschlägig ermittelten Kosten, die durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen, setzen sich wie folgt zusammen:

(1) Straßenbau

5 57 qm x 65.- DM/qm ca DM 36.205.-

(2) Kanalisation

ca 80 lfdm x 140.- DM/lfdm ca DM 11.200.-

(3) Wasserversorgung

ca 65 lfdm x 80.- DM/lfdm ca DM 5.200.-

(4) Baulandumlegung

ca 0,50 ha x 3.500.- DM/ha ca DM 1.750.-

(5) Sonstige Nebenkosten

ca DM 1.000.-

---

Gesamtkosten: ca DM 55.355.-

Bad Mingolsheim, den 24. Juni 1967  
Der Planfertiger

*Willi Sturm*  
Behördl. gepr. Vermessungstechniker

**Willi Sturm**  
Bad Mingolsheim  
7525 Bad Mingolsheim  
Mozartstraße 21  
Mozartstraße 21 · Tel. 07253/4893 Tel. 833

# B E S C H L Ü S S E U N D G E N E H M I G U N G S V E R M E R K E

Der Bebauungsplan wurde gem.  
§ 2 (1) BBauG durch Beschuß  
des Gemeinderates  
vom ....5. April..... 1967  
aufgestellt.

Baiertal, den 4. Sept. 1970

Der Bürgermeister

J. V. Hermann

Der Bebauungsplan hat gem.  
§ 2 (6) BBauG nach .  
ortsüblicher Bekanntmachung  
am ....19. April..... 1968  
von ....1. Mai..... 1968  
bis ....1. Jan...... 1968  
öffentlicht aufgelegen

Der Bürgermeister

J. V. Hermann

Der Bebauungsplan wurde gem.  
§ 10 BBauG in Verbindung mit  
§ 4 (1) GO durch Beschuß des  
Gemeinderates  
vom ....8. April..... 1970  
als Satzung beschlossen.

Baiertal, den 4. Sept. 1970.  
Der Bürgermeister

J. V. Hermann

Genehmigungsvermerk der  
höheren Verwaltungsbörde:  
Nr. ..... 19  
Genehmigt (§ 11 BBauG)  
vom ....8. April..... 1970  
ist der Bebauungsplan am  
Ausgabetag d.h. ....  
am ....8. APR. 1971  
rechtsquältig geworden.

Baiertal, den .... 19  
Der Bürgermeister

Landratsamt Abt. IV/A

Heidelberg, den .....  
Landratsamt  
**Genehmigt:**  
gem. § 11 BBauG  
Heidelberg, den 8. APR. 1971.  
Landratsamt Abt. IV/A

Landratsamt Abt. IV/A

Heidelberg, den .... 19  
Der Bürgermeister

Landratsamt Abt. IV/A