



Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung §9(1)1 BauGB und §§1-11 BauNVO
 - 1.1 Reine Wohngebiete § 3 BauNVO
 - 1.2 Reines Wohngebiet Ausnahmen § 3 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1)1 BauGB und § 16 BauNVO
 - 2.1 Geschosflächenzahl z.B. 0,7
 - 2.2 Grundflächenzahl z.B. 0,4
 - 2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. II
 - 2.4 Vollgeschos im Untergeschos eingeschlossen a
 - 2.5 Nutzungsschablone
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen §9(1)2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO
 - 3.1 Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sh. schriftl. Fests. 1.2.1
 - 3.2 Baugrenze
- Verkehrsflächen § 9 (1)11 BauGB
 - 4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 4.2 Verkehrsberuhigter Bereich
 - 4.3 Straßenbegrenzungslinie
 - 4.4 projektierte Straßenhöhe (m ü.NN.) z.B. 4,25 30
- Anpflanzen und Erhalten von Bäumen § 9 (1) 25 BauGB
 - 5.1 Bäume Erhaltung (grüner Kreis), Anpflanzen (grüner Kreis mit Punkt)
- Sonstige Planzeichen u. Festsetzungen
 - 6.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
 - 6.2 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen u. Stützmauern zu Strassenkörpern § 9 (1) 26 BauGB
 - 6.2.1 Aufschüttung
 - 6.2.2 Abgrabungen
 - 6.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 73 (1) 1 LBO
 - 7.1 Dachform: Satteldach (SU), Walmdach (WD), Pultdach (PD)

Schriftliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB und BauNVO
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
 - 1.1.1 Reines Wohngebiet Ausnahmen § 3 BauNVO: Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
 - 1.1.2 Versorgungseinrichtungen § 14 (2) BauNVO: Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahmen zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
 - 1.1.3 Nebenanlagen § 14 (1) BauNVO: In dem "Reinen Wohngebiet" sind Nebenanlagen nur zulässig, soweit sie 15 cm nicht übersteigen.
 - 1.2 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB
 - 1.2.1 Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser: Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand, nur Einzel- und Doppelhäuser.
 - 1.2.2 Baugrenzen Ausnahmen: Als Ausnahmen können zur Verbesserung der Grundrißgestaltung die Baugrenzen max. auf die Hälfte der Gebäuseite bis zu einer Tiefe von 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 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken § 9 (1) 4 BauGB
 - 1.3.1 Anordnung der Garagen und überdachten Stellflächen: Garagen und überdachte Stellflächen sind auf dem Baugrundstück zwischen 2 und 12 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie anzuordnen. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ist ein ohne Tor und Absperrung vorgesehener Stauraum von mind. 5,0 m vorzusehen.
 - 1.4 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind § 9 (1) 21 BauGB
 - 1.4.1 Leitungsrecht: a) Leitungsrecht zugunsten der Badenwerk AG, b) Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Wilhelmsfeld.
 - 1.5 Die Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Leitungen § 9 (1) 13 BauGB
 - 1.5.1 Oberirdische Versorgungsanlagen: Die Führung oberirdischer Versorgungsanlagen, oberirdischer Leitungen des elektrischen Ortsnetzes und oberirdischer Fernsprechkabel ist nicht gestattet.
 - 1.6 Flächen für Aufschüttungen Abgrabungen und Stützmauern, für die Herstellung des Straßenkörpers § 9 (1) 26 BauGB
- 1.6.1 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. Außerdem sind Fundamente für die Randbefestigung der Verkehrsflächen auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einer Ausladung von 50 cm und einem Höhenunterschied bis 70 cm zu dulden.
- 1.7 Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB
 - 1.7.1 Höhenlage der Wohngebäude: Für die Höhenlage ist das vorhandene Gelände im jeweiligen Bereich der baulichen Anlage maßgebend. Die maximal zulässige Höhenlage des Firstes über der im Mittel gemessenen, vorhandenen Geländehöhe wird mit max. 8,0 m festgelegt.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 73 und 74 LBO
 - 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 73 (1) 1 LBO
 - 2.1.1 Dachform: Satteldach, versetztes Pultdach oder Walmdach entsprechend den Eintragungen im Plan.
 - 2.1.2 Dachdeckung: Rotbraun, Schiefergrau, Anthrazit
 - 2.1.3 Dachneigung: 20 - 30 Grad
 - 2.2 Antennen §73 (1) 3 LBO
 - 2.2.1 Antennen: Es ist nur eine Antenne gleicher Zweckbestimmung pro Gebäude zulässig. Die Firsthöhe darf nicht überschritten werden.
 - 2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 73 (1) 5 LBO
 - 2.3.1 Außenanlagen: Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.
 - 2.3.2 Auffüllungen: Mit Ausnahme der Flächen unmittelbar am Gebäude (Abstand 5,0 m) sowie darüber hinaus zum Anschluß an das Straßenniveau, sind die Baugrundstücke in den vorhandenen Geländebeziehungen zu belassen. Böschungen sind bis zu einem Neigungswinkel von 35 Grad gestattet.
 - 2.4 Einfriedigungen § 73 (1) 5 LBO
 - 2.4.1 Genehmigungspflicht der Einfriedigung: Abweichend von § 52 LBO sind Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche genehmigungspflichtig.
 - 2.4.2 Gestaltung der Einfriedigung: Als Einfriedigung an der Straßenseite ist gestattet: Gesamthöhe 1,00 m, davon ein Sockel aus Naturstein oder Beton mit max. 25 cm Höhe. 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.
 - 2.5 Ordnungswidrigkeiten § 74 LBO
 - 2.5.1 Ordnungswidrigkeit: Ordnungswidrig im Sinne § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 73 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

- 1.8 Pflanzgebot §9 (1) 25a BauGB
 - 1.8.1 Bäume: Es ist ein Obsthochstamm oder großkroniger Baum pro bebautem Grundstück zu pflanzen.
 - 1.8.2 Pflanzarten: Es sind nur heimische Arten der potentiellen, natürlichen Vegetation zugelassen.
- 1.9 Pflanzbindung §9 (1) 25b BauGB
 - 1.9.1 Erhaltung von Bäumen: Die im südlichen Bereich befindlichen Laubbäume sowie die Obstbäume am Angelhofer Weg sind zu erhalten und dauernd zu pflegen.

RHEIN-NECKAR-KREIS

Gemeinde Wilhelmsfeld

Bebauungsplan Angelhofer Güter südlicher Bereich

Maßstab: 1:500

Rechtsgrundlage: Aufgrund der §§ 1, 2, 3, 4, 8 und folgende des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO - des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 3.10.1983 (GBl. 1983 S.577) in Verbindung mit den §§ 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. 1983 S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1.4.1985 (GBl. 1985 S. 51).

PLANZEICHEN gemäß §§ 1-3 FlanzV vom 18.12.1990

Verfahrensvermerke

Aufstellung	am 09.02.88
Bekanntmachung	am 26.02.88
Bürgerbeteiligung	am 03.03.88
Bebauungsplanentwurf	am 22.01.91
Öffentliche Auslegung	am 08.03.91 bis 18.03.91 bis 18.04.91
Eingeschränkte Beteiligung	am 14.05.91
Satzung	am 14.05.91 bis 22.09.92

Für die Erarbeitung des Planentwurfes und die Ausarbeitung des Bebauungsplanes

INGENIEURBÜRO GERHARD WEESE
6969 Lengen, Im Schöng 4
Le.-nr.: den 10.02.1989

G. Weese

Genehmigungen

11 Abs. 3 BauGB/
§ 10 LBO
am 28. Okt. 1992

28.12.1992 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des durchgeführten Angelegens nach § 12 BauN in Kraft.

Der Bürgermeister