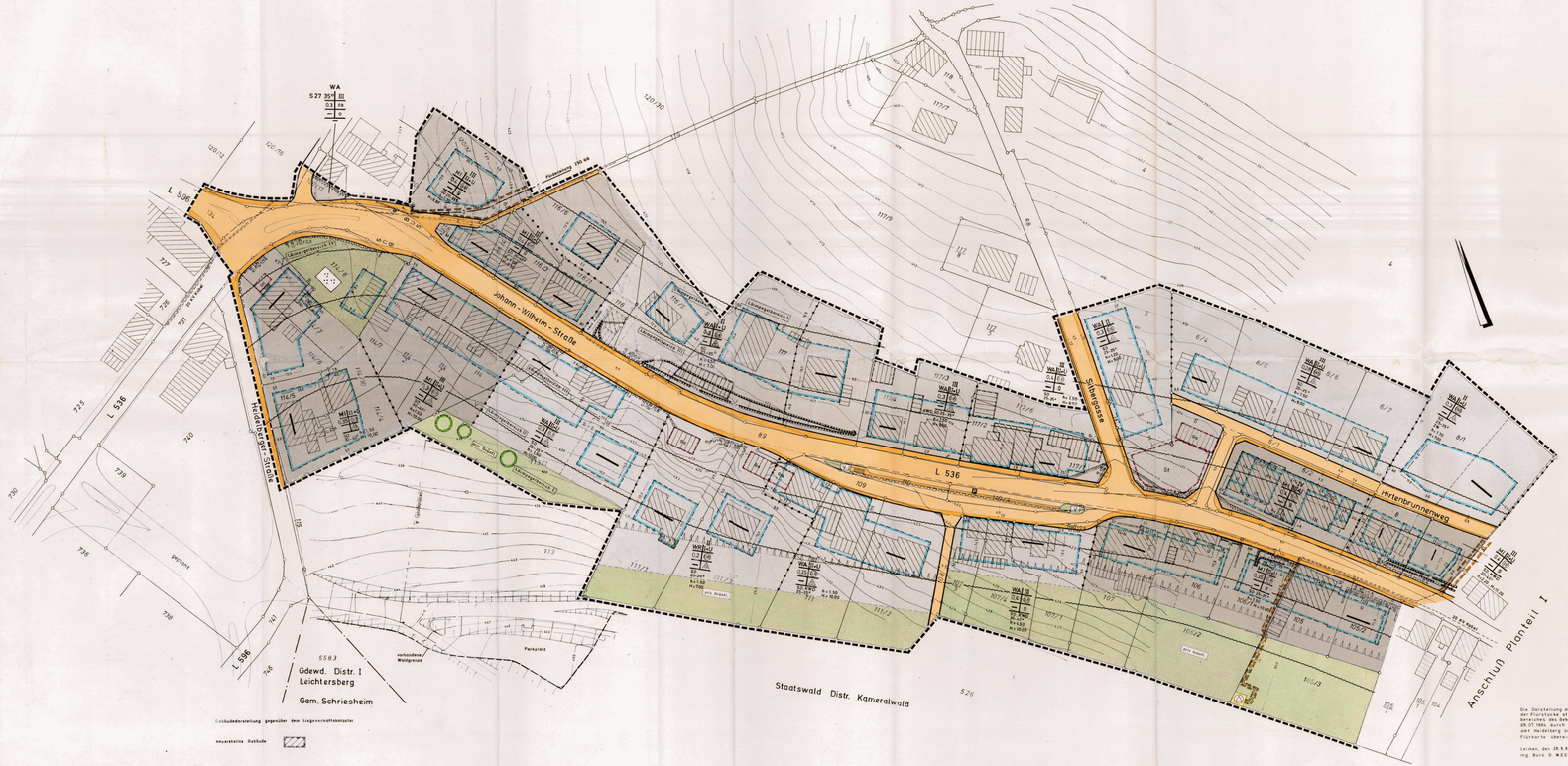


Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit dem amtlichen Liegenschaftskataster überein. Stand: Januar 1984

Leimen, den 28.9.84
Ing. Büro D. WEISS

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO

1.1 Reine Wohngebiete
§ 3 BauNVO

1.2 Allgemeine Wohngebiete
§ 4 BauNVO

1.3 Mischgebiete
§ 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) BauGB und § 16 BauNVO

2.1 Geschoßflächenzahl z.B.
2.2 Grundflächenzahl z.B.
2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
als zwingend römisch
römisch Zahl
als Mindestmaß
römisch Zahl
zwingend
zwingend
2.4 Nutzungsschablone

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO

3.1.1 Offene Bauweise
(z. Schriftl. Fests. 1.3.1

3.1.2 Offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
(z. Schriftl. Fests. 1.3.2

3.1.3 Offene Bauweise
nur Doppelhäuser zulässig
(z. Schriftl. Fests. 1.3.3

3.2 Geschlossene Bauweise
(z. Schriftl. Fests. 1.3.4

3.3 Baugrenze
Baugrenze für Hauptgebäude

3.4 Stellung baulicher Anlagen
Firstrichtung der Hauptgebäude
Satteldächer
Langachsen gleich Firstrichtung

4. Flächen für den Gemeinbedarf
§ 9 (1) 5 BauGB

4.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Öffentliche Verwaltung
Feuerwehr
Kirche

5. Verkehrsflächen
§ 9 (1) 11 BauGB

5.1 Straßenbegrenzungslinien
Verkehrsflächen: Gehweg-, Radweg-, Fahrbahn

5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 Öffentliche Parkfläche
P

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Herstellung oder Benutzung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie Energie und Wasser
§ 9 (1) 12 und 14 BauGB

6.1 Flächen für Versorgungsanlagen
E

Elektrizität
Trafostation

7. Grünflächen
§ 9 (1) 15 BauGB

7.1 Grünflächen
V

Grünfläche als Bestandteil von Anbaubeschränkungszone (s. Schriftl. Fests. 1.2.1)

Erholungsgrün
öffentlich
privat

Grünfläche
privat

8. Schutzflächen
§ 9 (1) 24 u. (6) BauGB

8.1 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen, hier: Abstand zum Wald
Diese Schutzfläche wird hier durch Festsetzung vom Planerstellen 2.3 (Baugrenzen) unterschritten (s. Schriftl. Fests. 1.2.2)

8.2 Schutzpflanzungen, einschließlich Bepflanzungsmaßnahmen sind auch Anbaubeschränkungszone und Garagen unzulässig.

9. Maßnahmen zum Bäumen und Strauchsatz sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
§ 9 (1) 25 BauGB

9.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 (1) 25 a BauGB

Bäume

10. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
§ 9 (1) 4 und 22 BauGB

10.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
§ 9 (1) 4 und 22 BauGB

Stellplätze
St
Garagen
Ga

10.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 (1) 21 BauGB
(z. Schriftl. Fests. 1.6.1)

a) zugunsten der Gemeinde
b) zugunsten der Allgemeinheit
c) zugunsten der Bundeswehr
d) zugunsten des Zweckverbandes Gewerbepark Kurpfalzring
Fahrtrecht

10.3 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
§ 9 (1) 24 BauGB

10.3.1 Objektbezogener Schallschutz
(z. Schriftl. Fests. 1.7.3

10.4 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 (1) 10 BauGB

Sichtflächen
Sichtfreihaltung auf Sichtfreihaltezone (siehe z. Pl. 2) Nord, (z. Schriftl. Fests. 1.5.1

10.5 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
§ 9 (1) 26 BauGB

Aufschüttung
Stützmauer
z.B. 1,0 m hoch
z.B. 1,0 m tief

10.6 Oberirdisch baulicher Anlagen
§ 9 (2) BauGB

10.6.1 Max. Höhe der FOK der ersten Vollgeschosse, bezogen auf die Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße
(z. Schriftl. Fests. 1.5.1

z.B. N+1,50

10.6.2 Max. Höhe der Firstoberkante baulicher, auf die Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße
(z. Schriftl. Fests. 1.5.1

z.B. N+7,00

10.7 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 (7) BauGB

10.8 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, von Maßnahmen und sonstiger Nutzung innerhalb eines Baugebietes
§ 16 (5) und 16 (5) BauNVO

10.9 Umgrenzung von Flächen, bei denen Bebauung besonderer Vorkehrungen gegen Einwirkungen von äußerem Lärm erforderlich ist, sowie Angaben über die Art dieser Vorkehrungen gegen schädlichen Baulärm
§ 9 (5) Nr. 1 BauGB
(z. Schriftl. Fests. 1.7.1)

11. Andere Festsetzung baulicher Anlagen
§ 23 (5) BauNVO

11.1 Dachform
Satteldach SD
Krüppelwalmdach KWD
Flachdach FD

11.2 Dachneigung z.B. 35°

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

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet
Ausnahmen

1.1.3 Mischgebiet
Ausnahmen
§ 6 BauNVO

1.1.4 Zulässige Art der baulichen Nutzung
Einschränkungen der Zulässigkeiten

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB

1.2.1 Höchstzulässige Geschoßfläche
Fläche

1.3 Bauweise, die Überbauung und nicht überbaubaren Grundflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 (1) 2 BauGB

1.3.1 Offene Bauweise

1.3.2 Offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig

1.3.3 Offene Bauweise
nur Doppelhäuser

1.3.4 Geschlossene Bauweise
§ 22 (3) BauNVO

1.3.5 Baugrenzen
Ausnahmen

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten
§ 9 (1) 4 BauGB

1.4.1 Garagen
Garagen

1.5 Die Grundstücke, die mit der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 (1) 10 BauGB

1.5.1 Sichtfelder

Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung und Bepflanzung, Bewuchs und Bodenerhebungen, die höher als 0,70 m über Fahrbahn sind, freizuhalten.

1.6 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind
§ 9 (1) 21 BauGB

1.6.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die im Plan mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind zu belasten zugunsten

a) Leitungsrecht für die Verlegung und Unterhaltung von Leitungen aller Art zugunsten der Gemeinde,
b) Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit,
c) Leitungsrecht zugunsten des Bundeswehrs,
d) Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Gruppenwasserversorgung Elsenztal/Lg.

1.7 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen
§ 9 (1) 24 BauGB

1.7.1 Schallschutz durch Grundrißgestaltung und Außenbauteile

In den mit Plan. 10.3.1 dargestellten Flächen sind zum Schutz vor Schallimmissionen die Außenbauteile nach DIN 4109 Teil 5, Fassung 1979 (Normen und Richtlinien bei Stadtbauamt einsehbar)

Spalte 1:
Lärmpegelbereich

Spalte 2:
Maßgeblicher Außenlärmpegel Lagebericht (in dB(A))

Spalte 3:
Bewertetes Schalldämm-Maß für Aussenbauteile in dB.

Spalte 4:
Bewertetes Schalldämm-Maß für Fenster und Fenstertüren in dB

Spalte 5:
Mindestgewicht bezogenhaltlich einschalige Außenwände in kg/m²

1	2	3	4	5
	dB(A)	R w in dB	kg/qm	
I	61 - 65	30	25	150
II	66 - 70	35	30	150
III	61 - 65	40	35	200
IV	66 - 70	45	40	200

1.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind
§ 9 (1) 26 BauGB

1.8.1 Böschungen und Stützmauern

Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Straßen- und angrenzenden Grundstücksflächen sind auf den Grundstücksflächen Böschungen oder Stützmauern bis max. 1,5 m zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Böschungsverhältnisse dies erfordern.

Es wird ein 2% ansteigender Vorgarten vorgeschrieben, der auf der Straßenseite durch eine Stützmauer begrenzt wird. Die Stützmauer ist in Beton gegossene Schalsteine, Bruchsteine oder Betonsteine zu errichten und mit Rankbewuchs zu versehen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 73 VBO (§ 123)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 73 (1) LBO

2.1.1 Dachform

Dachform und Dachneigung ist unter den einzelnen Nutzungsschablonen festgesetzt.

Gebäudeschnitt Fachform

2.1.2 Dachdeckung

2.1.3 Dachgestaltung

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.
Aufschüttungen und Auffüllungen sind nur zulässig, wo es technisch notwendig ist. Sie müssen sich in die Umgebung einfügen und dürfen nicht zu Belästigungen der Nachbarn führen. Sie sind so zu befestigen, daß sie nicht abrutschen können.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
§ 73 (3) LBO

2.2.1 Aufschüttungen

2.3 Antennen
§ 73 (1) LBO

Auf dem Baugrundstück ist nur jeweils eine Fernsehantenne und eine Rundfunkantenne zulässig, es sei denn, es werden mehrere Wohnungen in einem Gebäude errichtet. Satellitenantennen sind unzulässig.

2.4 Einfriedungen
§ 73 (1) LBO

2.4.1 Grenzbepflanzungspflicht
Abweichend von § 57 LBO sind Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin grundsätzlich nicht zulässig.

2.4.2 Einfriedungen
An den Grundstücken entlang der Johann - Wilhelm - Straße und Silbergasse sind, soweit sie nicht durch Gebäude oder Garagen und der Abstand von Gebäuden zur Straßenbegrenzungslinie weniger als 3,00 m beträgt, die Einfriedungen auf die Grundstücksseite zurückzusetzen.

2.4.3 Höhe der Einfriedigung
An der Straßenseite ist eine Gesamthöhe der Einfriedung von 1,20 m zulässig. Sockelmauern sind bis max. 0,30 m zulässig. Sie sind nicht mitzurechnen.

2.5 Ordnungswidrigkeiten
§ 74 LBO

2.5.1 Ordnungswidrige Handlungen
Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift gemäß Ziffern 2.1 bis 2.4 zuwiderhandelt.

RHEIN-NECKAR-KREIS

Gemeinde Wilhelmsfeld

Bebauungsplan

Maßstab 1:500

Johann - Wilhelm - Straße

(bestehend aus Planteil I - II)

Rechtsgrundlage

Aufgestellt gem. § 2 des Gesetzes über Bebauungspläne (Bundesbaugesetz - BBauG) in der Fassung vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), der Verordnung über die Darstellungsart der baulichen Nutzung (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Januar 1977 (BGBl. I S. 133) und des § 4 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (BO) in der Fassung vom 6.10.1983 (GBl. S. 559) sowie der Planzeichenverordnung 1981 (PlanzV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833).

Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1981 (PlanzV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833)

Verfahrensvermerke

Aufstellung
Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes am 13.7.1983 ortsüblich bekanntgemacht.

Bekanntmachung
Der Aufstellungsbeschluß ist am Bekanntmachungsbrett am 13.7.83 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Auslegung
Die Gemeinde hat die Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 6 BBauG ortsüblich bekanntgemacht.

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom 19.10.1983 bis 18.11.1983 öffentlich ausgelegen.

Satzung
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Ausfertigung
Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und daß die Verfahrensvorschriften eingehalten sind.

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes ist am 13.10.1984 gem. § 12 BBauG ortsüblich bekanntgemacht worden.

Genehmigung
gem. § 11 BBauG i.V.m. § 4 LBO
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
Bau- u. Planungsamt
13. Okt. 1984

Wilhelmsfeld, den 8. Okt. 1984

Übersichtsplan
M. 1:10 000

Ausgearbeitet:
Ing. Büro D. WEISS
Beratender Ingenieur
6901 Leimen
Tel. 06224/72555

Leimen, den 5. Oktober 1984

Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit dem am 5.07.1984 durch das Staatliche Vermessungsamt Heidelberg beglaubigten Auszug aus der Flurkarte überein.

Leimen, den 28.9.84
Ing. Büro G. WEESE

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BBauG und §§ 1 - 11 BauNVO
   - 1.1 Reine Wohngebiete § 3 BauNVO — WR
   - 1.2 Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO — WA
   - 1.3 Mischgebiete § 6 BauNVO — MI
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BBauG und § 16 BauNVO
   - 2.1 Geschoßflächenzahl z.B. 0,7
   - 2.2 Grundflächenzahl z.B. 04
   - 2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Im Sinne der LBO in ihrer alten Fassung vor dem 28.11.1983 z.B. II
   - anrechenbares Untergeschoß +U
   - anrechenbares Dachgeschoß +D
   - 2.4 Nutzungsschablone
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO
   - 3.1.1 Offene Bauweise sh. Schriftl. Fests. 1.3.1 — o
   - 3.1.2 Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig sh. Schriftl. Fests. 1.3.2
   - 3.1.3 Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sh. Schriftl. Fests. 1.3.3
   - 3.2 Geschlossene Bauweise sh. Schriftl. Fests. 1.3.4 — g
   - 3.3 Baugrenze; Baugrenze für Nebengebäude — NG
   - 3.4 Stellung baulicher Anlagen Festsetzung der Richtung der Gebäudeseiten Längsbalken gleich Firstrichtung
4. Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BBauG
   - 4.1 Flächen für den Gemeinbedarf
   - Öffentliche Verwaltung
   - Feuerwehr — F
   - Kirche
5. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BBauG
   - 5.1 Straßenverkehrsflächen — Gehweg, Fahrbahn
   - 5.2 Straßenbegrenzungslinie
   - 5.3 Öffentliche Parkfläche — P
6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen § 9 (1) 12 und 14 BBauG
   - 6.1 Flächen für Versorgungsanlagen
   - Elektrizität Trafostation
7. Grünflächen § 9 (1) 15 BBauG
   - 7.1 Grünflächen
   - Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne von § 127 (2) 3 BBauG — V
   - Erholungsgrün öffentlich
   - Grünfläche privat — priv. Grünfl.
8. Schutzflächen § 9 (1) 24 u. (6) BBauG
   - 8.1 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen, hier Abstand zum Wald. Die Schutzfläche wird hier durch Festsetzung nach Planzeichen 3.3 (Baugrenzen) unterbrochen bzw. ausgespart. Außerhalb dieser durch Baugrenzen festgelegten Aussparungen sind auch Nebenanlagen und Garagen unzulässig.
9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 BBauG
   - 9.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 a BBauG
   - Bäume
10. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
   - 10.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 4 und 22 BBauG
     - Stellplätze — St
     - Garagen — Ga
   - 10.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BBauG sh. schriftl. Fests. 1.6.1
     - a) zugunsten der Gemeinde
     - b) zugunsten der Anlieger
     - c) zugunsten der Badenwerk AG
     - d) zugunsten des Zweckverbandes Gruppenwasserversorgung Eichelberg
   - 10.3 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BBauG
   - 10.3.1 Objektbezogener Schallschutz sh. schriftl. Fests. 1.7.1
   - 10.4 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BBauG
     - Sichtflächen Anpflanzungen und Einfriedigungen max. 0,70 m hoch sh. schriftl. Fests. 1.5.1
   - 10.5 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind § 9 (1) 26 BBauG — Straßenbegr.linie
     - Aufschüttung z.B. 2,0 m hoch
     - Stützmauer z.B. 1,3 m tief
   - 10.6 Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BBauG
   - 10.6.1 Max. Höhe der FOK des ersten Vollgeschosses, bezogen auf das Gelände sh. Schriftl. Fests. 1.9.1 — z.B. h=1,50
   - 10.6.2 Max. Höhe der Firstoberkante bezogen auf die Fußbodenoberkante Ergeschoß sh. Schriftl. Fests. 1.9.1 — z.B. H=7,00
   - 10.7 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BBauG
   - 10.8 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 1 (4) und 16 (5) BauNVO
   - 10.9 Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier: Vorkehrungen zur Sicherheit der Gebäude durch Bewehrungen gegen umstürzende Bäume. § 9 (5) und (6) BBauG in Verbindung mit § 4 Abs. 3 LBO
11. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 73 (1) LBO
   - 11.1 Dachform — Satteldach SD; Krüppelwalmdach KWD; Flachdach FD
   - 11.2 Dachneigung z.B. 35°

Schriftliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BBauG und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BBauG

1.1.1 Reines Wohngebiet Ausnahmen § 3 BauNVO — Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet Ausnahmen § 4 BauNVO — Ausnahmen nach § 4 (3) 1-6 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.1.3 Mischgebiet Ausnahmen § 6 BauNVO — Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.1.4 Zulässige Art der baulichen Nutzung innerhalb der öffentlichen Grünfläche — Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind auf der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nur eingeschossige bauliche Anlagen zur Einrichtung von kleineren Verkaufsläden, Kiosken o. ä. zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BBauG

1.2.1 Ausnahmen Geschoßfläche — Die zulässige Geschoßfläche kann als Ausnahme bis 15 % um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, gemäß § 21 (5) BauNVO erhöht werden.

1.3 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BBauG

1.3.1 Offene Bauweise — Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m.

1.3.2 Offene Bauweise nur Einzelhäuser — Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand als Einzelhäuser.

1.3.3 Offene Bauweise Einzel- und Doppelhäuser — Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser.

1.3.4 Geschlossene Bauweise — Geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO.

1.3.5 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 Abstandsvorschriften verletzt werden und dafür auf die Überbauung einer entsprechenden Fläche der überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet wird. Dieser Verzicht ist durch Baulast zu sichern. Nicht überschritten werden dürfen Baugrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken § 9 (1) 4 BBauG

1.4.1 Anordnung der Garagen — Soweit die Lage der Garagen im Plan nicht durch Planzeichen festgelegt ist, sind sie auf dem Baugrundstück so anzuordnen, daß zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein ohne Tor und Absperrung vorgesehener Stauraum von mind. 5,00 m verbleibt. Mindestabstand bei nicht senkrechter Zufahrt zur Straße 2,0 m. Innerhalb des Flst. Nr. 11/7 ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur eine Garage in dem durch Planzeichen ausgewiesenen Bereich zulässig. Sie darf die Höhe des Eingangspodestes nicht überschreiten und soll im Material der Vorgartenmauer verblendet sein.

1.5 Die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung § 9 (1) 10 BBauG

1.5.1 Sichtwinkel — Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

1.6 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind § 9 (1) 21 BBauG

1.6.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht — Die im Plan mit Leitungsrecht bezeichnete Fläche ist zu belasten mit:
a) Leitungsrecht für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Gemeinde.
b) Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger.
c) Leitungsrecht zugunsten des Badenwerkes.
d) Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Gruppenwasserversorgung Eichelberg.

1.7 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BBauG

1.7.1 Schallschutz durch Schalldämmung von Außenbauteilen — In den mit Planz. 10.3.1 dargestellten Abschnitten sind folgende Schallschutzmaßnahmen in den entsprechenden Pegelbereichen gemäß DIN 4109 Teil 6, Fassung 1979 am Objekt vor Aufenthaltsräumen zu treffen:

Spalte 1: Lärmpegelbereich
Spalte 2: Maßgeblicher Außenlärmpegel tagsüber in dB(A).
Spalte 3: Bewertetes Schalldämm-Maß für Aussenbauteile in dB.
Spalte 4: Bewertetes Schalldämm-Maß für Fenster und Fenstertüren in dB
Spalte 5: Mindestgewicht bauakustisch einschaliger Wände und Dächer.

1	2	3	4	5
	dB(A)	R w in dB		kg/qm
I	51 - 55	30	25	100
II	56 - 60	35	30	150
III	61 - 65	40	35	200
IV	66 - 70	45	40	250

1.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind § 9 (1) 26 BBauG

1.8.1 Böschungen und Stützmauern — Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Verkehrs- und angrenzenden Grundstücksflächen sind auf letztgenannten Flächen Böschungen im Neigungsverhältnis von mind. 1:1,5 anzulegen (diese Flächen sind im Plan dargestellt). Von den Nutzungsberechtigten können diese Böschungen durch Stützmauern ersetzt werden. Ebenso sind im Zuge der oben genannten Maßnahmen - im Plan dargestellt - Stützmauern auf dem Baugrundstück zu dulden. Das gleiche gilt für nicht dargestellte, unterirdische Stützbauwerke in einer Breite bis zu 50 cm und einer Tiefe bis 70 cm.

1.9 Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BBauG

1.9.1 Höhenlage der baulichen Anlagen — Für die Höhenlage ist das natürliche Gelände im jeweiligen Bereich der baulichen Anlage maßgebend. Die Höhenlage des Hauptgebäudes wird, bezogen auf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses, durch den Abstand (h) zur festgelegten, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche und der Gebäudehöhe (H) als Abstand von Fußbodenoberkante Erdgeschoß bis Oberkante First angegeben.

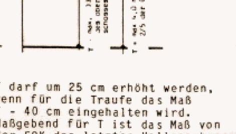
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 73 und 74 LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 73 (1) LBO

2.1.1 Dachform — Dachform und Dachneigung ist unter den einzelnen Nutzungsschablonen im Plan festgelegt.

2.1.2 Dachdeckung — Gedeckter Farbton.

2.1.3 Dachgestaltung



T darf um 25 cm erhöht werden, wenn für die Traufe das Maß T - 40 cm eingehalten wird. Maßgebend für T ist das Maß von der FOK des letzten Vollgeschosses bis zum Schnittpunkt zwischen Aussenwand und Sparrenunterkante.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 73 (1) 5 LBO

2.2.1 Außenanlagen — Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Abtragungen und Auffüllungen sind nur unmittelbar im Anschluß an das Gebäude bis 5,0 m und an den Verkehrsflächen bis 2,0 m zulässig. Die natürlichen Geländeverhältnisse sind im übrigen nicht zu verändern.

2.3 Antennen § 73 (1) 3 LBO

2.3.1 Antennen — Auf dem Baugrundstück ist nur jeweils eine Außenantenne gleicher Zweckbestimmung zulässig. Sofern ein Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen nicht zulässig.

2.4 Einfriedigungen § 73 (1) 5 LBO

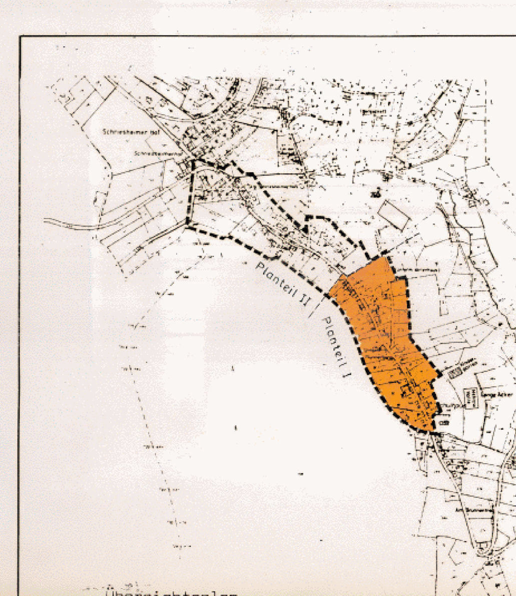
2.4.1 Genehmigungspflicht der Einfriedigung — Abweichend von § 52 LBO sind Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen genehmigungspflichtig.

2.4.2 Einfriedigungen — An den Grundstücken entlang der Johann - Wilhelm - Straße und östlich der Kirchstraße sind, soweit keine Stützmauern erforderlich und der Abstand vom Gebäude zur Straße weniger als 6,0 m beträgt, an den öffentlichen Verkehrsflächen, die Einfriedigungen auf die Gebäudeflucht zurückzunehmen.

2.4.3 Höhe der Einfriedigung — An der Straßenseite ist eine Gesamthöhe von max. 1,00 m, an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen eine Gesamthöhe von max. 1,50 m zulässig. Ein fester Sockel ist nur bis max. 25 cm gestattet.

2.5 Ordnungswidrigkeiten § 74 LBO

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



Übersichtsplan
M. ~ 1 : 10 000

RHEIN-NECKAR-KREIS

Gemeinde Wilhelmsfeld

Bebauungsplan

Johann - Wilhelm - Straße

(bestehend aus Planteil I+II)

Maßstab 1:500

Rechtsgrundlage

Aufgrund der §§ 1, 2, 2a, 8 und folgende des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, berichtigt S. 3617), geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), 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) 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). Für die Festlegung der Geschoßzahl gilt die LBO in ihrer alten Fassung vor dem 28.11.1983.

Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 BGBl. I. S. 21

Verfahrensvermerke

Aufstellung — Die Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. — am 14.7.81

Bekanntmachung — Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) BBauG ortsüblich bekanntgemacht. — am 30.9.81

Bürgerbeteiligung — Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 2 a BBauG öffentlich dargelegt. — am 4.12.81

Bebauungsplanentwurf — Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat dem Entwurf zugestimmt. — am 9.11.82 + 6.9.83

Öffentliche Auslegung — Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit beigefügter Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats gemäß § 2 a (6) BBauG ausgelegen. — v. 15.11.82 - 15.12.82 und 20.2.84 - 20.3.84

Eingeschränkte Beteiligung nach § 2 a (7) BBauG — Fristablauf — am —

Satzung — Die Gemeinde hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen als Satzung beschlossen. — am 29.5.84

Wilhelmsfeld den 8. Okt. 1984
Der Bürgermeister
Holtzmann

Für die Erarbeitung des Planentwurfes und die Ausarbeitung des Bebauungsplanes
INGENIEURBÜRO GERHARD WEESE
6906 Leimen, Im Schilling 4
Leimen, den 4.6.84

Genehmigungsvermerk
Genehmigt:
gem. §: 11 BBauG / 73 LBO
Heidelberg, den 15. Okt. 1984
Rhein - Neckar - Kreis
Landratsamt
- Kreisbauamt -

Inkrafttreten
Durch ortsübliche Bekanntmachung am ... ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich geworden.
Der Bürgermeister