



Zeichenerklärung

- WR II** Rote Wohngebiete (§ 3 BauVO)
- GR** Geschützte Grünflächen (§ 20 BauVO)
- GR** Grundflächenzahl (§ 19 BauVO)
- GR** Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauVO)
- GR** offene Bauweise (§ 22 (2) BauVO)
- GR** max. Firsthöhe (§ 22 (2) BauVO)
- GR** max. Traufhöhe bergwärts (§ 22 (2) BauVO)
- GR** max. Traufhöhe talwärts (§ 22 (2) BauVO)
- GR** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauVO)
- GR** Nutzungsschablonen
- GR** Baugrenze (§ 23 (3) BauVO)
- GR** Straßenverkehrflächen (§ 9 (1) II BauG)
- GR** Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) II BauG)
- GR** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) II BauG)
- GR** Verkehrsbehälterbereich (§ 9 (1) II BauG)
- GR** Öffentliche Parkfläche (§ 9 (1) II BauG)
- GR** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) II BauG)
- GR** Grünflächen (öffentlich) (§ 9 (1) II BauG)
- GR** Spielplatz (§ 9 (1) II BauG)
- GR** Verkehrsgrün (§ 9 (1) II BauG)
- GR** private Grünfläche (§ 9 (1) II BauG)
- GR** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) II BauG)
- GR** zu erhaltende Bäume (§ 9 (1) II BauG)
- GR** zu pflanzende Bäume (§ 9 (1) II BauG)
- GR** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) II BauG)
- GR** Garagen
- GR** Stellplätze
- GR** Frischfrucht
- GR** Mit Leitungsröhren zu belastende Flächen
- GR** zugunsten der Bodenverb. AG
- GR** zugunsten der Gemeinde Wilhelmsfeld
- GR** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (1) II BauG)
- GR** Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 4 BauVO)

Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster des staatlichen Vermessungsamtes Heidelberg vom 27.07.1994 überein.

INGENIEURBÜRO GERHARD WESSE
Meißen, den 22.02.95

Schriftliche Festsetzungen

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) I BauG**
 - 1.1.1 reines Wohngebiet**

Ausnahmen nach § 4 (3) 2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
 - 1.1.2 Versorgungseinrichtungen**

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Anlagen gemäß § 14 (2) BauVO dürfen den öffentlichen Verkehrszwecken nicht einschränken.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauG**

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen für 1. Garagen und Stellplätze mit 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 zu Garagen sowie Stellplätze sind in diesen eingerechnet. Rasenschnitt, Pflaster mit breiter Nahtbreite sind 2 cm ausgeführt werden, sinimur mit 50 % auf die Grundfläche anzurechnen. Weitere Überschreitungen werden ausgeschlossen.
 - 1.2.1 Anrechenbare Grundfläche § 19 (4) BauVO**

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen für 1. Garagen und Stellplätze mit 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 zu Garagen sowie Stellplätze sind in diesen eingerechnet. Rasenschnitt, Pflaster mit breiter Nahtbreite sind 2 cm ausgeführt werden, sinimur mit 50 % auf die Grundfläche anzurechnen. Weitere Überschreitungen werden ausgeschlossen.
 - 1.2.2 Anrechenbare Geschosshöhe § 20 BauVO**

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen im Sinne § 20 Abs. 3 BauVO einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich ihrer Umkleeschalotten sind ganz auf die Geschosshöhe mitzurechnen.
 - 1.3 Bauweise, überbaubare Grundstückeflächen § 9 (1) 2 BauG**
 - 1.3.1 Offene Bauweise**

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauVO mit Konstruktionsmaß als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen.
 - 1.3.2 Offene Bauweise**

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauVO mit Konstruktionsmaß als Einzel- und Doppelhäuser.
 - 1.3.3 Baugrenzen**

Als Ausnahme können zur Verbesserung der Raumgestaltung die Baugrenzen, auf die Hälfte der Gebäudeseite bis 2,0 m überschritten werden, wenn keine Abstandsverpflichtung vorliegt und dafür auf die Überbauung einer entsprechenden Fläche der überbaubaren Grundstückefläche verzichtet wird. Für Baugrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist diese Ausnahme nicht zulässig.
 - 1.3.4 Nebenanlagen § 23 (5) BauVO**

Auf den nicht überbaubaren Grundstückeflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 4 (1) BauVO nicht gestattet.
 - 1.3.5 Stellung baulicher Anlagen**

Die Richtung der Außenseiten der Hauptbaueinheit ist, soweit im Plan dargestellt, entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzudeuten.
 - 1.4 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze § 9 (1) 4 BauG**
 - 1.4.1 Garagen und überdachte Stellflächen**

Garagen und überdachte Stellflächen sind nur innerhalb der besonderen oder ausgewiesenen Flächen und innerhalb der durch Baugrenzen angegebenen überbaubaren Grundstückeflächen, sowie im seitlichen Bauzug zulässig.
 - 1.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen § 9 (1) 6 BauG**
 - 1.5.1 Höchstgrenze**

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird je Doppelhaushälfte und Doppelhaushälften auf max. 2 und die je Einzelhaushälfte auf max. 3 festgelegt.
 - 1.6 Die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauG**
 - 1.6.1 Sichtwinkel**

Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder einseitigen hindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
 - 1.7 Maßnahmen zum Schutz der Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauG**
 - 1.7.1 Ausführung von Wegen**

Private Zugänge sind mit Pflastersteinen und breiten Fugen herzustellen, sodass mind. 50 % der Oberfläche aus verbleibendem Knochenschutt besteht. Dachhaut im Mittel nicht mehr als 6,5 m betragen.
 - 1.7.2 Ausführung von privaten und öffentlichen Stellflächen**

Stellplätze sind mit einem wasserundurchlässigen Belag auszuführen, sodass sie 100 % durchlässig sind.
 - 1.7.3 Eingrünung von Garagen u. Carports § 9 (1) 23 BauG**

Garagen bis in den Rang gebaut werden, sind mit Erde zu überdecken und zu begrünen. Freistehende Garagen u. Carports sind ebenfalls zu begrünen.
 - 1.8 Flächen, mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten § 9 (1) 21 BauG**
 - 1.8.1 Leitungsrechte**

a) Leitungsrecht für die Verlegung von Leitungen zugunsten der Bodenverb. AG.
b) Leitungsrecht für die Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen zugunsten der Gemeinde.
 - 1.9 Pflanzgebot, Pflanzbindung § 9 (1) 25 BauG**
 - 1.9.1 Anpflanzen von Bäumen**

Auf dem Baugrundstück ist je 200 qm nicht überbaubarer Fläche ein Baum 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen und zu unterhalten.
- 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 73 und 74 LBO**
 - 2.1 äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
 - 2.1.1 Dachform**

Satteldach, Walddach oder Schindeldach entsprechend den Eintragungen im Plan.
 - 2.1.2 Dachneigung**

35 bis 40 Grad. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen 35 Grad bindend. Von dieser Bindung kann als Ausnahme bis 5 Grad abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, dass die andere Dachhälfte bzw. die ganze Gruppe diese Neigung übernimmt.
 - 2.1.3 Dachdeckung**

Rotbraun, Schiefergrau, Anthrazit.
 - 2.1.4 Dachaufbauten, Dachgauben**

Die Gesattlung von Dachgauben darf nicht mehr als 2/5, jede Einzelgaube nicht mehr als 1/5 der Gebäudelänge betragen. Gauben müssen vom Ortsgang einen Abstand von mind. 1,0 m vom First eines Abstands von mind. 3 Dachziegelreihen einhalten (mind. jedoch 0,40 m).
 - 2.1.5 Fassadengestaltung, Farbgebung, Materialien**

Für die farbliche Gestaltung der Fassade sind nur gedeckerte erdfarbige Farbnuancen zu verwenden. Metalle und Kunststoffe sind unzulässig.
 - 2.2 Antennen § 73 (1) 3 LBO**
 - 2.2.1 Antennen**

Es ist nur eine Antenne gleicher Zweckbestimmung pro Gebäude zulässig. Die Färbung darf nicht überschritten werden. Masten sind nicht zulässig.
 - 2.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücke § 73 (1) 5 LBO**
 - 2.3.1 Außenanlagen**

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.
 - 2.3.2 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. Unmittelbar am Gebäude bis zu einem Abstand von max. 1,0 m Höhenunterschied modernisiert werden. Bei der Gestaltung ist zu berücksichtigen, dass die für die Höhenlage der Gebäude maßgebende Traufhöhe mit Bezug auf das neu festgelegte Gelände nicht mehr als 0,5 m verändert wird. Unabhängig von dem oben Aufgeführten darf die Wandhöhe an der Tal- oder der Außenseite des Gebäudes zwischen dem festgelegten Gelände und dem Schmittpunkt Dachhaut im Mittel nicht mehr als 6,5 m betragen.
 - 2.4 Einfriedigung § 74 LBO**
 - 2.4.1 Genehmigungspflicht der Einfriedigung**

Abweichend von § 52 LBO sind Einfriedigungen der öffentlichen Verkehrsfläche genehmigungspflichtig.
 - 2.4.1 Gestaltung**

Als Einfriedigung an der Straßenseite ist gestattet: a) Mauerwerk oder Beton max. 25 cm, im Übrigen durchlässig mit einer Gesamthöhe von max. 1,0 m. Die Einfriedigung ist im Falle der Straße auszuführen. An den übrigen Grenzen sind leichte Maschendrahtzäune bis 1,0 m Höhe zulässig, die innerhalb von gemauerten, freiwachsenden Hecken geführt werden. Gemischte Formen sind unzulässig.
 - 2.5 Ordnungsgewidrigkeiten § 74 LBO**
 - 2.5.1 Ordnungsgewidrigkeit**

Ordnungswidrig im Sinne § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 73 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Hinweis: Auf § 16 des Baden-Württembergischen Nachbarrechts vom 14.12.1959 sind die hier vorgegebenen Begriffe folgendermaßen definiert:
Räume 1. Ordnung: Gebäude nach Abschnitt (1) 4 und 5
Räume 2. Ordnung: Gebäude nach Abschnitt (1) 4 und 5
Die Räumlichkeiten in östlichen Bereichen sind zu erhalten und mit einem Pflanzgebot belegt.
Die vorhandenen erhaltenswerten Bäume sind mit einem Pflanzgebot festzusetzen (siehe Planzeichen)

- 3.0 Hinweis**
- 3.1 Bodenverdichtung**

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachteiligen 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 auszubauen, vorrangig einer Niedereverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
- 3.4 Lagerung**

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfruchtbarkeit nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schichtdicke max. 2 m, Schutz vor Verwehung).
- 3.5 Bodenverunreinigung**

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

Der Planungsträger hat auf den Standort eines ordnungsgemäß zu lassenden und betriebenen Zwischenlagers für Erdauslauf, möglichst im Plangebiet, hinzuweisen.
- 3.7 Rückhaltung von Regenwasser**

Für jedes Grundstück soll für die Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser ein Behälter von 3 m³ zur Verfügung stehen.

RHEIN-NECKAR-KREIS
Gemeinde Wilhelmsfeld
Bebauungsplan
Angelhofer Güter Teil III

Aufgrund der §§ 1-4, 8 und folgende des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNutzV) des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in der Fassung vom 23.01.90 (BGBl. I S.132), BauGB und BauNutzV zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466), sowie des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. 1983 S.577) in Verbindung mit den §§ 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.83 (GBl. 1983 S.770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.05.1985 (GBl. 1985 S.21), sowie aufgrund der §§ 12, 13 und 17 des Wohnbauvereinerleichterungsgesetzes (WobauVG) vom 08.10.1990 (BGBl. I S.2494)
Planzeichen gemäß §§ 1-3 PlanZfV vom 18.12.1990

Maßstab 1:500

Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen am **11.12.93**
Bekanntmachung der Aufstellung des Bebauungsplans am **17.12.93**
Bürgerbeteiligung der Gemeinde hat die allgemeinen Ziele u. Zwecke der Planung gem. § 3 (1) BauGB öffentlich dargestellt. Bebauungsplanentwurf am **01.09.94**
Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentl. Belange hat der Gemeinderat dem Entwurf zugestimmt.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit beigefügter Begründung hat nach örtlicher Bekanntmachung von **24.10.94** bis **24.11.94** öffentlich ausgestellt.
Eingeschränkte Beteiligung nach § 3 (3) BauGB freigegeben am **25.04.95**
Die Gemeinde hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen an Sitzung beschlossen.
Den o. g. Verfahren, sowie die Überarbeitung der Begründung mit den hierz. erangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt!

Für die Erarbeitung des Planentwurfes und die Ausarbeitung des Bebauungsplanes
INGENIEURBÜRO GERHARD WESSE
69181 Leimen, Im Schilling 4
Aufgestellt am **20. Juni 1995**
Der Bürgermeister
Anzeige- bzw. Genehmigungsvermerk
Keine Beanstandungen
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB/
§ 73 Abs. 5 und 6 LBO
20. Juni 1995
Der Bürgermeister