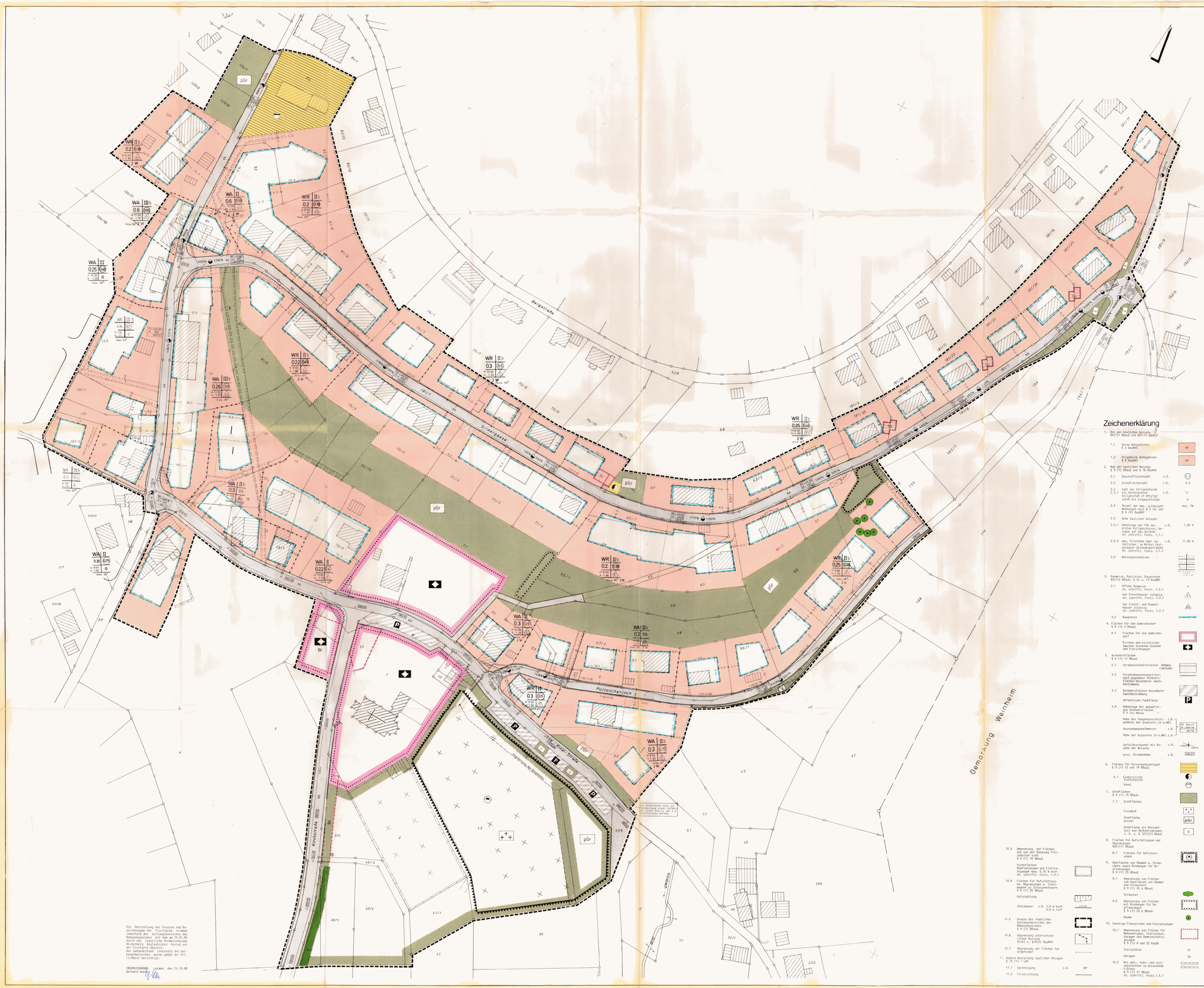

Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit dem am 15.01.86 durchgeführten staatlichen Vermessungsamt Mosbach, Außendienstbüro, Auszug aus der Flurkarte überein.
Der Gebäudestand innerhalb des Geltungsbereiches wurde gemäß der Örtlichkeit berücksichtigt.

INGENIEURBÜRO Leimen den 15.10.86
Gerhard Uberg

Schriftliche Festsetzungen

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

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

1.1.1 Reines Wohngebiet
§ 3 BauNVO
Ausnahmen — Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO (nichtstörende Handwerksbetriebe) sind nicht zulässig.

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO
Ausnahmen — Ausnahmen nach § 4 (3) 5 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig.

1.1.3 Nebengebäude — Im reinen Wohngebiet sind Nebengebäude nicht zulässig.

1.1.4 Nebenanlagen — Im reinen Wohngebiet sind Pergolen ohne Bedeckung (keine Überdachung) in einer Länge bis zu 4,0 m und in einer Höhe bis zu 2,5 m zugelassen. Ferner sind Freisitze an den Hauptgebäuden zulässig, sowie an jenen bei Doppelhäusern und Hausgruppen angebaut werden kann. Höhe max. 2,0 m, Länge max. 4,0 m und mitbestimmt im Anschluß an das Gebäude max. 3,0 m und 1,5 m tief. Außerdem sind im reinen Wohngebiet mit Ausnahme von geschlossenen Mülltonnen Nebenanlagen im Sinne § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

1.2 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 (1) 2 BBauG

1.2.1 Offene Bauweise — Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

1.2.2 Offene Bauweise nur Einzelhäuser — Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand, nur Einzelhäuser.

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

1.2.4 Baugrenzen Ausnahme — Als Ausnahme kann eine überschreitung der Baugrenze um max. 10 % der festgesetzten Bautiefe zugelassen werden, wobei der Abstand von 5,0 m bis zur nächsten Grenze jeder Art eingehalten wird.

1.2.5 Nebengebäude — Nebengebäude sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.2.6 Stellung baulicher Anlagen — Die Gebäudestellung des Hauptkörpers ist 80m natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Im Zweifelsfall parallel zur Längsseite der Baugrenze.

1.3 Die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrtem auf 8m Baugrundstücken

1.3.1 Anordnung der Garagen und Stellplätze — Soweit die Lage der Garagen im Plan nicht durch Planz. 10.1 festgelegt ist, sind die Garagen Baugrundstück so anzuordnen, daß zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor auf dem Grundstück mit Zufahrt zur Silbergasse mind. 5,0 m, allen übrigen Straßenbegrenzungslinien mind. 3,0 m verbleibt (Als Ausnahme 3,0 m). Der Mindestabstand zur Straße wird bei paralelier Zufahrt mit mind. 1,0 m im Grundstücksinn mit Zufahrt von der Silbergasse und der Straße „Am Pottaschenloch" sowie auf allen übrigen Grundstücken festgelegt.
Bei Schrägstellung (Garage schiefwinklig zur Straße) sind die aufgestellten Mindestabstände der empfohlenen Seite einzuhalten.
Sie sind jedoch so anzuordnen, daß ein Stauraum von mind. 5,0 m vor dem Garagentor verbleibt.
Auf den Stellplätzen dürfen die hinteren Baugrenze nicht überschreiten. Ausnahmen hiervon sind Eckgrundstücke.

1.4 Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
§ 9 (1) 10 BBauG

1.4.1 Sichtwinkel — Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

1.4.2 Abstandsfläche zum Friedhof — In dem Abstandsflächen zum Friedhof sind keine baulichen Anlagen zulässig.

1.5 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind
§ 9 (1) 21 BBauG

1.5.1 Leitungsrecht — Die im Plan bezeichneten Flächen sind zu belasten:
a) Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen.
b) Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (Elektrische Versorgung - Technische Werke) zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen.
c) Fahrrecht zugunsten der Anlieger

1.6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sowie sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind
§ 9 (1) 26 BBauG

1.6.1 Böschungen und Stützmauern — Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Verkehrs- und angrenzenden Grundstücksflächen sind auf letztgenannten Böschungen mit einer Neigung von max. 1 : 1,5 anzulegen (Ausge flächen sind im Plan dargestellt). Bergseits können diese Böschungen von dem Nutzungsberechtigten durch Abgrabungen bis zu einer max. Höhe 1,00 m erreicht werden.
Weitere Stützmauern siehe Schriftl. Fests. Abschn. 2.4.5.
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unter Berücksichtigung der Belange der Grundstücksgrenze in einer Breite bis 50 cm und einer Tiefe bis 70 cm erforderlich und von den Angrenzern zu dulden.

1.7 Höhenlage baulicher Anlagen
§ 9 (2) BBauG

1.7.1 Höhenlage, bezogen auf das Gelände — Die Festsetzung der Höhenlage bezieht sich auf das natürliche Gelände im Bereich der baulichen Anlage. Als „natürliches Gelände" im Mß „h" wird angegeben, wie weit die Decke des ersten Vollgeschosses über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen darf.

1.7.2 Firsthöhe — Für die Firsthöhe gilt als Bezugshöhe die im Bereich des Firstes im Mittel gemessene Geländeoberfläche. Das zulässige Maß ist im Plan mit „H" bezeichnet.

1.7.3 Höhenfestlegung Garagen und Nebengebäude — Die Traufhöhe bei Garagen und überdachten Stellplätzen wird auf max. 2,40 m über Oberkante Einfahrt und bei Nebenanlagen auf max. 2,50 m festgelegt. Über natürlichem Gelände festgelegt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 73 und 74 LBO

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

2.1.1 Sichtflächen — Bei Verputzen oder Einschlämmen dürfen nur hellen Farbtönen, ausgenommen Bereiche (Brüstungen, Gesimse, Tür- und Fensterelemente) ist nur die Verwendung von Weiß, gebrochenen Farbtönen und Holz naturfarben zulässig.

2.1.2 Dachform Wohngebäude — Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach

2.1.3 Dachform Nebengebäude — Flachdach, Satteldach, Pultdach

2.1.4 Dachform Garagen und überdachten Stellplätzen — Bei freistehenden Garagen und überdachten Stellplätzen: Flachdach oder Pultdach
Auf den Flurstücken 61 - 81/2 ist das Dach der Garage an das Garagendach bei Anbau an den Hauptbaukörper der Dachform des Hauptbaukörpers anzupassen, sofern es nicht eine zusätzliche Nutzung (Balkon, Terrasse) erhält.

2.1.5 Dachneigung Wohngebäude — Die maximale Dachneigung für den jeweiligen Bereich ist im Plan angegeben. Überschreitungen um max. 5 Grad sind als Ausnahme möglich.

2.1.6 Dachneigung Nebengebäude — Satteldach max. 35 Grad
Pultdach max. 20 Grad
Als Ausnahme ist eine Überschreitung von 10 % zulässig.

2.1.7 Dachdeckung — dunkler Farbton, rotbraun schiefergrau.

2.1.8 Dachausbildung — Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Sparrenoberkante darf bei einem sichtbaren Gesicht nicht mehr als 0,30 m, bei zwei nicht mehr als 1,50 m über der Fußbodenoberkante des letzten Vollgeschosses liegen.

2.2 Werbeanlagen
§ 73 (1) 1 LBO

2.2.1 Werbeanlagen und Automaten im reinen Wohngebiet — Im reinen Wohngebiet sind Werbeanlagen und Automaten nicht zulässig.

2.2.2 Werbeanlagen und Automaten im allgemeinen Wohngebiet — Im allgemeinen Wohngebiet dürfen Werbeanlagen über das anbrette vom der jeweiligen Ansicht im Erschließungsbereich nicht überschreiten. Sie dürfen nur an der Eingangsseite der Stätte der auf die Werbung bezogene Leistung angebracht werden. Die Größe der Schilder darf 0,5 qm nicht überschreiten und für von der Wand herausragende Schilder mit 1 qm beschränkt

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
§ 73 (1) 5 LBO

2.3.1 Außenanlagen — Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind überwiegend gärtnerisch zu gestalten.

2.3.2 Abfallbehälter — Abfallbehälter sind nur innerhalb baulicher Anlagen und auf bezeichneten abgepflanzten Flächen zulässig.

2.3.3 Aufschüttungen (Friedhof) — Innerhalb der für Aufschüttungen gekennzeichneten Flächen sind Aufschüttungen nach Maßgabe der Schnitte des Friedhofplanes vorzunehmen. Die angrenzenden Bereich sind gleichzeitig entsprechend der Friedhofgestaltung durchzuführen.

2.3.4 Auf- u. Abgrabungen — Die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse sind entlang der Grundstücksgrenzen zu belassen. Auf- und Abgrabungen sind zulässig, soweit die Grundstücksgrenze um max. 5,0 m zum Gebäude und zum Anschluß an die Verkehrsfläche erfolgen.

2.4 Einfriedigungen
§ 73 (1) 8 LBO

2.4.1 Gemeinsamer Grundcharakter der Einfriedigungen — Einfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind einheitlich gemäß § 52 LBO gemäß 73 (2) 1 LBO genehmigungspflichtig.

2.4.2 Einfriedigungen — Entlang öffentlicher Straßen wird die Höhe der Einfriedigung auf max. 1,00 m, an allen übrigen Grundstücksgrenzen auf max. 1,80 m festgesetzt.
Massive massiven Formen (Mauern, Eternits- oder Drahtgeflechte u.a.) sind unzulässig. Bei Verwendung von Maschendrahtzaun ist dieser mindestens mit die Einfriedigung abzupflanzen.

2.4.3 Einfassungen — Auf Stützmauern bergseits der Straße bis zu einer Höhe von 0,8 m sind Einfassungen zulässig. Die Gesamthöhe (einschließlich Stützmauer) von 1,20 m zulässig.
Die Einfassungen müssen in Höhe sind nur lineare Sichtbehindernd Anlagen ohne oder mit mind. 0,50 m breiter Grundstücksgrenze liegenden Einfriedigungs.

2.4.3 Einfassungen — Sofern keine Stützmauern erforderlich werden, sind die Baugrundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit einer Einfassung max. 0,25 m hohen Einfassungen (Zaunsteine, Sockel) zu versehen. Die Einfassungen müssen unverbleiben Beton- und anschließenden Verkehrsflächen als Sockel sind unzulässig.

2.4.4 Stützmauern — Stützmauern entlang den übrigen Grenzen sind nur zulässig, soweit sich aus dem nach Abschnitt 2.3.4 zulässigen Auf- und Abgrabungen ergeben, zulässig.

2.4.5 Gestaltung der Stützmauern — Natursteln, vorbindender oder bearbeiteter Beton (Gesichtsbeton, abgespritzter Beton, Schüttbeton mit deutlich sichtbaren Bruchsteineinlagerungen, Strukturbeton durch Schalung mit angedeuteter Schalung mit Pfiffungsabsorpranpen).

2.5 Anbauverbot
§ 23 (1) 3 LBO

2.5.1 Beschränkung der Anzahl — Auf dem Baugrundstück ist nur jeweils eine Außenantenne gleicher Zweckbestimmung zulässig.

2.6 Ordnungswidrigkeiten
§ 76 LBO

2.6.1 Ordnungswidrigkeit — Ordnungswidrig im Sinne des § 76 LBO handelt, wer den Festsetzungen der Ziemmer1 nach § 73 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Zeichenerklärung

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

1.1 Reine Wohngebiete
§ 3 BauNVO — WR

1.2 Allgemeine Wohngebiete
§ 4 BauNVO — WA

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

2.1 Geschoßflächenzahl

2.2 Grundflächenzahl — z.B. 0,4

2.3 Zahl der Vollgeschosse — z.B. II

2.3.1 als Höchstgrenze — z.B. II

2.3.2 als zwingend Vollgeschoß mit eingeschossigen — b

2.4 Anzahl der max. zulässigen Wohnungen nach § 3 (4) und § 4 (4) BauNVO — max. 2W

2.5 Höhe baulicher Anlagen

2.5.1 Höhenlage der FOK des ersten Vollgeschosses, bezogen auf das Gelände sh. schriftl. Fests. 1.7.1 — z.B. 1,50 m

2.5.2 max. Firsthöhe über natürlichen, im Mittel festgelegter Geländeoberfläche sh. schriftl. Fests. 1.7.2 — z.B. 11,00 m

2.6 Nutzungsschablone

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

3.1 Offene Bauweise sh. schriftl. Fests. 1.2.1 — o

nur Einzelhäuser zulässig sh. schriftl. Fests. 1.2.2 — E

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sh. schriftl. Fests. 1.2.3 — D

3.2 Baugrenze

4. Flächen für den Gemeinbedarf
§ 9 (1) 5 BBauG

4.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Verkehrsflächen
§ 9 (1) 11 BBauG

5.1 Straßenverkehrsflächen — Gehweg, Fahrbahn

5.2 Straßenbegrenzungslinie, nach gegenüber Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung

5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung — P

Öffentliche Parkfläche

5.4 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen
§ 9 (2) BBauG — 75.00 z.F. 75.20/80 ü.M. 300.50

Höhe des Tangentenschnittpunktes der Gradienten (m ü.NN) — z.B.

Ausrundungshalbmesser — z.B.

Höhe der Gradiente (m ü.NN) — z.B.

Gefällbruchpunkt mit Angabe der Neigung — z.B. 0.00%/ 214 m

proj. Straßenhöhe — z.B. 300.21

6. Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 (1) 12 und 14 BBauG

6.1 Elektrizität Trafostation

Kanal

7. Grünflächen
§ 9 (1) 15 BBauG

7.1 Grünflächen

Friedhof — F

Grünfläche privat — pGr

Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. v. § 127(2) BBauG — V

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

8.1 Flächen für Aufschüttungen

9. Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen
§ 9 (1) 25 BBauG

9.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 (1) 25 a BBauG

Strauch

9.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
§ 9 (1) 25 b BBauG

Bäume

10. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

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

Stellplätze — St

Garagen — Ga

10.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 (1) 21 BBauG
sh. schriftl. Fests.1.5.1

10.3 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 (1) 10 BBauG

Sichtflächen Anpflanzungen und Einfriedigungen max. 0,70 m hoch sh. schriftl. Fests. 1.4.1

10.4 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen u. Stützmauern zu Strassenkörpern
§ 9 (1) 26 BBauG

Aufschüttung

Stützmauer z.B. 2,0 m hoch 0,6 m tief

10.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 (7) BBauG

10.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§1(4) u. §16(5) BauNVO

10.7 Abgrenzung der Flächen für Gebäude

11. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 73 (1) 1 LBO

11.1 Dachneigung z.B. 30°

11.2 Firstrichtung

RHEIN-NECKAR-KREIS

Gemeinde Wilhelmsfeld

Bebauungsplan Silbergasse I

1.Änderung und Erweiterung

Maßstab 1:500

Rechtsgrundlage

Aufgestellt aufgrund des § 2 Abs. 1 u. 2 BBauG, 2,4 und der §§ 1, 2, 9,10 und 16 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. 1976, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2221), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die darstellung des Planinhalts (PlanzeichenV) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1968 (BGBl. I S. 1237), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2221), der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg (GO) i.d.F. vom 25.7.1955 (GBl. S. 129), zuletzt geändert durch 1 Ges. zur Änderung der Gemeindeordnung und der Landkreisordnung vom 14.10.1975 (GBl. S. 623), der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 16.10.1972 (GBl. S. 351), zuletzt geändert durch 1 Ges. zur Änderung der Landesbauordnung und der Durchführungsverordnung zur Landesbauordnung vom 14.10.1975 (GBl. S. 623), der Landkreisordnung für Baden-Württemberg (LKO) i.d.F. vom 19.12.1955 (GBl. 1956 S. 1), zuletzt geändert durch 1 Ges. zur Änderung der Landkreisordnung und der Landkreiswahlordnung vom 14.10.1975 (GBl. S. 623).

Verfahrensvermerke

Aufstellung
Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. am 17.4.1980

Bekanntmachung
Die Aufstellungsbeschluß ist von Bekanntmachung durch ortsübliche Bekanntmachung vom 17.4.1980 erfolgt. am 17.4.1980

Bürgerbeteiligung
Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 2 BauGB öffentlich dargelegt. am 17.4.1980

Anhörung/Unterrichtung
Nach der Durchführung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde die Anhörung/Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. am 17.4.1980

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 17.4.1980 gemäß § 2 Abs. 6 BauGB öffentlich ausgelegen. am 17.4.1980

Eingeschränkte Beteiligung
nach § 3 (3) BauGB — am 17.4.1980

Satzung
Die Gemeinde hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zu dem Bebauungsplan wird mit Beschluß gebilligt. am 17.4.1980

Genehmigung
Der Bebauungsplan ist durch Verfügung vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Auflagen/mit Hinweisen genehmigt. Die Auflagen/Hinweise sind durch Beschluß des Gemeinderats vom heutigen Tage erfüllt/zur Kenntnis genommen. am 13.Dez.1990

Ausfertigung
Es wird bestätigt, daß der Inhalt des Bebauungsplanes mit dem Beschluß des Gemeinderats vom heutigen Tage übereinstimmt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Wilhelmsfeld, den 13. DEZ. 1990

Der Bürgermeister

Für die Ausfertigung des Planes: Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
Baurechtsamt
INGENIEURBÜRO GERHARD WEISS
Bauingenieurwesen
Planfertigung gemäß Verordnung vom 19.1.65 (BGBl. I S. 21)
Mosbach, 7. 6. 1990

Genehmigung gemäß § 6 und § 11 BauGB
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
Az. 610.21-Wilhelmsfeld
Mosbach, den 13. Dez. 1990
Im Auftrag
Der Bürgermeister