





I. 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), des § 1 der zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbau- gesetzes vom 27.6.61 (Ges. Bl. S.103) und des § 4 (1) der Gemeindever- ordnung für Baden - Württemberg vom 25.7.55 (Ges. Bl. S.129) in Verbindung mit § 111 der Landesbauordnung für Baden - Württemberg vom 6.4.64 (Ges. Bl. S.151) beschließt der Gemeinderat den für die "Ortsverweiterung Süd" aufgestellten Bebauungsplan als Satzung.

II. Bestandteile des Bebauungsplanes:

- 1) zeichnerische Festsetzungen im Plan 1 : 1000
- 2) schriftliche Festsetzungen
- 3) Straßenlängsschnitte im Maßstab 1 : 1000 / 1 : 100

III. Der genehmigte Bebauungsplan wird mit der in § 12 BBauG vorgeschrie- benen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

S C R I F T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N (§ 9 (1) BBauG)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1.a) BBauG)

1.1 Im Bereich von allgemeinem Wohngebiet (WA) sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 4 (4) BauNVO).

1.2 Bei starkem Hanggefälle unter "Höchstens 2 Vollgeschosse" dürfen bergseits nur 1 Geschoß, talseits nur 2 Geschosse sichtbar werden.

1.3 Im Teilgebiet südlich des Kathol. Kindergarten, Volksschule und Evangel. Kindergarten ist § 4 (3) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.4 Die Mindestabstände nach LBO sind auch dann einzuhalten, wenn die Baugrenzen bis zur Grundstücksgrenze reichen.

2. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1.b) BBauG)

2.1 Die Stellung der Gebäude ist im Bebauungsplan durch Richtungspfeile für die Fristrichtung dargestellt.

2.2 Freistehende Kellerwände zur Talseite müssen angeböscht werden.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1.c) BBauG)

3.1 Sockelhöhe (Fußbodenoberkante des Erd - bzw. Untergeschosses)

a) bei ebenem Gelände ist die Sockelhöhe über der mittleren Höhe der angräzenden Verkehrsfläche anzurufen.

b) am Hang von der talseitigen Geländeoberfläche an; bei Gebäuden talseits und bergseits der Straße, gemessen von der dortigen mittleren Höhe der natürlichen Geländeoberfläche.

4. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 1.e) BBauG)

4.1 Für Art und Anzahl gelten die jeweiligen Richtlinien des Innenministeriums.

4.2 Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zur seitlichen Grundstücksgrenze grenzbündig zulässig.

4.3 Senkrecht zur Straße errichtete Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,00 m, parallel zur Straße errichtete Garagen einen Mindestabstand von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie haben, soweit im zeichnerischen Teil keine anderen Festsetzungen getroffen sind.

4.4 Garagengruppen und freistehende Garagen im Bereich der vorderen Hälfte der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen nur mit Flachdach errichtet werden.

4.5 Garagen im übrigen Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche sind mit Flachdach oder Satteldach max. Traufhöhe 3,00 m zu errichten.

4.6 Stellplätze müssen planiert und befestigt sein.

4.7 In dem unter 1.3 genannten Teilgebiet dürfen Garagen nur in den dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden.

Dies gilt nicht für das Baugrundstück südwestlich des Kathol. Kindergarten und für Baugrundstücke an der Planstraße 7, sobald die dortigen Garagenflächen bebaut sind.

5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 111 LBO)

5.1 Nebengebäude:

a) Nebengebäude mit einer max. Grundfläche von 40 qm müssen grenzbündig zusammengebaut werden und sind in Form und Farbe einander anzupassen.

Die zeichnerischen Festsetzungen weisen bei entsprechenden rückwärtigen Baugrenzen die hierfür vorgesehenen überbaubaren Flächen aus.

b) Nebengebäude dürfen nur 1 geschoßig, mit einer max. Traufhöhe von 3,00 m errichtet werden.

5.2 Einfriedigungen:

Einfriedigungen an öffentlichen Straßen und Plätzen dürfen einschl. des Sockels von höchstens 0,30 m die Gesamthöhe von 0,80 m nicht übersteigen.

6. Ausnahmen (§ 31 (1) BBauG)

6.1 Überbauung der Baugrenzen bis 2,00 m, soweit die gesetzlichen Mindestabstände gem § 7 und folgende LBO hierdurch nicht berührt werden.

6.2 Bei Baugrundstücken unter dem Durchschnitt der allgemeinen Bauplatzgrenze ist eine entsprechende Anpassung der Festsetzungen vorgesehen.

Handelsamt Stuttgart

D. Linsen

BAU

VERWEITERUNG SÜD

IV. Verbindungsleitungen

Alle erforderlichen Versorgungsleitungen wie Ent- und Bewässerung, Elektrizität usw. werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt.

V. Bodenordnung

Eine Beulandumlegung für das Plangebiet ist bereits durchgeführt. Evtl. Veränderungen von Grundstücksgränen sind vom Grundstückseigentümer durch Maßbrief zu regeln. Eine Beulandumlegung ist nicht mehr erforderlich.

Wiesloch, den 1. März 1972

Oberbürgermeister

In Beurteilung: *Mohr*



Planungsamt

*Horwath*

## B e g r ü n d u n g

nach § 9 BGB

### I. Allgemeines

- (1) Für das Gebiet "Ortsverweiterung Süd" liegt ein Bebauungsplan vor, der am 22. Mai 1988 vom Landratsamt Heidelberg genehmigt wurde.
- (2) Bei der seinerzeit durchgeführten Bauleitplanklegung wurden zwischen dem Fichtenweg, Akazienweg und Tannenweg vier Baugrundstücke gebildet um darauf entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Hausgruppe zu errichten.
- (3) Der Eigentümer der Grundstücke hat über seinen Architekten einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich gestellt. Aufgrund der topographischen Verhältnisse kann auf dem Gelände die Errichtung einer Hausgruppe nicht ohne erhebliche Schwierigkeiten durchgeführt werden.
- (4) Der rechtskräftige Bebauungsplan "Ortsverweiterung Süd" soll in dem genannten Bereich darzt geändert werden, daß dort die Errichtung von drei Einzelsiedlern möglich wird.

### II. Raumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt die Grundstücke zwischen Fichtenweg, Akazienweg und Tannenweg mit Ausnahme des Grundstücks für die Tiefstation und der Garagen- bzw. Stellplatzgrundstücke.

### III. Erreichung

Es ist nicht beabsichtigt im Zuge der Bebauungsplanänderung Straßenzüge zu verlegen bzw. zu verändern.

- 2 -

**IV. Versorgungsleistungen**

Alle erforderlichen Versorgungsleistungen wie Ent- und Bausanierung, Elektrizität usw. werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt.

**V. Bodenordnung**

Eine Baulandumlegung für das Fliegenfeld ist bereits durchgeführt. Event. Veränderungen von Grundstücksgrenzen sind vom Grundstückseigentümer durch Notbrief zu regeln. Eine Baulandumlegung ist nicht mehr erforderlich.

Wiesloch, den 1. März 1973

Oberbürgermeister

In Vertretung:



Planungsamt

Horstark

GEMEINDE BAIERTAL  
LANDKREIS HEIDELBERG

BEBAUUNGSPLAN "ORTSERWEITERUNG SÜD"

Inhaltsverzeichnis

- I. Begründung (§ 9 (6) BbauG)
- II. Verzeichnis der betroffenen Grundstücke

## I. Begründung

### 1. Allgemeines

Das Gebiet des fastzustellenden Bebauungsplanes "Ortsverweiterung Süd" ist im Entwurf zum Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt. Planungsentwurf mit Modell wurden durch die Beratungsstelle für Bebauungspläne beim Regierungspräsidium für Nordbaden in Karlsruhe erarbeitet.

Das Baugebiet liegt im Süden der derzeitigen Ortsbebauung im Anschluß an die neu errichtete Volksschule.

In Erweiterung des Schulzentrums sind Kindergärten mit Gemeindezentren beider Konfessionen im Anschluß an die neue Volksschule eingeplant.

Das zu erschließende Gebiet erstreckt sich über eine von Westen nach Osten verlaufende Talmulde mit den nach Norden und Süden aufsteigenden, leicht geneigten, Hängen.

Die im östlichen Teil des Plangebietes bestehende Lederschenenstraße verbindet durch ihre Fortsetzung nach Westen die geplante Ortsverbindung Beiertal - Dierheim mit dem bestehenden östlichen Ortsteil an der Kreisstraße Nr. 109.

Im Bereich der vorgesehenen Läden, 4 geschossigen - und Reihenbebauung ist als örtliche Erholungsfläche eine Grünanlage mit Kinderspielplatz eingeplant.

Die seit mehreren Jahren stagnierende Bautätigkeit in der Gemeinde Beiertal erfährt durch die geplante Erschließung wieder den notwendigen Aufschwung.

### 2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Planfeststellungsgebiet wird im Norden durch den bestehenden Ortsteil mit der neuen Volksschule begrenzt.

Im Osten bildet der verbleibende Grundstücksteil von Grdat. Nr. 1939, die bestehende Bebauung am Mühlenbergweg und der Lederschenenstraße und der Geuangelbach die Begrenzung.

Im Süden und Westen bilden die nichtberührten Ackergundstücke der Gewanne Wessental, Spitzberg, Schneidersäcker, Sinsheimer Höhe, Auf der Miet und Bildäcker die Grenze.

### 3. Bebauung

Die Planung über die Bebauung ist überwiegend auf den ländlichen Bedarf an 1 - und 2 geschossigen Ein - und Zweifamilienwohnhäuser abgestimmt.

Der 4 geschossigen Bauung an der Planstraße 11 hat der Gemeinderat nur unter Vorbehalten zugestimmt, da die Gemeinde derzeit über keinerlei Mittel verfügt, ein derartiges Bauprogramm durchführen zu können.

Wegen des überwiegend ländlichen Charakters des Plangebietes ist seitens der Gemeinde gegen die Errichtung von Nebengebäuden in beschränktem Umfang nichts einzuwenden.

Im Bereich des baulichen Schwerpunktes strebt die Gemeinde die Errichtung eines Ladenzentrums an, das die örtliche Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet.

#### 4. Verkehr

##### 4.1 Fließender Verkehr:

Die äußere Erschließung erfolgt über die Planstraße 1 über die Döhlheimer Straße zur Landesstraße Nr. 547 ( Wieslocher Straße ) und über die Lederschenkenstraße ( Verlängerung der Planstraße 1 ) zur Kreisstraße Nr. 109 ( Höckenberger Straße ).

##### 4.2 Ruhender Verkehr:

Für den ruhenden Verkehr wurde bei den Festsetzungen im Bebauungsplan eine Vollmotorisierung zugrunde gelegt. Für jede Wohnung ist ein Stellplatz oder eine Garage vorzusehen, die auf dem Baugrundstück oder in Gemeinschaftsanlagen unterzubringen sind.

#### 5. Bodenordnung

Die im Bebauungsplan angedeuteten Grenzen der neuen Baugrundstücke sind unter geringfügigen Abweichungen in den Zuteilungsentwurf zur Beulandumlegung bereits übernommen worden. Die beteiligten Grund-eigentümer haben ihrer neuen Zuteilung zugestimmt.

#### 6. Versorgungsleistungen und Entwässerung

Die Versorgung mit Wasser und Strom sowie die Abwasserbeseitigung erfolgt über das zu erweiternde örtliche Versorgungsnetz.

#### 7. Flächenverteilung

Größe des Planungsgebietes	15. 87,66 ha	100 %
Verkehrs- und Grünflächen	3. 32,63 ha	20,95 %
Bauflächen	12. 55,03 ha	79,05 %

Die durchschnittlichen Bauplatzgrößen liegen bei 6 - 7 a.

#### 8. Geplante Wohnungen (WE)

Vollgeschosse	geplante WE min.	geplante WE max.
I	60	60
II	150	192
II Reihen	16	16
IV	36	48
Insgesamt:	262	316

9. Einwohnerzahl

Angenommen pro Wohnung 3,5 Einwohner (Bundesdurchschnitt)

Geplante WE min. = 262 x 3,5 = 917 Einwohner

Geplante WE max. = 316 x 3,5 = 1106 Einwohner

---

Mittel: \* 289 x 3,5 = 1012 Einwohner

10. Wohndichte

Reine Wohnbaufläche = 12,55 ha

Einwohnerzahl (Mittel) = 1 012 Einwohner

Wohndichte: 1 012 / 12,55 ha = 81 Einwohner/ha

11. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, die durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen, setzen sich wie folgt zusammen:

11.1 Straßen (öffentliche Verkehrsflächen)

31300 qm x 65.- DM/qm ca DM 2.035.000,-

Grünläche mit Kinderspielplatz  
1970 sm x 20.- DM/qm ca DM 40 000,-

11.2 Kanalisation

2420 lfdm x 140.- DM/1fdm ca DM 339.000,-

11.3 Bebauungsumlegung

158 800 qm x 0,40 DM/qm ca DM 64 000,-

---

Die Gesamtkosten betragen ca DM 2.478.000,-

DER PLANER:  
Heidelberg, den 10. Juli 1967



*Zipprian*

Offiz. best. Vermess. Ing.

4002

## Rhein-Neckar-Kreis

Gemeinde: Wiesloch

### Gemarkung: Baiertal

### **Ortsteil**

## Unbeglaublicher Auszug

aus dem Liegenschaftskataster

Flurstück Nr. 3894



Digitized by srujanika@gmail.com

Wiesbaden, den 2. 1. Dez. 1920

Electromagnetic-Resonances

Lederschenstraße

3861

3896

3495

389

380

38

3899

390

3907

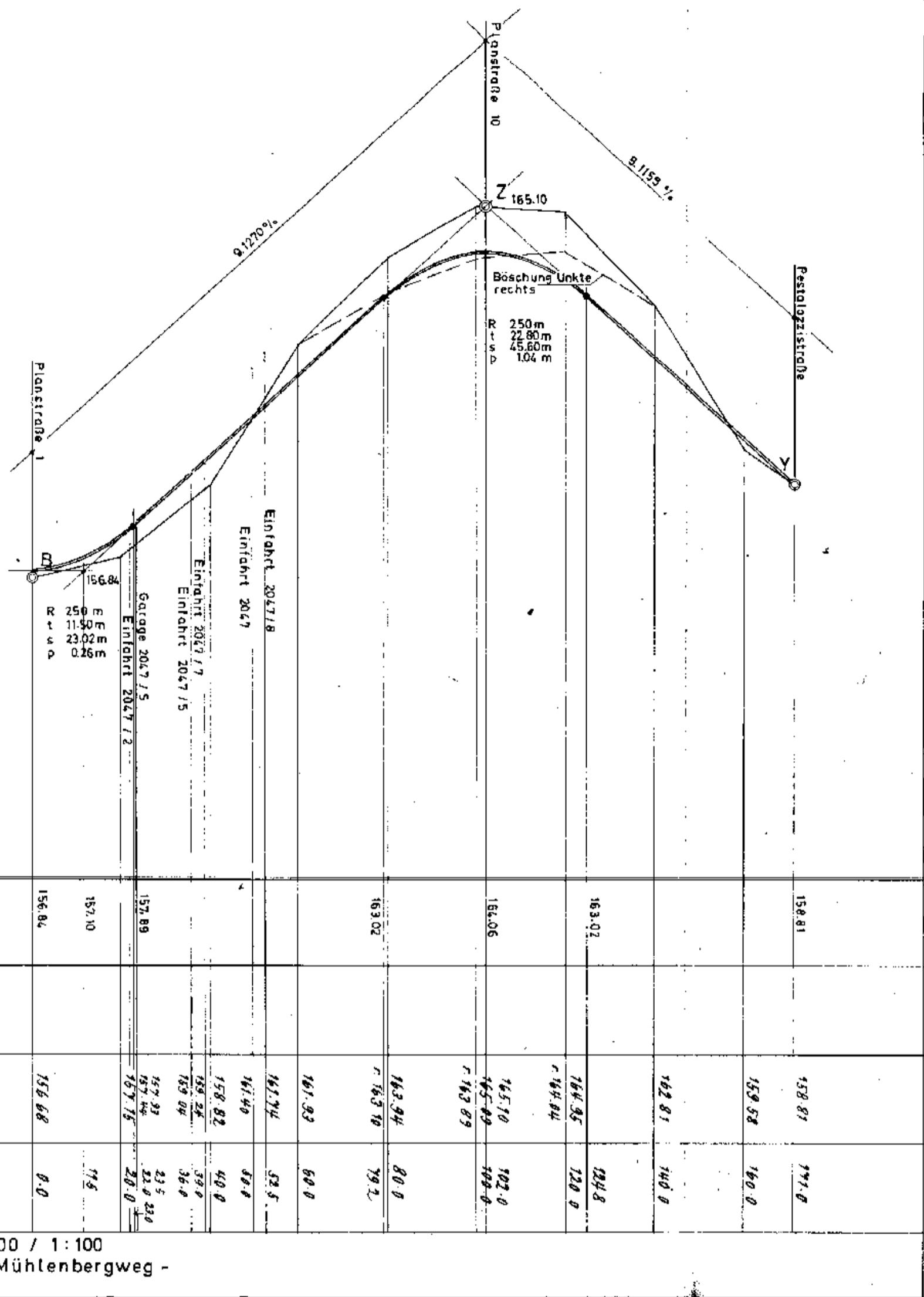
### Festsetzungen des Bebauungsplans:

- |     |                                       |     |
|-----|---------------------------------------|-----|
| 1.  | Art d. baul. Nutzung                  | ... |
| 2.  | Zahl d. Vollgeschosse                 |     |
| 2.  | Grundflächenzahl                      | GRZ |
| 4.  | Geschossflächenzahl                   | GFZ |
| 4.  | Baumassenzahl                         | BMZ |
| 6.  | Bauweise offen                        | o   |
| 6.  | " geschlossen                         | g   |
| 7.  | Satteldach                            | SD  |
| 8.  | Flachdach                             | FD  |
| 10. | Walmdach                              | WD  |
| 8.  | Dachneigung                           | ... |
| 9.  | Anzahl d. zulässigen<br>Wohneinheiten | WE  |

Maßstab 1: 500

Unbeglaubigter Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
gefertigt am 30. Mai 1978  
Staatl. Vermessungsamt Heidelberg

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster. Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.



8

8

160.00 ü.NN

Neue Straße

964.90

970.4

976.98

982.81

988.70

Kanal S.

975.91

982.91

988.91

994.71

998.71

Gelände

976.91

983.91

988.91

994.71

998.71

Entfernung

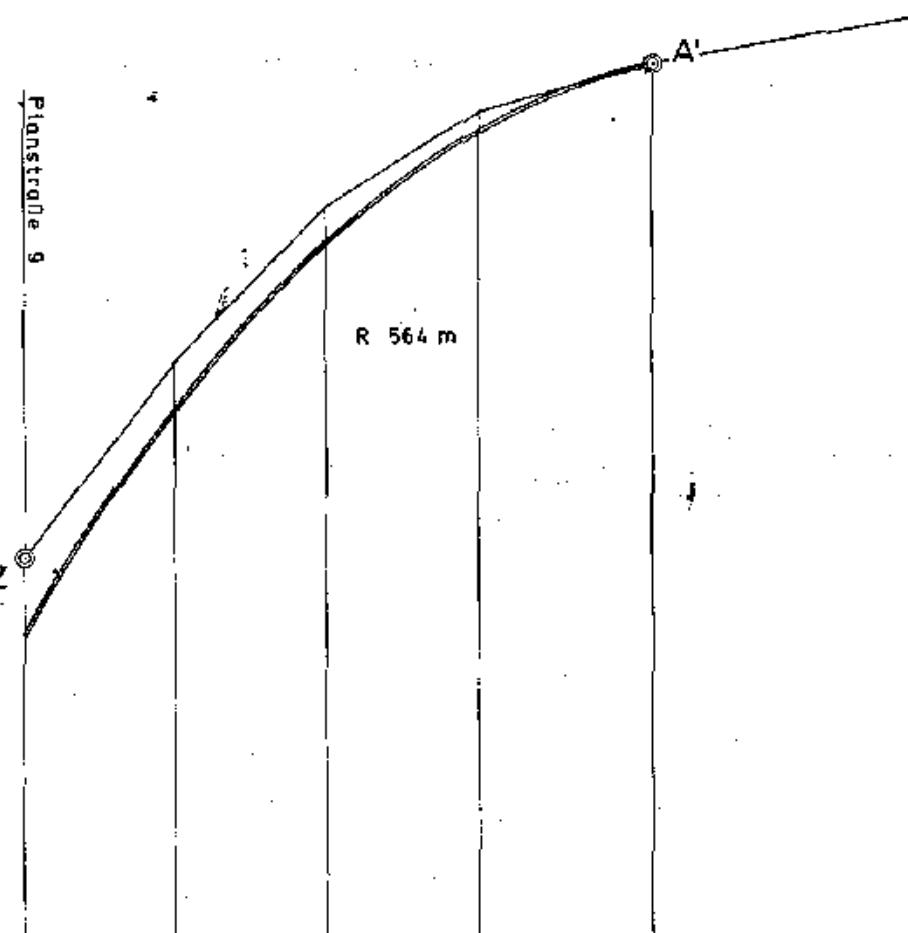
0.0

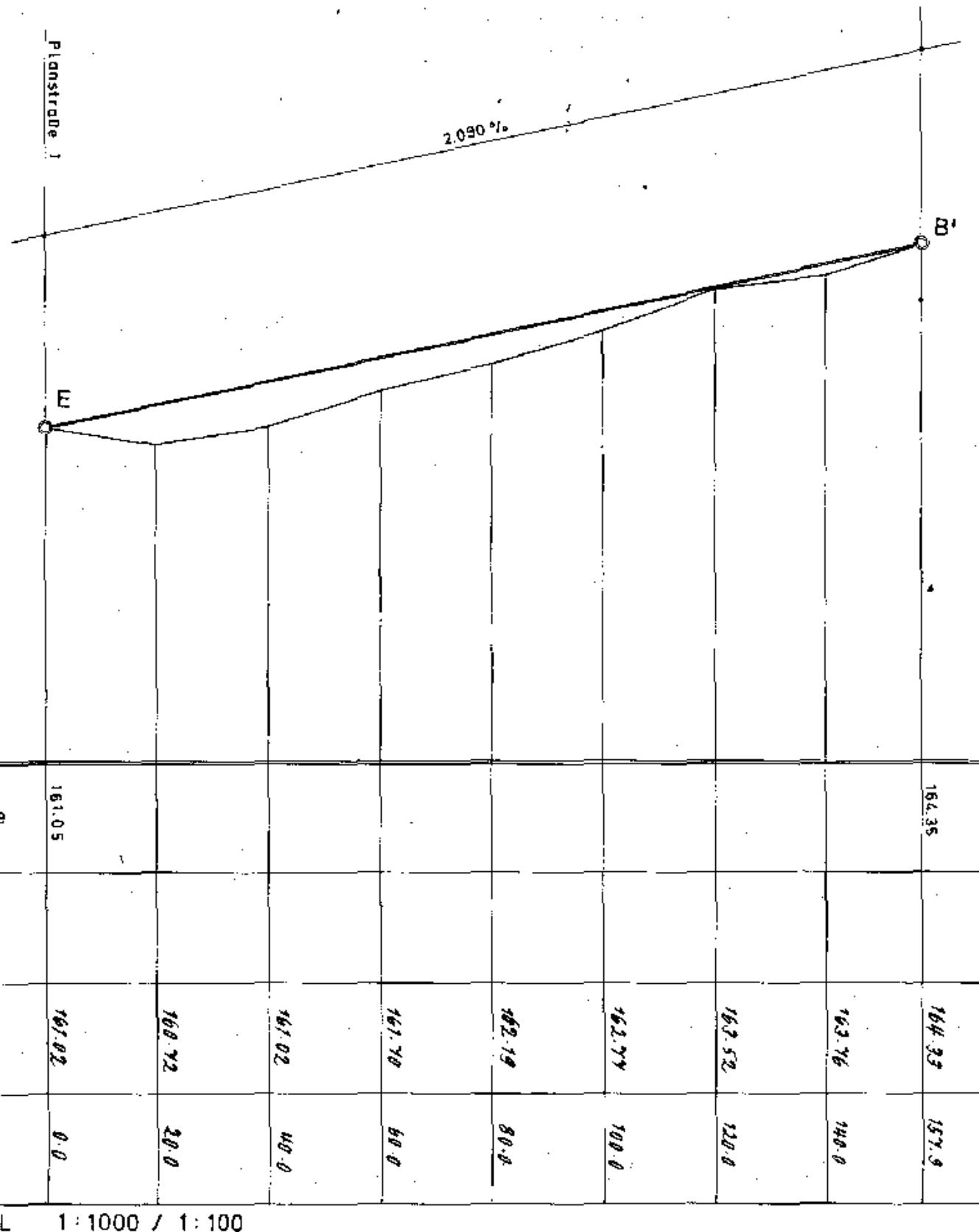
0.0

0.0

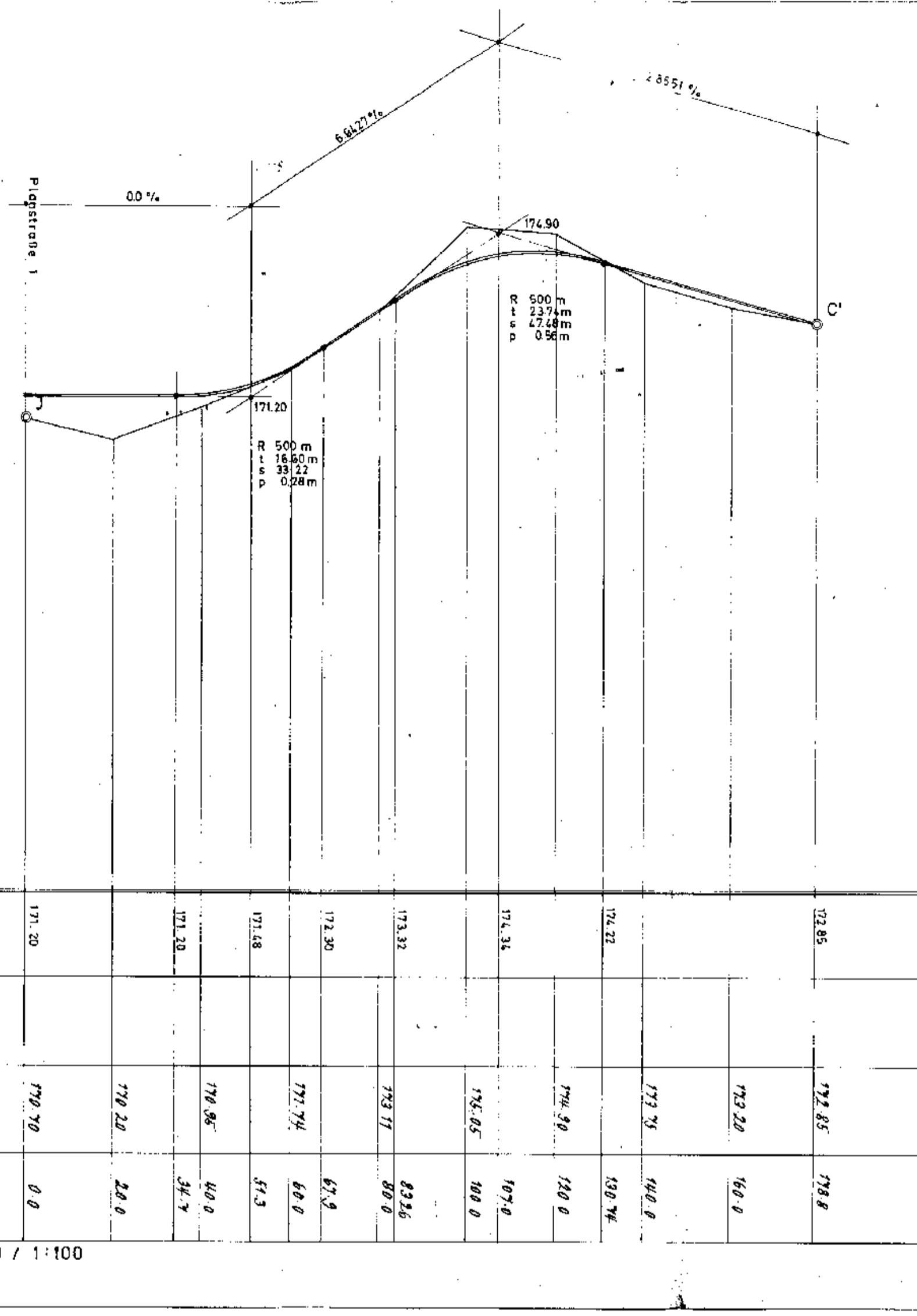
0.0

0.0





BAIERTAL 1:1000 / 1:100  
Planstraße 11



Büchel

Baiertal, den 25. X. .... 1966  
Der Bürgermeister

06222

84243

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 2 (6) BbauG nach  
ortsüblicher Bekanntmachung  
am ... 30. Oktober ..... 1967  
von ... 8. November ..... 1967  
bis ... 8. Dezember ..... 1967 öffentlich aufgelegen.  
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BbauG in Verbindung mit  
§ 4 GO durch Beschluß des Gemeinderates  
vom ... 20. Dezember ..... 1967 als Satzung beschlossen.

Baiertal, den 22. Dezember ... 1967  
Der Bürgermeister

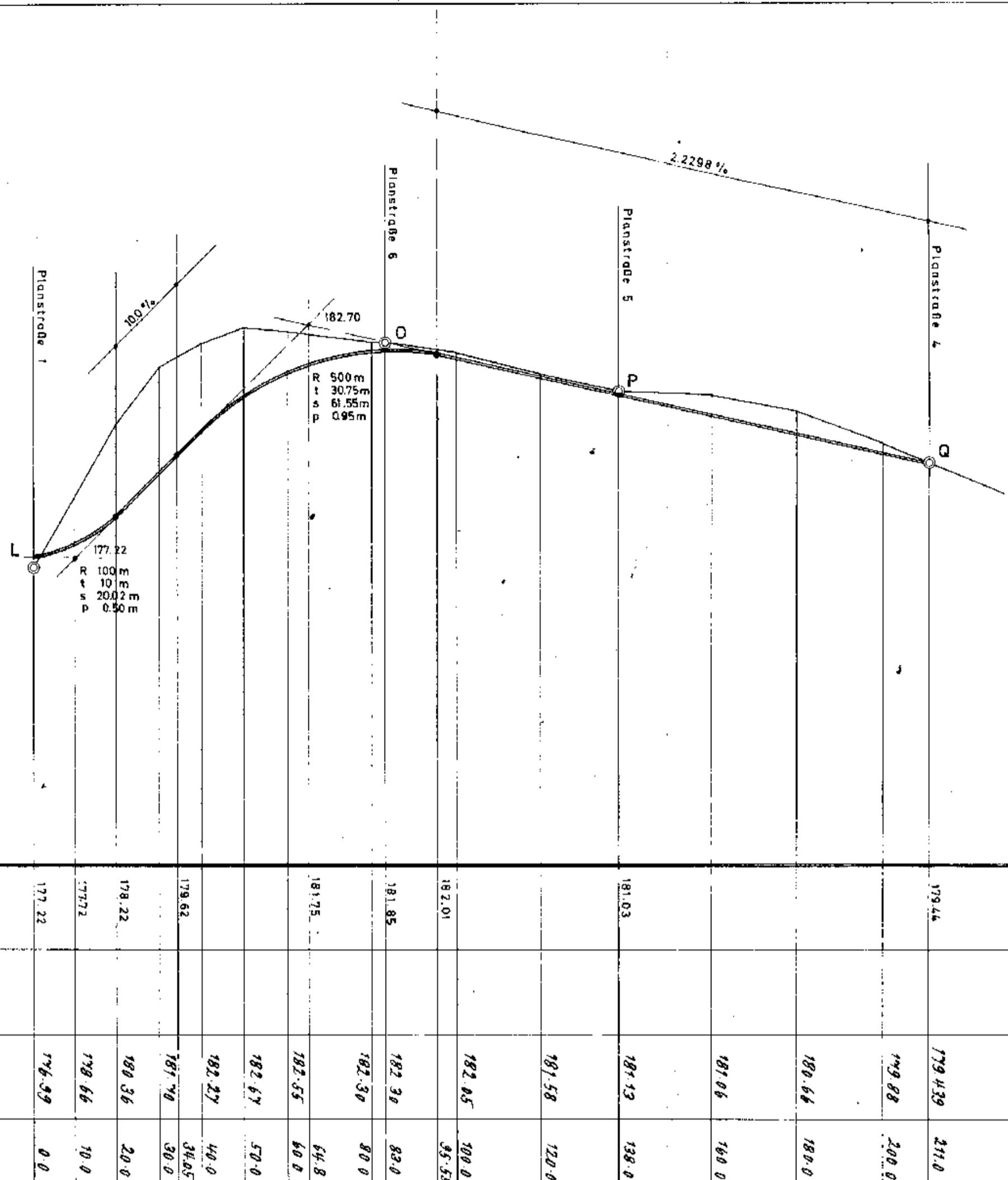
Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde:

Nr. ....  
Genehmigt (§ 11 BbauG)

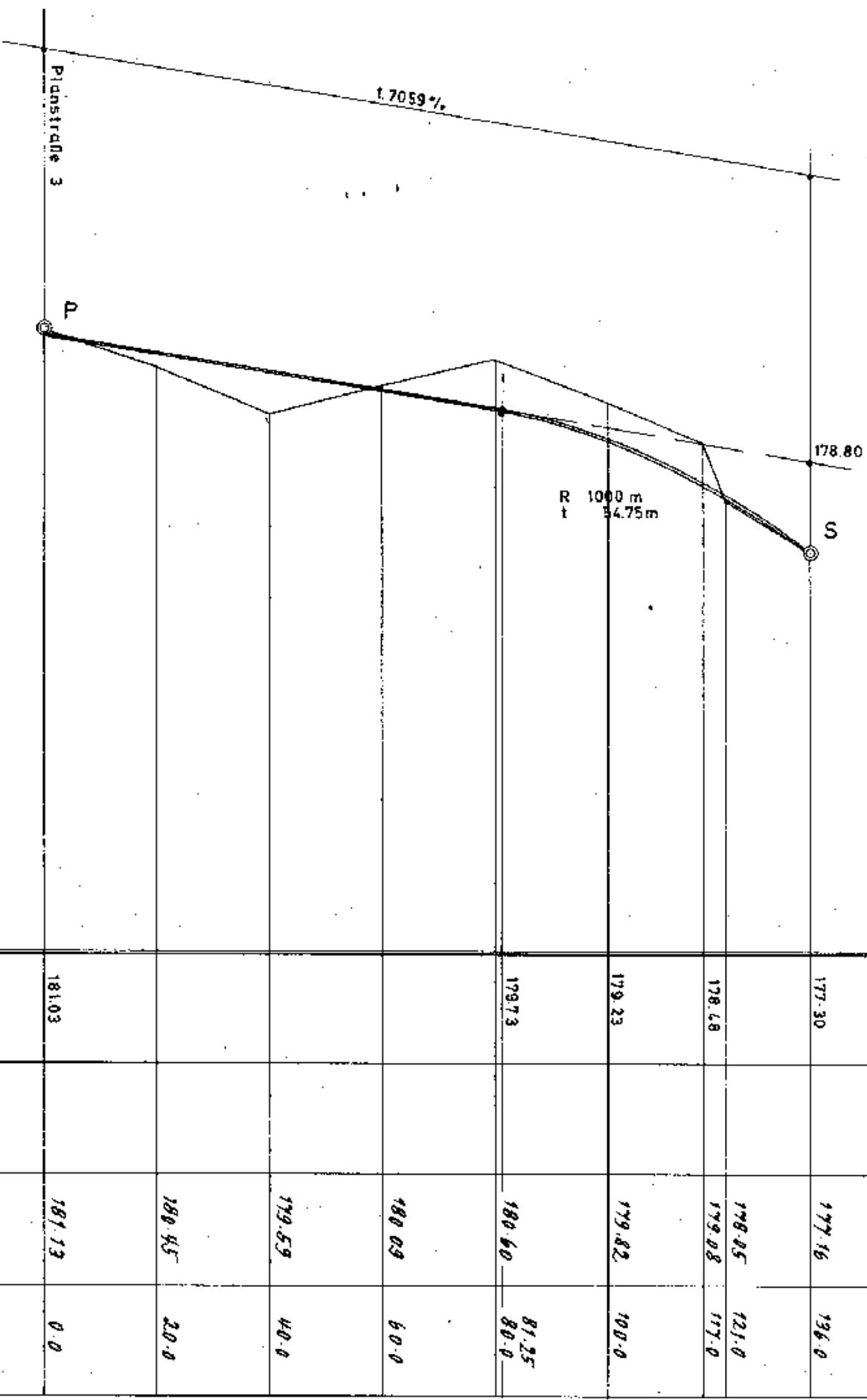
Heidelberg, den ..... 1968  
Landratsamt

Durch Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BbauG  
vom ... 5. Juni ..... 1968  
bis ... 14. Juni ..... 1968  
ist der Bebauungsplan am Ausgabetag o. h.  
am ... 15. Juni ..... 1968 rechtsgültig geworden.

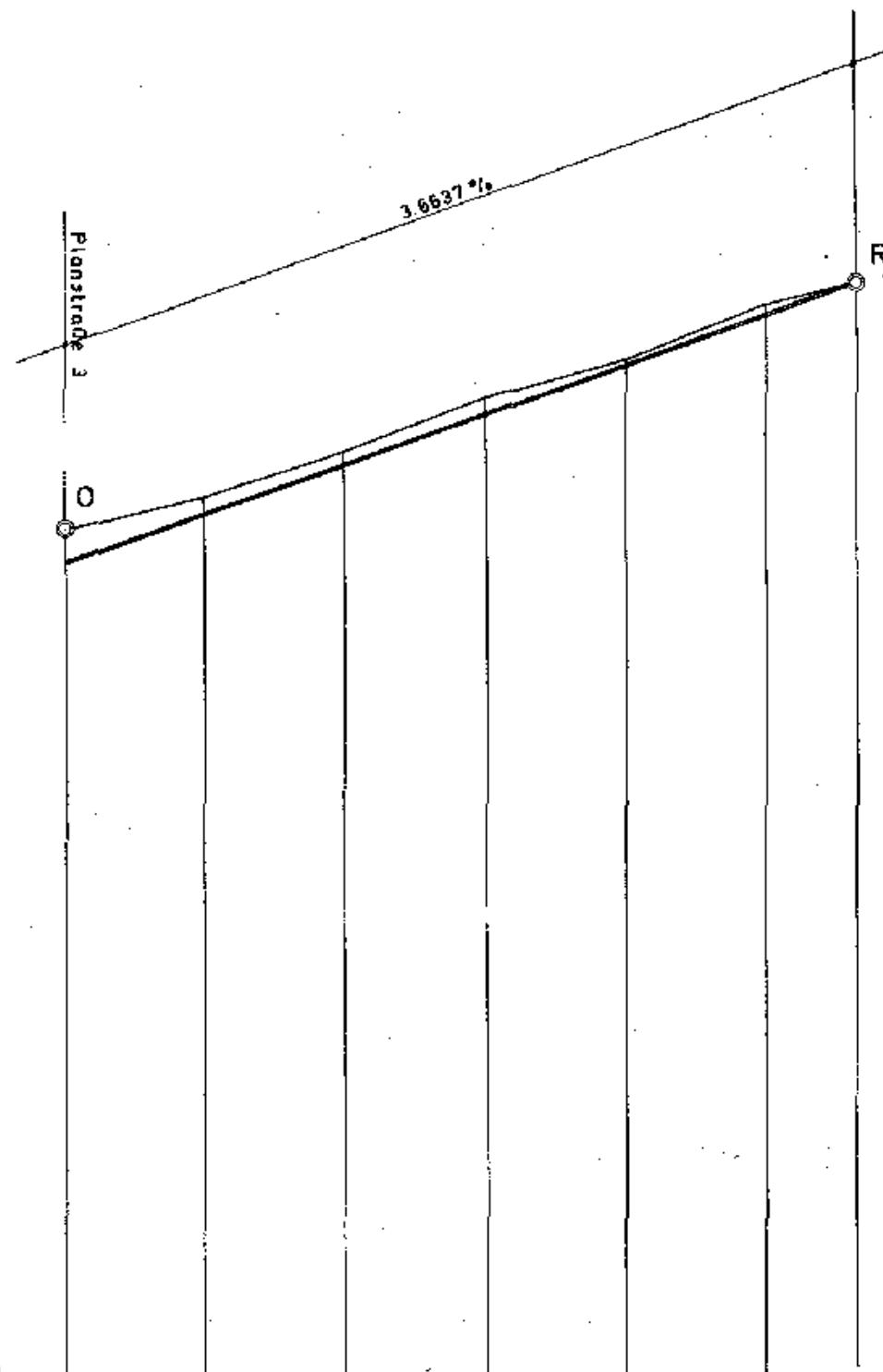
Baiertal, den ... 18. Juni .... 1968  
Der Bürgermeister



BAIERTAL 1:1000 / 1:100  
Planstraße 3 - vert. Zum Wilhelmsblick -



BAIERTAL 1:1000 / 1:100  
Planstraße 5



170.00 ü.NN

186.00

Neue Straße

181.85

Kanal S.

182.30

Gelände

182.79

Entfernung

183.45

0.0

184.23

40.0

184.82

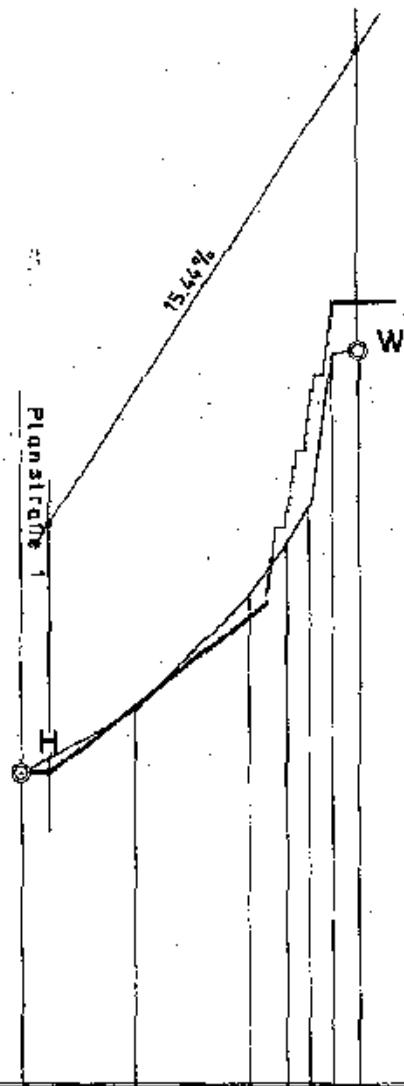
40.0

185.58

40.0

185.93

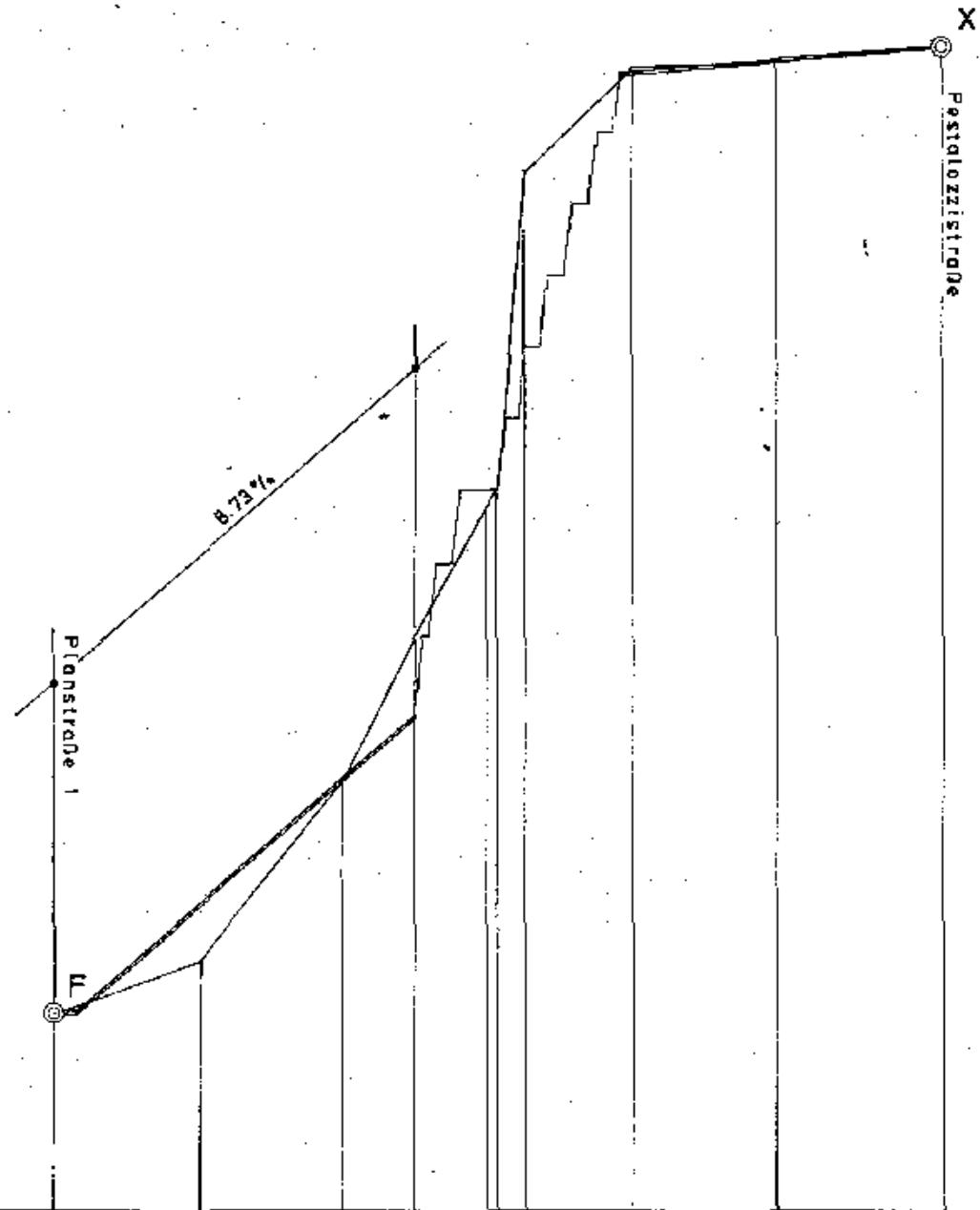
143.0



Neue Straße						
Kanal S.						
Gelände						
Entfernung	0.0	60.07	116.95	173.40	230.44	287.44

**BATERIAL** 1:1000 / 1:100

Planstraße 7



Neue Straße

Kanal S.

Gelände

Entfernung

162.9

162.75

0.0

163.49

0.00

00.99

0.00

165.85

00.89

0.00

00.69

0.00

176.94

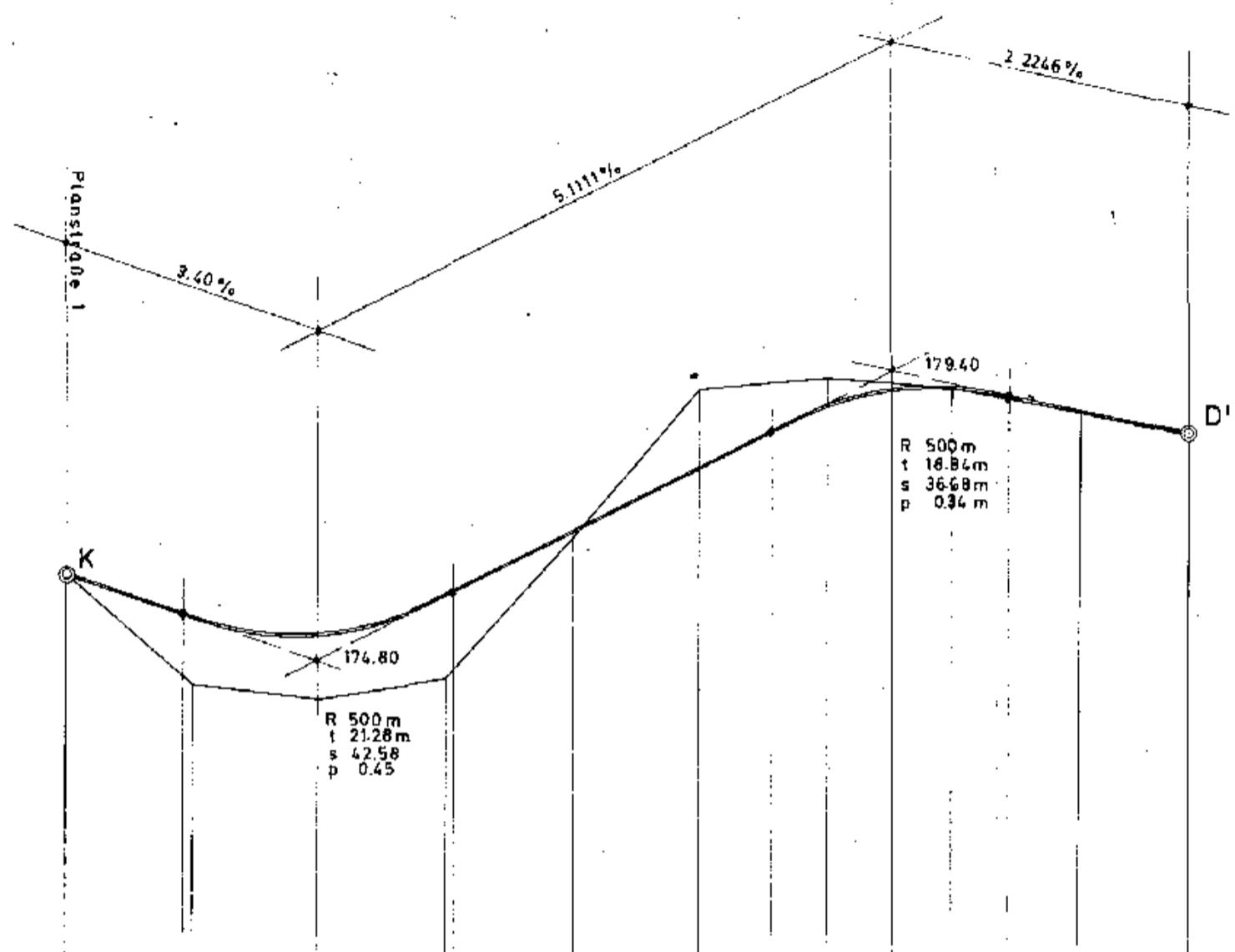
0.00

176.94

0.00

176.27

0.00



Neue Straße

	176.36	175.52	175.25	175.05	174.80	174.49	174.14	173.63	173.06	172.46	171.86	171.26	170.66	170.06	178.99	178.35	178.34	178.32
Neue Straße																		
Kanal S.																		
Gelände																		
Entfernung	0.0	40.0	80.0	120.0	160.0	200.0	240.0	280.0	320.0	360.0	400.0	440.0	480.0	520.0	560.0	600.0	640.0	680.0

BAIERTAL 1:1000 / 1:100  
Planstraße 13

BAIERTAL, den 23. Okt. 1967  
Der Bürgermeister

*WMA*

Planfertiger:

HEIDELBERG, den 23. Oktober 1967

*Zipprian*



1:1000

BESCHLÜSSE - UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965

Heidelberg, den ..... 1967

Öffentlich bestellter Vermess. Ing.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschuß des Gemeinderates vom ... 21. Juli ..... 1966 aufgestellt.

Baiertal, den 25. Juli ..... 1966  
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 2 (6) BBauG nach ortsüblicher Bekanntmachung

am ... 3. Oktober ..... 1967  
von ... 8. November ..... 1967  
bis ... 8. Dezember ..... 1967 öffentlich aufgelegen.  
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG in Verbindung mit § 4 GO durch Beschuß des Gemeinderates

vom ... 20. Dezember ..... 1967 als Satzung beschlossen.

Baiertal, den 22. Dezember ... 1967  
Der Bürgermeister

Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde:

Nr. ....  
Genehmigt (§ 11 BBauG)

Heidelberg, den ..... 1966  
Landratsamt

Durch Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BBauG

von ... 5. Juni ..... 1968  
bis ... 14. Juni ..... 1968  
ist der Bebauungsplan am Ausgabetag d.h.  
am ... 15. Juni ..... 1968 rechtsgültig geworden.

Baiertal, den ... 18. Juni ..... 1968  
Der Bürgermeister