



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

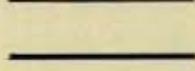
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)

— Baulinie  
Baugrenze

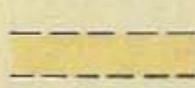
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 3 BBauG)

 Straßenverkehrsflächen

 öffentliche Parkflächen

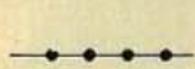
 Straßenbegrenzungslinie

WEITERE NUTZUNGSARTEN

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

 Baugrundstück für Umformerstation

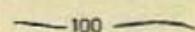
WEITERE PLANZEICHEN

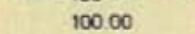
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
(§ 16 (4) BauNVO)

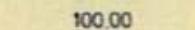
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes (§ 9 (5) BBauG)

 Richtungspfeil für die Firstrichtung  
der Wohngebäude

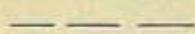
HÖHENLAGE DES PLANUNGSGEBIETES

 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 28.11.68 (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 Gemeindeverordnungsordnung 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 Straßengrenzungsline 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 Seiertal

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. 5 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 (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 Landesstraße Nr. 547 (Wieslöcher 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

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

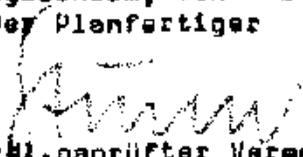
Reine Wohnbaufläche	=	0,49 ha
Einwohnerzahl	=	42 Einwohner
Wohndichte: 42 / 0,49	=	<u>86 Einwohner/ha</u>

10. Kosten

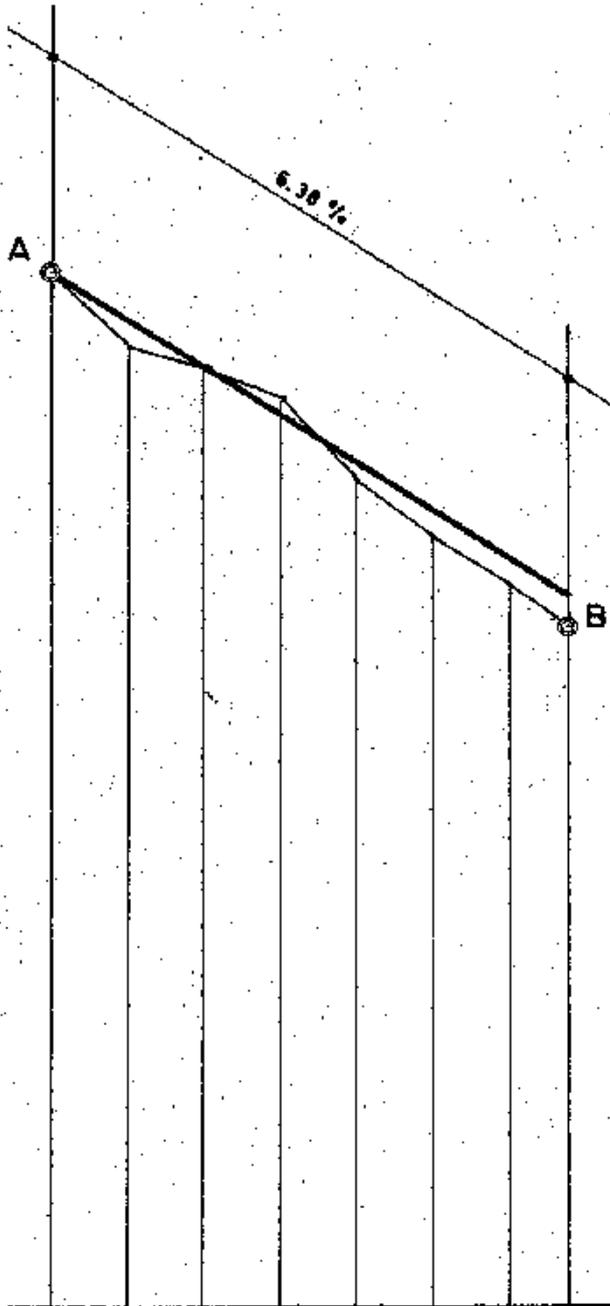
Die überschlägig ermittelten Kosten, die durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen, setzen sich wie folgt zusammen:

(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.-	
<hr/>			
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  
7525 Bad Mingolsheim      Mozartstraße 21  
Mozartstraße 21 - Tel. 07253/4833      Tel. 833



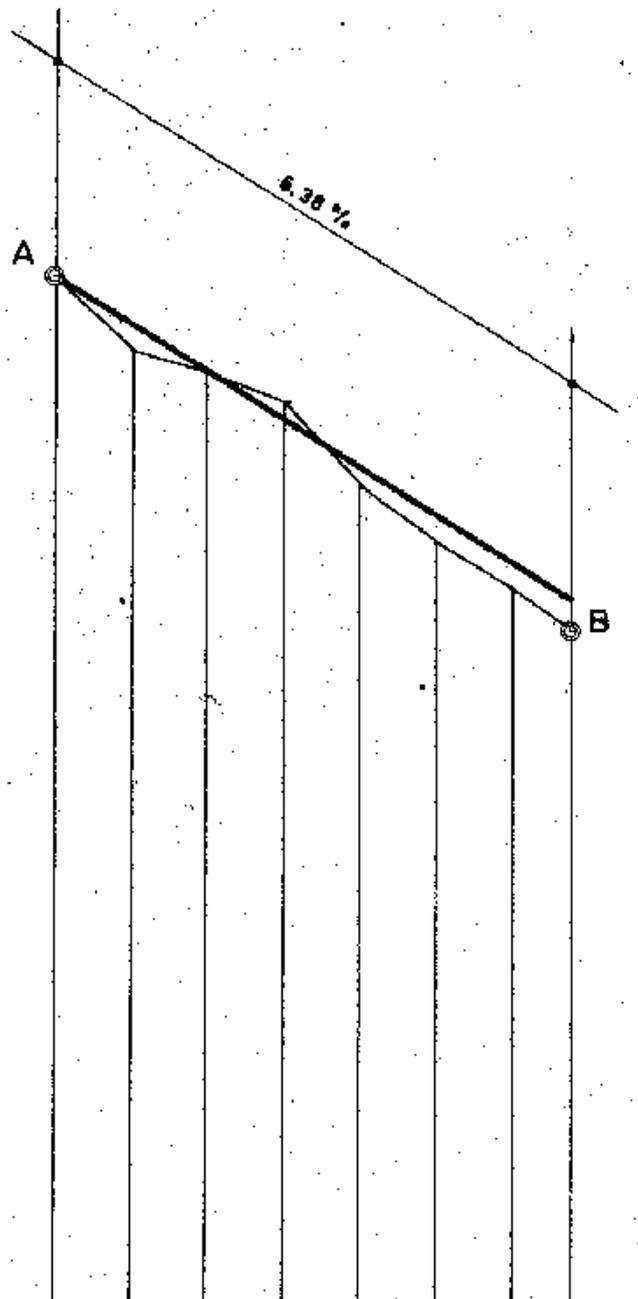
170.00m ü.NN

	183.85						179.50
Neue Straße							
Kanal							
Gelände	183.85	182.85	182.49	182.15	181.85	180.29	179.65
Entfernung	0.0	10.0	24.0	30.0	48.0	50.0	68.0

Baiertal „Ebenteich“  
- Planstraße I -

1:1000 / 1:100

**Willi Sturm**  
Behördl. gepr. Vermessungstechniker  
7525 Bad Mingolsheim  
Mozartstraße 21 · Tel. 072 53 / 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

**Will 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 Gewinn "Ebenteich" auszuweisende Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet gekennzeichnet.  
Das Beugebiet liegt bereits innerhalb des bebauten Ortszentrums, entlang der Landesstraße Nr. 547 (Wieslacher 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 Planstraße 1. Der Verbindungsweg von der Straße Am Hochbehälter zur Landesstraße Nr. 547 (Wieselcher 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

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</u>	<u>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) Sonetige Nebenkosten			
	ca DM		1.000.-
<hr/>			
Gesamtkosten:	ca DM		55.355.-

Bad Mergheim, den 24. Juni 1967  
Der Planfertiger

*Willi Sturm*  
Behördl. geprüfter Vermess. Techn.

**Willi Sturm**      Willi Sturm  
Behördl. gepr. Vermessungstechniker      Bad Mergheim  
7525 Bad Mergheim      Mozartstraße 21  
Mozartstraße 21 • Tel. 07253/4833      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 Beschluß  
des Gemeinderates  
vom 5. April 1967  
aufgestellt.

Baiertal, den 4. Sept. 1970  
Der Bürgermeister

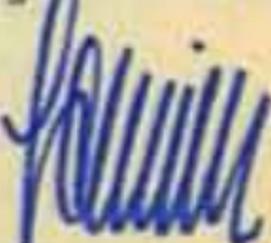
F. V. 

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  
F. 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

F. V. 

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

Heidelberg, den ..... 19  
Landratsamt



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

Baiertal, den ..... 19  
Der Bürgermeister