



Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit dem am 23.2.87 durch das staatliche Vermessungsamt Heidelberg beglaubigten Auszug aus der Flurkarte überein. Der Gebäudestand innerhalb des Geltungsbereiches wurde gemäß der Örtlichkeit berichtigt.

INGENIEURBÜRO Leimen, den 23.6.92  
Gerhard Weese

### Schriftliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB und BauNVO
  - Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
    - Mischgebiet § 6 (2) BauNVO  
Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
    - Mischgebiet § 6 (2) BauNVO § 9 (23) BauGB  
Die Verwendung von festen Brennstoffen wie Holz und Kohle ist im gewerblichen Bereich unzulässig. Bei Wohnnutzung wird als Ausnahme die Verwendung von festen Brennstoffen (z.B. Holz, Kohle) bei Kachelöfen und offenen Kaminen zugelassen.
  - Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB
    - Ausnahme Geschossfläche § 21 a (5) BauNVO  
Die zulässige Geschossfläche kann als Ausnahme unter Anrechnung von 40 % der Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis max. 15 % erhöht werden.
  - Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO
    - Offene Bauweise  
Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m.
  - Die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB
    - Sichtwinkel  
Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,7m über Fahrbahn nicht überschreiten.
  - Flächen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten § 9 (1) 21 BauGB
    - Leitungsrechte  
a) Leitungsrecht für die Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen zugunsten der Gemeinde.
  - Pflanzgebot, Pflanzbindung § 9 (1) 25 BauGB
    - Bäume  
Auf dem Baugrundstück ist je 2 ar nicht überbauter Fläche ein Baum 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen und zu unterhalten.
  - Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, für die Herstellung des Straßenkörpers § 9 (1) 26 BauGB
    - 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.
  - Vorkehrungen gegen schädliche Umweltwirkungen § 9 (1) 24 BauGB
    - Schallschutz durch Schalldämmung von Außenbauteilen (Planz. 9.2.1)  
In den im Plan dargestellten Lärmpegelbereichen sind Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 Absch. 5 in der Fassung vom November 1989 unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen am Objekt zu treffen.
  - Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB
    - Höhenlage der Wohngebäude  
Die max. Firsthöhen und Traufhöhen sind im Plan für den jeweiligen in der Nutzungsschablone angegebenen Bezugshöhen ist die im jeweiligen Bereich des Baukörpers im Mittel gemessene, natürliche Geländeoberfläche.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 73 und 74 LBO
  - Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 73 (1) 1 LBO
    - Dachform  
Sattel- oder Walmdach Dachneigung 20-25 Grad

- Dachaufbauten  
Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben zulässig. Sie müssen von im 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 Gebäudlänge; bei Walmdächern an der Längsseite 1/2 der zugehörigen Gebäudlänge, an der Schmalseite 1/3 der zugehörigen Gebäudlänge.
- Gestaltung der Baukörper  
Fassaden von mehr als 12 m Länge sind mind. um 1,0 m abzusetzen. Ebenen sind diese Länge überschreitende Firse mind. 1,0 m in der Höhe zu versetzen.
- Fassadengestaltung - Farbgebung - Materialien  
Für die farbliche Gestaltung der Fassade sind nur gedeckte erdfarbene Farbtöne zu verwenden. Metalle und Kunststoffe sind unzulässig.
- Werbeanlagen § 73 (1) 1 LBO
  - Werbeanlagen  
Werbeanlagen über 0,5 qm sind nur an Gebäuden im Erdgeschoss an der Stelle des Eingangsbereiches zulässig.
- Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 73 (1) 5 LBO
  - Außenanlagen  
Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.
  - Lagerflächen  
Lagerflächen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden. Von den seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwisch ein Abstand von 3,0 m einzuhalten. Sie sind durch entsprechende Abschirmung (Anpflanzung oder bauliche Anlagen) der Sicht von der Straße zu entziehen.
- Einfriedigungen § 73 (1) 5 LBO
  - Einfriedigungen  
An der öffentlichen Verkehrsfläche sind durchlässige Einfriedigungen bis 80 cm Gesamthöhe bei einem Sockel bis 20 cm Höhe zulässig. An den übrigen Grenzen sind leichte Maschendrahtzäune bis 1,50 m zulässig.
- Ordnungswidrigkeiten § 74 LBO
  - Ordnungswidrigkeit  
Ordnungswidrig im Sinne § 74 LBO handelt, werden Festsetzungen der hiermit nach § 73 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.
- Hinweise
  - Mutterboden  
Bei allen Baumaßnahmen sind Mutterböden (Oberboden) u. Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen u. getrennt zu lagern. Mutterboden darf nicht mit Unterboden gemischt oder verdeckt werden. (§ 4 lodSchg. § 202 BauGB)
  - Befestigte Flächen  
Öffentliche Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sollen mit wasserundurchlässigen Belag wie Rasengittersteinen, Schotterrasen oder feinschotter ausgeführt werden. Alternativ können Garagenzufahrten als Firsestreifen in einer Breite bis 0,6 m ausgepflastert od. ausgelegt werden. Dasselbe gilt für die Anlage privater Wege und Flächen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksteilen.
  - Lagerung von Erdaushub  
Bei allen Bauvorhaben, die einen Abtrag od. Ausbau von Boden erfordern, ist auf den Standort eines ordnungsgemäß zugelassenen und betriebenen Erdaushubzwischenlagers sowie auf einen schonenden und sparsamen Umgang mit dem Boden hinzuweisen.
  - Fassadenbegrünung  
Bei ingegliederten Fassaden von Haus- und Garagenwänden ist aus kleinlimatischen Gründen eine Begrünung mit kletternden u. rankenden Pflanzen zu empfehlen. Kletterhilfe und Rankgerüste können auch in den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen angebracht werden.

### Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und §§ 1-11 BauNVO
  - Mischgebiete § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 16 BauNVO
  - Geschossflächenzahl z.B. 0,7
  - Grundflächenzahl z.B. 0,4
  - Zahl der Vollgeschosse z.B. II
  - Höhe baulicher Anlagen z.B. FH 11,0 m
  - max. Firsthöhe über natürlicher im Mittel gemessener Geländeoberfläche z.B. T 6,5 m
  - max. Traufhöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO
  - Offene Bauweise sh. schriftl. Fests. 1.3.1
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - private Erschließung
  - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für die Beseitigung von festen Abfallstoffen § 9 (1) 12 und 14 BauGB
  - Abfall
- Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB
  - Grünfläche privat
- Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen § 9 (1) 25 BauGB
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 a BauGB
  - Anpflanzen: Bäume
  - Sonstige Bepflanzung (sh. Pflanzvorschl. des Grünordnungsplanes)
  - Erhaltung: Bäume
- Sonstige Pflanzzeichen u. Festsetzungen
  - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB sh. schriftl. Fests. 1.4
  - Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen § 9 (1) 24 BauGB
  - Objektbezogener Schallschutz sh. schriftl. Fests. 1.8
  - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB
  - Sichtflächen Anpflanzungen und Einfriedigungen max. 0,7 m hoch, sh. schriftl. Fests. 1.4
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

RHEIN-NECKAR-KREIS

**Gemeinde Wilhelmfeld**

# Bebauungsplan Brunnentrog IV

Aufgrund der §§ 1 - 4, 8 und folgende des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) der §§ 1, 2, 9 und 17 des Wohnbaurechtsvereinfachungsgesetzes (Wohnbaurecht) vom 17.05.1990 (BGBl. I, S. 926) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau) in der Fassung vom 23.1.90 (BGBl. I, S. 132), und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3.10.1993 (GBl. 1993, 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).

Planzeichen gemäß §§ 1-3 Planz. vom 18.12.1990

Maßstab 1:500

Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen am 24.09.92

Bekanntmachung Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde gem. § 2(1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht. am 04.10.92

Bürgerbeteiligung Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 3(1) BauGB öffentl. dargestellt. am 09.10.92

Bebauungsplanentwurf Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentl. Belange hat der Gemeinderat dem Entwurf zugestimmt. am 22.10.92

Öffentliche Auslegung Der Entwurf des Bebauungsplanes mit beigefügter Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats gemäß § 3(2) BauGB ausgelegen. am 06.12.92 bis 16.01.93

Eingeschränkte Beteiligung nach § 3(3) BauGB Fristablauf am 19.05.93

Satzung Die Gemeinde hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen als Satzung beschlossen. am 19.05.93

Den o.a. Verfahrensablauf sowie die Übereinstimmung der Ausfertigung mit dem hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt:

Der Bürgermeister

Für die Erarbeitung des Planentwurfes und die Ausarbeitung des Bebauungsplanes

INGENIEURBÜRO GERHARD WEESE  
6906 Leimen, Im Schilling 4 Leimen, den 02.04.92

Ausgestellt am 19. Mai 1992

Zeileiner  
Der Bürgermeister

Anzeige- bzw. Genehmigungsvermerk keine Beanstandungen gemäß § 11 Abs. 3 BauGB/ § 73 Abs 5 und 6 LBO Heidelberg, den 09. Dez. 1992

Landratsamt  
Baurechtsamt

Durch ortsübliche Bekanntmachung am 02.12.92 ist der Bebauungsplan im Tage der Veröffentlichung gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich geworden.

Zeileiner  
Der Bürgermeister