



### Bebauungsplan Brunnentrog II

296  
274/1  
302/11  
297/2  
298  
302/2  
302/10  
302/12  
302/1  
302/8  
302/9  
302/7  
302/3  
301/1  
299/1  
301  
299  
297  
300  
299  
299

pGr

30 m

297

30 m

17,0

30 m

30 m

30 m

30 m

30 m

30 m

30 m

30 m

30 m

30 m

30 m

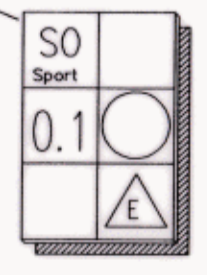
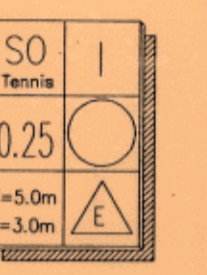
30 m

30 m

30 m

30 m

30 m



Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit dem am 11.09.92 durch die staatliche Vermessungsanstalt beglaubigten Auszug aus der Flurkarte überein.  
INGENIEURBÜRO Leimen, den 20.04.94  
Gerhard Miese

### Schriftliche Festsetzungen

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (1) BauGB und BauVO

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

#### 1.1.1 Sondergebiet Sport

§ 11 BauVO

In dem Sondergebiet (Pl. Z. So-Sp.) sind Sport und Freizeitanlagen mit den unmittelbar verbundenen baulichen Anlagen, wie Clubhaus, Sozialräume und Aufbewahrungsräume zulässig. Zulässig sind ebenfalls die mit einem Sportclub verbundenen Veranstaltungen.

#### 1.1.2 Sondergebiet Tennis

§ 11 BauVO

Im Sondergebiet "Tennis" sind Tennisfreizeitanlagen sowie zweckgebundene Umkleide- und Sozialräume sowie eine Vereinsgaststätte zulässig.

#### 1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen

§ 9 (1) 4 BauGB

#### 1.2.1 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fußgängerbreite mind. 2 cm), Rasengittersteine, Schotterterrassen oder Feinschotter auszuführen.

#### 1.3 Grundstücke die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 (1) 10 BauGB

#### 1.3.1 Abstandflächen zum Wald

Die von Gebäuden freizuhaltenen Abstandflächen dürfen nur im Bereich der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen und unter Berücksichtigung von Abschn. 1.6.1 "besondere bauliche Vorkehrungen" bebaut werden.

#### 1.4 Abfluß des Oberflächenwassers

§ 9 (1) 16 und 20 BauGB

#### 1.4.1 Abfluß des Oberflächenwassers

Zur Verminderung der Versiegelung sind unbelastete Oberflächenwasserbreitflächen, soweit die Bodenbeschaffenheit dies zuläßt, der Versickerung zuzuführen. Darüber hinaus anfallende Abwasser sind satzungsgemäß dem Mischwasser- oder Regenwasserkanal zuzuführen.

#### 1.5 Pflanzgebot, Pflanzbindung

§ 9 (1) 25 BauGB

#### 1.5.1 Vorhandene Bäume

§ 9 (1) 25 b BauGB

In den in Plan dargestellten Bereichen mit Bindung für Bepflanzung (Planz.) ist der vorhandene Aufwuchs mit Bäumen und Sträuchern zu erhalten und zu pflegen. Im Bereich der Tennisplätze ist die Eingrünung nach und nach durch standortgerechte Gehölze wie z.B. Hasel, Hainbuche, Pflaumbäume, Hainulme und Hartriegel zu ersetzen.

#### 1.6 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen

§ 9 (5) 1 BauGB

#### 1.6.1 Schutz vor Lärm

In den mit dem Planz. XXX belegten Bereichen der überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Räume zulässig, die zum dauernden Aufenthalt bestimmt sind. Die Gebäude bzw. Gebäudeteile müssen statisch so ausgestattet sein, daß sie der Belastung umstürzender Bäume stand halten.

#### 1.7 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

§ 9 (1) 26 BauGB

#### 1.7.1 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 des Verkehrsflächen auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einer Ausladung von 50 cm und einem Höhenunterschied bis 70 cm zu dulden.

#### 1.8 Höhenlage baul. Anlagen

§ 9 (2) 26 BauGB

#### 1.8.1 Höhenlage, Traufe Firsthöhe

Die Höhenlage der baulichen Anlage wird durch die maximale Traufe- und Firsthöhe bestimmt (Plz. 2.2). Als Bezugspunkt gilt auf den Flurstücken Nr. 297/1 und 299 jeweils das im Mittel gemessene vorhandene Gelände im Bereich der baulichen Anlage. Für die überbaubare Grundstücksfläche auf Flurstück Nr. 300 gilt als Bezugshöhe die Oberkante der südlich davon gelegenen Rollschuhbahn.

#### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 73 und 74 LBO

#### 2.1 Werbeanlagen

§ 73 (1) 1 LBO

#### 2.1.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an Gebäudewänden bis 2 m<sup>2</sup> Gesamfläche je Gebäude zulässig und an den Rändern der Spielplätze, Rollschuhbahn und Kleinspielfeld, bis 1,2 Meter über Gelände zulässig. Entlang der Spielplatzbegrenzungen der Tennisplätze sind Werbeanlagen nur als Beschriftung auf den Sichtblenden gestattet.

#### 2.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücke

§ 73 (1) 5 LBO

#### 2.2.1 Außenanlagen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

#### 2.3 Einfriedigungen

§ 73 (1) 5 LBO

#### 2.3.1 Gestaltung der Einfriedigung

Soweit Einfriedigungen den sportlichen Einrichtungen nicht selbst dienen (z.B. Ballfangvorrichtungen) und näher als 2 m im Abstand zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, dürfen sie eine Gesamthöhe von 1,0 m bei einem Sockel von max 20 cm nicht übersteigen.

#### 2.4 Ordnungswidrigkeiten

§ 74 LBO

#### 2.4.1 Ordnungswidrigkeit

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

#### 3.0 Hinweis

#### 3.1 Bodenverdichtung

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

#### 3.2 Mutterboden

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

#### 3.3 Lagerung

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Verwehung).

#### 3.4 Bodenverunreinigung

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigung hinweisen, ist das Umweltschutzamt beim Landkreis Rhein-Neckar/Kreis unverzüglich zu verständigen.

#### 3.5 Zwischenlager Erdaushub

Der Planungsträger hat auf den Standorten eines ordnungsgemäß zugelassenen und betriebenen Zwischenlagers für Erdaushub, möglichst im Plangebiet, hinzuweisen.

### Zeichenerklärung

#### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) BauGB und § 11 BauVO

1.1 Sondergebiet Sport und Festplatz sh. schriftl. Fests. 1.1.1 § 11 BauVO

1.2 Sondergebiet Tennis sh. schriftl. Fests. 1.1.2 § 11 BauVO

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

2.1 Zahl der Vollgeschosse z.B. 1

2.2 Grundflächenzahl z.B. 0,4

2.3 Höhe baulicher Anlagen (sh. 1.8.1 schriftl. Festsetzungen)

2.3.1 max. Firsthöhe z.B. F 5,0 m

2.3.2 max. Traufhöhe z.B. T 3,0 m

2.4 Nutzungsschablone

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB, § 22 u. 23 BauVO

3.1 nur Einzelhäuser zulässig sh. schriftl. Fests.

3.2 Baugrenze

4. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

4.1 Straßenverkehrsflächen

4.2 Straßenbegrenzungslinie

#### 4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

4.3.1 Öffentliche Parkfläche

5. Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

5.1 Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsflächen i. S. von § 127 (2) BauGB

5.2 Grünfläche privat

6. Sonstige Planzeichen u. Festsetzungen

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

6.2 Ungrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB (sh. schriftl. Festsetzungen 1.3.1)

6.3 Ungrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen § 9 (1) 25 b BauGB

6.4 Ungrenzung der Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind § 9 (5) 1 BauGB

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

6.6 Abgrenzung unterschiedlicher Maßstabes § 10 (4) u. § 10 (5) BauVO

RHEIN-NECKAR-KREIS  
**Gemeinde Wilhelmsfeld**  
**Bebauungsplan Kuchenblech**

Aufgrund der §§ 1-4, 8 und folgende des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1990 (BGBl. I S. 2253), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung (BauNutzVO)) des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in der Fassung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), BauGB und BauNutzVO zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sowie des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. 1983 S. 577) in Verbindung mit den §§ 73 und 74 der 1983 S. 770, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.05.1985 (GBl. 1985 S. 51) sowie aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 17 des Wohnbauverordnungssetzes (WohnbauVO) vom 17.02.1990 (BGBl. I S. 820) Planzeichen gemäß §§ 1-3 PlanzV vom 18.12.1990

Maßstab 1:500

INGENIEURBÜRO  
 Gehardt  
 69181 Leimen, im Schilling 4, 7102-94

April 1994

Der Bürgermeister

Anzeigen- bzw. Genehmigungsvermerk

Der Bürgermeister