

BEBAUUNGSPLAN BERGSTRASSE

- 1. ÄNDERUNG -

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), des § 1 der zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (Gos. Bl. S. 200) und des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.1955 (Gesetzbl. Seite 129) in Verbindung mit § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Gos. Bl. S. 151).

AI. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 5 BBauG).
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 Abs. 4 BauNVO).
 - MIT GEH-, FAHR- ODER LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG).
 - FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGSANLAGEN UND SONSTIGER HAUPTVERSORGUNGSLINIE (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG).
 - NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (Vorschlag für die Parzellierung).
 - STRASSENABGRENZUNGSLINIE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG).
 - BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG) (§§ 22 u. 23 BauNVO).
- REINES WOHNGEBIET WR (§ 3 BauNVO).
 - ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA (§ 4 BauNVO).
 - GRÜNFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 u. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG) (Privatgrün).
 - FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 5 u. 7 BBauG).
- Umformstation
 - Wasserbehälter
 - MARKTFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG) - Die vorgestellte Gliederung der Verkehrsfläche ist nicht verbindlich.
 - Bushaltestelle
 - Öffentlicher Parkplatz
 - Verkehrsrain + 2725 Ausbauhöhe der Straße

WA	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2/1, § 9 Abs. 1/1a u. b BBauG, §§ 1-11, 16, 17 und 22 BauNVO).
0.3 (0.5)	WR - Reines Wohngebiet (WR)
0	WA - Allgemeines Wohngebiet (WA)
2W	

- S 22-30° - Satteldach 22-30 Grad Dachneigung (Hauptbaukörper)
- P 10-15° - Pultdach 10 - 15 Grad Dachneigung (Hauptbaukörper)
- II - Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- III(2) - II Vollgeschosse (Höchstgrenze) - jedoch bergwärts nur eine Geschöshöhe, talwärts nur zwei Geschöshöhen maximal sichtbar.
- 0 - Offene Bauweise
- △ - Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
- 2W - Max. Zahl der Wohnungen je Gebäude
- 0.3 - Grundflächenzahl GRZ (Höchstgrenze)
- 0.5 - Geschöflächenzahl GFZ (Höchstgrenze)

AII. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet (WR); Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO (Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe) sind nicht zulässig.

2. Stellplätze / Garagen

- 2.1 Anzahl: Entsprechend den jeweils gültigen Richtzahlen des Innenministeriums von Baden - Württemberg.
- 2.2 Zulässigkeit: Auf dem Baugrundstück oder auf Zusatzgrundstücken mit einer Entfernung von max. 30,0 m zum Baugrundstück.
- 2.3 Stellung / Straßenabstände: Stellplätze und Garagen dürfen die hintere Baugrenze (von der Zufahrtsstraße aus) nicht überschreiten, ausgenommen hiervon sind Eckgrundstücke. Die Mindestabstände von überdachten Stellplätzen und Garagen zur Straßenbegrenzungslinie müssen betragen:
 - a. bei Senkrechtableitung (Garagen/Strasse) mind. 5,0 m
 - b. bei Parallelstellung (Garagen/Strasse) mind. 1,5 m
 - c. bei Schrägstellung (Garage schiefwinklig zur Straße) sind die aufgeführten Mindestabstände an der engsten Stelle einzuhalten.
- 2.4 Traufhöhe: Bei Garagen bergwärts der Straße max. 2,70 m - talwärts der Straße max. 2,40 m - Bergseite, über Oberkante Einfahrt.
- 2.5 Dachform/Dachneigung/Dachfarbe: Flachdach, Pultdach max. 10 Grad Dachneigung oder entsprechend der Dachform des Hauptbaukörpers - dunkler Farbton.
- 2.6 Sichtflächen: Entsprechend den Festsetzungen des Abs. 4.4

3. Nebengebäude (NG)

- 3.1 Zulässigkeit: Im reinen Wohngebiet (WR) unzulässig. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) nur innerhalb der Baugrenzen.
- 3.2 Traufhöhe: Auf den Grundstücken Lgb. Nr. 120 - 120/21 max. 3,20 m, auf allen übrigen Grundstücken max. 2,60 m - bergwärts.
- 3.3 Dachform/Dachneigung/Dachfarbe: Entsprechend den Festsetzungen des Abs. 2.5
- 3.4 Sichtflächen: Entsprechend den Festsetzungen des Abs. 4.4

4. Hauptbaukörper

- 4.1 Sockelhöhe: (Fußbodenoberkante EG bzw. UG) bergwärts max. 0,30 m über natürlichem Gelände bzw. Straßenoberkante soweit es die Kanallage zuläßt, talwärts max. 0,60 m über natürlichem Gelände.
- 4.2 Kniestock: Bei eingeschossiger Bauweise sowie bergwärts bei Mehrgeschossigkeit (bergwärts ein sichtbares Geschö) max. 0,50 m. Bei mehreren sichtbaren Geschöshöhen unzulässig.
- 4.3 Gebäudestellung / Hauptfächtrichtung: Die Gebäudestellung ist dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen - im Zweifelsfalle parallel zur Längsseite der Baugrenzen.
- 4.4 Sichtflächen: Bei Verputzen oder Einmälern ruhiger heller Farbton. Für besondere Bauteile (Brüstungen, Geländer, Tür- und Fensterumrahmungen) nur die Verwendung von weiß, gebrochenen Farbönen und Holz naturfarben zulässig.
- 4.5 Dachfarbe: Dunkler Farbton

5. Außenanlagen

- 5.1 Bäume: Von Ausmaß von Höhenunterschieden zueinanderden zu berücksichtigen und an diese angrenzenden Grundstücken eine entsprechende Anzahl an Bäumen zu pflanzen. Im Verhältnis 1:1,5 anzulegen. Bei 1:1,5 sind die Bäume so zu pflanzen, daß die von den Grundstücken abgehenden auch Stützmauern nach § 10 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 errichtet werden.
- 5.2 Stützmauern: Max. 1,50 m Höhe bergwärts an öffentlichen Verkehrsflächen, von der Straßenecke an; Max. 1,20 m Höhe talwärts (Baugruben, Schutzmauern mit deutlich sichtbaren Bruchsteinlagen oder Strukturbeton durch stark gegliederte Schelung mit Pflanzungsaussparungen). Max. 1,20 m sichtbare Höhe bei Stützmauern zur Geländeabsicherung, innerhalb der Grundstücke. Material: unpolierter Beton zulässig.
- 5.3 Einfassungen: Sofern keine Stützmauern erforderlich sind, sind Baugruben zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit mind. 0,10 m u. max. 0,25 m hohen Einfassungen (Baum-, Kantensteine, Sockel) zu versehen. Die Verwendung von unpoliertem Betonsockel an öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig.
- 5.4 Einfriedigungen: Max. 1,0 m Höhe (einschl. Sockel) an öffentl. Verkehrsflächen (bei Verwendung von Mauerwerk ist die Einfriedigung zu pflanzen). Die Höhe der Einfriedigung an Straßenbegrenzungslinien und Einfriedigungen darf max. 0,80 m betragen. Geschlossene Formen (Mauern, Eisent- oder Bretterzäune) sind nicht zulässig. Auf Stützmauern bergwärts der Straße bis zu einer Höhe von 0,50 m sind Einfriedigungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m (einschl. Stützmauer) Höhe zulässig, bei Stützmauernhöhen ab 0,50 m nur Sicherheitspflanzungen (heckenähnliche Pflanzungen ohne oder mit mind. 0,50 m hinter der Stützmauerverankerung liegender Einfriedigung).
- 5.5 Automaten / Barockanlagen: In reinen Wohngebiet unzulässig.
- 5.6 Abfallbehälter: Nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders abgeplanzten Plätzen zulässig.

6. Bauwich

Auf den Grundstücken östlich der Silbergasse ist ein Bauwich an der westlichen Grundstücksgrenze von mind. 5,0 m, auf den Grundstücken im reinen Wohngebiet westlich der Silbergasse ist ein Bauwich von mind. 4,0 m an der süd-, südwestlichen Grundstücksgrenze einzuhalten, soweit zeichnerisch nichts anderes festgelegt ist.

7. Ausnahmen

Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden, sowie in Härtsfällen können nach § 31 (1) BBauG und § 94 (1) LBO folgende Ausnahmen zugelassen werden:

- 7.1 Von den zeichnerischen Festsetzungen:
 - a. Überschreiten der Baugrenzen um max. 10% der ausgewiesenen Baulinie, sofern ein Abstand von mind. 1,0 m zur nächstgelegenen Grenze eingehalten wird.
 - b. Über- bzw. Unterschreiten der festgesetzten Dachneigung um max. 15%, im Ausnahmefall sind außerdem zulässig: Pultdach max. 20 Grad Dachneigung, Walmdach max. 25 Grad Dachneigung.
- 7.2 Von den schriftlichen Festsetzungen:
 - zu 2.3a: mind. 3,0 m
 - zu 2.3b: mind. 0,75 m bei bergwärts gelegenen Grundstücken
 - zu 3.2: Erhöhung um max. 1,0 m
 - zu 4.1: bei zwei sichtbaren Geschossen, Mittelstock max. 0,50 m
 - zu 4.2: bei zwei sichtbaren Geschossen, im Rahmen des § 7 Abs. 1-4 LBO, zulässig, sofern an der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze einzuhalten wird, Verringerung von 5,0 m auf 4,0 m.

Wilhelmsfeld, den Der Bürgermeister:

I. Der Gemeindevorstand hat gem. § 21 (1) BBauG vom 23.6.1960 am 2. Okt. 1967 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und am 2. Okt. 1967 dem Gemeindevorstand zugestimmt.

Wilhelmsfeld, den 2.8.1967

III. Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BBauG durch Beschluß des Gemeindevorstandes vom 12.7.1967 als Satzung beschlossen.

Wilhelmsfeld, den 2.8.1967

Über die öffentliche Bekanntmachung und Auslegung von bis ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung rechtsverbindlich geworden.

Wilhelmsfeld, den 2.8.1967

Planfertiger: Ingenieurbüro f. Bauleitplanung Dipl.-Ing. W. Dittert Heidelberg

Heidelberg, im November 1967

INGENIEURBÜRO F. BAULEITPLANUNG - DIPL.-ING. DITTERT UND HEIDELBERG - WILHELMSTRASSE 27 - TELEFON 42317

