

# PLANZEICHEN (§ 2 (4) PlanZVO)

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

**WA**

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	<b>WA</b>	<b>II o</b>	Zahl der Vollgeschosse Bauweise
Grundflächenzahl	<b>0.3</b>	<b>0.6</b>	Geschoßflächenzahl
Sockelhöhe	<b>0.60</b>	<b>28°</b>	Dachneigung
Kniestockhöhe		<b>0.80</b>	

## ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)

— ~~Baulinie~~  
Baugrenze

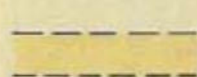
## VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 3 BBauG)

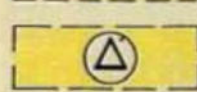
 Straßenverkehrsflächen

 Öffentliche Parkflächen

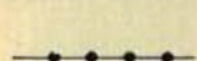
— Straßenbegrenzungslinie

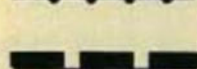
## WEITERE NUTZUNGSARTEN

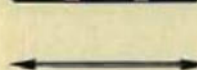
 Mit ~~Geh- Fahr- und~~ Leitungsrecht zu  
belastende Fläche ( für Abwasserleitung )  
gem. § 9 (1) 11 BBauG

 Baugrundstück für Umformerstation

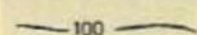
## WEITERE PLANZEICHEN

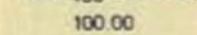
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
(§ 16 (4) BauNVO)

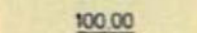
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes (§ 9 (5) BBauG)

 Richtungspfeil für die Firstrichtung  
der Wohngebäude

## HÖHENLAGE DES PLANUNGSGEBIETES

 Höhengichtlinie

 Geländehöhe

 neue bzw. fertige Straßenhöhe

## HINWEIS

— — — — — anzustrebende neue Grundstücksgrenzen



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 Gemeindeverordnungs- 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 anzuordnen,
- 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 Grundstücksgrenze 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 LBO zugelassen werden:

5.1 Überschreiten der Grund- und Geschoßflächenzahlen 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 24. Juni 1967

Willi Sturm

Behördl. gepr. Vermessungstechniker

**Willi Sturm**

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

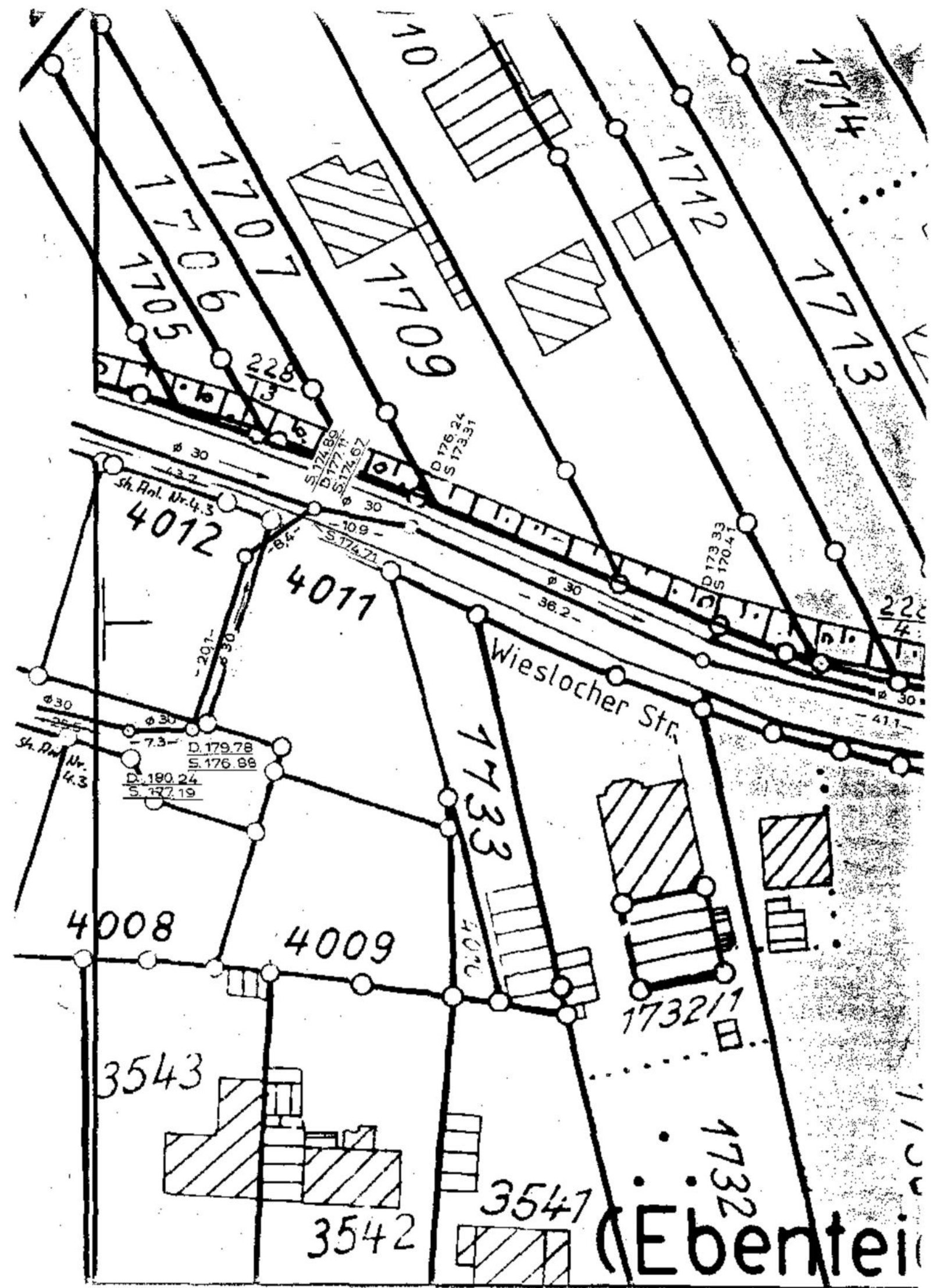
Willi Sturm  
Behördl. gepr. Verm. Techn.  
Bad Mingolsheim  
Mozartstr. 21  
Tel. 4833

# GEMEINDE BAIERTAL

## BEBAUUNGSPLAN

### „Ebenteich“





Landkreis Heidelberg  
Gemeinde Baiertal

BEBAUUNGSPLAN

Gewann: "Ebenteich"

Begründung  
(§ 9 Abs. 5 BBauG)

1. Allgemeines

Das im Bebauungsplan Gewann "Ebenteich" auszuweisende Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet gekennzeichnet.  
Das Baugbiet liegt bereits innerhalb des bebauten Ortsetters, entlang der Landesstraße Nr. 547 (Wieslocher Straße).  
Die Erreichung 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 Planstraße 1. Der Verbindungsweg von der Straße Am Hochbehälter zur Landestraße Nr. 547 (Wieslocher 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 Entsässerung

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	"
<hr/>							
Zusammen	=	12	WE		=	42	Einwohner

#### 9. Wohndichte

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

# 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.-

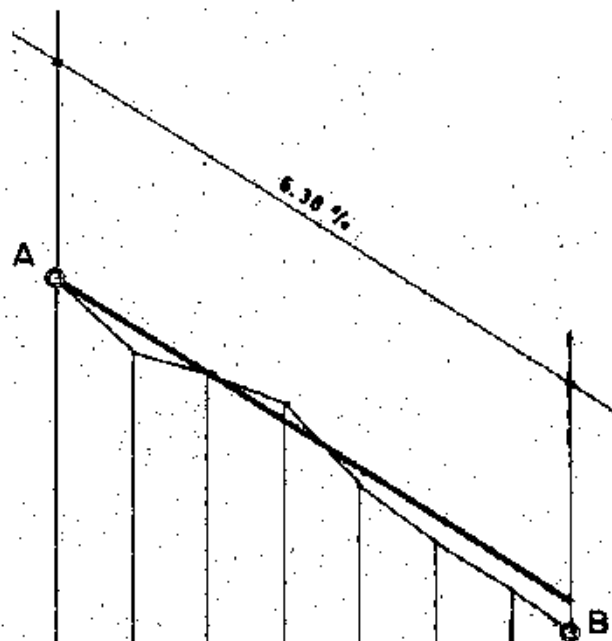
---

Gesamtkosten:	ca DM	55.355.-
---------------	-------	----------

Bad Mingolsheim, den 24. Juni 1967  
Der Planfertiger

*Willi Sturm*  
Behördl. geprüfter Vermess. Techn.

<b>Willi Sturm</b>	Willi Sturm
Behördl. gepr. Vermessungstechniker	Bad Mingolsheim
7525 Bad Mingolsheim	Mozartstraße 21
Mozartstraße 21 - Tel. 07253 / 4833	Tel. 833



170.00m ü.NN

Neue Straße	183.85						179.50
Kanal							
Gelände	183.85	182.85	182.49	182.15	181.85	180.25	179.18
Entfernung	0.0	10.0	22.8	30.0	42.8	50.0	68.8

Baiertal „Ebenteich“

1:1000 / 1:100

- Planstraße 1 -

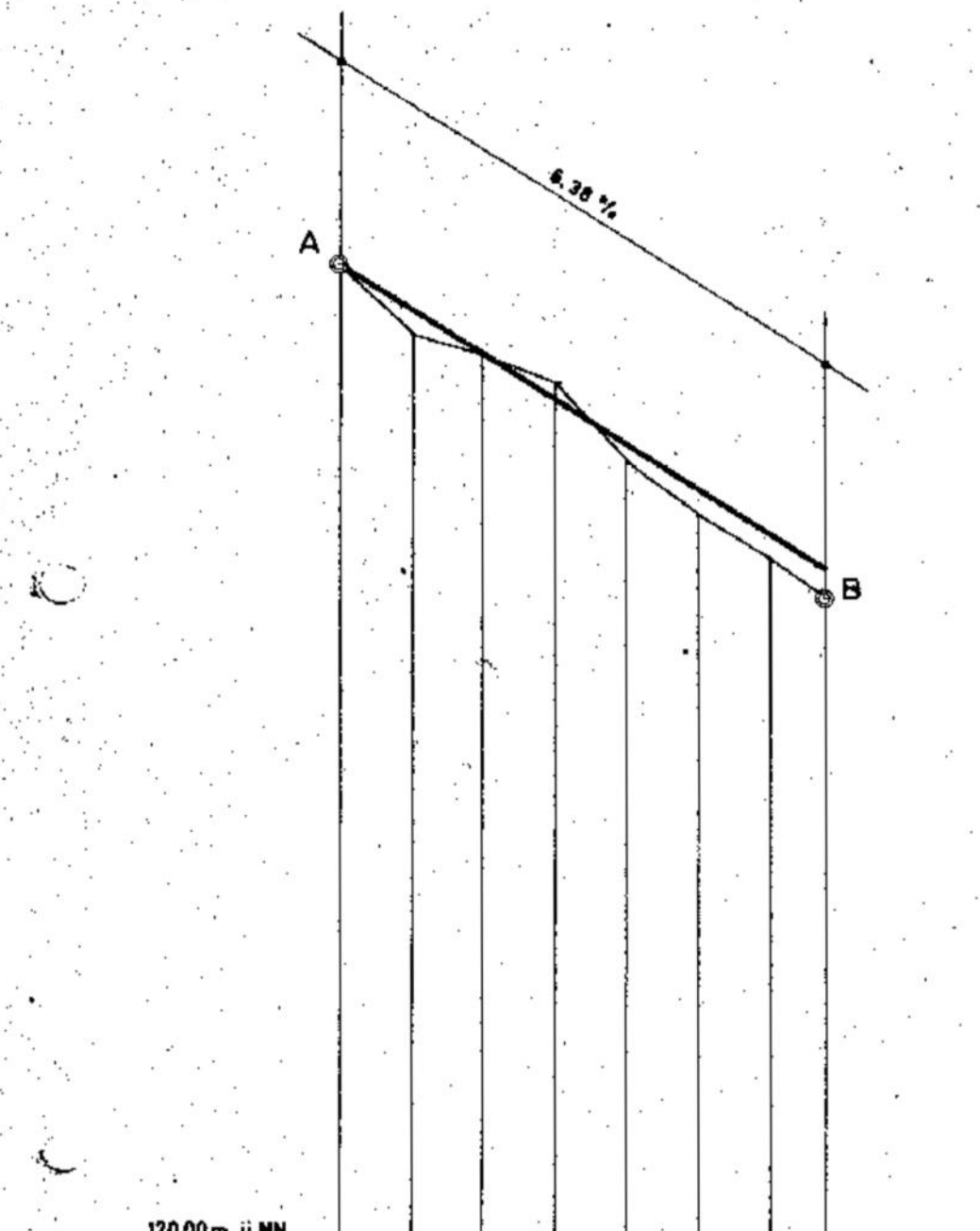
**Willi Sturm**

Bahndt. gepr. Vermessungstechniker

7525 Bad Mingolsheim

Mozartstraße 21 - Tel. 07253 / 4833





	170.00m ü.NN						
Neue Straße	183.85						179.50
Kanal							
Gelände	183.85	182.85	182.49	182.15	181.85	180.29	179.65
Entfernung	0.0	10.0	20.0	30.0	40.0	50.0	60.0

Baiertal „Ebenteich“  
 - Planstraße 1 -  
 1:1000 / 1:100

**Willi Sturm**  
 Behördl. gepr. Vermessungstechniker  
 7525 Bad Mergheim  
 Mozartstraße 21 • Tel. 07263 / 4833

Landkreis Heidelberg  
Gemeinde Baiertal

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

Gewann: "Ebenteich"

B e g r ü n d u n g  
(§ 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 Ortsetters, entlang der Landesstraße Nr. 547 (Wieselacher 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 einer 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 Planstraße 1. Der Verbindungsweg von der Straße Am Hochbehälter zur Landesstraße Nr. 547 (Wieslocher 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	"
<hr/>							
Zusammen	=	12	WE		=	42	Einwohner

#### 9. Wohndichte

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



# 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 Mergolaheim, den 24. Juni 1967  
Der Planfertiger

*Willi Sturm*  
Behördl. geprüfter Vermess. Techn.

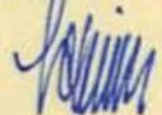
<b>Willi Sturm</b>	Willi Sturm
Behördl. gepr. Vermessungstechniker	<u>Bad Mergolaheim</u>
7525 Bad Mergolaheim	Mozartstraße 21
Mozartstraße 21 • Tel. 07253/4833	Tel. 833

# BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

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


Baiertal, den 4. Sept. 1970

Der Bürgermeister

Z. V. 

Der Bebauungsplan hat gem.  
§ 2 (6) BBauG nach  
ortsüblicher Bekanntmachung  
am 19. April 1968  
von 7. Mai 1968  
bis 7. Juni 1968  
öffentlich aufgelegt

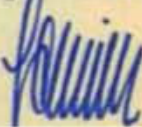
Der Bürgermeister

Z. V. 

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

Baiertal, den 4. Sept. 1970

Der Bürgermeister

Z. V. 

Genehmigungsvermerk der  
höheren Verwaltungsbehörde:  
Nr. ....  
Genehmigt (§ 11 BBauG)

Heidelberg, den ..... 19

Landratsamt



**Genehmigt**  
gem. § 11 BBauG

Heidelberg, den 8. APR. 1971

Landratsamt Abt. IV/A

Durch Bekanntmachung der Geneh-  
migung gem. § 12 BBauG  
vom ..... 19  
bis ..... 19  
ist der Bebauungsplan am  
Ausgabetag d.h. .... 19  
an ..... 19  
rechtsqültig geworden.

Baiertal, den ..... 19

Der Bürgermeister