GEMEINDE WILHELMSFELD

LANDKREIS HEIDELBERG

A 5-97
35245/01

BEBAUUNGSPLAN

HÖHENWEG - ERLBRUNNER HÖHE

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 § 4 Abs.1 der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg vom 25.7.1955 (Gesetzblatt S.129) i.V. mit § 1 der Verordnung des Innenministeriums zur Durchführung der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg vom 31.10.1955 (Ges.Bl. S.235) in Verbindung mit § 111 Abs. 1,2 u. 3 der Landkreisordnung für Baden - Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151).

I. Der Gemeinderat hat gem. § 2 (1) BBauG am 2.10.1967 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschl. und am 2.10.1967 zum Vorentwurf zugestimmt.

WILHELMSFELD, den 17.1.1968

II. Der Bebauungsplan hat gem. § 2 (6) BBauG nach ortsübl. Bekanntmachung am 4.4.1968 vom 16.4.1968 bis 17.5.1968 öffentl. ausgelegen.

WILHELMSFELD, den 1.7.1968

III. Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BBauG durch Beschluß des Gemeinderates vom 1.7.1968 als Satzung beschlossen.

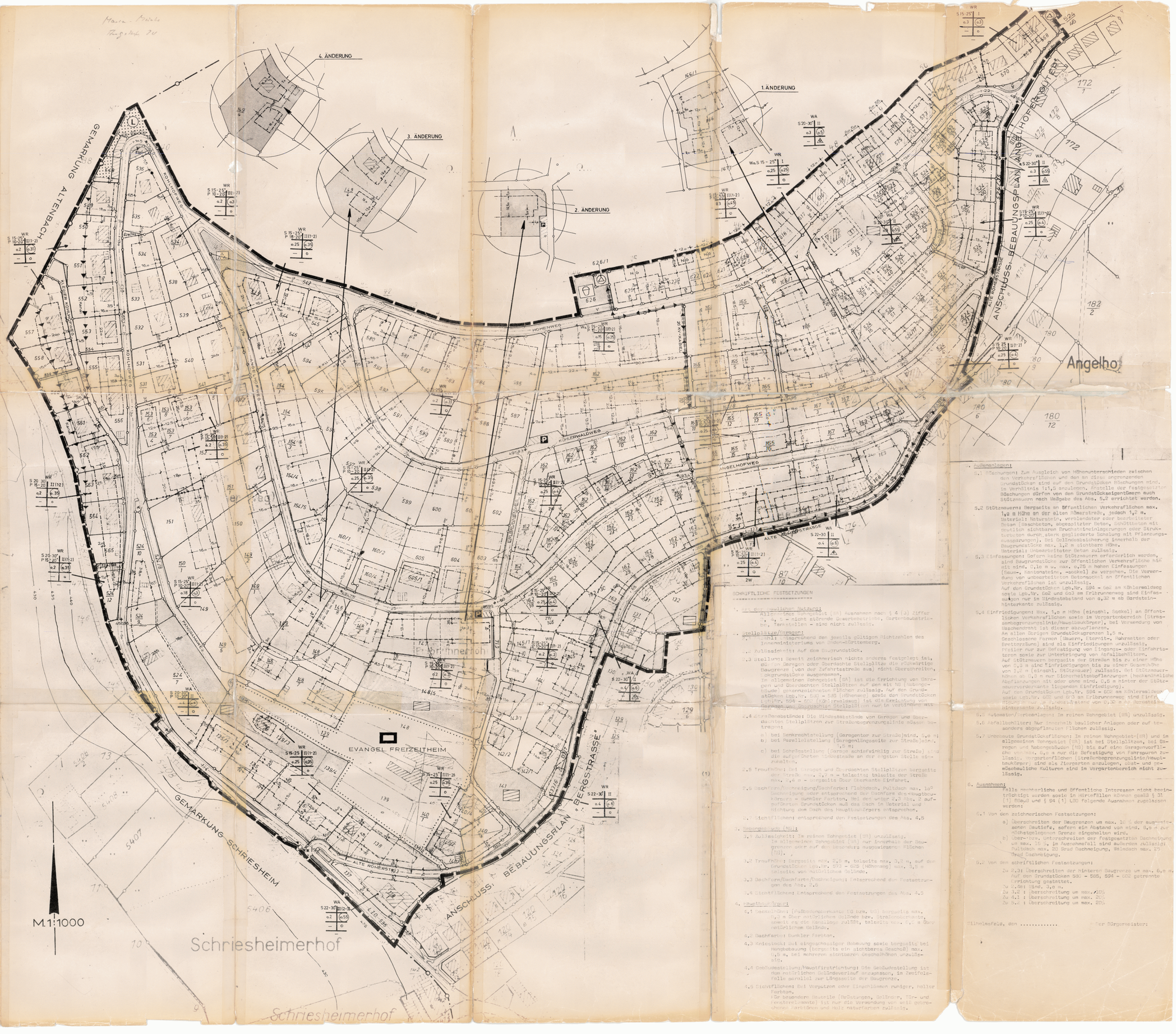
WILHELMSFELD, den 1.7.1968

IV. Genehmigungsvermerk der Verwaltungsbehörde:
Gen. am 30.8.1968

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

Planverfasser:
Ing. Büro f. Bauleitplanung
Dipl.-Ing. K. Dittert
Heidelberg

Heidelberg, ...



ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 1 (2) UND 3 BBauG)

WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16 - 22 BauNVO)

S - Satteldach
F - Flachdach
P - Pultdach
W - Walmdach
Sh - Sheddach
(Grundangaben A.T.)

Art des Nutzungsmaßes
Dichte: Geschoßzahl
Grundflächenzahl — Geschoßflächenzahl
Bauweise — Bauart
Max. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (Nur bei WA u. WR)

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
(II) Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
II - III mind. 2 - max. 3 Vollgeschosse
(II-2) 1 Vollgeschoß + anrechenbares Untergeschoß gem. § 2 (4) LBO (bergseits 1 - talseits 2 Geschoßhöhen)
III + T Zahl der Vollgeschosse + Terrassengeschoß

o offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
g geschlossene Bauweise
b besondere Bauweise
nur Hausgruppen zulässig

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 BauNVO)

Baugrenze

NG — Flächen für Nebengebäude

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 3 BBauG)

Straßenverkehrsflächen (Die Gliederung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich)

Straßenbegrenzungslinie (Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen)

P — öffentl. Parkfläche

projekt. Straßenhöhe über NN

Straßenneigung

5. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

geplante Grundstücksgrenzen
Vorschl. für die Parzellierung
Plangebietsgrenze
Abgrenzung unterschl. Nutzung
Hauptfirstrichtung
Leitungsrecht
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Sichtwinkel (Einfriedigung, Bewuchs max. 0,80 m)
Von der Bebauung freizuhaltender Grundstücksteil

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 5 u. 7 BBauG)

Trafostation

8. Baul. ANL. U. EINRICHTG. F. D. GEMEINDEBEDARF (§ 9 (1) Nr. 1 BauGst. f. BBauG)

Ev. Freizeitheim

9. FLÄCHEN FÜR DIE LAND- U. FORSTWIRTSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 10 BBauG)

Flächen für die Forstwirtschaft

7. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 8 BBauG)

Kinderspielplatz
private Grünfläche
Parkanlage
V — Verkehrsgrün

10. FLÄCHEN FÜR DEN LANDSCHAFTSSCHUTZ (§ 9 (4) BBauG)

Landschaftsschutzgebiet

Außenanlagen:

5.1 Böschungen: Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen dem Vorgartenniveau und den an diese angrenzenden Grundstücken sind auf den Grundstücken Böschungen mind. im Verhältnis 1:1,5 anzulegen. Anstelle der festgesetzten Böschungen dürfen von den Grundstückseigentümern auch Stützmauern nach Maßgabe des Abs. 5.2 errichtet werden.

5.2 Stützmauern: Bergseits an öffentlichen Verkehrsflächen max. 1,0 m Höhe an der alten Römerstraße, jedoch 1,2 m.
Material: Naturstein, verfugendster oder bearbeiteter Beton (Waschbeton, abgespitzter Beton, Schöttbetonen mit deutlich sichtbaren Bruchsteineinlagerungen oder Strukturbeton durch stark gegliederte Schalung mit Pflanzungsaussparungen). Bei Geländesicherung innerhalb der Baugrundstücke max. 1,2 m sichtbare Höhe.
Material: Unbearbeiteter Beton zulässig.

5.3 Einfassungen: Sofern keine Stützmauern erforderlich werden, sind Baugrundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit mind. 0,10 m u. max. 0,25 m hohen Einfassungen (Sauer-, Kantensteine, -sockel) zu versehen. Die Verwendung von unbearbeitetem Betonsockel an öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig.
Auf den Grundstücken Lgb.Nr. 594 - 602 am Köhlerwaldweg sowie Lgb.Nr. 602 und 603 am Erlbrunnenweg sind Einfassungen nur im Mindestabstand von 0,32 m ab Bordsteinhinterkante zulässig.

5.4 Einfriedigungen: Max. 1,0 m Höhe (einschl. Sockel) an öffentlichen Verkehrsflächen sowie im Vorgartenbereich (Straßenbegrenzungslinie/Hauptbaukörper), bei Verwendung von Maschendraht ist dieser abzuflanzen.
An allen übrigen Grundstücksgrenzen 1,5 m.
Geschlossene Formen (Mauern, Eternit-, Wahrsatten oder Bretterverschalung) sind als Einfriedigungen unzulässig.
Freier zur Befestigung von Eingangs- oder Einfahrtstoren sowie zur Unterbringung von Abfallbehältern.
Auf Stützmauern bergseits der Straßen bis zu einer Höhe von 0,8 m sind Einfriedigungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,2 m (einschl. Stützmauer) zulässig. Bei Stützmauerhöhen ab 0,8 m nur Einzelhecken-Pflanzungen (hackenähnliche Abpflanzungen mit oder ohne eine). 0,5 m hinter der Stützmauervorderkante liegenden Einfriedigung).
Auf den Grundstücken Lgb.Nr. 594 - 602 am Köhlerwaldweg sowie Lgb.Nr. 602 und 603 am Erlbrunnenweg sind Einfriedigungen nur im Mindestabstand von 0,32 m ab Bordsteinhinterkante zulässig.

5.5 Automaten/Garagenanlagen: Im reinen Wohngebiet (WR) unzulässig.

5.6 Abfallbehälter: Nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders abgepflanzten Flächen zulässig.

5.7 Unbebaute Grundstücksflächen: Im reinen Wohngebiet (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist bei Stellplätzen, bei Garagen und Nebengebäuden (NG) bis auf eine Garagenvorfläche von max. 6,0 m nur die Befestigung von Fahrgarten zulässig. Vorgartenflächen (Straßenbegrenzungslinie/Hauptbaukörper) sind als Ziergarten anzulegen, Obst- und gemüsebauliche Kulturen sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

6. Ausnahmen:
Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden sowie in Härtefällen können gemäß § 31 (1) BBauG und § 94 (1) LBO folgende Ausnahmen zugelassen werden:

6.1 Von den zeichnerischen Festsetzungen:
a) Überschreiten der Baugrenzen um max. 10 % der ausgewiesenen Bautiefe, sofern ein Abstand von mind. 3,0 m zur nächstgelegenen Grenze eingehalten wird.
b) Überschreiten der festgesetzten Dachneigung um max. 10 %, im Ausnahmefall sind außerdem zulässig: Pultdach max. 20 Grad Dachneigung, Walmdach max. 25 Grad Dachneigung.

6.2 Von den schriftlichen Festsetzungen:
Zu 2.3: Überschreiten der hinteren Baugrenze um max. 6,0 m Auf den Grundstücken 580 - 585, 594 - 602 getrennte Errichtung gestattet.
Zu 4.2: Mind. 3,0 m.
Zu 3.2 : Überschreitung um max. 10%
Zu 4.1 : Überschreitung um max. 20%
Zu 5.2 : Überschreitung um max. 20%

Wilhelmsfeld, den .....

Der Bürgermeister:

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung:
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffer 4, 5 - nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen - sind nicht zulässig.

2. Stellplätze/Garagen:
2.1 Zahl: Entsprechend den jeweils gültigen Richtzahlen des Innenministeriums von Baden-Württemberg.
2.2 Zulässigkeit: Auf dem Baugrundstück.
2.3 Stellung: Soweit zeichnerisch nichts anderes festgelegt ist, dürfen Garagen oder überdachte Stellplätze die rückwärtige Baugrenze (von der Zufahrtsstraße aus) nicht überschreiten.
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen auf den mit NG (Nebengebäude) gekennzeichneten Flächen zulässig. Auf den Grundstücken Lgb.Nr. 580 - 585 (Höhenweg) sowie den Grundstücken Lgb.Nr. 594 - 602 (Köhlerwaldweg) ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen nur in vorstehend ausgewiesenen Bereichen zulässig.
2.4 Zufahrtsabstände: Die Mindestabstände von Garagen und überdachten Stellplätzen zur Straßenbegrenzungslinie müssen betragen:
a) bei Senkrechtstellung (Garagentor zur Straße) mind. 6,0 m;
b) bei Parallelstellung (Garagenlängsseite zur Straße) min. 1,5 m;
c) bei Schrägstellung (Garage schiefwinklig zur Straße) sind die aufgeführten Mindestmaße an der engsten Stelle einzuhalten.
2.5 Traufhöhe: Bei Garagen und überdachten Stellplätzen bergseits der Straße max. 2,7 m - talseits; talseits der Straße max. 2,4 m - bergseits über Oberkante Einfahrt.
2.6 Dachform/Dachneigung/Dachfarbe: Flachdach, Pultdach max. 10° Dachneigung oder entsprechend der Dachform des Hauptbaukörpers - dunkler Farbton. Bei den unter 2.3 Abs. 2 aufgeführten Grundstücken muß das Dach in Material und Richtung dem Dach des Hauptbaukörpers entsprechen.
2.7 Sichtflächen: Entsprechend den Festsetzungen des Abs. 4.5

3. Nebengebäude (NG):
3.1 Zulässigkeit: Im reinen Wohngebiet (WR) unzulässig.
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) nur innerhalb der Baugrenze oder auf den besonders ausgewiesenen Flächen (NG).
3.2 Traufhöhe: Bergseits max. 2,5 m, talseits max. 3,2 m, auf den Grundstücken Lgb.Nr. 593 - 625 (Höhenweg) max. 3,5 m talseits von natürlichem Gelände.
3.3 Dachform/Dachfarbe/Dachneigung: Entsprechend den Festsetzungen des Abs. 2.6
3.4 Sichtflächen: Entsprechend den Festsetzungen des Abs. 4.5

4. Hauptbaukörper:
4.1 Sockelhöhe: (Fußbodenoberkante EG bzw. UG) bergseits max. 0,3 m über natürlichem Gelände bzw. Straßenoberkante, soweit es die Kanalage zuläßt, talseits max. 0,5 m über natürlichem Gelände.
4.2 Dachfarbe: Dunkler Farbton.
4.3 Kniestock: bei eingeschossiger Bebauung sowie bergseits bei Hauptbebauung (bergseits ein sichtbares Geschoß) max. 0,5 m, bei mehreren sichtbaren Geschoßhöhen unzulässig.
4.4 Gebäudestellung/Hauptfirstrichtung: Die Gebäudestellung ist dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen, in Zweifelsfälle parallel zur Längsseite der Baugrenze.
4.5 Sichtflächen: Bei Verputzen oder Einschlämmen ruhiger, heller Farbton.
Für besondere Bauteile (Brüstungen, Geländer, Tür- und Fensterelemente) ist nur die Verwendung von weiß gebrochenen Farbtönen und Holz naturfarben zulässig.