

BEBAUUNGSPLAN BRUNNENTROG

Aufgrund der §§ 8 und folgende des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341), der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung des Bundesministeriums für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429), des § 1 der zweiten Verordnung zur Landesregulierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (Ges. Bl. S. 208) und des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg vom 25.7.1955 (Gesetzbl. Seite 129) in Verbindung mit § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151).

AI. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 5 BauNVO)
- BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BauNVO, §§ 22 und 23 BauNVO)
- NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORSCHLAG FÜR DIE PARZELLIERUNG)
- STRASSENABGRENZUNGSLINIE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGENSANLAGEN UND SONSTIGER HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)
- HAUPTFIRSTRICHTUNG
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauNVO)
- SICHTWINKEL (von jeglicher Bebauung freizuhaltender Grundstücksteil / Anpflanzungen und Einfriedigungen max. 0,8 m).

- WR REINES WOHNGEBIET WR (§ 3 BauNVO)
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA (§ 4 BauNVO)
- GRÜNFLÄCHEN (privat)
- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1/a und b BauNVO, §§ 1-11, 16, 17, 22 und 23 BauNVO) - die dargestellte Gliederung ist nicht verbindlich

- WR - Reines Wohngebiet (WR)
- WA - Allgemeines Wohngebiet (WA)
- S22-30° - Satteldach 22 - 30 Grad, F - Flachdach
- II - Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- II(1-2) - II Vollgeschosse (Höchstgrenze) - jedoch bergwärts nur eine Geschosshöhe, talwärts nur zwei Geschosshöhen max. sichtbar.
- 0.5 - Grünflächenzahl GFZ (Höchstgrenze)
- 0.3 - Grünflächenzahl GRZ (Höchstgrenze)
- 0 - offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 2W - max. Zahl der Wohnungen je Gebäude

AII. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung:

- 1.1 Reines Wohngebiet (WR): Ausnahmen nach § 3(3) BauNVO - nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs - nicht zulässig.
- 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA): Ausnahmen nach § 4(3) Ziffer 5 u. 6 Tankstellen -, Ställe für Kleintierhaltung und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe - sind in dem Gebiet westlich des Wohnweges nicht zulässig.

2. Stellplätze / Garagen:

- 2.1 Anzahl: Entsprechend den jeweils gültigen Richtzahlen des Innenministeriums von Baden - Württemberg.
- 2.2 Stellung: Garagen und Stellplätze sind auf dem Baugrundstück unterzubringen. Garagen und Stellplätze dürfen die hintere Baugrenze nicht überschreiten (von der Zufahrtsstraße aus), ausgenommen hiervon sind Lockgrundstücke.
- 2.3 Straßenabstände:
 - a. bei Senkrechtheilung (Garagentor/Straße) ist ein Mindestabstand von 5,00m bei Grundstücken mit Zufahrt von der Johann - Wilhelm - Straße, 3,00m bei Grundstücken an der Schulstraße, 2,00m bei Grundstücken am Wohnweg,
 - b. bei Parallelstellung (Garagenlängsseite/Straße) ist ein Mindestabstand von 1,5m, jedoch bei Grundstücken an der Johann Wilhelm Straße mind. entsprechend dem Baumgrenzenabstand,
 - c. bei Schrägstellung sind oben genannte Werte an der engsten Stelle einzuhalten.

- 2.4 Traufhöhe: max. 2,70m über Garageneinfahrt
- 2.5 Dachform / Dachfarbe / Dachneigung: Flachdach, Pultdach max. 10 Grad Neigung oder entsprechend der Dachform des Hauptbaukörpers - dunkler Farbton. In Verbindung mit Nebengebäuden ist die Dachform aufeinander abzustimmen.
- 2.6 Sichtflächen: entsprechend den Festsetzungen des Abs. 5.4
- 2.7 Grundstückzufahrten: bei Grundstücken westlich der Johann Wilhelm Straße ist die Zufahrt nur vom Wohnweg aus zulässig.

3. Nebengebäude (NG):

- 3.1 Zulässigkeit: im reinen Wohngebiet (WR) unzulässig, im allgemeinen Wohngebiet (WA) nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.2 Traufhöhe: max. 3,5 m talwärts über Gelände.
- 3.3 Dachform / Dachfarbe / Dachneigung: entsprechend den Festsetzungen des Abs. 2.5
- 3.4 Sichtflächen: entsprechend den Festsetzungen des Abs. 5.4

4. Werbeanlagen / Automaten: Im reinen Wohngebiet (WR) unzulässig, im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Anbringung von Automaten an Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin unzulässig.

5. Hauptbaukörper:

- 5.1 Sockelhöhe (Fußbodenoberkante EG bzw. UG): bei Grundstücken bergwärts der Straße max. 0,30 m bergwärts über natürlichem Gelände - der Sockel talwärts darf max. 0,60 m in Erscheinung treten, bei Grundstücken talwärts der Straße max. 0,45 m im Mittel über Strassenoberkante an der Johann-Wilhelm-Straße, max. 0,30m im Mittel über Strassenoberkante an allen übrigen Straßen - der Sockel talwärts darf max. 0,60 m in Erscheinung treten.
- 5.2 Kniestock: bei eingeschossiger Bebauung und Hangbebauung (1-2 Geschosse) max. 0,50m, bei mehreren sichtbaren Geschossen jedoch unzulässig.
- 5.3 Dachfarbe/Dachform: dunkler Farbton, bei Flachdach (Hauptbaukörper) sind nur Kiespressdächer zulässig.
- 5.4 Sichtflächen: bei Verputzen und Einschlämmen heller Farbton. Für besondere Bauteile (Brüstungen, Geländer, Fenster- und Türelemente u.ä.) ist nur die Verwendung von Weiß gebrachtem Farbton oder Holz naturfarben zulässig.
- 5.5 Hauptfirstrichtung/Gebäudestellung: Die Gebäudestellung ist dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen, im Zweifelsfalle parallel zur Längsseite der Baugrenze soweit zeichnerisch nicht anders festgelegt ist.

5. Außenanlagen:

- 5.1 Stützmauern: bergwärts von öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,40m an der Schulstraße sowie am Wohnweg, max. 1,20m an der Johann - Wilhelm - Straße zulässig. Material: Naturstein, Verblender, bearbeiteter Beton (Waschbeton abgeputzter Beton, Schüttbeton mit deutlich sichtbaren Bruchsteinlagerungen, stark gegliederter Beton durch entsprechend Schalung). Bei Geländebereicherungen innerhalb der Grundstücke sowie zu Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis zu einer sichtbaren Höhe von max. 1,20m zulässig. Material: un bearbeiteter Beton zulässig.

6.2 Einfassungen sofern keine Stützmauern erforderlich werden, sind Baugrundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit mind. 0,10m jedoch max. 0,20m hohen Einfassungen (Saumsteine, Sockel, Kantensteine zu versehen, Unbearbeitete Betonsackel an öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

- 6.3 Einfriedigungen: Im Vorgartenbereich (Strasse/Hauptbaukörper) der talwärts des Wohnweges gelegenen Grundstücke bis Ende Sandplatte sind Einfriedigungen unzulässig, an allen übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m an öffentlichen Verkehrsflächen, bei Verwendung von Maschendraht ist dieser abzupflanzen, max. 0,8 m (winkelmäßig zum Hang gemessen) auf dem unterhalb der Bebauung gelegenen Grundstücksteil der Grundstücke unterhalb des Wohnweges. Es ist nur die Verwendung von Maschendraht ohne Pfeiler zulässig. max. 1,5 m an allen oben nicht aufgeführten Grenzen. Geschlossene Formen (Mauern, Eternit-, Bretterzäune u.ä.) sind als Einfriedigungen zulässig.

Auf Stützmauern bergwärts von öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis zu einer Gesamthöhe (einschl. Stützmauer) von max. 1,20m, jedoch an einer Stützmauerhöhe von 0,80m nur als Sicherheitsabpflanzungen (raute Einfriedigung mind. 0,50 m hinter Vorderkante Stützmauer) zulässig.

6.4 Abfallbehälter: nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders zugapflanzten Plätzen zulässig.

7. Ausnahmen: Falls nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen sowie in Härtefällen können gem. § 31 (1) BauNVO und § 94 (1) LBO folgende Ausnahmen zugelassen werden:

- 7.1 von den zeichnerischen Festsetzungen:
 - a. Überschreitung der Baumgrenzen um max. 10% der ausgewiesenen Bautiefe sofern ein Mindestabstand von 0,8 m zur nächstgelegenen Grenze (jeder Art) eingehalten wird und keine Sicherheitsabstände verletzt werden. Bei Überschreitung der Bautiefe eines Grundstückes sowie bei Überschreitung von Hauslängen gilt als Ausgangspunkt die größte vorhandene Bautiefe.
 - b. Über- bzw. Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung um max. 15 %.
 - c. Abweichung von der festgesetzten Hauptfirstrichtung.
- 7.2 von den schriftlichen Festsetzungen:
 - zu Abs. 2.3a: mind. 3,0 m bzw. 2,0 m,
 - zu Abs. 3.2: Überschreitung um max. 10 %,
 - zu Abs. 5.1: Überschreitung um max. 20 %,
 - zu Abs. 6.1: Überschreitung um max. 20 %.

Wilhelmsfeld, den 1. Dezember 1964

Der Bürgermeister:



AIII. VERFAHREN

- I. Der Gemeinderat hat gem. § 2(1) BauNVO vom 23.6.1960 am 22.1.1964 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und am 2.2.64 dem Entwurf zugestimmt. Wilhelmsfeld, den 1.12.1964
- II. Der Bebauungsplan hat gem. § 2 (6) BauNVO vom 23.6.1960 nach ordentlicher Bekanntmachung am 5.9.1964 von 16.9.1964 bis 17.10.1964 öffentlich ausgestellt. Wilhelmsfeld, den 1.12.1964
- III. Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauNVO durch Beschluß des Gemeinderates vom 12.11.1964 als Satzung beschlossen. Wilhelmsfeld, den 1.12.1964
- IV. Genehmigungsvermerk der Verwaltungsbehörde: 12.1.1965
- V. Durch ordentliche Bekanntmachung am 22.1.1964 und Auslegung vom 2.2.64 bis 17.10.1964 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung rechtsverbindlich geworden. Heidelberg Januar 1964

Ingenieurbüro f. Bauleitplanung
Dipl.-Ing. M. Dietert Heidelberg
Heidelberg Januar 1964
INGENIEURBÜRO BAULEITPLANUNG - DIPL. ING. DIETERT
6000 HEIDELBERG - STEUERNSTR. 27 - TEL. 42519

