

**B E G R Ü N D U N G**  
**(§9 Abs. 8 BauGB)**  
zur

**1. Bebauungsplanänderung**

**"SÜDLICH DER SCHWETZINGER STRASSE"**

**Wiesloch, Rhein-Neckar-Kreis**

1. Der Bebauungsplan "Südlich der Schwetzingen Straße" wurde durch Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens am 22.07.1993 rechtsverbindlich.
2. In den schriftlichen Festsetzungen ist die Zahl der Vollgeschosse für den Bereich "A" mit mind. 3 und höchstens 6 Vollgeschossen festgesetzt, wobei die Anzahl der Geschosse zur Mitte der Baukörpergruppe hin ansteigen soll (insgesamt 50%).  
In den Randbereichen, jeweils über 25 % der mehrgeschossig überbauten Grundfläche ist die Zahl der Vollgeschosse zwingend festgesetzt mit 3 Vollgeschossen, wobei das 3. Vollgeschosß bereits im Dachbereich liegen muß.  
Diese Festsetzung der Höhenstaffelung sollte verhindern, daß eine punkt- oder riegelförmige durchgängig 6-geschossige Bebauung entsteht.
3. Ein Gutachterverfahren zum Bau von Mietwohnungen im westlichen Block des Bereiches "A" hat nun gezeigt, daß eine städtebaulich sehr ansprechende Bebauung auch ohne Höhenstaffelung erreicht werden kann. Deshalb soll im Bebauungsplan auch ausnahmsweise von der Staffelung der Vollgeschosse abgewichen werden dürfen, wenn die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen nicht überschritten, die Gestaltungs- festsetzungen eingehalten und max. 4 Vollgeschosse nicht überschritten werden. Aus gestalterischen Gründen ist dabei auch eine geringfügige Überschreitung der südlichen Baugrenze möglich.
4. Änderung gegenüber dem Bebauungsplan vom 22.07.1993:

**Ausnahme:**

"Als Ausnahme darf im Bereich "A" von den schriftlichen Festsetzungen Ziff. 1.5 bezüglich der Staffelung der Zahl der Vollgeschosse abgewichen werden, wenn 4 Vollgeschosse nicht überschritten und die Grund- und Geschoßflächenzahlen eingehalten werden. Dabei kann die südliche Baugrenze um max. 3 m überschritten werden. Die Fassadengliederung gem. Ziffer 2.1 der schriftlichen Festsetzung ist grundsätzlich einzuhalten."

**5. Verfahren**

Da sich die Änderung nur unwesentlich auf die Grundzüge der Planung auswirkt wurde ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Die Betroffenen wurden gehört, Einwände wurde keine vorgebracht.

Wiesloch, April 1994  
-Planungsabteilung-



## S A T Z U N G

### A. Rechtsgrundlage

Aufgrund der §§ 1,2, 8-10 und 13 des Baugesetzbuches, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat die Bebauungsplanänderung "Südlich der Schwetzinger Straße" als Satzung beschlossen.

- § 1            Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem am 22.07.1993 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan "Südlich der Schwetzinger Straße"
- § 2            Dieser Bebauungsplan besteht aus den nachfolgenden **Schriftlichen Festsetzungen.**
- Als Anlage ist eine Begründung beigefügt.
- § 3            Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

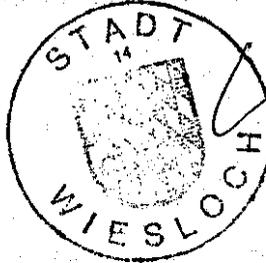
### B. Schriftliche Festsetzungen

"Als Ausnahme darf im Bereich "A" von den schriftlichen Festsetzungen Ziff. 1.5 bezüglich der Staffelung der Zahl der Vollgeschosse abgewichen werden, wenn 4 Vollgeschosse nicht überschritten und die Grund- und Geschößflächenzahlen eingehalten werden. Dabei kann die südliche Baugrenze um max. 3 m überschritten werden. Die Fassadengliederung gem. Ziffer 2.1 der schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 22.07.1993 ist grundsätzlich einzuhalten."

### C. Beschlüsse und Verfahren

Der Gemeinderat der Stadt Wiesloch hat am 23. März 1994 die Änderung des Bebauungsplanes "Südlich der Schwetzingen Straße" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB i.V. mit § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Beteiligten haben der Änderung nicht widersprochen.

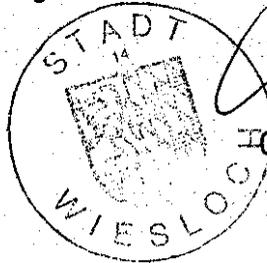
Wiesloch, den 12. April 1994



*[Handwritten signature]*  
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt

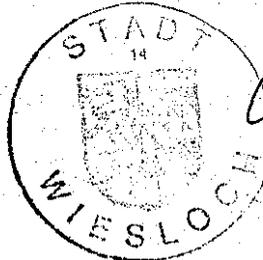
Wiesloch, den 12. April 1994



*[Handwritten signature]*  
Oberbürgermeister

Durch Bekanntmachung des Beschlusses am 15. April 1994 ist die Bebauungsplanänderung rechtskräftig geworden.

Wiesloch, den 15. April 1994



*[Handwritten signature]*  
Oberbürgermeister