

# BEBAUUNGSPLAN BRUNNENTROG

## 1. TEILÄNDERUNG

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 Bundesministerium 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 (Ges. Bl. S. 206) und des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg vom 25.7.1955 (Gesetzbl. Seite 129) in Verbindung mit § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151).

## AI. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 5 BBauG)
- BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO)
- NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORSCHLAG FÜR DIE PARZELLIERUNG)
- STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)
- FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGSANLAGEN UND SONSTIGER HAUPTVERSORGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BBauG)
- HAUPTFRISTRICHUNG
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BBauG)
- SICHTWINKEL (von jeglicher Bebauung freizuhaltender Grundstücksteil / Anpflanzungen und Einfriedigungen max. 0,8 m)
- AUFZUHEBENDE BAUGRENZEN
- AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GEÄNDERTER PLANBEREICH
- REINES WOHNGEBIET WR (§ 3 BauNVO)
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA (§ 4 BauNVO)
- GRÜNFLÄCHEN (privat)
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BBauG) - die dargestellte Gliederung ist nicht verbindlich

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1/1a und b BBauG, §§ 1 - 11, 16, 17, 22 und 23 BauNVO)
- WR - Reines Wohngebiet (WR)
  - WA - Allgemeines Wohngebiet (WA)
  - S 22-30° - Satteldach 22 - 30 Grad, F - Flachdach
  - II - Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
  - II(1-2) - II Vollgeschosse (Höchstgrenze) - jedoch bergwärts nur eine Geschosshöhe, talwärts nur zwei Geschosshöhen max. sichtbar
  - 0.5 - Geschosflächenzahl GFZ (Höchstgrenze)
  - 0.3 - Grundflächenzahl GRZ (Höchstgrenze)
  - 0 - offene Bauweise
  - △ - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - 2W - max. Zahl der Wohnungen je Gebäude

## AII. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung:**
- 1.1 Reines Wohngebiet (WR): Ausnahmen nach § 3(3) BauNVO - nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs - nicht zulässig.
  - 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA): Ausnahmen nach § 4(3) Ziffer 5 u. 6 BauNVO - Ställe für Kleintierhaltung und landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen - sind in dem Gebiet westlich des Wohnweges nicht zulässig.
- 2. Stellplätze / Garagen:**
- 2.1 Anzahl: Entsprechend den jeweils gültigen Richtzahlen des Innenministeriums von Baden - Württemberg.
  - 2.2 Stellung: Garagen und Stellplätze sind auf dem Baugrundstück unterzubringen. Garagen und Stellplätze dürfen die hintere Baugrenze nicht überschreiten ( von der Zufahrtsstraße aus ), ausgenommen hiervon sind Eckgrundstücke.
  - 2.3 Straßenabstände:
    - a. bei Senkrechstellung (Garageneingangs/Strasse) ist ein Mindestabstand von 5,00m bei Grundstücken mit Zufahrt von der Johann - Wilhelm - Straße, 3,00m bei Grundstücken an der Schulstraße, 2,00m bei Grundstücken am Wohnweg,
    - b. bei Parallelstellung (Garagenlängsseite/Strasse) ist ein Mindestabstand von 1,5m, jedoch bei Grundstücken an der Johann Wilhelm Straße mind. entsprechend dem Baugrenzenabstand,
    - c. bei Schrägstellung sind oben genannte Werte an der engsten Stelle einzuhalten.
  - 2.4 Traufhöhe: max. 2,70m über Garageneinfahrt
  - 2.5 Dachform / Dachfarbe / Dachneigung: Flachdach, Pultdach max. 10 Grad Dachneigung oder entsprechend der Dachform des Hauptbaukörpers - dunkler Farbton. In Verbindung mit Nebengebäuden ist die Dachform aufeinander abzustimmen.
  - 2.6 Sichtflächen: entsprechend den Festsetzungen des Abs. 5.4
  - 2.7 Grundstückszufahrten: bei Grundstücken westlich der Johann Wilhelm Straße ist die Zufahrt nur vom Wohnweg aus zulässig.
- 3. Nebengebäude (NG):**
- 3.1 Zulässigkeit: Im reinen Wohngebiet (WR) unzulässig, im allgemeinen Wohngebiet (WA) nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
  - 3.2 Traufhöhe: max. 3,5 m talwärts über Gelände.
  - 3.3 Dachform / Dachfarbe / Dachneigung: entsprechend den Festsetzungen des Abs. 2.5
  - 3.4 Sichtflächen: entsprechend den Festsetzungen des Abs. 5.4
- 4. Werbeanlagen / Automaten:** Im reinen Wohngebiet (WR) unzulässig, im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Anbringung von Automaten an Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin unzulässig.
- 5. Hauptbaukörper:**
- 5.1 Sockelhöhe (Fußbodenoberkante EG bzw. UG): bei Grundstücken bergwärts der Strasse max. 0,30 m bergwärts über natürlichem Gelände - der Sockel talwärts darf max. 0,60 m in Erscheinung treten, bei Grundstücken talwärts der Strasse max. 0,45 m im Mittel über Strassenoberkante an der Johann-Wilhelm-Strasse, max. 0,30m im Mittel über Strassenoberkante an allen übrigen Straßen - der Sockel talwärts darf max. 0,60 m in Erscheinung treten.
  - 5.2 Kniestock: bei eingeschossiger Bebauung und Hangbebauung (1-2 Geschosse) max. 0,50m, bei mehreren sichtbaren Geschossen jedoch unzulässig.
  - 5.3 Dachfarbe/Dachform: dunkler Farbton, bei Flachdach (Hauptbaukörper) sind nur Kiepspeisedächer zulässig.
  - 5.4 Sichtflächen: bei Verputzen und Einschlämmen heller Farbton. Für besondere Bauteile (Brüstungen, Geländer, Fenster- und Türelemente u.ä.) ist nur die Verwendung von Weiß gebrachten Farbtonen oder Holz naturfarben zulässig.
  - 5.5 Hauptfistrichtung/Gebäudestellung: Die Gebäudestellung ist dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen, im Zweifelsfalle parallel zur Längsseite der Baugrenze soweit zeichnerisch nichts anderes festgelegt ist.
- 6. Außenanlagen:**
- 6.1 Stützmauern: bergwärts von öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,40m an der Schulstrasse sowie am Wohnweg, max. 1,20m an der Johann - Wilhelm - Strasse zulässig. Material: Naturstein, Verblender, bearbeiteter Beton (Waschbeton abgespitzter Beton, Schüttbeton mit deutlich sichtbaren Bruchsteinen in Lagerungen, stark gegliedertes Beton durch entsprechende Schalung). Bei Geländebereicherungen innerhalb der Grundstücke sowie zu Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis zu einer sichtbaren Höhe von max. 1,20m zulässig. Material: un bearbeiteter Beton zulässig.

- 6.2 Einfassungen: sofern keine Stützmauern erforderlich werden, sind Baugrundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit mind. 0,10m jedoch max. 0,25m hohen Einfassungen (Saumsteine, Sockel, Kantensteine zu versehen. Unbearbeitete Betonsockel an öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.
  - 6.3 Einfriedigungen: Im Vorgartenbereich (Strasse/Hauptbaukörper) der talwärts des Wohnweges gelegenen Grundstücke bis Erde-Wand-Platte sind Einfriedigungen unzulässig, an allen übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m an öffentlichen Verkehrsflächen, bei Verwendung von Maschendraht ist dieser abzupflanzen, max. 0,8 m (winkeltrecht zum Hang gemessen) auf dem unterhalb der Bebauung gelegenen Grundstücksteil der Grundstücke unterhalb des Wohnweges. Es ist nur die Verwendung von Maschendraht ohne Pfeiler zulässig. max. 1,5 m an allen oben nicht aufgeführten Grenzen. Geschlossene Formen (Mauern, Eternit-, Bretterzäune u.ä.) sind als Einfriedigungen unzulässig. Auf Stützmauern bergwärts von öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis zu einer Gesamthöhe (einschl. Stützmauer) von max. 1,20m, jedoch ab einer Stützmauerhöhe von 0,60m nur als Sicherheitsanpflanzungen (feste Einfriedigung mind. 0,50 m hinter Vorderkante Stützmauer) zulässig.
  - 6.4 Abfallbehälter: nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders abgepflanzten Plätzen zulässig.
- 7. Ausnahmen:** Falls nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen sowie in Härtefällen können gem. § 31 (1) BBauG und § 94 (1) LBO folgende Ausnahmen zugelassen werden:
- 7.1 von den zeichnerischen Festsetzungen:
    - a. Überschreitung der Baugrenzen um max. 10% der ausgewiesenen Bautiefe sofern ein Mindestabstand von 8,0 m zur nächstgelegenen Grenze (jeder Art) eingehalten wird und keine Sicherheitsabstände verletzt werden. Bei verschiedenen großer Bautiefe minus Grundstückes sowie bei Überschreitung von Maulängen gilt als Ausgangspunkt die größte vorhandene Bautiefe.
    - b. Über- bzw. Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung um max. 15 %.
    - c. Abweichung von der festgesetzten Hauptfistrichtung.
  - 7.2 von den schriftlichen Festsetzungen:
    - zu Abs. 2.3a: mind. 3,0 m bzw. 2,0 m,
    - zu Abs. 3.2: Überschreitung um max. 10 %,
    - zu Abs. 5.1: Überschreitung um max. 20 %,
    - zu Abs. 6.1: Überschreitung um max. 20 %.

Wilhelmsfeld, den ..... Der Bürgermeister:

## AIII. VERFAHREN

- I. Der Gemeinderat hat gem. § 2(1) BBauG vom 23.6.1960 am 8.12.1977 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und am 8.12.1977 dem Entwurf zugestimmt. 22.6.1977  
Wilhelmsfeld, den 22.6.1977  
 Holzmann
- II. Der Bebauungsplan hat gem. § 2 (6) BBauG vom 23.6.1960 nach erteilter Bekannmachung am von bis öffentlich ausgelegen.  
Wilhelmsfeld, den .....  
 Holzmann
- III. Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BBauG durch Beschluß des Gemeinderates vom 11.10.1977 als Satzung beschlossen.  
Wilhelmsfeld, den 11.10.1977  
 Holzmann
- IV. Genehmigungsvermerk der Verwaltungsbehörde:  
  
Genehmigt am 11.10.1977  
Heidelberg, den 22. NOV 1977  
Planfertiger: Ingenieurbüro f. Bauleitplanung Dipl.-Ing. M. Dittert Heidelberg Heidelberg Januar 1968
- V. Durch öffentliche Bekannmachung am 8.12.1977 und Auslegung von bis ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung rechtverbindlich geworden.  
Wilhelmsfeld, den 9. Dezember 1977  
 Holzmann

