

Entwurf BEBAUUNGSPLAN SILBERGASSE

Entwurf nach § 12 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

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. 238) und des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für 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)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
- MIT GEH-, FAHR- ODER LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAUG)
- FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGENGSANLAGEN UND SONSTIGER HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BBAUG)
- NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORSCHLAG FÜR DIE PARZELLIERUNG)
- STRASSENABGRENZUNGSLINIE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBAUG)
- BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBAUG, §§ 22 und 23 BauNVO)

- REINES WOHNGEBIET WR (§ 3 BauNVO)
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA (§ 4 BauNVO)
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBAUG)
- Pumpwerk
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBAUG)
- Friedhof
- Private Grün (Unland)
- FLÄCHEN FÜR AUFSTÜTTUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BBAUG)
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BBAUG)
Die dargestellte Gliederung der Verkehrsfläche ist nicht verbindlich.
- Öffentliche Parkplätze 321.5
+1 Strassenhöhe
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG)
- Kirche

- WR III(1-2) ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BBAUG, §§ 1-11, 16, 17, 22 und 23 BauNVO)
- WR - Reines Wohngebiet
 - WA - Allgemeines Wohngebiet
 - II - Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
 - II(1/2) - II Vollgeschosse (Höchstgrenze) - jedoch bergseitig nur eine Geschosshöhe, talwärts nur zwei Geschosshöhen sichtbar (maximal).
 - o - Offene Bauweise
 - o - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - o - Geschosflächenzahl GFZ (Höchstgrenze)
 - o - Grundflächenzahl GRZ (Höchstgrenze)
 - 2W - Max. Zahl der Wohnungen je Gebäude

AII. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung:**
 - Reines Wohngebiet (WR): Ausnahmen nach § 3(3) BauNVO - nicht störende Handwerksbetriebe - sind nicht zulässig.
 - Allgemeines Wohngebiet (WA): Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 5 BauNVO - Tankstellen - sind nicht zulässig.
- Stellplätze / Garagen:**
 - Anzahl: Entsprechend den jeweils gültigen Richtzahlen des Innenministerium von Baden-Württemberg.
 - Zulässigkeit: Auf dem Baugrundstück.
 - Stellung / Straßenabstände: Stellplätze und Garagen dürfen die hintere Baugrenze (von der Zufahrtstraße aus) nicht überschreiten; Ausgenommen hiervon sind Eckgrundstücke. Die Mindestabstände von überdachten Stellplätzen und Garagen zur Straßenbegrenzungslinie müssen betragen:
 - Bei Senkrechteinrichtung (Garagen / Straße): mind. 3,0 m auf den Grundstücken mit Zufahrt zur Silbergasse mind. 5,0 m auf allen übrigen Grundstücken.
 - Bei Parallelstellung (Garagen bergseitig / Straße): mind. 1,0 m auf allen Grundstücken mit Zufahrt zur Silbergasse mind. 2,0 m auf allen übrigen Grundstücken.
 - Bei Schrägstellung (Garage schiefwinklig zur Straße) sind die aufgeführten Mindestwerte an der angsten Stelle einzuhalten.
 - Traufhöhe: Bei Garagen und überdachten Stellplätzen max. 2,40 m über Oberkante Einfahrt.
 - Dachform / Dachneigung / Dachfarbe: Bei freistehenden Garagen und überdachten Stellplätzen - Flachdach / Pultdach max. 10 Grad Dachneigung - dunkler Farbton oder entsprechend der Dachform des Hauptbaukörpers. Auf den Grundstücken Lgb.Nr. 61-81/2 (südlich der Silbergasse) muß das Garagendach bei Anbau an den Hauptbaukörper der Dachform des Hauptbaukörpers entsprechen, sofern es nicht eine zusätzliche Funktion (Balkon, Terrasse) erhält.
- Sichtflächen:** Entsprechend den Festsetzungen des Abs. 4.5.

3. Nebengebäude

- Zulässigkeit: Im reinen Wohngebiet (WR) unzulässig; im allgemeinen Wohngebiet (WA) nur innerhalb der Baugrenzen.
- Traufhöhe: Max. 3,00 m talwärts über natürlichem Gelände.
- Dachform / Dachneigung / Dachfarbe: Flachdach - Pultdach max. 15 Grad Dachneigung - Satteldach max. 30 Grad Dachneigung - dunkler Farbton.
- Sichtflächen: Entsprechend den Festsetzungen des Abs. 4.5.

4. Hauptbaukörper

- Sockelhöhe (Fußbodenoberkante EG bzw. UG):** bergseitig max. 0,30 m über Straßenoberkante bzw. über natürlichem Gelände; bei bergseitiger Bebauung soweit es die Kanallage zuläßt, talwärts max. 0,50 m über gestaltetem Gelände, jedoch max. 1,00 m über bestehendem Gelände.
- Kniestock:** Max. 0,50 m, jedoch bei zwei sichtbaren Geschosflächen unzulässig.
- Dachform / Dachneigung / Dachfarbe:** Satteldach - 18-25 Grad, dunkler Farbton, im reinen Wohngebiet (WR); Satteldach - 22-30 Grad, dunkler Farbton, im allgemeinen Wohngebiet (WA).
- Gebäudestellung / Hauptfächrichtung:** Die Gebäudestellung ist dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen; im Zweifelsfall parallel zur Längsseite der Baugrenze.
- Sichtflächen:** Bei Verputzen oder Einachtlernen ruhiger heller Farbton. Für besondere Bauteile (Brüstungen, Geländer, Tür- und Fensterelemente) ist nur die Verwendung von Weiß, gebrochenen Farbsteinen und Holz naturfarben zulässig.

5. Außenanlagen

- Stützmauern:** Max. 1,80 m Höhe bergseitig von öffentlichen Verkehrsflächen (über Straßenebene) max. 1,40 m sichtbare Höhe an allen übrigen Grundstücksgrenzen und im Gelände. Material: Naturstein, Verblender oder bearbeiteter Beton (Wischbeton, abgespitzter Beton, Schüttbeton mit deutlich sichtbaren Bruchsteinanlagerungen, Strukturbeton durch stark gegliederte Schalung mit Pflanzungsaussparungen).
- Einfassungen:** Sofern keine Stützmauern erforderlich werden, sind Baugrundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit mind. 0,10 m und max. 0,25 m hohen Einfassungen (Saumsteine, Sockel) zu versehen. Die Verwendung von unpolierten Beton an öffentlichen Verkehrsflächen als Sockel ist unzulässig.
- Einfriedigungen:** Max. 1,00 m Gesamthöhe (einschl. Sockel) an öffentlichen Verkehrsflächen max. 1,50 m an allen übrigen Grundstücksgrenzen. Geschlossene Formen (Mauern, Eternit- oder Bretterzäune u.ä.) sind unzulässig bei Verwendung von Maschendraht an öffentlichen Verkehrsflächen ist die Einfriedigung anzupflanzen. Auf Stützmauern bergseitig der Straße bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m sind Einfriedigungen bis zu einer Gesamthöhe (einschl. Sockel) von 0,90 m zulässig. Bei Stützmauern höher als 0,90 m sind nur Sicherheitsbepflanzungen (heckenähnliche Bepflanzungen ohne oder mit mind. 0,50 m hinter der Grundstücksgrenze liegender Einfriedigung)

AIII. VERFAHREN

- Der Gemeinderat hat gem. § 2(1) BBAUG vom 23.6.1960 am die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und am dem Entwurf zugestimmt. Wilhelmfeld, den
 - Der Bebauungsplan hat gem. § 2(6) BBAUG vom 23.6.1960 nach ordentlicher Bekanntmachung am vom bis öffentlich ausgelegt. Wilhelmfeld, den
 - Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBAUG durch Beschluß des Gemeinderats von als Satzung beschlossen. Wilhelmfeld, den
 - Genehmigungsvermerk der Verwaltungsbehörde. Wilhelmfeld, den 18. Juni 1967
- IV. Durch erteilte Bekanntmachung und Auslegung am ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung rechtsverbindlich geworden.
- Planfertiger:
Ing.-Büro für Bauleitplanung
Dipl.-Ing. Dittler, Heidelberg
Heidelberg, den 18. Juni 1967

Wilhelmfeld, den Der Bürgermeister:

