



**Zeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 11 BauVO
  - 1.1 Allgemeine Wohngebiete § 4 BauVO
  - 1.2 Gewerbegebiet § 9 BauVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 16 BauVO
  - 2.1 Geschosflächenzahl z.B. 0,4
  - 2.2 Grundflächenzahl z.B. 0,4
  - 2.3 Zahl der Vollgeschosse z.B. 11 a
  - 2.3.1 als Höchstgrenze Vollgeschosse in unregelmäßig mit eingeschlossen
  - 2.4 Höhe baulicher Anlagen z.B. FH 16,0 m
  - 2.4.1 max. Firsthöhe im Gewerbegebiet über festgelegter Geländeoberfläche
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 12 BauGB, § 22 u. 23 BauVO
  - 3.1 Offene Bauweise sh. schriftl. Fests. 1.3.1
  - 3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sh. schriftl. Fests. 1.3.2
  - 3.3 Baugrenze
- Verkehrsmittel § 9 (1) BauGB
  - 4.1 Straßenbegrenzungslinie
  - 4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - 4.3 öffentliche Parkfläche
  - 4.4 Verkehrsüberlagerter Bereich
  - 4.5 Ein- bzw. Ausfahrten § 9 (1) BauGB
  - 4.6 Höhenlage der einbaufähigen Verkehrsflächen § 9 (2) BauGB
  - 4.6.1 Gefällebruchpunkt mit Angabe der Neigung
  - 4.6.2 gepfl. Straßenhöhe (in m)
- Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 und 14 BauGB
  - 5.1 Elektrizität
  - 5.2 Fernwärme
- Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB
  - 6.1 Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 12 (2) 4 BauGB
  - 6.2 Grünfläche privat
- Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen § 9 (1) 25 BauGB
  - 7.1 Umpflanzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 a BauGB
  - 7.2 Umpflanzung von Flächen für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 b BauGB
  - 7.3 Bäume
  - 7.4 Sträucher
  - 7.5 Bepflanzung
  - 7.6 Bäume
  - 7.7 Sträucher
- Sonstige Pflanzenzucht u. Festsetzungen
  - 8.1 Umpflanzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 4 und 22 BauGB
  - 8.2 Stellplätze
  - 8.3 Garagen
  - 8.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Gemeinde § 9 (1) 21 BauGB sh. schriftl. Fests. 1.5.1
  - 8.5 Objektbezogener Schallschutz nach DIN 4109
  - 8.6 Umpflanzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB
  - 8.7 Sichtflächen
  - 8.8 Anpflanzungen und Einfriedigungen max. 2,70 m hoch sh. schriftl. Fests.
  - 8.9 Abstandsfläche zum Weid
  - 8.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen u. Stützmauern § 9 (1) 26 BauGB
  - 8.11 Abrabung/Aufschüttung
  - 8.12 Stützmauer z.B. 2,0 m hoch
  - 8.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (1) BauGB
  - 8.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 9 (1) u. § 16 BauVO

**Schriftliche Festsetzungen**

- Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB und BauVO
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
    - 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet: Ausnahmen nach § 4 (3) 1-5 BauVO sind gemäß § 1 (6) BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
    - 1.1.2 Gewerbegebiet GE-0: Nicht zulässig mit Bezug auf § 1 (1) 2 BauVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet § 8 (1) BauVO Ausnahmen nach § 4 (3) 1-5 BauVO sind gemäß § 1 (6) BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
  - 1.2.1 Anrechenbare Grundfläche § 19 (4) BauVO: Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von 1. Garagen und Stellplätzen, 2. Nebenanlagen im Sinne von § 14, 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die der Baugrundstück lediglich unzulässig wird, mitzuzählen.
  - 1.2.2 Ausnahme Geschosfläche § 21 a (5) BauVO: Die zulässige Geschosfläche kann als Ausnahme unter Anrechnung von 40 % der Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche angeordnet werden, bis max. 15 erhöht werden.
- Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB § 22 BauVO
  - 1.3.1 Offene Bauweise: Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauVO mit Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m.
  - 1.3.2 Einzelhäuser und Doppelhäuser: Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauVO mit Grenzabstand, nur Einzel- und Doppelhäuser.
  - 1.3.3 Nebenanlagen § 23 (5) BauVO: Nebenanlagen sind, soweit sie bauliche Anlagen sind, mit Ausnahme von geschlossenen Müllboxen und Pergolen nicht zulässig.
  - 1.3.4 Garagen § 23 (5) BauVO: Garagen sind nur innerhalb der besonders dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der durch Baugrenzen angegebene, überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB
  - 1.4.1 Sichtwinkel: Die Lichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbaren Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
- Flächen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten § 9 (1) 21 BauGB
  - 1.5.1 Leitungsrechte: a) Leitungsrecht für die Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen zugunsten der Gemeinde.
- Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen § 9 (1) 23 BauGB
  - 1.6.1 Verbot von Brennstoffen: Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist die Verwendung von festen Brennstoffen wie Holz und Kohle in jeder Form unzulässig.
  - 1.7. Vorkehrungen gegen schädliche Umweltwirkungen § 9 (1) 24 BauGB: 1.7.1 Schallschutz durch Schallschirmung: In dem im Plan dargestellten Lärmschirmbereich sind an den entsprechenden Gebäudesetzten Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 Abschn. 5 in der Fassung vom Nov. 89 unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen an Objekt zu treffen.

**1.8 Pflanzgebot, Pflanzbindung § 9 (1) 25 BauGB**

- 1.8.1 Bäume: Auf dem Baugrundstück ist je 2 ar nicht überbaubar Fläche ein Baum 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen und zu unterhalten.
- 1.8.2 Anpflanzung und Bindung der Bepflanzung: Die nach Planzeichen 7.1 ausgewiesenen Flächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen bzw. ist die entsprechende Bepflanzung zu erhalten.
- 1.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, für die Herstellung des Straßenkörpers § 9 (1) 26 BauGB: 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.

**2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 73 und 74 LBO**

- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 73 (1) 1 LBO
  - 2.1.1 Dachform: Sattel- oder Walmdach neigung 20-30 Grad
  - 2.1.2 Dachdeckung: ziegelroter oder dunkelbrauner Farbton
  - 2.1.3 Fassadengestaltung, Farbgebung und Material: Für die farbliche Gestaltung der Fassade sind nur gedeckte erdferne Farbton zu verwenden. Metalle und Kunststoffe sind unzulässig.
  - 2.1.4 Dachgestaltung: Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut darf nicht höher als 3,50 m über der Oberkante des Fußbodens des letzten Vollgeschosses liegen. Für zurück-springende Gebäudeecken, deren Länge nicht mehr als 2/5 der Gesamtbauweise beträgt, entfällt diese Beschränkung. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist dieses Maß zwingend.
  - 2.1.5 Dachaufbauten: Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben zulässig. Sie müssen von den Giebelfronten min. 2,0 m Abstand halten und mind. 1,0 m von der Traufe zurückliegen. Dachgauben dürfen folgende Gesamtlänge nicht überschreiten: Bei Satteldächern max. 2/3 der Gebäuelänge, bei Walmdächern an der Längsseite 1/2 der zugehörigen Gebäuelänge, an der Schmalseite 1/3 der zugehörigen Gebäuelänge.
- 2.2 Werbeanlagen § 73 (1) 1 LBO
  - 2.2.1 Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur an Gebäuden in Erdgeschob an der Stelle des Eingangsbereiches 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 Lagerflächen im Gewerbegebiet: Lagerflächen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Von den seitlichen Grundstücksgrenzen ist im Bauwuch ein Abstand von 3,0 m einzuhalten. Sie sind durch entsprechende Abschirmung (Anpflanzung oder bauliche Anlagen) der Sicht von der Straße zu entziehen.
  - 2.3.3 Geländeveränderungen im Wohngebiet: In dem Wohngebiet sind Abgrabungen von natürlichen Gelände an Gebäude nicht zulässig.
- 2.4 Einfriedigungen § 73 (1) 1 LBO
  - 2.4.1 Einfriedigungen im Wohngebiet: Im allgemeinen Wohngebiet ist gegen die öffentliche Verkehrsfläche eine durchlässige Einfriedigung bis 80 cm Gesamthöhe bei einem Sockel bis 20 cm Höhe zulässig. An den übrigen Grenzen sind leichte Maschendrahtzäune bis 1,50 m zulässig.
- 2.5 Ordnungswidrigkeiten § 74 LBO
  - 2.5.1 Ordnungswidrigkeit: Ordnungswidrig im Sinne § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen des hiermit nach § 73 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

**3. Hinweise:**

- 3.1 Bodenverdichtung: In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen 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 Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
- 3.4 Lagerung: Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung).
- 3.5 Bodenverunreinigung: Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigung hindeuten, ist das Umwelt-schutzamt beim Landratsamt Rhein-Neckar/Kreis unverzüglich zu verständigen.
- 3.6 Zwischenlager Erdrauhub: Der Planungsträger hat auf den Standort eines ordnungsgemäß zugelassenen und betriebenen Zwischenlagers für Erdrauhub, möglichst im Plangebiet, hinzuweisen.

RHEIN-NECKAR-KREIS

Gemeinde Wilhelmsfeld

# Bebauungsplan Brunnenrog II

Aufgrund der §§ 1-4, 8 und folgende des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. S.2253), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNv) des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in der Fassung vom 23.01.90 (BGBl. S.132), BauGB und BauNv zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. 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 1.4.85 (GBl. 1985 S.51).  
Sowie aufgrund der §§ 1,2,5 und 17 des Wohnberechtigungsgesetzes (WobauG) vom 17.05.1990 (BGBl. S.826).

Planzeichen gemäß §§ 1-3 PlanV vom 18.12.1990

Maßstab 1: 500

Angestellter der Gemeinde

Die Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Bekanntmachung Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan wurde gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bürgerbeteiligung Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele u. Zwecke der Planung gem. § 3 (1) BauGB öffentlich, dargestellt. Bebauungsplanentwurf Nach der Bürgerbeteiligung und der Änderung der Träger öffentl. Belange hat der Gemeinderat dem Entwurf zugestimmt. am 12.10.93

Öffentliche Auslegung Der Entwurf des Bebauungsplanes mit beigefügter Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung von § 3 (2) BauGB ausliegen. am 19.11.93 bis 29.12.93

Eingeschränkte Beteiligung am Entwurf des Bebauungsplanes am 19.11.93 bis 29.12.93

Öffentliche Beteiligung am Entwurf des Bebauungsplanes am 19.11.93 bis 29.12.93

Die Gemeinde hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen als Satzung beschlossen. am 25.01.94

Den o.a. Verfahrensschritten sowie die Übereinstimmung der Aufstellung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt:

25. Jan. 1994

19. April 1994

214.47

Durch ortsübliche Bekanntmachung am 21.4.94 ist der Bebauungsplan zum Tage der Veröffentlichung gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich geworden.