



Gemeinde Wilhelmsfeld

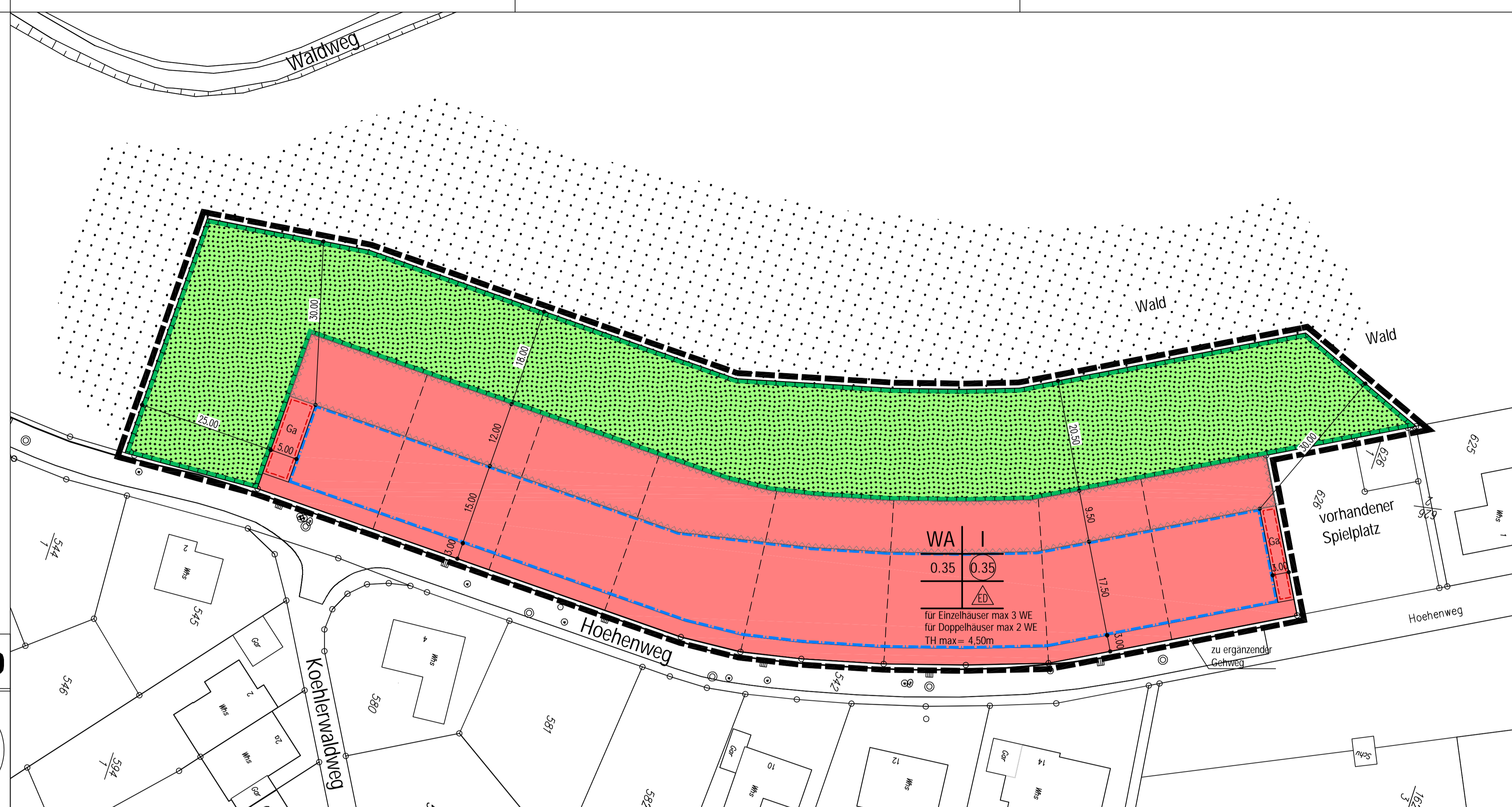
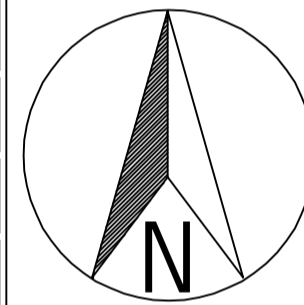
Bebauungsplan "Am Waldrand"

20.04.2006

Maßstab = 1:500

**STERNEMANN
UND GLUP**
FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLÄNER
ZWINGERGASSE 10 74899 SINDHEIM
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34
E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE

28.06.2006



Legende

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

1.1. Wohnbauflächen (§ 1 (1) 1. BauNVO)

1.1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

2.1. 0.35 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2. **0.35** Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.3. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.4. Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, § 18 BauNVO)

2.4.1 TH max= maximal zulässige Traufhöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. **ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2. **---** Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Umgrenzung von Flächen, die im Sinne des § 4 LBO von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10. BauGB)

4.1. **---**

5. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

5.1. **---** öffentliche Grünfläche

6. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

6.1. **---** hier: Ausbildung eines niederwüchsigem Gehölzsaumes mit einer anschließenden Gras-Kraut-Flur

7. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 22. BauGB)

7.1. **Ga** Standort für Garagen

8. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



Rechtliche Grundlage für den Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I. S. 1818) mit Wirkung vom 01.07.2005; die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. 1991 I. S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466); der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58). Die Aufstellung erfolgt in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gem. O.) in der Fassung vom 24.07.2000 (GVBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) mit Wirkung vom 18.02.2006.

A. Verfahren

I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 31.01.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und dem Vorentwurf zugestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 12.05.2006.

II. Der Gemeinderat hat gemäß § 3 (1) BauGB die Bürgerbeteiligung beschlossen. Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 17.05.2006 in Form einer Veranstaltung und einer Auslegung im Rathaus der Gemeinde Wilhelmsfeld in der Zeit vom 18.05.2006 bis 01.06.2006.

III. Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB (Schreiben vom 19.05.2006 mit Fristsetzung bis zum 19.06.2006) und der Bürgeranhörung hat der Gemeinderat am 28.06.2006 den Bebauungsplan gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

IV. Der Bebauungsplan hat nach ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB am 28.07.2006 in der Zeit vom 07.08.2006 bis 08.09.2006 öffentlich ausgelegt. Die Fachbehörden wurden mit Schreiben vom 31.07.2006 um die Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB gebeten.

V. Der Bebauungsplan, dessen Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am 24.10.2006 als Satzung beschlossen worden.

Es wird bestätigt, daß der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustande gekommen und wird hiermit ausgefertigt.

Wilhelmsfeld den, 17.11.2006

Zellner, Bürgermeister

VI. Durch ortsübliche Bekanntmachung am 24.11.2006 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Am Waldrand“,
Gemeinde Wilhelmsfeld

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind gemäß § 1 (6) 1. BauNVO die im § 4 (3) 4. und 5. BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB)

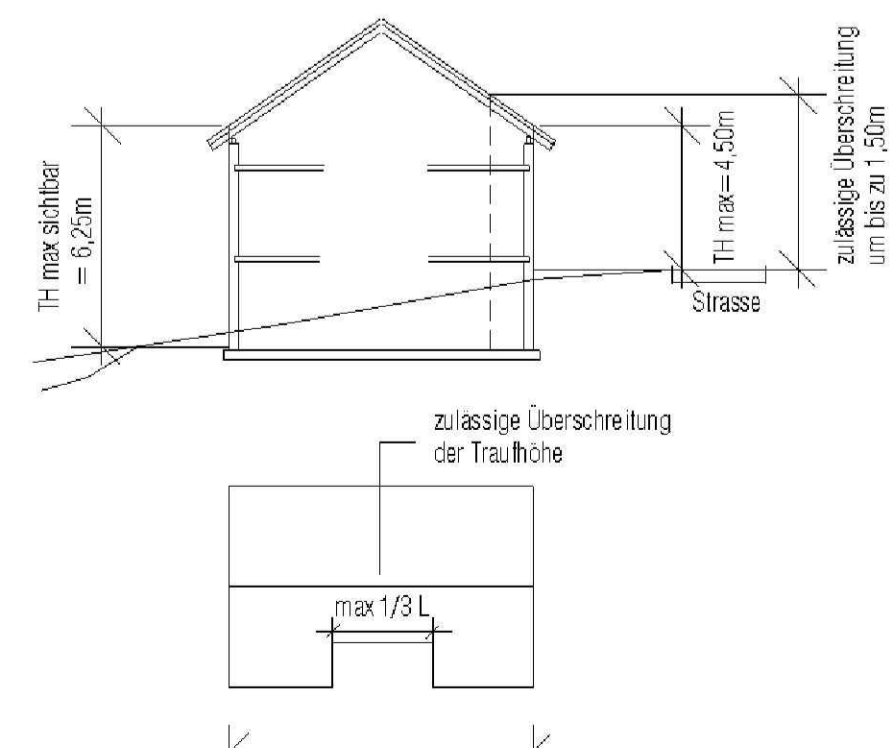
2.1. Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind der Planvorlage zu entnehmen. Sie sind definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut. Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche (Verkehrsfäche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück).

Eine Überschreitung der Traufhöhe um bis zu 1,50 m ist durch ein von der Hauptfassade zurücktretendes Gebäudeteil auf einer Länge von bis zu einem Drittel der Gebäudelänge zulässig.

Darüber hinaus wird die zulässige sichtbare Traufhöhe talseits auf 6,25 m begrenzt (gemessen von der OK des zukünftigen Geländes).

Bei Doppelhäusern gilt die Mitte jeder Gebäudeeinheit.



2.1. Firsthöhe

Die zulässige Firsthöhe darf die nach Ziffer A 2.1. festgesetzte Traufhöhe um maximal 4,50 m überschreiten.

3. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

Terrassen und Balkone sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 15,00m² zulässig. Hierbei darf die festgesetzte Baugrenze in der Tiefe um nicht mehr als 3,00 m überschritten werden. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

3.2. Firststrichung

Die Längsseite und die Hauptfirststrichung der Gebäude sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

Abweichende Firststrichungen sind bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zulässig.

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

Garagen sind ausschließlich auf den überbaubaren Flächen bzw. auf den als mögliche Garagen-Standorte gekennzeichneten Flächen (Planzeichen „Ga“ der Legende) zulässig. Stellplätze dürfen die straßenabgewandte Baugrenze nicht überschreiten.

5. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

Die in der Planvorlage dargestellten Flächen sind gemäß den Angaben des Grünordnungsplanes anzulegen und dauerhaft zu pflegen (hier: Aufbauen eines Waldsaumes).

6. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. a BauGB)

Je 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, mindestens 16-18 cm Stammumfang) oder ein hochstämmiger Streuobstbaum (mindestens 14-16 cm Stammumfang), je 25 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Strauch zu pflanzen. Die Pflanzenarten sind der Artenverwendungsliste des Grünordnungsplanes zu entnehmen. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26. BauGB)

7.1.

Bei der Herstellung des Straßenkörpers werden Aufschüttungen und Abgrabungen mit einem Böschungswinkel von 1:1,5 erforderlich. Diese sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden und dürfen nur mit Genehmigung der Gemeinde verändert werden.

7.2. Betonfuß

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von etwa 20 cm und einer Tiefe von etwa 40 cm zulässig (Hinterbeton von Randsteinen).

B Hinweise

1. Freiflächenkonzept

Mit dem Baugesuch ist ein Lage- bzw. Bepflanzungsplan einzureichen, in dem die beabsichtigten Maßnahmen zur Einhaltung der Planungsrechtlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften, insbesondere im Hinblick auf die Festsetzung Ziffer 6. „Pflanzgebot“, darzustellen sind.

2. Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

3. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen (z. B. Benutzung von Raupenfahrzeugen mit breiten Ketten, Befahren nur bei abgetrocknetem Oberboden).

4. Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen, in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen.

5. Als Aufschüttmaterial darf kein belasteter Boden verwendet werden. Zum Schutz des Bodens sind bei Auffüllungen und Aufschüttungen die technischen Regeln zu beachten.

6. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub getrennt zu lagern und wieder einzubauen.

7. Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

8. Sollten bei Erarbeiten archaische Funde entdeckt werden, sind diese umgehend des Landesdenkmalamt zu melden.

9. Es wird angeregt, große Dachflächen (> 100 m²) ganz oder zumindest teilweise extensiv zu begrünen. Gleiches gilt für Dachflächen von Garagen und für überdachte PKW-Stellplätze.

10. Es wird angeregt, Teile der Fassade mit standortgerechten, heimischen Rankpflanzen der Artenverwendungsliste des Grünordnungsplanes zu begrünen. Dieses gilt insbesondere für architektonisch ungegliederte, großflächige Fassaden.

11. Es wird ausdrücklich auf die Möglichkeit hingewiesen, Anlagen zur thermischen oder photovoltaischen Nutzung der Sonnenenergie auf die Dachflächen aufzubringen.

12. Bei der Bepflanzung der Freiflächen sollte auf das Anpflanzen folgender, für Feuerbrand hochanfällig, Gehölzarten verzichtet werden:

- Cotoneaster bullatus, Cotoneaster x watereri-Hybr., Cotoneaster salicifolius (Steinispel)
- Crataegus monogyna, Crataegus laevigata (Weißdorn)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Stranvaesia davidiana (Lorbeerispel)
- Cydonia oblonga (Quitte)
- Zierformen von Malus (Apfel) und Pyrus (Birne)
- Pyracantha (Feuerdorn)

Insbesondere bei Pflanzmaßnahmen und bei der Errichtung von Einfriedigungen sind die Bestimmungen des Gesetzes über das „Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg – NRG“ zu beachten.