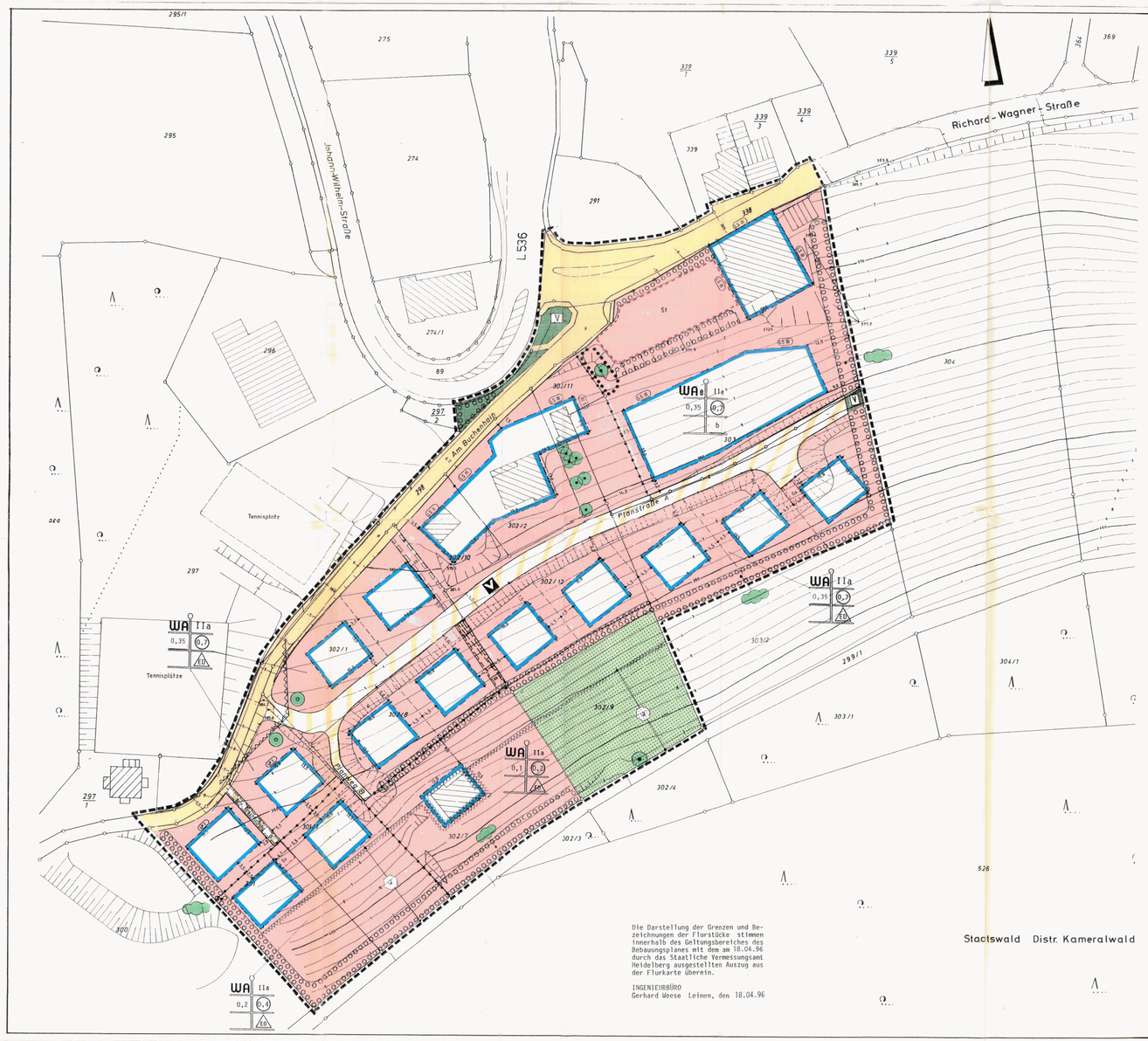

Schriftliche Festsetzungen

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

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet
Ausnahmen
§ 4 BauNVO

Ausnahmen nach § 4 (3) 1-5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet
- Eingeschränkt-
(WA *)
§ 4 BauNVO

In dem allgemeinen Wohngebiet*a* sind nach § 1 (5) BauNVO nur Gebäude für den Beherbergungs- und Gaststättenbetrieb zulässig, sowie zu schaffenden Wohnraum für den Inhaber und Personalwohnungen in angemessenen Verhältnis (bis 25 % der Geschoßfläche).

1.1.3 Versorgungseinrichtungen
§ 14 (2) BauNVO

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Anlagen gemäß § 14 (2) BauNVO dürfen den öffentlichen Verkehrsraum nicht einschränken.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) BauGB

1.2.1 Anrechenbare Grundfläche
§ 19 (4) BauNVO

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 mitzurechnen.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in Satz 1 bezeichneten Anlage bis zu 25 % überschritten werden.
Zufahrten von Garagen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten, die mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (z.B. Rasengittersteine, Spurplatten in Rasen eingebettet, Rasenschotter, Pflaster mit breiter Rasenfuge, mind. 2 cm) ausgeführt werden, sind nur mit 50 % auf die Grundfläche anzurechnen. Weitere Überschreitungen werden ausgeschlossen.

1.2.2 Anrechenbare Geschoßfläche
§ 20 BauNVO

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen im Sinne § 20 Abs. 3 BauNVO einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz auf die Geschoßfläche mitzurechnen.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 (1) 2 BauGB

1.3.1 Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser

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

1.3.2 Abweichende Bauweise b

Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO, jedoch eine max. Gebäudelänge von 18 m.

1.3.3 Baugrenzen
Ausnahmen

Als Ausnahmen können zur Verbesserung der Grundrißgestaltung die Baugrenzen max. auf die Hälfte der Gebäudetiefe bis 2,0 m überschritten werden, wenn keine Abstandsvorschrift verletzt und dafür auf die Überbauung einer entsprechenden Fläche der überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet wird.
Dieser Verzicht ist durch Baulast zu sichern.
Für Baugrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist diese Ausnahme nicht zulässig.

1.3.4 Nebenanlagen
§ 23 (5) BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht gestattet.

1.4 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze
§ 9 (1) 4BauGB

1.4.1 Garagen und überdachte Stellflächen

Garagen und überdachte Stellflächen sind nur innerhalb der besonders dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der durch Baugrenzen angegebenen überbaubaren Grundstücksflächen sowie in seitlichen Bauwich zulässig.
Garagen sind so anzuordnen, daß ein Stauraum von mind. 2,5 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor eingehalten wird, bei Parallelstellung ist ein Mindestabstand von 2,0 m zulässig.

1.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen, in WA
§ 9 (1) 6 BauGB

1.5.1 Höchstgrenze bei Einzelhäusern und Doppelhaushälften

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird je Doppelhaushälfte auf max. 2 und die je Einzelhaus auf max.3 festgelegt.

1.6 Die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 (1) 10 BauGB

1.6.1 Sichtwinkel

Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,7m über Fahrbahn nicht überschreiten.

1.7 Maßnahmen zum Schutz der Natur und Landschaft
§ 9 (1) 20 BauGB

1.7.1 Ausführung von Stellflächen, Zufahrten u. Zuwegen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Zufahrten und Zuwege sind mit wasserdurchlässigen Belag wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen. Garagenzufahrten können auch als Fahrstreifen in einer Breite bis zu 0,6 m ausgepflastert werden.

1.7.2 Ausführung von privaten und öffentlichen Stellflächen
§ 9 (1) 4+11 BauGB

Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen, sodaß die 100% durchlässig sind.

1.7.3 Eingrünung von Garagen u. Carports
§ 9 (1) 22 BauGB

Garagen, die in den Hang gebaut werden, sind mit Erde zu überdecken und zu begrünen. Freistehende Garagen und Carports sind ebenfalls zu bepflanzen.

1.8 Flächen, mit Geh-/Fahr- und Leitungsrechten
§ 9 (1) 21 BauGB

1.8.1 Leitungsrechte

a Leitungsrecht für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Gemeinde.

1.9 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen
§ 9 (1) 24 BauGB

1.9.1 Schallschutz durch Schalldämmung von Außenbauteilen
(Plans.10.3.1)

In den in Plan dargestellten Lärmpegelbereichen sind Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 Abschn. 5 in der Fassung vom November 1989 unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen durchzuführen.
Soweit in Klar Sprache Eintragungen vorgenommen wurden, gilt Lärmpegelbereich I.

1.10 Pflanzgebot, Pflanzbindung
§ 9 (1) 25 BauGB

1.10.1 Anpflanzen von Bäumen
§ 9 (1) 25a BauGB

Auf dem Baugrundstück ist je 200 qm nicht überbaubarer Fläche ein Baum 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen und zu unterhalten.
Hinweis:
Mit Bezug auf §16 des baden-württembergischen Nachbarrechtsgesetzes vom 31.10.1963 (GBl. S. 53) sind die hier verwendeten Begriffe folgendermaßen definiert:
Bäume 1. Ordnung
Gehölze nach Abschnitt (1) 6
Bäume 2. Ordnung
Gehölze nach Abschnitt (1) 4 und 5

1.10.2 Erhaltung von Bäumen
§ 9 (1) 25 b BauGB

Die vorhandenen, erhaltenswerten Bäume sind mit einem Pflanzgebot festgesetzt (siehe Plans. 2.1).

1.10.3 Pflanzstreifen Plans. 7

Der durch Planzeichen gekennzeichnete Streifen ist als Pflanzgürtel anzulegen. Er ist zu bepflanzen mit kleinkronigen Bäumen wie Maibuche, Vogelbeerbeeche und landschaftsgerechten Sträuchern wie Liguster, Rauhriegel, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Haselstrauch, Holunder und Schneeberre.

1.11 Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen
§ 9 (1) 26 BauGB

1.11.1 Böschungen und Stützmauern

Böschungen zum Ausgleich von Höhenunterschieden zur Verkehrsfläche sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Sie erhalten ein Neigungsverhältnis von 1:1,5 und sind, soweit sie mehr als 70 cm in das Grundstück reichen, im Plan dargestellt. Von den Mutzungsberechtigten kann die Böschungen durch Stützmauern ersetzt werden, max. bis natürliche Geländehöhe.
Außerdem sind Fundamente für die Randbefestigung der Verkehrsflächen auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einer Auslaßung von 50 cm und einer Höhenunterschied bis 70 cm zu dulden.

1.12 Höhenlage baul. Anlagen
§ 9 (2) BauGB und
§ 16 BauNVO

1.12.1 Höhenlage baul. Anlagen

Die Höhenlage des Gebäudes ist dem Gelände so anzupassen, daß die festgelegte Firsthöhe von max. 10,0 m über der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche der baulichen Anlage zu liegen kommt. Die max. Traufhöhe, talseits von 6,5 m und bergseits von 5,5 m wird von der entlang dieser Kante im Mittel gemessenen, natürlichen Geländeoberfläche bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut ermittelt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 74 und 75 LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 74 (1) 1 LBO

2.1.1 Dachform

Satteldach, Pulldach oder Walmdach

2.1.2 Dachneigung

30 bis 40 Grad
Bei Doppelhäusern sind 35 Grad bindend. Von dieser Bindung kann als Ausnahme bis 5 Grad abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, daß die andere Doppelhaushälfte diese Neigung übernimmt.

2.1.3 Dachdeckung

Dunkler Farbton oder Ziegelrot

2.1.4 Dachaufbauten, Dachgauben

Die Gesamtlänge von Dachgauben darf nicht mehr als 2/3, jede Einzelgaube nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen. Gauben müssen vom Ortgang einen Abstand von mind. 1,0 m, vom First einen Abstand von mind. 3 Dachziegelreihen einhalten (mind. jedoch 0,80 m).

2.1.5 Fassadengestaltung- Farbgebung- Materialien

Für die farbliche Gestaltung der Fassade sind nur gedeckte erdfarbige Farbtöne zu verwenden.
Metalle und Kunststoffe sind unzulässig.

2.2 Antennen
§ 74 (1) 4 LBO

2.2.1 Antennen

Es ist nur eine Antenne gleicher Zweckbestimmung pro Gebäude zulässig.Die Firsthöhe darf nicht überschritten werden. Werbeaufschriften sind nicht zulässig.

2.3 Stellplatzverpflichtung
§ 74 (2) 2 LBO in Verbindung mit § 37 (1)LBO

2.3.1 Anzahl der erforderlichen Stellplätze

Die nach § 37 (1) LBO herzustellenden, geeigneten Stellplätze werden auf
1,5 je Wohneinheit und auf
2 je Einfamilienhaus
erhöht.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
§ 74 (1) 3 LBO

2.4.1 Außenanlagen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.

2.4.2 Auffüllungen und Abtragungen

Mit Ausnahme der Fläche an der Zugangsseite zwischen Gebäude und Straße sind die Baugrundstücke auf dem Niveau des natürlichen Geländes zu belassen. Auffüllungen von max. 0,5m bis zu einem Abstand von 5 m darf das Geländeniveau bis max. 1,0 m Höhenunterschied modelliert werden. Bei der Gestaltung ist zu berücksichtigen, daß die für die Höhenlage der Gebäude maßgebende Traufhöhe mit Bezug auf das neu festgelegte Gebäude nicht mehr als 0,5 m verändert wird.
Unabhängig von dem oben Aufgeführten darf die Wandhöhe an der Talseite des Gebäudes, gemessen zwischen dem festgelegten Gelände und Schnittpunkt Dachhaut in Mittel nicht mehr als 4,5 m betragen.

2.5 Einfriedigung
§ 74 (1) 3 LBO

2.5.1 Kennzeichnungsbevorfahren für Einfriedigungen

Für Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf der Grundlage § 74 (1) 7 LBO ein Kennzeichnungsverfahren gemäß § 51 LBO durchzuführen.

2.5.2 Gestaltung

Als Einfriedigung an der Straßenseite ist gestattet:
Sockel aus Naturstein oder Beton max. 25 cm. Im Übrigen durchlässig mit einer Gesamthöhe von max. 1,0 m. Die Einfriedigung ist im Gefälle der Straße auszuführen.
An den übrigen Grenzen sind leichte Maschendrahtzäune bis 1,0 m Höhe zulässig, die innerhalb von gemischten, freiwachsenden Hecken geführt werden. Geschlossene Formen sind unzulässig.

2.6 Sammeln von Niederschlagswasser
§ 74 (1) 2 LBO

2.6.1 Höchhaltung von Regenwasser

Für jedes Grundstück muß für die Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser in Behältnis von 3 cbm zur Verfügung stehen.

2.7 Ordnungswidrigkeiten
§ 75 LBO

2.7.1 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 74 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

3.0 Hinweis

3.1 Bodenverdichtung

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

3.2 Bodenabtrag

Ein Bodenabtrag durch Rutschungen und Erosionen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern

3.3 Mutterboden

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszuheben, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

3.4 Lagerung

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schüttehöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung).

3.5 Bodenverunreinigung

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigung hinweisen, ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Rhein-Neckar/Kreis unverzüglich zu verständigen.

3.6 Zwischenlager Erdaushub

Der Planungsträger hat auf den Standort eines ordnungsgemäß zugelassenen und betriebenen Zwischenlagers für Erdaushub, möglichst im Plangebiet, hinzuweisen.

3.7 Lärmimmissionen

Im Baugebiet ist mit Lärmimmissionen von den angrenzenden Freizeiteinrichtungen, dem Verkehrslärm von der Landstraße und den Einwirkungen von dem nahegelegenen Mischgebiet zu rechnen. Sie wurden am 17.07.95 ermittelt und im Plan entlang der Baugrenzen mit den nach DIN 4109 entsprechenden Lärmpegelabstufungen dargestellt.

Zeichenerklärung

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete
§ 4 BauNVO — WA

1.2 Allgemeine Wohngebiete
- Eingeschränkt - wk e
§ 4 BauNVO — WA*

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

2.1 Geschoßflächenzahl — z.B. 0,7

2.2 Grundflächenzahl — z.B. 0,4

2.3 Zahl der Vollgeschosse

2.3.1 als Höchstgrenze — z.B. IIa
Vollgeschoß im Untergeschoß eingeschlossen

2.4 Nutzungsschablone

BAUWEISE	DACH-NEIGUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		GRUNDFLÄCHENZAHL

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§9(1)2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO

3.1 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
sh. schrift1. Fests. 1.3.1 — E/D

3.2 Abweichende Bauweise
sh. schrift1. Fests. 1.3.2 — b

3.3 Baugrenze

4. Verkehrsflächen
§ 9 (1)11 BauGB

4.1 Straßenverkehrsflächen — Gehweg, Fahrbahn

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

4.3.1 private Erschließung

4.3.2. Verkehrsberuhigter Bereich — V

5. Grünflächen
§ 9 (1) 15 BauGB

5.1 Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
i. S. von §127(2)4 BauGB — V

6. Bindung für Bepflanzung
§ 9 (1) 25 b BauGB

6.1 Bäume

7. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 (1) 25a BauGB

Anpflanzen: Bäume

Sträucher

8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
§ 9 (1) 17 BauGB

8.1 Flächen für Aufschüttungen

8.2 Flächen für Abgrabungen

9. Flächen für Landwirtschaft und Wald
§ 9 (1) 18 BauGB

9.1 Flächen für die Landwirtschaft

10. Sonstige Planzeichen u. Festsetzungen

10.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
§ 9 (1) 4 und 22 BauGB
Garagen — Ga
Stellplätze — St

10.2 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 (1) 21 BauGB
sh. Schrift1. Fests.1.8.1

10.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 (1) 24 BauGB

10.3.1 Lärmpegelbereich
(sh schrift1. Fests.1.9) — LP

10.4 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 (1) 10 BauGB
Sichtflächen — SF

10.5 Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche
§ 9 (1) 24 BauGB
Abstandsfläche zum Wald — W

10.6 Vorkehrungen gegen Naturgewalten
§ 9 (5) 1,6 BauGB
hier Vorkehrungen gegen Windbruch an der Waldtraufe

10.7 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 (7) BauGB

RHEIN-NECKAR-KREIS

Gemeinde Wilhelmsfeld
Bebauungsplan
Laiersberg I

Maßstab 1: 500

Planzeichen gemäß §§ 1-3 PlanzV vom 18.12.1990

Aufgrund der §§ 1-4, 8 und folgende des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl.I S.2254), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) des Bundesministers für Raumordnung,Bauwesen und Städtebau in der Fassung vom 23.01.90 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I S. 633), sowie des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl.1983 S.578) in Verbindung mit den §§ 74 und 75 der Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8.8.1995 (GBl. 1995 S. 617)

Aufstellung Die Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Bekanntmachung Der Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan wurde gem. § 2(1) BauGB öffentlich bekanntgemacht	am 14.09.91	Für die Erarbeitung des Planentwurfes und die Ausarbeitung des Bebauungsplanes INGENIEURBÜRO Gerhard Weese 69181 Leimen, im Schillig 14
	am 04.10.91	26.06.96
Bürgerbeteiligung Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 2(2) BauGB öffentl. vorgelegt. Bebauungsplanentwurf Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentl. Belange hat der Gemeinderat den Entwurf ausgestimmt.	am 09.10.91	Ausgefertigt: Wilhelmsfeld, den 26.06.1996 Bürgermeister Zeilfelder Bürgermeister
	am 22.10.91	
Öffentliche Auslegung Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gem. § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats gem. § 3(2) BauGB ausgelegen.	am 03.03.96 bis 03.04.96	Anzeige: Az.: 6. Bauordnungsvermerk Landratsamt gemäß § 11 Abs. 3 BauGB/ § 16 Abs. 5 und 6 LBO Heidelberg, den 18.06.1996 Landrat – Baurechtsamt –
Eingeschränkte Beteiligung (§ 3(3) BauGB i.V.m. § 4(2) BauGB) Die Gemeinde hat gem. § 3(3) BauGB die Planung gem. § 3(3) BauGB von der Auflegung der Vorentwürfe, Begründungen und Anregungen zur Äußerung beschlossen.	am 04.06.96	Satzung Der Gemeinderat hat die Satzung gem. § 10 BauGB am 18.04.96 beschlossen.
Der als Satzung beschlossene Plan wurde am 18.04.96 mit der Begründung und den zugehörigen Unterlagen gem. § 3(3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt.	am 04.06.96	Der Bürgermeister Zeilfelder Bürgermeister
Der Bürgermeister hat die Übereinstimmung der Ausfertigungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt.		Der Bürgermeister Zeilfelder Bürgermeister
Durch ortsübliche Bekanntmachung am 18.06.96 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung gem. § 12 BauGB Rechtskraft geworden.		Der Bürgermeister Zeilfelder Bürgermeister