

GEMEINDE: WILHELMSFELD RHEIN-NECKAR-KREIS

3. Änderung

BEBAUUNGSPLAN MITTELDÖRFER -GÜTER TEIL I

Am 10. März 1974 ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes vom 20.6.1972 (BauNVO) für die Gemeinde Wilhelmsfeld im Rhein-Neckar-Kreis durch den Gemeinderat beschlossen worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplans vom 20.6.1972 (BauNVO) ist durch den Gemeinderat am 10. März 1974 beschlossen worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplans vom 20.6.1972 (BauNVO) ist durch den Gemeinderat am 10. März 1974 beschlossen worden.

Der Gemeinderat hat am 10. März 1974 die 3. Änderung des Bebauungsplans vom 20.6.1972 (BauNVO) beschlossen. Die 3. Änderung des Bebauungsplans vom 20.6.1972 (BauNVO) ist durch den Gemeinderat am 10. März 1974 beschlossen worden.

Genehmigt:
am 10. März 1974
1. Bürgermeister: ...
2. Bürgermeister: ...
3. Bürgermeister: ...
4. Bürgermeister: ...
5. Bürgermeister: ...
6. Bürgermeister: ...
7. Bürgermeister: ...
8. Bürgermeister: ...
9. Bürgermeister: ...
10. Bürgermeister: ...

Planverfasser:
Dipl.-Ing. M. Dittler
Eppheim, Herbst 1969
1. Änderungen, März 1973

ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 11 (1) Nr. 3 BauNVO)

WR	Reines Wohngebiet	MI	Mischgebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet		

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 - 22 BauNVO)

S	Satteldach	III	3-stöckig + ausstufendes Untergeschoss
F	Flachdach	II	Zahl der Vollgeschosse (Hochgrenze)
P	Pultdach	III	Zahl der Vollgeschosse (Hochgrenze)
W	Walmdach	II	Zahl der Vollgeschosse (Hochgrenze)
Sh	Sheddach	II	Zahl der Vollgeschosse (Hochgrenze)
G	Gradangaben A.T.	III	Zahl der Vollgeschosse (Hochgrenze)

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 23 BauNVO)

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 3 BauNVO)

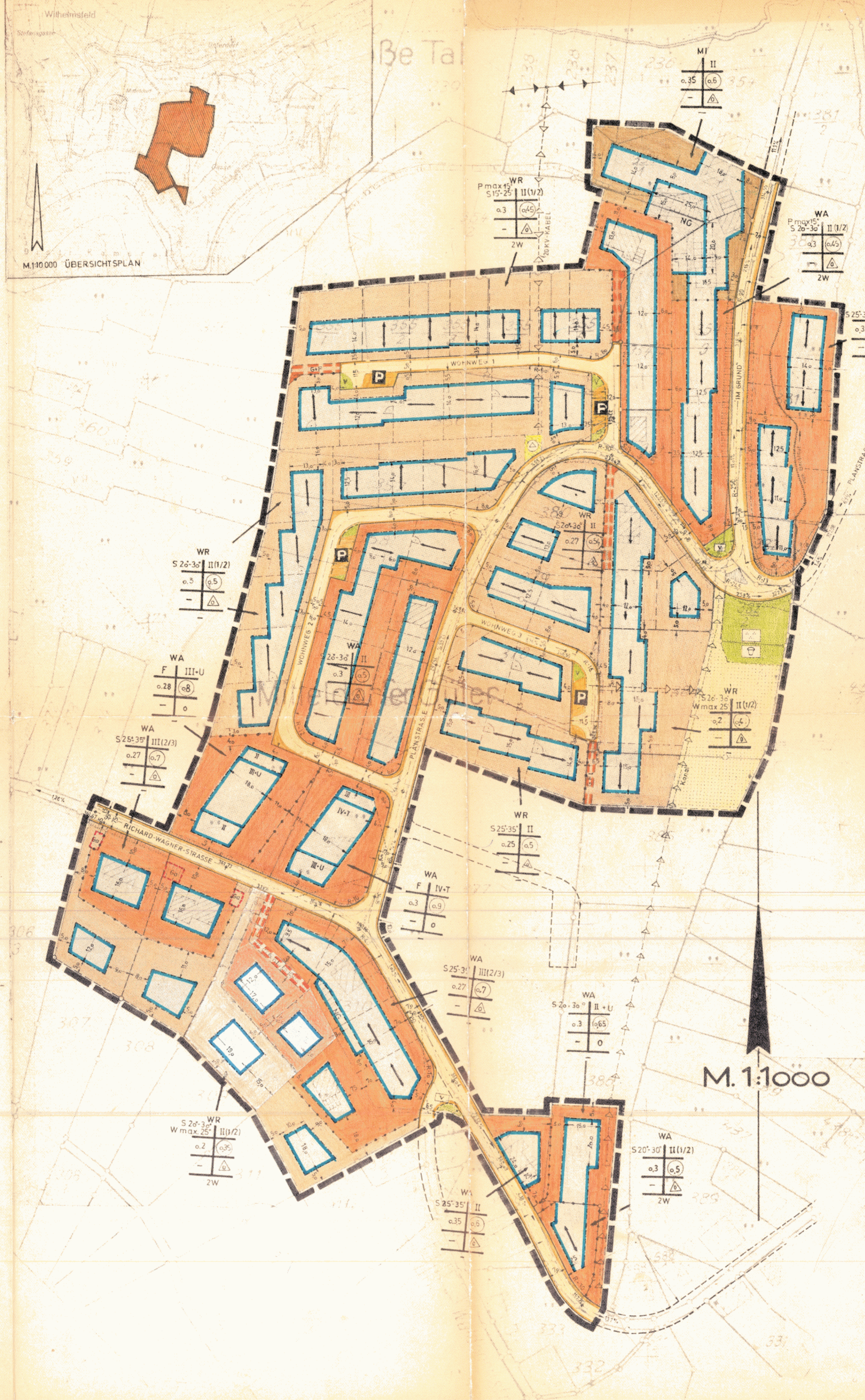
5. STÄRKSTE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 5 u. 7 BauNVO)

7. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 6 BauNVO)

8. FLÄCHEN FÜR D. LANDWIRTSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 10 BauNVO)

- ### SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN:
- 1. Art der baulichen Nutzung:**
- 1.1 Reines Wohngebiet (WR): Ausnahmen nach § 3(3) BauNVO - Laden, nicht störende Handwerksbetriebe für den täglichen Bedarf ausgenommen kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sind nicht zulässig.
- 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA): Ausnahmen nach § 4(3) ziffer 6 - Tankstellen - sind nicht zulässig.
- 2. Stellplätze / Garagen:**
- 2.1 Anzahl: Entsprechend den jeweils gültigen Richtzahlen des Innenministeriums von Baden-Württemberg.
- 2.2 Zulässigkeit: Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück unterzubringen. Sie dürfen die hintere Baugrenze (von der Zufahrtstrasse aus) nicht überschreiten, ausgenommen hierzu eine Eckgrundstücke und Grundstücke mit 3 zugelassenen Vollgeschossen.
- 2.3 Streifenabstände: Der Mindestabstand von Garagen zur Streifenbegrenzungslinie sind betragen:
a) bei Senkrechstellung (Garagen zur Strasse) mind. 3,0 m
b) bei Parallellstellung (Langseite / Strasse) mind. 1,5 m
c) auf beidseitig ausgewiesenen Plätzen - 6,0 - mind. 3,0 m
- 2.4 Dachform/Dachneigung/Dachfarbe: Flachdach, Pultdach max. 10 Grad oder entsprechend der Dachform des Hauptbaukörpers.
- 3. Nebengebäude / Garagen:**
- 3.1 Zulässigkeit: Im WR-Gebiet unzulässig, im WA- und MI-Gebiet nur innerhalb der Baugrenzen und auf den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Im WA-Gebiet ist zusätzlich innerhalb des Garagenbereichs eine Nebenanlage mit max. 15 qm zulässig.
- 3.2 Traufhöhe: Im WA-Gebiet max. 3,0 m, im MI-Gebiet max. 4,50 m über natürlichem Gelände.
- 3.3 Dachform/Dachneigung/Dachfarbe: Flachdach, Pultdach max. 10 Grad Dachneigung oder entsprechend der Dachform des Hauptbaukörpers, dunkler Farbton.
- 3.4 Sichtflächen: Entsprechend den Festsetzungen der Abs. 4.5
- 4. Hauptbaukörper:**
- 4.1 Sockelhöhe (Fußbodenebene EG bzw. UG):
a. auf Grundstücken talwärts von Strassen: bergseitiger Sockel max. 0,30 m über Gelände, talwärts von Strassen: bergseitiger Sockel max. 0,45 m über natürlichem Gelände.
- 4.2 Kniestock: bei einer sichtbaren Geschosshöhe max. 0,60 m, bei mehreren sichtbaren Geschosshöhen unzulässig.
- 4.3 Dachform/Dachneigung/Dachfarbe: entsprechend der Planfestsetzung - dunkler Farbton.
- 4.4 Gebäudestellung (Hauptfirstrichtung): Soweit zeichnerisch nicht festgesetzt ist, ist die Gebäudestellung dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen, ausgenommen hiervon ist das Eckgrundstück Igr. Nr. 375.
- 4.5 Sichtflächen: Bei Verputzen oder Einschlämmen heller Farben für besondere Details (Erstatten, Geländer, Tür- und Fensterrahmen) ist nur die Verwendung von weiß, gelblichen Farben und Holzunterformen zulässig.
- 5. Außenanlagen/Außenanlagen: Im WR-Gebiet unzulässig.**
- 6. Außenanlagen:**
- 6.1 Pflanzungen: Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Verkehrsfächern und angrenzenden Grundstücken sind auf diesen Abschnitten im Verhältnis von mind. 1:1,5 anzulegen. An Stelle von Pflanzungen können auf den Grundstücken mit den Nutzungsberechtigten Stützmauern nach Maßgabe des nachfolgenden Absatzes errichtet werden.
- 6.2 Stützmauern: bergwärts von öffentlichen Verkehrsflächen max. 1,00 m Material: Naturstein, gebrochener Betonstein oder bearbeiteter Beton (Basaltbeton, abgespitzter Beton, Strukturbeton). Zur Geländesicherung innerhalb von Grundstücken sind Stützmauern bis zu einer sichtbaren Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- 6.3 Einfriedigungen: an öffentlichen Verkehrsflächen max. 1,00 m Gesamthöhe, ausgenommen in Sichtbereich mit max. 1,20 m, an allen übrigen Grundstücksgrenzen max. 1,00 m Gesamthöhe. Gesamthöhe Einfriedigungen sind nur als Abpfählungen zulässig. Bei Verwendung von Maschendraht an öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen abzupflanzen. Auf Stützmauern ab einer Höhe von 1,00 m sind Einfriedigungen nur in Form von Sicherheitspflanzungen oder mit einem Mindestabstand von 0,60 m von Stützmauerkante zu errichten.
- 6.4 Einfassungen: Sofern keine Stützmauern erforderlich werden, sind Baugrundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit mind. 0,10 m und max. 0,25 m hohen Einfassungen abzugrenzen. Unbearbeitete Betonsockel an öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.
- 6.5 Abfallbehälter: sind nur innerhalb baulicher Anlagen und auf besonders abgepfanzten Plätzen zulässig.
- 6.6 Freileitungen bei Stromversorgung unzulässig.
- 7. Ausnahmen:** Falls nachberliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen sowie in Härtefällen können gemäß § 31(1) BauNVO und § 94(1) LBO nachfolgende Ausnahmen zugelassen werden:
- 7.1 zeichnerische Festsetzungen:
a. Überschreitung der festgesetzten Baugrenze um max. 1,00 m für ausgesetzene Balkone, sofern ein Mindestabstand von 6,0 m zur nächstliegenden Grenze eingehalten wird.
b. Über- bzw. Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung um max. 4 Grad, Walmdach max. 25 Grad an allen Baubereichen zulässig.
c. Abweichung von der festgesetzten Hauptfirstrichtung.
- 7.2 schriftliche Festsetzungen:
zu Abs. 2.2: Überschreitung der hinteren Baugrenze zulässig, zu Abs. 2.3a: mind. 3,0 m, b: mind. 1,0 m, zu Abs. 3.2: bis max. 3,20 m bzw. im MI-Gebiet bis 3,7 m, zu Abs. 4.1: Überschreitung um max. 0,20 m, zu Abs. 6.2: bis max. 1,60 m.



Wilhelmsfeld, den Der Bürgermeister: