

# **Bebauungsplan „Sandlochgewann Süd“**

## Schriftliche Festsetzungen

### § 1: Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebiets ergibt sich aus dem Bebauungsplan.

### § 2: Art der baulichen Nutzung

Ausgewiesen ist entsprechend der Baunutzungsverordnung

- |                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| a) reines Wohngebiet      | (WR) gem. § 3 Baunutzungsverordnung |
| b) allgemeines Wohngebiet | (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung |
| c) Mischgebiet            | (MI) gem. § 6 Baunutzungsverordnung |

### § 3: Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist durch Eintragung in den Bebauungsplan

- |                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| 1. Grundflächenzahl                | (GRZ) = 0,4 |
| 2. Geschossflächenzahl             | (GFZ) = 0,7 |
| 3. Maximale Zahl der Vollgeschosse | (Z) = 2     |

### § 4: Bauweise

Vorgeschrieben ist die offene Bauweise gemäß der Eintragung im Bebauungsplan. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

### § 5: Überbaubare Grundstücksflächen

Diese sind im Bebauungsplan durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt. Ein Überschreiten von Geländeteilen ist bei den Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß zulässig.

### § 6: Gestaltung der Bauten

Die Dachneigung soll max. 30° betragen. Traufhöhe und Dachneigung sind den bereits erstellten Wohngebäuden weitgehend anzupassen. Die Ausführung eines Kniestocks ist nur bis höchstens 60 cm zulässig. Grellfarbige Haus- und Balkonverkleidungen aus Kunststoff sind nicht zugelassen.

### § 7: Garagen und Nebengebäude

Sie dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden; Dachneigung und Bedachung sollten – soweit möglich – mit dem Hauptgebäude übereinstimmen. Die Eintragungen im Bebauungsplan sind maßgeblich, Abweichungen sind jedoch zulässig.

§ 8: Einfriedigungen

Diese sind möglichst einheitlich zu gestalten ~~und dürfen 1,40 m nicht überschreiten.~~ Für die Höhe ist der § 2 der Kreisbausatzung (KBS) für den Landkreis Heidelberg vom 28.10.66 verbindlich. (geändert aufgrund des Satzung vom 14.2.68).

§ 9: Befreiung von Festsetzungen

Solche sind in geringfügigem Umfang und nur als Ausnahmen durch die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 31 BBauG zugelassen.

**Ergänzung zu § 8 (Einfriedigungen) vom 03.03.2021:** Die Höhe der Einfriedigung orientiert sich am Nachbarrechtsgesetz von Baden-Württemberg.