

„Genehmigt (§ 11 BauG 4.V. mit § 2 Abs. 2 Ziff. 1 der 2. Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz und § 111 der LBO) mit der Auflage, daß die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen i. d. R. als verbindliche Festsetzungen gelten, wenn aufgrund der Baugliederung ein Untergrund einbezogen ist und die in § 4 Satz 2 Ziff. 2 der Landesbauordnung als Vollplanfestsetzung anzuordnen ist und die Festsetzungen ORG eingetragene sind.“

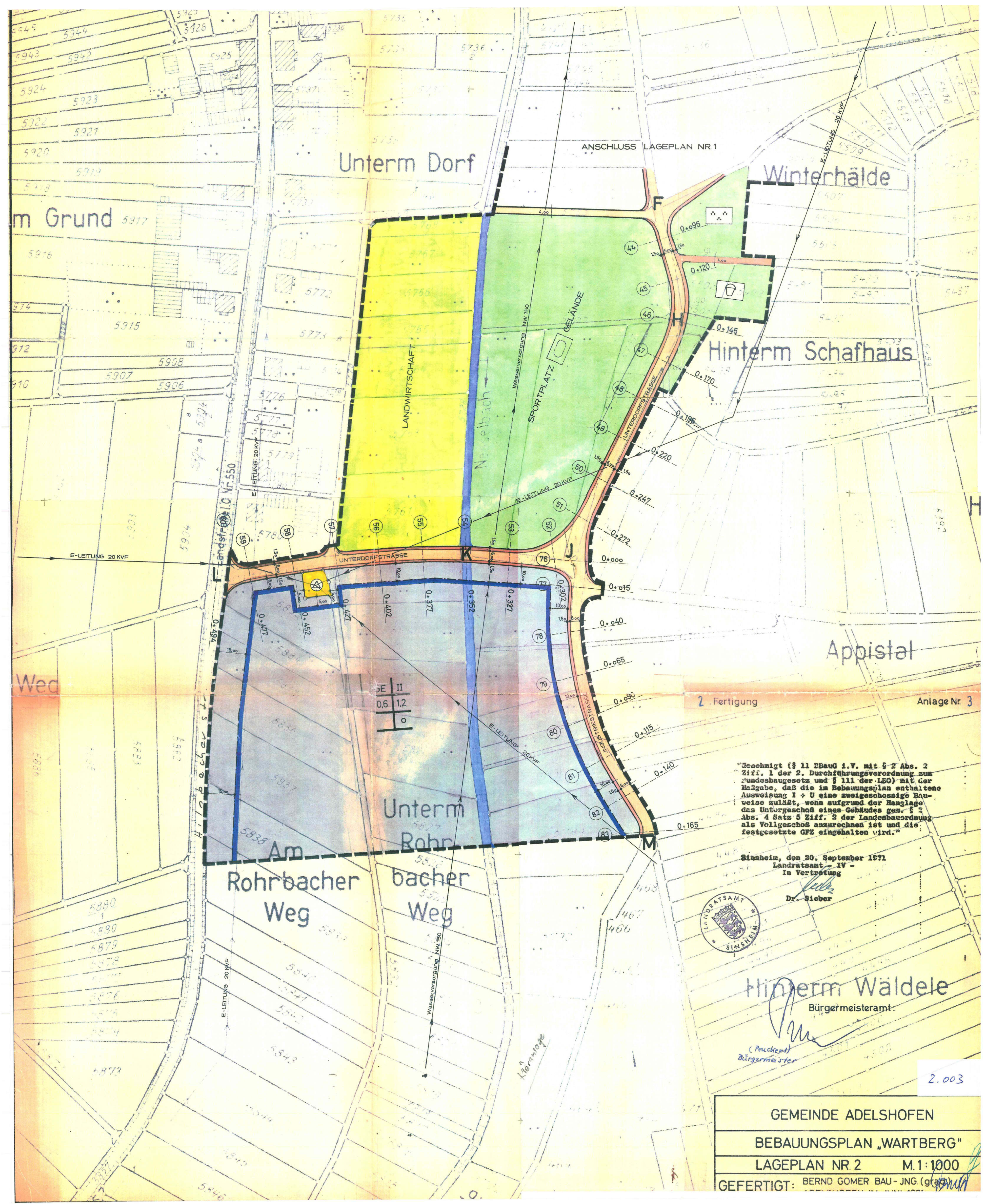
Adelshofen, den 20. September 1971  
Landratsamt - IV -  
in Vertretung

Dr. Sieber

Bürgermeisteramt:  
*(Signature)*  
Bürgermeister

GEMEINDE ADELSHOFEN  
BEBAUUNGSPLAN „WARTBERG“  
LAGEPLAN NR 1 M 1:500  
GEFERTIGT: BERND GOMER BAU-ING. 1971  
ADELSHOFEN IM MAI 1971





Unterm Dorf

Winterhölde

Hinterm Schafhaus

Appistal

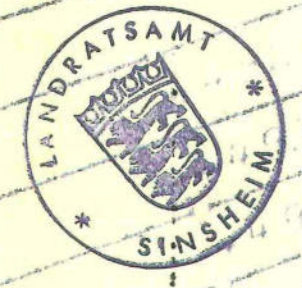
Unterm Rohr

Rohrbacher Weg

bacher Weg

Hinterm Wäldele

Sinsheim, den 20. September 1971  
 Landratsamt - IV -  
 In Vertretung  
 Dr. Sieber



(Peuchert)  
 Bürgermeister

GEMEINDE ADELSHOFEN  
 BEBAUUNGSPLAN „WARTBERG“  
 LAGEPLAN NR. 2 M.1:1000  
 GEFERTIGT: BERND GOMER BAU - JNG (g)

2.003



GEMEINDE  
ADELSHOFEN




LANDKREIS  
SINSHEIM

BEBAUUNGSPLAN  
„WARTBERG“

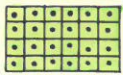


Aufgrund der §§ 8 und folgende des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341), der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung des Bundesministeriums für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung vom 26. 6. 1962 (BGBl. I S. 429), des § 1 der zweiten Verordnung 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 26. 7. 1955 (Ges. Bl. Seite 129) in Verbindung mit § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. 4. 1964 (Ges. Bl. S. 151).

## AI ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN:

- |                                                                                     |                        |                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | WR                     | Reines Wohngebiet                                                                                |
|  | WA                     | Allgemeines Wohngebiet                                                                           |
|  | MI                     | Mischgebiet                                                                                      |
|  | SO                     | Sondergebiet                                                                                     |
|  |                        | Flächen für den Gemeindebedarf                                                                   |
|  | 1                      | geschossige Bauweise                                                                             |
|  | 1+U                    | geschossige Bauweise                                                                             |
|  | 2                      | geschossige Bauweise                                                                             |
|  | Schule                 |  Kinderschule |
|  | Baugrenze              |  Baulinie     |
|  | Parkanlage             |                                                                                                  |
|  | Landwirtschaft         |                                                                                                  |
|  | Straßen u. Gehwege     |                                                                                                  |
|  | Öffentliche Parkfläche |                                                                                                  |





Dauerkleingärten



Abgrenzung unterschiedl. Nutzung



Grenze d. räuml. Geltungsbereich d. Beb. Planes



Führung oberirdischer Hauptversorgungsanlagen



Umformerstation



WA Allgemeines Wohngebiet

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

Ⓜ Zahl der Vollgeschosse (Zwingend)

I/II Ⓢ Bei Ausnutzungsmöglichkeit des Untergeschoßes bis zum Vollgeschoß insgesamt 2 Stockwerke zulässig

0,4 Grundflächenzahl

0,7 Geschößflächenzahl (Höchstgrenze)

o Offene Bauweise

△ nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

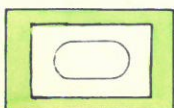
g geschlossene Bauweise

— neue Grundstücksgrenzen

MD Dorfgebiet

GE Gewerbegebiet

Waterflächen



Sportplatz





Spielplatz



Mit Leitungsrecht bel. Flächen



A II SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung:

1.1 Reines Wohngebiet (WR): Ausnahmen nach § 3 (3) BNutzVO werden zugelassen. Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 (1) BNutzVO werden nicht zugelassen.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA): Nach § 4 (2) BNutzVO nur Wohngebäude, für die im Erdgeschoß die in Absatz (2) Nr. 2 genannten Nutzungsarten zulässig sind.

1.3 Sondergebiete (SO):

Bibelschule: Bebauungsmöglichkeit für Schul-, Lehr- und Unterkunftsgebäude

Freizeitzentrum: Bebauungsmöglichkeit für Sport- und Mehrzweckhalle einschl. Festplatz

1.4 Flächen für den Gemeinbedarf: § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe f BBauG.

1.5 Dorfgebiet (MD):

Nach § 5 (2) BNutzVO Nr. 1-4 und 9.

Zulässig ist eine Bebauung zur Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, sowie Gartenbaubetriebe und dem Wohnen.

1.6 Mischgebiete (MI):

Nach § 6 (2) BNutzVO Nr. 1, 4 und 6.

Zulässig sind Wohngebäude, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe.

1.7 Gewerbebetriebe (GE):

Nach § 8 (2) BNutzVO Nr. 1 - 3 sowie (3) Nr. 1.

Zulässig sind Gewerbebetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.



## 2. Stellung und Gestaltung der Hauptbaukörper:

2.1 Firstrichtung: Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

2.2 Sockelhöhe (Fußbodenoberkante EG bzw. UG): Bei Grundstücken bergseits der Straße, bzw. bei Grundstücken, die nicht unmittelbar an der Straße liegen (z. B. am Ende einer Wendepalte) bergseits maximal 30 cm über natürlichem Gelände. Talseits ist der Sockel auf mindestens 0,60 m anzufüllen.

Bei Grundstücken talseits der Straße maximal 0,30 m über künftiger Straßenhöhe, jedoch darf der Sockel talseits nur max. 0,60 m in Erscheinung treten.

2.3 Die Kniestockhöhe ist allgemein auf das Maß von 35 cm (OK Rohdecke - OK Pfette) begrenzt. Der Dachausbau zum Einbau abgeschlossener Wohnungen und Dachgaupen sind unzulässig.

2.4 Dachform und Dachneigung: Mit Ausnahme der Sondergebiete für Bibelschule und Freizeitzentrum, sowie der Flächen für Gemeindebedarf und im Gewerbegebiet, sind bei sämtlichen Baukörpern Satteldächer mit einer Dachneigung von  $\hat{=}$  25° vorzusehen. Als Ausnahme werden an städtebaulich geeigneten Standorten, sowie in den Sonder- und Gewerbegebieten, abweichend dieser Bauordnung Flach-, Walm- und ähnliche Dachformen zugelassen. Bei Anwendung von Flach-, Walm- und ähnlichen Dachformen muß ein Mindestabstand von 5,00 m von der vorderen Baugrenze eingehalten werden.

2.5 Dachfarbe: dunkler Farbton

## 3. Stellplätze und Garagen:

3.1 Anzahl: Entsprechend den jeweils gültigen Richtzahlen des Innenministeriums in Baden-Württemberg.



- 3.2 Stellung: Garagen dürfen auch außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 (5) BNutzVO, unter Einhaltung der LBO, erstellt werden. Wenn möglich, sind hierbei die Garagen zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- 3.3 Straßenabstände: Bei Senkrechtstellung (Garagentor/Straße) ist ein Mindestabstand von 6,00 m, bei Parallelstellung (Garagenlängsseite/Straße) ist ein Mindestabstand von 2,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- 3.4 Traufhöhe: maximal 2,70 m über Garageneinfahrtshöhe, wobei sich Garagen ohne Sockel den gegebenen Geländebeziehungen unterzuordnen haben.
- 3.5 Dach: Flachdach oder Dachform des Hauptbaukörpers, dunkler Farbton
- 3.6 Garagentiefe: Maximal 7,00 m (Außenmaß), bei direktem Grenzanbau.
- ~~3.7 Sichtflächen: entsprechend den Festsetzungen des Absatzes 2.7~~

#### 4. Außenanlagen:

- 4.1 Die Straßen und Fußwege sind entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan (einschließlich Längs- und Querprofile) auszubauen. Wo sich, durch Geländebeziehungen bedingt, Einschnitte oder Aufschüttungen ergeben, sind die entsprechenden Böschungen (1:1,5) gegen Ersatz des entstandenen Schadens in die Grundstücke einzulegen. Ein Anspruch auf Stützmauern besteht nicht. Sämtliche Gehsteigrückkanten werden durch Leistensteine abgesichert. Für privat errichtete Sockelmauern erfolgt kein Kostenersatz.
- 4.2 Einfriedigungen: Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe von 1,00 m nicht



überschreiten. Erwünscht ist jedoch eine gärtnerisch angelegte einfriedigungsfreie Vorgartenzone. Bei Eckgrundstücken wird die maximale Höhe auf 0,80 m festgesetzt. Bei allen übrigen Grundstücksgrenzen maximal 1,00 m Höhe.

Einfriedigungen in geschlossenen Formen (Mauern, Eternit-, Bretterzäune u. ä.) sind unzulässig. Stacheldraht als Einfriedigungsmaterial ist ebenfalls nicht gestattet. Bei Verwendung von Maschendraht ist dieser abzupflanzen. Es darf nur grüner Maschendraht verwendet werden.

Türen und Tore dürfen nicht nach außen auf den Gehweg oder Straßenraum aufgehen.

Pfeiler sind nur zur Befestigung von Eingangs- und Einfahrtstoren zulässig.


4.4 Müllbehälter: Für das Unterbringen von Müllbehältern sind in den Gebäudewänden Nischen oder auf dem Baugrundstück mittels Mauern und Türen geeignete Vorkehrungen zu treffen, so daß keine Mülltonnen frei herumstehen.

4.5 Zugänge: Einfahrten, Zugänge und Vorplätze müssen planiert, befestigt und sauber gehalten werden. Das Oberflächenwasser von befestigten Flächen der Grundstücke muß vor Erreichen der Verkehrsflächen gefaßt und abgeleitet werden.

## 5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im reinen Wohngebiet (WR) und allgemeinen Wohngebiet (WA) unzulässig. Im Sondergebiet darf bei Lichtreklamen die Farbe Rot nicht verwendet werden.

BÜRGERMEISTERAMT EPPINGEN:



(Peuckert)

Bürgermeister



"Genehmigt (§ 11 BBauG i.V. mit § 2 Abs. 2 Ziff. 2 der 2. Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz und § 111 der 170) mit der Maßgabe, daß die im Bebauungsplan enthaltene Ausweisung I + U eine zweigeschossige Bauweise zuläßt, wenn aufgrund der Hanglage das Untergeschoß eines Gebäudes gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 Ziff. 2 der Landesbauordnung als Vollgeschoß anzurechnen ist und die festgesetzte GFZ eingehalten wird."

Sinsheim, den 20. September 1971  
Landratsamt - IV -  
In Vertretung

*Sieber*  
Dr. Sieber

