



Gemeinde  
**Wilhelmsfeld**

## Bebauungsplan

„Höhenweg – Erlbrunner Höhe

10. Änderung“



Gemeinde  
**Wilhelmsfeld**

**Bebauungsplan**  
**„Höhenweg – Erlbrunner Höhe**  
**10. Änderung“**

**Begründung**

## **1. Beschreibung des Plangebietes**

### **1.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Höhenweg – Erlbrunner Höhe, 10. Änderung“ liegt am nördlichen Ortsrand von Wilhelmsfeld zwischen dem Höhenweg und dem Köhlerwaldweg. Es beinhaltet einzig das Flurstück Nr. 162/3 und besitzt eine Größe von ca. 0.5 ha.

### **1.2 Rechtliche Verhältnisse**

Der jetzt geänderte Bereich war bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Höhenweg – Erlbrunner Höhe“ erfaßt, der am 07.03.1967 durch das Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises genehmigt wurde.

## **2. Ziel und Zweck der Planaufstellung**

Der Planbereich ist mit Ausnahme eines Wochenendhauses und eines Nebengebäudes bisher nicht bebaut. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die rechtliche Grundlage für eine bessere Nutzbarkeit des Grundstückes zu schaffen, die es dem Grundstückseigentümer ermöglicht, das sehr große Grundstück in mehreren Grundstücke aufzuteilen und zu bebauen bzw. zu verkaufen. Bisher war eine Bebauung nun sehr eingeschränkt möglich, eine Veräußerung von Teilbereichen nur bedingt möglich.

Besondere Beachtung bedarf bei der Überplanung die Einbindung der neuen Bebauung in die vorhandenen Nachbarschaft. So soll zum einen die Grundlage für eine großzügigere Bebauung wie bisher geschaffen werden, jedoch muß auch sichergestellt werden, dass durch die Neubebauung das Orts- und Landschaftsbild nicht nachhaltig gestört wird.

## **3. Städtebauliches Konzept und Planinhalte**

Die bisherige Nutzung als „Reines Wohngebiet“ soll bestehen bleiben, ebenso die Festlegung „offene Bauweise“. Aus Rücksicht auf den Bestand wurde diese jedoch dahingehend geändert, dass nun nur noch Einzelhäuser zulässig sind.

Zur Sicherung der Frischluftzirkulation sind Garagen und Nebenanlagen nur auf einer Seite der Wohngebäude im Bauwisch zulässig. Damit soll außerdem verhindert werden, dass durch den Bau von Garagen auf beiden Seiten der Wohngebäude eine durchgehende geschlossene Bebauung entsteht.

Um den sich veränderten Bodenpreisen und der damit parallel sich veränderten durchschnittlichen Grundstücksgrößen Rechnung zu tragen, wird die Grundflächenzahl von 0,15 auf 0,3 bzw. die Geschoßflächenzahl von 0,25 auf 0,4 erhöht, um so eine bessere Ausnutzung des Areal zu ermöglichen. Die Baugrenzen wurden sehr großzügig mit einer Tiefe von 22,5 m bzw. 20,0 m ausgewiesen, um einen großen Gestaltungsspielraum für die Anordnung der künftigen Bebauung zu schaffen.

---

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht bei der Zahl der Vollgeschosse „II“ (1 Vollgeschoss + anrechenbares Untergeschoß = bergseits 1, talseits 2 Geschosshöhen,) vor. Um zusätzlichen Gestaltungsspielraum bei der Geschossanordnung zu schaffen, soll diese Festsetzung dahingehend geändert werden, daß künftig 2 Vollgeschosse zulässig sind, wobei das zweite anrechenbare Vollgeschoss im Untergeschoss oder im Dachgeschoss zum liegen kommen muß. Zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses wurde die Dachneigung von ursprünglich 15-25° für Satteldächer bzw. 10-20° für Pultdächer unabhängig von der Dachform auf mindestens 25° erhöht.

Zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse wurde eine maximale Firsthöhe von 9,0 m über dem im Mittel gemessenen Gelände festgelegt, die trotz der Möglichkeit, das Dachgeschoss zum Vollgeschoss auszubauen die Höhe der Gebäude entsprechend begrenzt und damit die Verhältnismäßigkeit der Neubebauung zum Bestand sichert.

Aus städtebaulichen Gründen soll die Zahl der entstehenden Gebäude bzw. Wohneinheiten beschränkt werden. Deshalb wird zum einen die Mindestgröße der Baugrundstücke im Westen auf 750 m<sup>2</sup> bzw. 1000 m<sup>2</sup> im östlichen Bereich festgelegt, so dass maximal 4 bzw. 2 Baugrundstücke entstehen können. Damit ergeben sich bei einer vorgegebenen Grundstückstiefe von ca. 46 m im Westen des vorhandenen Wochenendhauses je nach Aufteilung Grundstücksbreiten von mindestens 16,2 m, die den in der unmittelbaren Nachbarschaft liegenden Flurstücke 162/38-162/41 im Süden entsprechen.

Zusätzlich zur Mindestgröße der Grundstücke wird die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude auf maximal 2 Wohnungen begrenzt. Damit soll verhindert werden, dass in dem mit Einzelhäuser recht locker bebauten Gebiet Mehrfamilienhäuser bzw. Reihenhäuser entstehen, wodurch ein erheblicher Anstieg der Einwohnerdichte und damit des Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern bzw. Reihenhäuser würde darüber hinaus einen nicht zu vernachlässigenden Eingriff in die Gebietseigenart darstellen, der das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig negativ beeinflussen würde.

Gleichzeitig kann durch die Begrenzung der Wohnungen auch eine verhältnismäßig hohe Versiegelung durch die erforderlichen nachzuweisenden Stellflächen vermieden werden. Damit wird gleichzeitig auch ein Beitrag zur Grundwasserneubildung durch Versickerung von Oberflächenwasser geleistet.

Nach § 74 (2) 2 LBO soll für diesen Bereich eine Erhöhung der nach § 37 LBO erforderlichen Stellplätze auf 1,5 je Wohnung bzw. mind. 2 Stellplätze je Gebäude erhöht werden, weil aufgrund der Topographie und der Infrastruktur Wilhelmsfelds ein erhöhter Fahrzeugbestand (bezogen je Einwohner) besteht. Hinzu kommt, daß der Höhenweg nur eine Fahrbahnbreite von ca. 5 m aufweist und gerade im Winter für Schneeräumarbeiten Behinderungen durch parkende Fahrzeuge vermieden werden sollen. Die neu zu bildenden Baugrundstücke erlauben aufgrund sowohl der Grundstücksgröße und -tiefe als auch durch die Topographie eine entsprechende Festlegung.

#### 4. Kosten und Finanzierung

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung entstehen der Gemeinde Wilhelmsfeld für Erschließungsmaßnahmen keine weiteren Kosten. Die anfallenden Kosten für den Anschluß der neu zu bildenden Flurstücke an das öffentliche Versorgungsnetz wird durch eine Kostenübernahmeerklärung des Grundstückseigentümers geregelt werden.

Leimen, den 12.09.2000

INGENIEURBÜRO  
WEESE + ZUBER GmbH



Wilhelmsfeld, den

28. Sep.

Der Bürgermeister  
Zeller  
Bürgermeister

