

PLANZEICHEN (gem. § 2 Abs. 4 PlanzVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a)

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG u. §§ 16 u. 17 BauNVO)

- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
III Zahl der Vollgeschosse zwingend } § 18 BauNVO
0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
0.8 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG u. §§ 16 u. 17 BauNVO)

- o** Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 Offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
 Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig
 Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
9 Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

Überbaubare Fläche

 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Zusammenfassung der Planzeichen

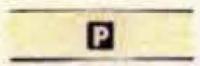
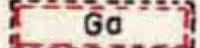
Art der baul. Nutzung	WR	II	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0.4	0.8	Geschossflächenzahl
			Bauweise

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 1f BBauG)

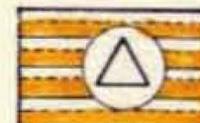
 Kindergarten

 Kirche

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

-  Straßenfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 öffentliche Parkfläche
 Garagen

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)

 Umformerstation

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)

 Kinderspielplatz

Sonstige Darstellungen u. Festsetzungen

-  Abgrenzung unterschiedl. Nutzung (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
 Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Nr. 13-24/0225/1
Genehmigt (§ 11 BBauG § 17 (3))
Karlsruhe, den 29. Mai 1973

Regierungspräsidium
Karlsruhe
Im Auftrag
Heinrich



SATZUNG

A. Rechtsgrundlagen

Aufgrund der §§ 8 und folgende des Bundesbaugesetzes vom 23.6.60 (BGBl. I S. 341), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung des Bundesministers für Wohnungswesen Städtebau und Raumordnung) vom 26.6.62 (BGBl. I S. 429), der Verordnung zur Änderung der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.11.68 (BGBl. I S. 1233), des § 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.61 (Ges.Bl. S. 103) und des § 4 (1) der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.55 (Ges.Bl. S. 129) in Verbindung mit § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) beschließt der Gemeinderat der Stadt Wiesloch den Bebauungsplan Stadtteil Altwiesloch, hier: zwischen Baiertaler Straße, Diehlheimer Straße und Am Schlangengrund als Satzung.

B. Schriftliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Reines Wohngebiet (WR) Ausnahmen nach § 3 (3) BNVO sind nur für das Grundstück Lgb.Nr. 9074/12 zulässig.
- 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) Ausnahmen nach § 4 (3) Ziff. 4,5 und 6 sind nicht zulässig.

2. Gestaltung der baulichen Anlagen

- 2.1 Dachform, Dachneigung: Reines Wohngebiet (WR) Satteldach, Dachneigung 15° bis 25°, Allgemeines Wohngebiet (WA) Dachneigung 15° bis 28°.
- 2.2 Dachfarbe: dunkler Farbton
- 2.3 Außenflächen: heller Farbton
- 2.4 Sockelhöhe: gemessen entlang der Straßenbegrenzungslinie im reinen Wohngebiet (WR) im Bereich der Planstraße 1, 2 und 3 max. 0,30 m, im allgemeinen Wohngebiet (WA) max. 0,60 m
- 2.5 Für die Bebauung entlang der Planstraßen 1, 2 und 3 sind die Schnitte A-B und C-D maßgebend.
- 2.6 Kniestock: zulässig max. 0,30 m
- 2.7 Für jedes Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantenne für Rundfunk- und Fernsehempfang zulässig.

3. Außengestaltung

- 3.1 Im reinen Wohngebiet (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) im Bereich der Weiherstraße sind die nicht überbauten Grundstücksflächen soweit sie nicht als Eingang, Fußweg, Zufahrt usw. dienen, landschaftsgärtnerisch anzulegen.
- 3.2 Abfallbehälter (Mülleimer) sind innerhalb baulicher Anlagen unterzubringen.
- 3.3 Die Anbringung von Werbeanlagen und Automaten sind im reinen Wohngebiet (WR) nicht zulässig.

4. Garagen und Stellplätze

- 4.1 Für jede Wohneinheit ist 1 Stellplatz oder 1 Garage entweder auf dem Baugrundstück oder auf den dafür besonders ausgewiesenen Flächen zu errichten.
- 4.2 Die Gestaltung der Gemeinschaftsgaragen im südlichen Bereich der Weiherstraße ist einheitlich vorzunehmen.
- ~~4.3 Garagen dürfen eine maximale Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.~~
- 4.4 Werden Garagen bzw. überdachte Stellplätze in Verbindung mit Gebäuden erstellt, so sind sie entweder mit Flachdach auszuführen oder es muß die Dachneigung, Dachform und Firstrichtung dem jeweiligen Gebäude angepasst werden.

5. Einfriedigungen

- 5.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Mauer bzw. Betonsockel oder Saumsteine bis zu einer Höhe von max. 0,20 m zulässig.
Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,0 m möglich. Die Einholung einer Baugenehmigung ist erforderlich.

6. Ausnahmen § 31 (1) BBauG

- 6.1 Von der zwingenden dreigeschossigen Festsetzung im allgemeinen Wohngebiet (WA) entlang der Diehlheimer Straße kann dann abgesehen werden, wenn Umbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen, die die bestehenden Gebäude in ihrer jetzigen Form nicht wesentlich verändern.
- 6.2 Bei den schriftlichen Festsetzungen können unter Ziff. 2.4 Ausnahmen zugelassen werden, wenn und soweit es für die ordnungsgemäße Entwässerung der Kellergeschosse erforderlich ist bzw. wenn aus gestalterischen Gründen eine andere Sockelhöhe zweckmäßig wäre.

**Bebauungsplan Stadttail Altwiesloch Bereich zwischen Dieheimer
Straße, Geiertaler Straße und Am Schlangengrund**

B e g r ü n d u n g

nach § 9 BBauG

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den Bereich zwischen:
"Geiertaler Straße - Dieheimer Straße" und "Am Schlangengrund"

II. Erfordernis der Planaufstellung

(1) Für den Planungsbereich besteht ein Ortsstraßenplan aus dem Jahre 1909. Dieser Plan weist lediglich Straßenfluchten aus, und beinhaltet sonst keine weiteren Angaben und Aussagen nach § 9 BBauG.

Dieser Ortsstraßenplan wurde durch den damaligen Bezirksrat mit Bescheid vom 3. November 1910 bestätigt. Eine Änderung erfolgte im Jahre 1926/27.

(2) Im Bereich "Weiberstraße" (Verbindung zwischen Geiertaler Straße und Dieheimer Straße) sollen durch entsprechende Festsetzungen die dort befindlichen Grundstücke einer Bebauung zugeführt werden. Ein öffentliches Interesse für das Plangebiet ist somit gegeben.

(3) Um für die Zukunft auch für die bebauten Grundstücke entlang der Dieheimer Straße, Geiertaler Straße und Am Schlangengrund eine städtebauliche Ordnung zu erhalten, sollen im Rahmen dieses Bebauungsplanes Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Festlegung von Baugrenzen in diesen Teilen vorgenommen werden.

III. Einfügung in die Gesamtplanung der Stadt

Für die Gemarkung Wiesloch besteht ein Flächennutzungsplänenentwurf aufgestellt und bearbeitet vom Kreisplanungsamt im Landratsamt Heidelberg. In diesem Plan ist die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit dem in Bearbeitung befindlichen Flächennutzungsplänenentwurf.

IV. Erschließung

- (1) Der gesamte Plannenbereich liegt innerhalb fertig ausgebaute Landes- bzw. Ortstraßen. Eine Änderung dieser Straßenzüge ist nicht vorgesehen.
- (2) Der im Plan ausgewiesene Straßenzug "Weiherstraße" ist nur teilweise hergestellt und in seinem südlichen Bereich noch auszubauen. Die Weiherstraße ist eine Ortstraße und erschließt als Verbindungsstraße zwischen der Baiertaler Straße und Diehlheimer Straße im wesentlichen das im Plan ausgewiesene reine Wohngebiet.

V. Versorgungsleitungen

(1) Entwässerung

Der Anschluß aller Grundstücke innerhalb des Plangebietes an das Kanalsystem der Stadt Wiesloch ist gegeben.

Die Grundstücke entlang der ausgebauten Straßenzüge sind bereits an dieses Kanalsystem angeschlossen.

(2) Wasserversorgung und Elektrizität

Städtische Grundstücke innerhalb des Plangebietes können an das städt. Wasserversorgungsnetz und an das Stromnetz der Badenerwerk AG angeschlossen werden bzw. sind bereits dort angeschlossen.

(3) Gasversorgung

Der Anschluß der Grundstücke innerhalb des Plangebietes an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Heidelberg ist gegeben.

VI. Bodenordnung

Für den Bereich Weiherstraße soll nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine Gemarkung eingeleitet und durchgeführt werden.

VII. Kosten

Die Kosten, die durch die vorgesehenen Maßnahmen entstehen, sind überschlägig ermittelt und setzen sich wie folgt zusammen:

(1) Entwässerung				
ca. 267 lfdm. §	DM	300,--	=	DM 80.100,--
(2) Wasserversorgung				
ca. 150 lfdm. §	DM	120,--	=	DM 23.600,--
(3) Stromversorgung				
ca. 253 lfdm. §	DM	50,--	=	DM 12.650,--
(4) Straßenbau				
ca. 1510 m ² §	DM	50,--	=	DM 75.500,--
(5) Gemarkungsverfahren (Bereich Weiherstraße)	ca.		=	DM 5.000,--
				<hr/>
				DM 196.850,--
				<hr/>

Einen Teil dieser Aufwendungen erhebt die Stadt im Rahmen des
örtlichen Satzungsrechtes wieder zurück.

Wiesloch, den 21. Dezember 1972

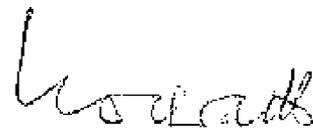
In Vertretung:



Bürgermeister



Planung:



Planungsamt

BEBAUUNGSPLAN

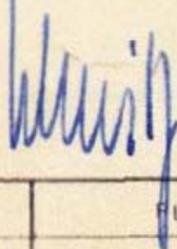
STADTTEIL ALTWIESLOCH

Hier: Zwischen Baiertaler Straße,
Dielheimer Straße u. Am Schlangen-
grund

AUFGESTELLT:

PLANUNGSAMT WIESLOCH

WIESLOCH, DEN 20. 12. 1972



	Datum	Name	Maßstab	Planzeichen	Blatt Nr.
bearbeitet	JULI 1971	H A A S	1 : 500		
gezeichnet	12.7.1971	B i e l e			
geprüft					

C. Beschlüsse u. Genehmigungsvermerk

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BBauG am 28. Oktober 1970 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Wiesloch, den 1. März 1973



Oberbürgermeister

In Vertretung: *Mohr*

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 2 (6) BBauG nach ortsüblicher Bekanntmachung am 27./28. Dezember 1972 vom 5. Januar 1973 bis einschließlich 5. Februar 1973 öffentlich aufgelegt.

Wiesloch, den 1. März 1973



Oberbürgermeister

In Vertretung: *Mohr*

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BBauG und § 111 LBO in Verbindung mit § 4 GO durch Beschluß des Gemeinderates vom 28. Februar 1973 als Satzung beschlossen.

Wiesloch, den 1. März 1973



Oberbürgermeister

In Vertretung: *Mohr*

~~Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde:~~

~~Nr. Genehmigt § 11 BBauG, § 111 LBO)~~

~~Karlsruhe, den~~

~~Regierungspräsidium Nordbaden
Im Auftrag~~

~~(Siegel)~~

siehe bei Planzeichenerläuterung unten

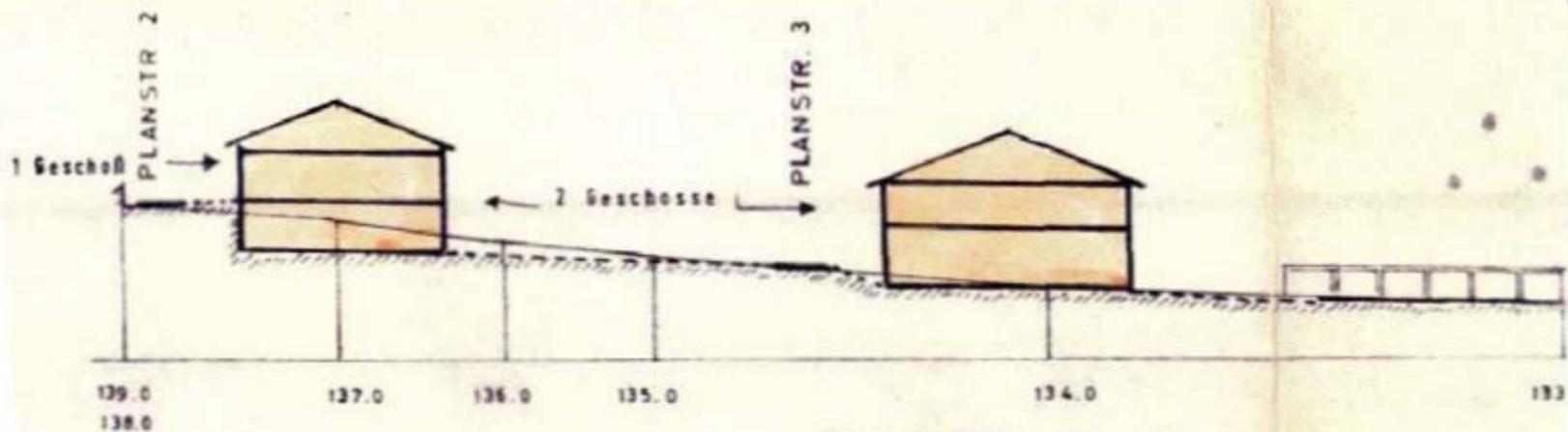
Durch Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BBauG vom *21./22. Juli 1973* ist der Bebauungsplan am *22. Juli 1973* rechtskräftig geworden.

Wiesloch, den *23. Juli 1973*

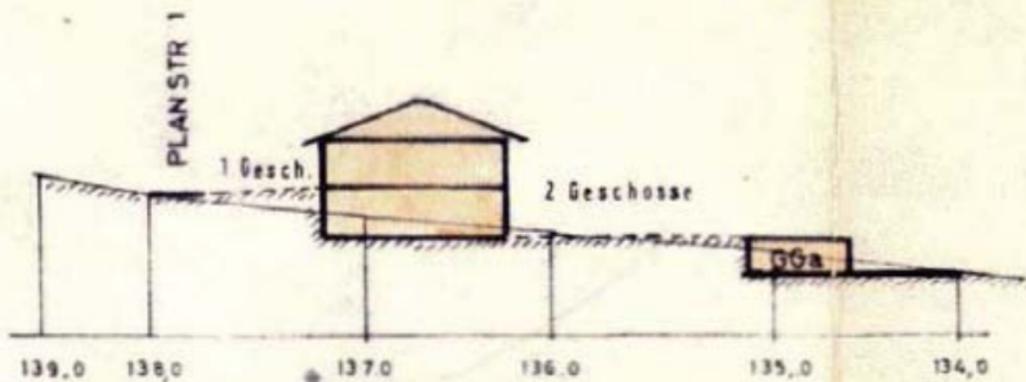


Oberbürgermeister

In Vertretung: *Mohr*



SCHNITT C-D



SCHNITT A-B