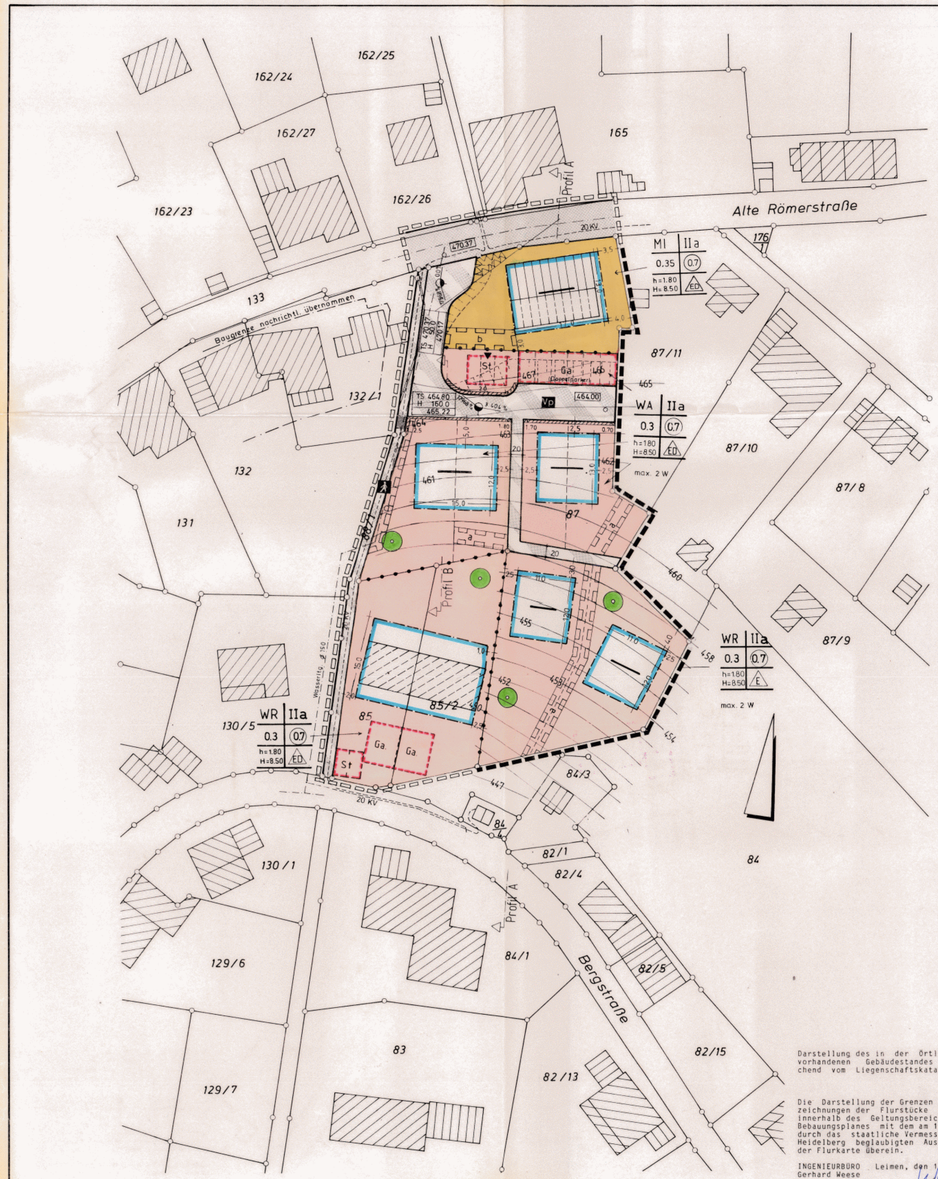

Darstellung des in der Örtlichkeit vorhandenen Gebäudestandes abweichend vom Liegenschaftskataster:

Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit dem am 13.03.85 durch das staatliche Vermessungsamt Heidelberg beglaubigten Auszug aus der Flurkarte überein.

INGENIEURBÜRO Leimen, den 15.06.87
Gerhard Weese

Schriftliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 (1) BBauG und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BBauG

1.1.1 Reines Wohngebiet
Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
Ausnahmen
§ 3 BauNVO

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet
Ausnahmen nach § 4 (3) 1-6 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
Ausnahmen
§ 4 BauNVO

1.1.3 Mischgebiet
In dem Mischgebiet ist gemäß § 1 (5) BauNVO die Nutzung nach § 6 (2) 7 (Tankstellen) nicht zulässig
§ 6 BauNVO

Der A-bewertete Schall-Leistungspegel der im Mittel je qm Grundfläche zulässigen Schalleistung wird nachts auf 45 dB(A) festgelegt.

1.1.4 Mischgebiet
Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
Ausnahmen
§ 6 BauNVO

1.2 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
§ 9 (1b) 2 BBauG

1.2.1 Offene Bauweise nur Einzelhäuser
Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand, nur Einzelhäuser.

1.2.2 Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser
Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand, nur Einzel- und Doppelhäuser.

1.2.3 Baugrenzen
Ausnahmen
Als Ausnahmen können zur Variierung der Grundrißgestaltung die Baugrenzen - jedoch nicht solche entlang von Verkehrsflächen- um die Hälfte der Gebäudeseite bis 2,0 m überschritten werden, wenn keine Abstandsvorschriften verletzt werden und dafür auf die Überbauung einer entsprechenden Fläche verzichtet wird.

1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken
§ 9 (1) 4 BBauG

1.3.1 Anordnung der Garagen und Stellflächen
Garagen und Stellflächen dürfen im allgemeinen Wohngebiet und im reinen Wohngebiet mit Ausnahme des Bereiches der Flurst. Nr. 85 und 85/2 nur auf den dafür ausgewiesenen Grundstücksflächen errichtet werden.
Die im Plan als Doppelparker ausgewiesenen Garagen sind zwingend als solche auszuführen.

1.4 Die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
§ 9 (1) 10 BBauG

1.4.1 Sichtwinkel
Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

1.5 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet sind
§ 9 (1) 21 BBauG

1.5.1 Leitungsrecht
Die im Plan mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen sind zu belasten:
a Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen.
b Fahrrecht zugunsten der Anlieger

1.6 Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen
§ 9 (1) 26 BBauG

1.6.1 Böschungen und Stützmauern
Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Verkehrs- und angrenzenden Grundstücksflächen sind auf den letztgenannten Böschungen im Neigungsverhältnis von mind. 1 : 1,5 anzulegen (dieses Flächen sind im Plan dargestellt). Von den Nutzungsberechtigten können diese Böschungen durch Stützmauern ersetzt werden. An öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken sind zur Herstellung des Straßenkörpers unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Tiefe bis 70 cm auf den Baugrundstücken zu dulden.
Ebenso sind im Zuge der oben genannten Maßnahmen - im Plan dargestellt - Stützmauern auf dem Baugrundstück zu dulden (Planz. 7.4).

1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 (2) BBauG

1.7.1 Höhenlage der baulichen Anlagen
Die Höhenlage des Gebäudes ist durch die im Plan eingetragene maximale Höhe des Firstes über dem natürlichen Geländeverlauf bestimmt.
Als Bezugshöhe gilt die im Mittel gemessene Geländehöhe im Bereich des Firstes.

1.7.2 Oberes Vollgeschoß über natürlichem Gelände
Die max. Höhe der Fußbodenoberkante des oberen Vollgeschosses wird auf die im Mittel gemessene, natürliche Geländeoberfläche bezogen. Das Maß "h" ist im Plan in der jeweiligen Nutzungsschablone eingetragen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 73 und 74 LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 73 (1) LBO

2.1.1 Dachform
Satteldach

2.1.2 Dachneigung
30 - 40 Grad
Bei Doppelhäusern sind beide Gebäudehälften mit der gleichen Dachneigung auszuführen.

2.1.3 Dachdeckung
Dunkler Farbton oder Ziegelrot

2.1.4 Dachgestaltung
Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf auf mindestens 3/5 der Traufläge einer Dachfläche nicht höher als 3,50 m über der Fußbodenoberkante des letzten Vollgeschosses zu liegen kommen.

2.1.5 Sichtflächen
Bei Sichtflächen sind leuchtende, stark von der Umgebung sich abhebende Farbtöne unzulässig.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
§ 73 (5) LBO

2.2.1 Außenanlagen
Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Es sind nur heimische Gehölze zu verwenden.

2.2.2 Abtragung Auffüllung
Abtragungen und Auffüllungen sind nur unmittelbar im Anschluß an das Gebäude (Abstand max. 5,0 m, talseits max. 8,0 m) und an den Verkehrsflächen zulässig. Böschungen sind im Neigungsverhältnis max. 1 : 1,5 herzustellen.
Bei erforderlichen Angleichungen des Geländes sind die vorhandenen bzw. geplanten Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke so zu berücksichtigen, daß der Anschluß ohne Stützmauern und steile Böschungen (Neigungsverhältnis max. 1:1,5) hergestellt werden kann.
Die gegebenen Geländeverhältnisse sind im übrigen nicht zu verändern.

2.2.3 Eingrünung von Garagendächern
Garagen, die mit ihrer Oberkante auch nur zum Teil unter das vorhandene Gelände ragen, sind mit Erde abzudecken und einzugrünen.

2.3 Einfriedigungen
§ 73 (5) LBO

2.3.1 Genehmigungspflicht der Einfriedigungen
Einfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind abweichend von § 52 LBO gemäß § 73 (5) LBO genehmigungspflichtig.

2.3.2 Gestaltung der Einfriedigungen
Höhe der Einfriedigungen:
Sockelhöhe max. 0,20 m
Gesamthöhe max. 1,00 m

2.4 Antennen
§ 73 (1) LBO

2.4.1 Beschränkung der Anzahl
Auf dem Baugrundstück ist nur jeweils eine Außenantenne gleicher Zweckbestimmung zulässig.

2.5 Ordnungswidrigkeiten
§ 74 LBO

2.5.1 Ordnungswidrigkeit
Ordnungswidrig im Sinne § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 73 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BBauG und §§ 1 - 11 BauNVO

1.1 Reine Wohngebiete
§ 3 BauNVO — WR

1.2 Allgemeine Wohngebiete
§ 4 BauNVO — WA

1.3 Mischgebiete
§ 6 BauNVO — MI

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) BBauG und § 16 BauNVO

2.1 Geschoßflächenzahl z.B. (0.7)
2.2 Grundflächenzahl z.B. 0.4
2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. II
Im Sinne der LBO vom 28.11.83
Hinweis:
Vollgeschoß im Untergeschoß mit eingeschlossen
2.4 Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grund-flächenzahl	Geschoß-flächenzahl
Bau-weise	Baugrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) 2 BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO

3.1 nur Einzelhäuser zulässig
sh. schriftl. Fests. 1.2.1 — E
3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
sh. schriftl. Fests. 1.2.2 — E/D
3.3 Baugrenze
3.4 Stellung baulicher Anlagen
Festsetzung der Richtung der Gebäudeseiten
Längsbalken gleich Firstrichtung

4. Verkehrsflächen
§ 9 (1) 11 BBauG

4.1 Straßenverkehrsflächen Gehweg / Fahrbahn
4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußweg (öffentlich)
Verkehrsberuhigter Bereich (privat) — VB
4.4 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen
§ 9 (2) BBauG
Höhe des Tangentenschnitt- z.B. TS 9970
punktes der Gradiente (m ü.NN) R 4000
Ausrundungshalbmesser z.B. 9979
Höhe der Gradiente (m ü.NN) z.B.
Gefällbrechpunkt mit Angabe der Neigung z.B. 2.5% -0.5%
proj. Straßenhöhe z.B. 104.98

5. Grünflächen
§ 9 (1) 15 BBauG
5.1 Grünflächen (entfällt)
Grünfläche (entfällt) öffentlich

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
§ 9 (1) 25 BBauG
6.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 (1) 25 a BBauG
heimische Bäume

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
7.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
§ 9 (1) 4 und 22 BBauG
Stellplätze St
Garagen Ga
7.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 (1) 21 BBauG
sh. schriftl. Fests. 1.5.1
7.3 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 (1) 10 BBauG
Sichtflächen
Anpflanzungen und Einfriedigungen max. 0,70 m hoch
sh. schriftl. Fests. 1.4.1

7.4 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
§ 9 (1) 26 BBauG
Aufschüttung
Abgrabung
Stützmauer z.B. 2,0 m hoch
7.5 Höhenlage baulicher Anlagen
§ 9 (2) BBauG
7.5.1 Max. Firsthöhe über natürlicher, im Mittel festgelegter Geländeoberfläche
sh. schriftl. Fests. 1.7.1 — H = 8.50
7.5.2 Höhenlage der FOK des oberen Vollgeschosses, bezogen auf das Gelände
sh. schriftl. Fests. 1.7.2 — h = 1.80
7.6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 (7) BBauG
7.6.2 Grenze des unterschiedlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
§ 9 (7) BBauG
7.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

RHEIN-NECKAR-KREIS

Gemeinde Wilhelmsfeld

Bebauungsplan

Bergstraße

5. Änderung und Erweiterung

Maßstab 1:500

Rechtsgrundlage

Aufgrund der §§ 1, 2, 2a, 8 und folgende des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I, S. 2256, berichtigt S. 3617), geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Stadtbaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I, S. 949), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO - des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 3.10.1983 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. 1983 S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1.4.1985 (GBl. 1985 S. 51).

Planzeichen gemäß §§ 1-3 PlZVO v. 30.7.81 BGBl. I S 833

Verfahrensvermerke

Aufstellung
Die Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen — am 03.12.85

Bekanntmachung
Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) BBauG ortsüblich bekanntgemacht — am 11.12.85 u. 18.12.85

Bürgerbeteiligung
Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 2 a BBauG öffentlich dargelegt — am 19.12.86

Bebauungsplanentwurf
Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat dem Entwurf zugestimmt — am 13.05.86 u. 11.11.86

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit beigefügter Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats gemäß § 2a (6) BBauG ausgelegen — am 26.11.86 vom 04.12.86 bis 07.01.87

Eingeschränkte Beteiligung
nach § 2 a (7) BBauG — Fristablauf

Satzung
Die Gemeinde hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen am Satzung beschlossen.
Den o. a. Verfahrensablauf sowie die Übereinstimmung der Auftragung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen hat ordnungsgemäß bestätigt.
Wilhelmsfeld, den 2. Juli 1987 — Bürgermeisteramt — Zeltner

Inkrafttreten

Durch ortsübliche Bekanntmachung am — ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich geworden — am 07.04.87

Der Bürgermeister

Für die Ersatzung des Planentwurfes und die Ausarbeitung des Bebauungsplanes
INGENIEURBÜRO GERHARD WEESE
6906 Leimen, Im Schilling 4
Leimen, 07.04.87

Genehmigt
gem. §: 11 BBauG/79 BO
Heidelberg, den 20. Juli 1987
Rhein – Neckar – Kreis
Landratsamt
– Kreisbaumt –