

# Entwurf BEBAUUNGSPLAN SILBERGASSE

*Entwurf nach § 10 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO*

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 Bundesministerium für Wohnungsbau, Städtebau und Raumordnung vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429)), des waaen, Städtebau und Raumordnung vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429), des § 1 der zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (Ges. Bl. S. 208) und des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für 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 BBAUG)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
- MIT GEH-, FAHR- ODER LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAUG)
- FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGENGSANLAGEN UND SONSTIGER HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BBAUG)
- NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORSCHLAG FÜR DIE PARZELLIERUNG)
- STRASSENABGRENZUNGSLINIE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBAUG)
- BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBAUG, §§ 22 und 23 BauNVO)

- REINES WOHNGEBIET WR (§ 3 BauNVO)
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA (§ 4 BauNVO)
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBAUG)
- Pumpwerk
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBAUG)
- Friedhof
- Privates Grün (Unland)
- FLÄCHEN FÜR AUFRICHTUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BBAUG)
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BBAUG)  
Die dargestellte Gliederung der Verkehrsfläche ist nicht verbindlich.
- Öffentliche Parkplätze  $\frac{321.5}{+}$  Strassenhöhe
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG)
- Kirche

WR III(1-2) ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BBAUG, §§ 1-11, 16, 17, 22 und 23 BauNVO)

- WR - Reines Wohngebiet
- WA - Allgemeines Wohngebiet
- II - Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- II(1/2) - II Vollgeschosse (Höchstgrenze) - jedoch bergseitig nur eine Geschosshöhe, talwärts nur zwei Geschosshöhen sichtbar (maximal).
- o - Offene Bauweise
- o - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o - Geschosflächenzahl GFZ (Höchstgrenze)
- o - Grundflächenzahl GRZ (Höchstgrenze)
- 2W - Max. Zahl der Wohnungen je Gebäude

## AII. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung:**
  - Reines Wohngebiet (WR): Ausnahmen nach § 3(3) BauNVO - nicht störende Handwerksbetriebe - sind nicht zulässig.
  - Allgemeines Wohngebiet (WA): Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 5 BauNVO - Tankstellen - sind nicht zulässig.
- Stellplätze / Garagen:**
  - Anzahl: Entsprechend den jeweils gültigen Richtzahlen des Innenministerium von Baden-Württemberg.
  - Zulässigkeit: Auf dem Baugrundstück.
  - Stellung / Straßenabstände: Stellplätze und Garagen dürfen die hintere Baugrenze (von der Zufahrtstraße aus) nicht überschreiten; Ausgenommen hiervon sind Eckgrundstücke. Die Mindestabstände von überdachten Stellplätzen und Garagen zur Straßenbegrenzungslinie müssen betragen:
    - Bei Senkrechtableitung (Garagen / Straße): mind. 3,0 m auf den Grundstücken mit Zufahrt zur Silbergasse mind. 5,0 m auf allen übrigen Grundstücken.
    - Bei Parallelableitung (Garagen bergseitig / Straße): mind. 1,0 m auf allen Grundstücken mit Zufahrt zur Silbergasse mind. 2,0 m auf allen übrigen Grundstücken.
    - Bei Schrägableitung (Garage schiefwinklig zur Straße) sind die aufgeführten Mindestwerte an der angsten Stelle einzuhalten.
  - Traufhöhe: Bei Garagen und überdachten Stellplätzen max. 2,40 m über Oberkante Einfahrt.
  - Dachform / Dachneigung / Dachfarbe: Bei freistehenden Garagen und überdachten Stellplätzen - Flachdach / Pultdach max. 10 Grad Dachneigung - dunkler Farbton oder entsprechend der Dachform des Hauptbaukörpers. Auf den Grundstücken Lgb.Nr. 61-81/2 (südlich der Silbergasse) muß das Garagendach bei Anbau an den Hauptbaukörper der Dachform des Hauptbaukörpers entsprechen, sofern es nicht eine zusätzliche Funktion (Balkon, Terrasse) erhält.
- Sichtflächen:** Entsprechend den Festsetzungen des Abs. 4.5.

### 3. Nebengebäude

- Zulässigkeit: Im reinen Wohngebiet (WR) unzulässig; im allgemeinen Wohngebiet (WA) nur innerhalb der Baugrenzen.
- Traufhöhe: Max. 3,00 m talwärts über natürlichem Gelände.
- Dachform / Dachneigung / Dachfarbe: Flachdach - Pultdach max. 15 Grad Dachneigung - Satteldach max. 30 Grad Dachneigung - dunkler Farbton.
- Sichtflächen: Entsprechend den Festsetzungen des Abs. 4.5.

### 4. Hauptbaukörper

- Sockelhöhe (Fußbodenoberkante EG bzw. UG):** bergseitig max. 0,30 m über Straßenoberkante bzw. über natürlichem Gelände; bei bergseitiger Bebauung soweit es die Kanallage zuläßt, talwärts max. 0,50 m über gestaltetem Gelände, jedoch max. 1,00 m über bestehendem Gelände.
- Kniestock:** Max. 0,50 m, jedoch bei zwei sichtbaren Geschosflächen unzulässig.
- Dachform / Dachneigung / Dachfarbe:** Satteldach - 18-25 Grad, dunkler Farbton, im reinen Wohngebiet (WR); Satteldach - 22-30 Grad, dunkler Farbton, im allgemeinen Wohngebiet (WA).
- Gebäudestellung / Hauptfächrichtung:** Die Gebäudestellung ist dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen; im Zweifelsfall parallel zur Längsseite der Baugrenze.
- Sichtflächen:** Bei Verputzen oder Einachtlernen ruhiger heller Farbton. Für besondere Bauteile (Brüstungen, Geländer, Tür- und Fensterelemente) ist nur die Verwendung von Weiß, gebrochenen Farbsteinen und Holz naturfarben zulässig.

### 5. Außenanlagen

- Stützmauern:** Max. 1,80 m Höhe bergseitig von öffentlichen Verkehrsflächen (über Straßenebene) max. 1,40 m sichtbare Höhe an allen übrigen Grundstücksgrenzen und im Gelände. Material: Naturstein, Verblender oder bearbeiteter Beton (Wischbeton, abgespitzter Beton, Schüttbeton mit deutlich sichtbaren Bruchsteininlagen, Strukturbeton durch stark gegliederte Schalung mit Pflanzungsaussparungen).
- Einfassungen:** Sofern keine Stützmauern erforderlich werden, sind Baugrundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit mind. 0,10 m und max. 0,25 m hohen Einfassungen (Saumsteine, Sockel) zu versehen. Die Verwendung von unpoliertem Beton an öffentlichen Verkehrsflächen als Sockel ist unzulässig.
- Einfriedigungen:** Max. 1,00 m Gesamthöhe (einschl. Sockel) an öffentlichen Verkehrsflächen max. 1,50 m an allen übrigen Grundstücksgrenzen. Geschlossene Formen (Mauern, Eternit- oder Bretterzäune u.ä.) sind unzulässig bei Verwendung von Maschendraht an öffentlichen Verkehrsflächen ist die Einfriedigung anzupflanzen. Auf Stützmauern bergseitig der Straße bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m sind Einfriedigungen bis zu einer Gesamthöhe (einschl. Sockel) von 0,90 m zulässig. Bei Stützmauern ab 0,90 m sind nur Sicherheitsbepflanzungen (heckenähnliche Bepflanzungen ohne oder mit mind. 0,50 m hinter der Grundstücksgrenze liegender Einfriedigung)

- Automaten o. Werbeanlagen: Im reinen Wohngebiet (WR) unzulässig.
- Abfallbehälter: Nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besondere abgeplante Plätze zulässig.
- Aufschüttungen: Innerhalb der für Aufschüttungen gekennzeichneten Flächen sind Aufschüttungen nach Maßgabe der Schritte des Friedhofplans vorzunehmen. Aufschüttungen in diesem Bereich sind gleichzeitig entsprechend der Friedhofgestaltung durchzuführen.

### 7. Ausnahmen

- Wenn besondere Gründe es rechtfertigen, können gemäß § 31(1) BBAUG und § 94(1) LBO folgende Ausnahmen zugelassen werden:
- Von den zeichnerischen Festsetzungen Überschreitung der Baugrenze um max. 10 % der festgesetzten Baugrenze, sofern ein Abstand von mind. 5,0 m bis zur nächstgelegenen Grenze jeder Art eingehalten wird.
  - Von den schriftlichen Festsetzungen:
    - Von 2.3: Von 5,0 m auf 3,0 m bei Senkrechtableitung.
    - Überschreitung um max. 10%.
    - Über- und Unterschreitung um max. 10%; Pultdach 5-15°.
    - Änderung der Hauptfächrichtung, wenn sich damit das Gebäude städtebaulich einfügt.
    - Überschreitung um max. 15%.
    - Baumisch bis 4,0m oder Baumischbauweise, sofern es städtebauliche Gründe rechtfertigen und der entsprechende Baumisch an der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze eingehalten wird. Die Abstandsverordnungen nach LBO sind auf jeden Fall einzuhalten.

Wilhelmsfeld, den ..... Der Bürgermeister:

## AIII. VERFAHREN

- Der Gemeinderat hat gem. § 2(1) BBAUG vom 23.6.1960 an die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und am dem Entwurf zugestimmt. Wilhelmsfeld, den .....
  - Der Bebauungsplan hat gem § 2(6) BBAUG vom 23.6.1960 nach ordentlicher Bekanntmachung am vom bis öffentlich ausgelegen. Wilhelmsfeld, den .....
  - Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBAUG durch Beschluß des Gemeinderats von als Satzung beschlossen. Wilhelmsfeld, den .....
  - Genehmigungsvermerk der Verwaltungsbehörde. Wilhelmsfeld, den .....
- V. Durch erteilte Bekanntmachung und Auslegung am ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung rechtsverbindlich geworden. Planfertiger: Ing.-Büro für Bauleitplanung Dipl.-Ing. Dittler, Heidelberg Heidelberg, den 18. Juni 1967

