



Gemeinde
Wilhelmsheld

Bebauungsplan
„Johann-Wilhelm-StraÙe
4. Änderung und Erweiterung“

Gemeinde
Wilhelmsfeld

Bebauungsplan

„Johann-Wilhelm-Straße
4. Änderung und Erweiterung“

Begründung

1. Beschreibung des Plangebietes

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Johann-Wilhelm-Straße, 4. Änderung und Erweiterung“ liegt zwischen der Johann-Wilhelm-Straße und der Heidelberger Straße und erfaßt den westlichsten Teil des Flurstückes Nr. 113 auf einer Tiefe von im Mittel ca. 20 m. Im Süden grenzt das überplante Areal an den Staatswald Distrikt Kameral, im Nordosten grenzt das Flurstück Nr. 113 an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Johann-Wilhelm-Straße, 3. Änderung“.

1.2 Rechtliche Verhältnisse

Der gesamte Bereich ist in der 2. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Schönau als „Gemischte Wohnfläche“ (Dorfkern) ausgewiesen. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Johann-Wilhelm-Straße“ wurde im vereinfachten Verfahren gemäß § 11 BauGB dem Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises angezeigt und am 09.05.1997 zur Kenntnis genommen.

2. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Im Planbereich war ursprünglich der Bau einer Gaststätte oder eines Hotels geplant. Aus diesem Grunde sah der Flächennutzungsplan eine Nutzung als Mischgebiet (Dorfkern) vor. Aufgrund des fehlenden Bedarfes für eine Nutzung im Gaststätten-/Hotelgewerbe ist dieses Projekt zwischenzeitlich nicht mehr realisierbar.

Der Gemeinderat hat beschlossen, dieses Areal aufgrund der sehr attraktiven Lage in unmittelbarer Lage zum Ortskern von Wilhelmsfeld nach dem Wegfall der Planungsabsichten jetzt ausschließlich für Wohnzwecke als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen, wobei Ausnahmen nach § 4 (3) 1-5 BauNVO ausgeschlossen werden sollen.

3. Geplante bauliche Nutzung - Baugestaltung

Das Plangebiet soll in Abweichung der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan festgelegten Nutzung („gemischte Wohnfläche“) als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Als Bauweise wurde die offene Bauweise für den Bau eines Einzel- oder Doppelhaus festgelegt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit „IIIa“ festgelegt, wobei zur Begrenzung der baulichen Nutzung das dritte anzurechnende Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen muß.

Die Grund- und Geschoßflächenzahl wurde entsprechend der in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Johann-Wilhelm-Straße für das im Norden angrenzende Mischgebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet festgelegten Nutzungen ebenfalls mit 0,3 bzw. 0,7 festgelegt. Damit werden die nach BauNVO maximal zulässigen Nutzungen von 0,4 bzw. 1,2 weit unterschritten.

Die Baugrenze wurde entsprechend der Baugrenze des Flurstücks Nr. 740/1 fortgesetzt, wodurch ein Abstand zum angrenzenden Staatswald von 25 m bis zur vorhandenen Waldtraufe eingehalten werden kann. Dieser Abstand unterschreitet zwar den nach § 4 LBO erforderlichen Sicherheitsabstand um 5,0 m, aufgrund des stabilen Waldtraufes, der vorwiegend aus Bäumen zweiter Ordnung besteht, wurden vom Staatlichen Forstamt Heidelberg wie auch vom Staatlichen Forstamt Weinheim im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keine Bedenken hinsichtlich der Unterschreitung des nach LBO erforderlichen Waldabstandes vorgebracht.

Zur Begrenzung der Gebäudehöhe wird die zulässige Firsthöhe auf max. 10,5 m, die Traufhöhe talseits auf 7,0 m bzw. bergseits auf 6,0 m über der an der jeweiligen im Mittel gemessenen natürlichen Geländeoberfläche festgelegt.

Im Hinblick auf eine spätere weitere Bebauung des Restgrundstückes und des angrenzenden nördlichen Bereiches auf Flurstück Nr. 113/1 wurde im Norden des Planbereiches die Verkehrsfläche als privater Erschließungsweg ausgewiesen.

4. Zu treffende Maßnahmen, Kosten und Finanzierung

Durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung fallen der Gemeinde Wilhelmsfeld keine Kosten an. Die Aufwendungen für die Versorgungsleitungen und Verkehrsfläche werden durch eine Kostenübernahmeerklärung vom Grundstückseigentümer übernommen, die somit auch die spätere mögliche Erschließung der Restfläche der Flurstücke Nr. 113 und 113/1 gewährleistet.

Leimen, den 17.05.2000

INGENIEURBÜRO
WEESE + ZUBER GmbH



Wilhelmsfeld, den

Der Bürgermeister
Zalner
Bürgermeister

