

I. Zeichnerische Festsetzungen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BBauG)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 B BBauG, §§ 22 u. 23 BauNVO)
- Sichtwinkel (von der Bebauung freizuhaltender Grundstücksteil - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG). Anpflanzung und Einfriedigungen max. 80 cm hoch.
- Öffentliche Verkehrsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BBauG)
- Die dargestellte Gliederung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich
- Vorgeschriebene Firstrichtung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Mit Leitungsrecht bel. Flächen

- WA** Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 Bau NVO)
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2/1, § 9 Abs. 1/1a und b BBauG, §§ 1 - 11, 16, 17, 22 und 23 BauNVO)
- WA - Allgemeines Wohngebiet
  - II - Zahl der Vollgeschosse (max. Höchstgrenze)
  - 0 - Offene Bauweise
  - 0,4 - Grundflächenzahl GRZ (Höchstgrenze)
  - 0,8 - Geschosflächenzahl GFZ (Höchstgrenze)

- Begrünte Parkplätze
- Friedhofsgebiet

II. Schriftliche Festsetzungen:

- 1. Art der baulichen Nutzung:**
- 1.1 Nebengebäude sind nicht zugelassen
- 2. Stellplätze und Garagen:**
- 2.1 Für jede Wohnung ist eine Garage oder ein Stellplatz vorzusehen.
- 2.2 Stellung: Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück unterzubringen. Bei Garagen mit Einfahrt senkrecht zur Straße ist ein Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- 2.3 Traufhöhe: Bei überdachten Garagen und Stellplätzen max. 2,70 m gemessen am vorhandenen Gelände.
- 2.4 Dachform: Bei Garagen Flach- oder Pultdach mit max. 10 Grad Dachneigung zulässig. Bei Verbindung der Garagen mit dem Wohnhaus kann die Dachform dem Hauptgebäude angepaßt werden, soweit keine Beeinträchtigung des Gesamtbildes eintritt.
- 3. Gestaltung baulicher Anlagen (Hauptbaukörper):**
- 3.1 Sockelhöhe: Die Sockelhöhe (Fußbodenoberkante) darf max. 0,70 m bezogen auf Gehweghinterkante, nicht überschreiten.
- 3.2 Dachform: Dachneigung / Kniestock  
Zulässig sind Flach- oder Satteldächer mit folgender Dachneigung:
- 3.21 Dachneigung von 0 bis max. 30 Grad
  - 3.22 Kniestock mit max. 30 cm zulässig
- 4. Gestaltung der Außenanlagen:**
- 4.1 Geländegestaltung:**  
Die Vorgärten (zwischen Gebäude und Straße) sind auf Straßenhöhe zu legen.  
Zur Angleichung von Höhenunterschieden zwischen Verkehrsflächen und angrenzenden Grundstücksflächen sind notwendig werdende Böschungen auf den angrenzenden Grundstücken anzulegen. Gewünschte Stützmauern sind vom Eigentümer zu errichten und zu erhalten.
- 4.2 Einfriedigungen:**  
An öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis max. 1,00 m zulässig (Ausnahme bei Sichtwinkel 0,80 m). Mauerwerk ist als Einfriedigung nicht gestattet. Sockelhöhe max. 0,25 m.  
Soweit keine feste Einfriedigung vorgesehen ist, sind die Grundstücke mit Stellkanten oder Sockel abzugrenzen.

# BEBAUUNGSPLAN

## PFERCHÄCKER - ERWEITERUNG

Aufgrund der §§ 8 und folgende des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S 341), der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung des Bundesministeriums für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung) vom 26.6.1962 (BGBl. I.S. 429), in der geänderten Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I.S. 1233) des § 1 der zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (Ges. BL.S. 208) und des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.1955 (Gesetzblatt S. 129) i.V. mit § 1 Verordnung des Innenministeriums zur Durchführung der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 31.10.1955 (Ges. Bl. S 235) in Verbindung mit § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Gesetzblatt S. 151)

I. Der Gemeinderat hat gem. § 2 (1) BBauG vom 23.6.1960 am 15.5.70 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und am 16.10.70 dem Entwurf zugestimmt.

II. Der Bebauungsplan hat gem. § 2 (6) BBauG vom 23.6.1960 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 23.10.70 vom 31.10. bis 30.11.70 öffentlich auszulegen.

Sandhausen, den 19.10.70..... *Müller*

Sandhausen, den 1.11.70..... *Müller*

III. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG durch Beschluss des Gemeinderates vom 15.12. als Satzung beschlossen.

IV. Genehmigungsvermerk der Genehmigungsbehörde.  
Nr. 13-24/0220/104  
Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO)

Sandhausen, den 16.12.70..... *Müller*

KARLSRUHE, den 2.3.1971.....  
Regierungspräsidium Nordbaden  
Im Auftrag *Müller*

V. Durch ortsübliche Bekanntmachung und Auslegung vom 15.7. bis 16.7. ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung rechtsverbindlich geworden.

Sandhausen, den 5. Juni 1971..... *Müller*

Heidelberg, den ..... Sandhausen, den 15.10.70.....

Der Ortsplaner: Ing.-Büro Alfred Roth, Heidelberg *Roth*

Der Bürgermeister: *Müller*

