



Schriftliche Festsetzungen

1. 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
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.
 - 1.1.2 Versorgungseinrichtungen § 14 (2) BauNVO
In dem "Reinen Wohngebiet" sind Nebenanlagen, soweit sie Gebäude sind und Einrichtungen für die Kleintierhaltung, nicht zulässig.
 - 1.1.3 Nebenanlagen § 14 (1) 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.
 - 1.2 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB
 - 1.2.1 Offene Bauweise nur Einzelhäuser
Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand, nur Einzelhäuser.
 - 1.2.2 Baugrenzen Ausnahmen
Als Ausnahmen können zur Verbesserung der Grundrißgestaltung die Baugrenzen max. auf die Hälfte der Gebäudeseite bis 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.
 - 1.2.3 Stellung baulicher Anlagen
Die Richtung der Außenseiten der Hauptbaukörper ist, soweit im Plan dargestellt, entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan (Planzeichen 3.3), anzuordnen.
 - 1.2.4 Nebenanlagen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausnahme von festen Müllboxen 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. 4,0 m vorzusehen.
 - 1.4 Die Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Leitungen § 9 (1) 13 BauGB
 - 1.4.1 Oberirdische Versorgungsanlagen
Die Führung oberirdischer Versorgungsanlagen, oberirdische Leitungen des elektrischen Ortsnetzes und oberirdischer Fernsprechkabel ist nicht gestattet.
 - 1.5 Flächen für Aufschüttungen Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind § 9 (1) 26 BauGB
 - 1.5.1 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.
 - 1.6 Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB
 - 1.6.1 Höhenlage der Wohngebäude
Für die Höhenlage ist das natürliche Gelände im jeweiligen Bereich der baulichen Anlage maßgebend.
Die maximal zulässige Höhenlage des Firstes über der im Mittel gemessenen, vorhandenen Geländeoberfläche wird mit max. 8,0 m festgelegt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 73 und 74 LBO
 - 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 73 (1) 1 LBO
 - 2.1.1 Dachform
Satteldach, Pultdach oder Walmdach entsprechend den Eintragungen im Plan.
 - 2.1.2 Dachdeckung
Rotbraun, Schiefergrau, Anthrazit
 - 2.1.3 Dachneigung
max. 25 Grad
 - 2.2 Antennen § 73 (1) 3 LBO
 - 2.2.1 Antennen
Es ist nur ein Antennenmast je Gebäude zulässig.
 - 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 natürlichen Geländebeziehungen zu belassen. Böschungen sind bis zu einem Neigungswinkel von 35 Grad gestattet.
 - 2.3.3 Einfriedigungen § 73 (1) 5 LBO
 - 2.3.3.1 Einfriedigung
Abweichend von § 52 LBO sind Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche genehmigungspflichtig.
 - 2.3.3.2 Gestaltung der Einfriedigung
Als Einfriedigung an der Straßenseite ist gestattet:
Sockel aus Naturstein oder Beton max. 25 cm, Gesamthöhe max. 1,00 m.
Die Einfriedigung ist im Gefälle der Straße auszuführen.
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.
 - 2.4 Ordnungswidrigkeiten § 74 LBO
 - 2.4.1 Ordnungswidrigkeit
Ordnungswidrig im Sinne § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 73 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB und § 51-11 BauNVO	WR
1.1 Reine Wohngebiete § 3 BauNVO	WR
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (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. Vollgeschöß im Untergeschöß eingeschlossen	b
2.5 max. zulässige Anzahl der Wohnungen je Gebäude	z.B. 2W
2.6 Nutzungsschablone	
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO	
3.1. Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig s.h. schriftl. Fests. 1.2.1	
3.2 Baugrenze	
3.3 Stellung baulicher Anlagen Festsetzung der Richtung der Gebäudeseiten Längsbalken Firstrichtung	

Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit dem am 27.01.88 durch das staatliche Vermessungsamt Heidelberg beglaubigten Auszug aus der Flurkarte überein.

INGENIEURBÜRO Leimen, den 14.02.89
Gerhard Weese

4. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
 - 4.1 Straßenbegrenzungslinie
5. Sonstige Planzeichen u. Festsetzungen
 - 5.1 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen u. Stützmauern zu Straßenkörpern § 9 (1) 26 BauGB
 - 5.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
6. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 73 (1) 1 LBO
 - 6.1 Dachform: Satteldach SD, Pultdach PD, Walmdach WD

RHEIN-NECKAR-KREIS

Gemeinde Wilhelmsfeld

Bebauungsplan Angelhofer Güter südl. Bereich, Teil II

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 (BauNutzungsverordnung - BauNVO - des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch 3. Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665) 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 Planzeichenverordnung PLZVO § 3 (2) vom 30.07.1981 Bundesgesetzbl. I Seite 833

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke	Aufstellung	am 30.08.1988
Die Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.	Bekanntmachung	am 19.08.1988
Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekanntgemacht.	Bürgerbeteiligung	am 01.09.1988
Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 (1) BauGB öffentlich dargestellt.	Bebauungsplanentwurf	am 30.07.1989
Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat dem Entwurf zugestimmt.	Öffentliche Auslegung	am 24.02.1989 vom 04.03.1989 bis 04.04.1989
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit beigefügter Begründung hat nach öffentlicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB ausliegen.	Eingeschränkte Beteiligung	am 11.04.1989
nach § 3 (3) BauGB	Satzung	am 11.04.1989
	Die Gemeinde hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen als Satzung beschlossen.	
	Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des durchgeführten Verfahrens nach § 12 BauGB in Kraft.	

Für die Erarbeitung des Planentwurfes und die Ausarbeitung des Bebauungsplanes
INGENIEURBÜRO GERHARD WEESE
6906 Leimen, Im Schilling 4
Leimen, den 14.02.1989

Keine Beanstandungen gemäß § 11 Abs. 3 BauGB/ § 73 Abs. 5 und 6 LBO
Heidelberg, den 08. Nov. 1990
Bürgeramt - Weese

Bekanntmachung am 30.11.90
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des durchgeführten Verfahrens nach § 12 BauGB in Kraft.
Der Gemeinderat
Wilhelmsfeld - 8. Mai 1989
Zellner
Der Bürgermeister
Zellner