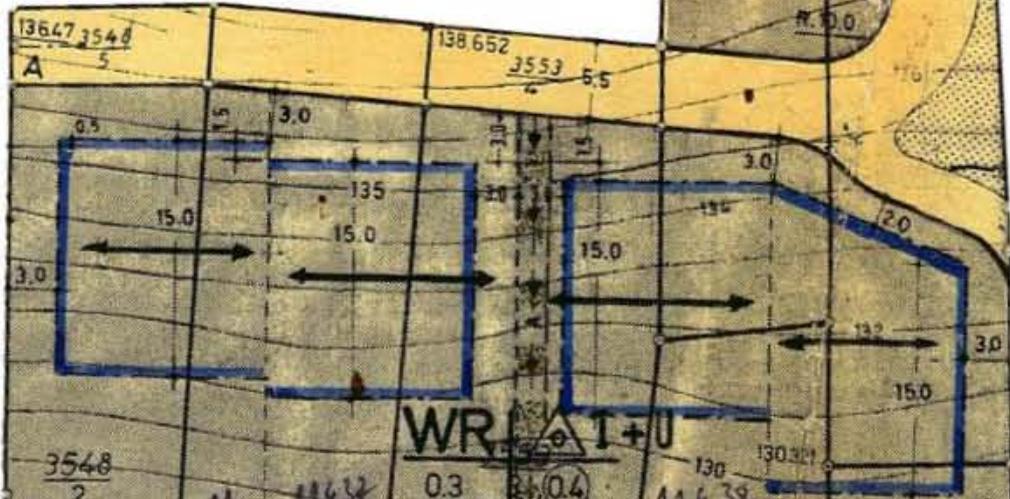


11640

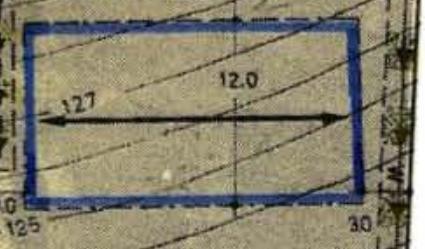
WR | o II

0.3 | 0.5
Sockel bis 0.60 | Dachn. bis 45°



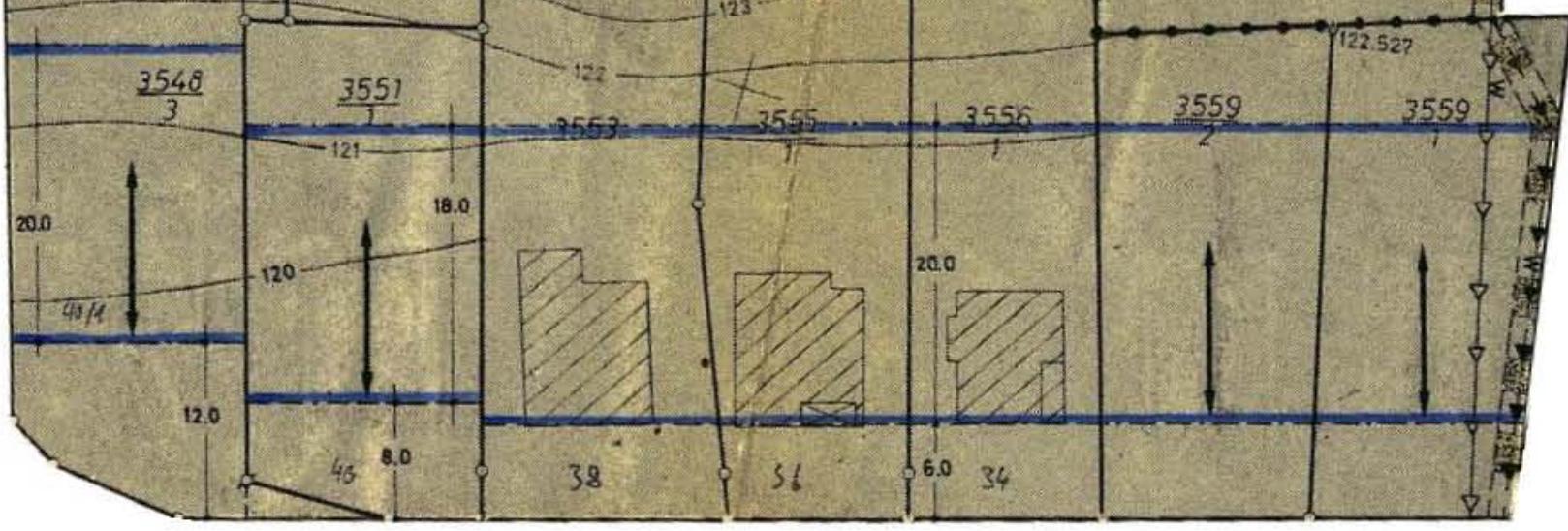
3548
2
11636
11637
127.671
bergs. tats.

0.3 | 0.4
Sockel bis 0.30 | Dachn. Sen 0° bis 22°



WR | o II

0.3 | 0.5



ZEICHENERKLÄRUNG

Art u. Maß der Baulichen Nutzung

Gem. § 2 Abs. 4 der Plan ZVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG und § 1 BauNVO)



Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG und §§ 16 und 17 BauNVO)

I, II max. Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

+U mit Ausbau des Untergeschosses am Hang

0.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0.5 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG und § 22 BauNVO)

o offene Bauweise

△ nur Doppelhäuser zulässig

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 23 BauNVO)

	Baugrenze
	Strassenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)
	Firstrichtung der Hauptbaukörper
	mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
	Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BBauG)
	Hauptwasserleitung vorhanden
	" wegfallend
	" geplante Verlegung
	Abwasserleitung vorhanden
	" geplant

H Ö H E N L A G E

	Höhenschichtlinie
	Höhenbolzen
	Höhenangaben auf Vermarkungszeichen
	fertige oder geplante Straßenhöhe

H I N W E I S

anzustrebende neue Grundstücksgrenzen

Aufgrund der §§ 8 und folgende des Bundesgesetzes 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 26.11.1968 BGBl. I S. 1237), des § 1 der zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (Ges. Bl. S. 208) und des § 4 (1) der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.1955 (Ges. Bl. S. 129) in Verbindung mit § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151) hat der Gemeinderat der Stadt Wiesloch die zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Schriftliche Festsetzungen

(§ 9 (1) BBauG)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1.a)
 - 1.1 Im Bebauungsplangebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei (2) Wohnungen zulässig (§ 3 (4) BauNVO)
 - 1.2 Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 1.b) BBauG
 - 2.1 Bei eingeschossiger Bebauung kann mit Rücksicht auf das vorhandene strake Hanggefälle das Untergeschoß (U) als anrechenbares Geschoß im Sinne von § 2 Abs. 4 Satz 5 LBO ausgebildet und zur Talseite als Wohnung ausgebaut werden.
Der seitliche Grenzabstand muß mindestens 3,00 m betragen:
 - 2.2 An der gemeinsamen Grenze zwischen den Flurstücken Nr. 3559/1 und Nr. 3559/2 darf der nach § 7 LBO einzuhaltende Grenzabstand bis auf 2,50 m verringert werden, wobei durch entsprechend größeren Grenzabstand auf dem Nachbargrundstück ein Gesamtabstand der Gebäude von mindestens 6,00 m eingehalten werden muß.
 - 2.3 Die Stellung der Wohngebäude ist im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt und festgelegt.
3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1.d) BBauG
 - 3.1 Sockelhöhe: Fußbodenoberkante des Erdgeschosses
 - a) Eingeschossige Bebauung (1 + U)

bergseits	max.	0,30 m
talseits	max.	0,60 m

 über gewachsenem Boden bez. Straßennöhe
 - b) Zweigeschossige Bebauung
Entlang der Gartenstraße ist die Sockelhöhe an die bereits erstellten Wohngebäude anzugleichen.
4. Außere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 111 LBO)
 - 4.1 Dächer:
Entlang der Gartenstraße ist die Dachneigung an die bereits erstellten Wohngebäude anzugleichen.
 - 4.2 Kniestock:
bei eingeschossiger (1 + U) und zweigeschossiger
5. Gestaltung der Außenanlagen
 - 5.1 Geländeverhältnisse:
Wesentliche Veränderungen des natürlichen Geländes sind mit den nachbarlichen Interessen abzustimmen und genehmigungspflichtig
Zum Baugesuch sind geeignete Geländeprofile vorzulegen (§ 7 (2) Bauvorlagenverordnung)
 - 5.2 Vorgärten
Vorgärten sind als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten
 - 5.3 Einfriedigungen
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedigungen zu einer Höhe von max. 0,20 m zulässig
 - 5.4 Werbeanlagen sind nicht gestattet.
6. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 1.e) BBauG
 - 6.1 Anzahl: Entsprechend den jeweiligen gültigen Richtzahlen des Innenministeriums von Baden-Württemberg
 - 6.2 Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes dürfen Garagen zur seitlichen Nachbargrenze grenzbündig erstellt werden.
 - 6.3 Freistehende Garagen sind mit Flachdach zu errichten.

7. Ausnahmen

Falls nachbarliche Interessen nicht wesentlich beeinträchtigt werden sowie in Härtefällen, können gemäß § 31 Abs. 1 BBauG und § 94 (1) LBO folgende Ausnahmen zugelassen werden:

1. Zu den zeichnerischen Festsetzungen
 - a) Überschreitung der GRZ bis 0.4
 - b) Überschreitung der GFZ bis 0.7
 - c) bei einer Terrassierten Bebauungsart können die hinteren südlichen Baugrenzen um max. 5,00 m überschritten werden
 - d) im Planbereich südlich des Straßenzuges "Am Hang" mit Ausnahme der Baugrundstücke entlang der Gartenstraße sind Flachdächer zulässig.
2. Zu den schriftlichen Festsetzungen
Zu Abs. 3.1:
Überschreitung der Sockelhöhe talseitig auf max. 1,00 m (vom gewachsenen Boden)
3. Bei den Grundstücken Lgb.Nr. 3559/1 und 3559/2 ist die Errichtung eines Doppelhauses anstelle von 2 Einzelhäusern zulässig.
Ebenfalls können Garagen über die hintere (nördliche) Baugrenze hinaus errichtet werden.

8811

Gerbersruhstraße B 138.32

von Hochbühler

HB 138.307

3548

3553

WR 11
03
138.32

5.5

3557

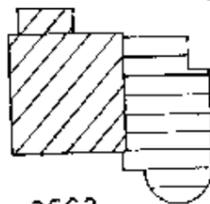
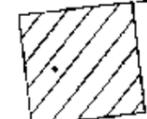
3558

3560

3562

3547

3551



8797/1

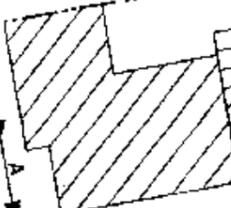
138647 3548

138652 3553

138734

131.00

g



8754

3563

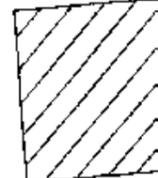
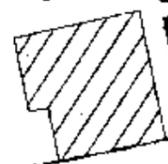
3547

3

8755

3561

n der Bahn



8706

zur Gasse

straße

8702

8701

B E G R Ü N D U N G

(§ 9 (6) BBauG)

zum Bebauungsplan " A M H A N G " der Stadt Wiesloch.

I. Allgemeines

Das Verlangen der beteiligten Grundeigentümer sowie der notwendige Endausbau der Wohnstraße Am Hang veranlaßten zur Aufstellung des hierfür erforderlichen Bebauungsplanes, der eine geordnete Bebauung des Gebietes innerhalb des bereits bebauten Ortsteiles gewährleistet.

Der am 24. 10. 1958 genehmigte Bebauungsplan "Bohn" entspricht nicht mehr den momentanen Voraussetzungen und wird für dieses Teilgebiet hierdurch ersetzt.

Das Erschließungsgebiet liegt zwischen der Gartenstraße und der Gerbereruhstraße in Fortsetzung des bereits ausgebauten Teils der Wohnstraße Am Hang.

II. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird begrenzt im Osten durch die Grundstücke Nr. 3558, 3560 und 3561, im Süden durch die Gartenstraße, im Westen durch die Grundstücke Nr. 3547/3 und 8754 bzw. 3553/1 und im Norden durch die Gerbereruhstraße.

III. Bebauung

Die Lage des Erschließungsgebietes innerhalb der bestehenden Wohnbebauung setzt voraus, daß die geplante Bebauung ausschließlich dem Wohnen dient.

IV. Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die fertig ausgebauten Straßen Gartenstraße, Am Hang und Gerbereruhstraße.

V. Bodenordnung

Nach Feststellung des Bebauungsplanes wird eine Baulandumlegung entsprechend den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes durchgeführt.

VI. Versorgungsleitungen

1) Entwässerung

Ein Teil der neuen Baugrundstücke kann mit Rücksicht auf die vorhandenen Geländeverhältnisse zur angrenzenden Wohnstraße hin nicht entwässert werden. Die Entwässerung erfolgt über einen Kanal der am Rande der privaten Baugrundstücke über diese verlegt werden muß. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich entsprechende Festsetzungen.

Die Entwässerung erfolgt durch Schwerkanalisation (Mischsystem) und kann an das bestehende Kanalnetz angeschlossen werden.

2) Bewässerung

Die Versorgung mit Wasser erfolgt über das vorhandene städtische Versorgungsnetz.

3) Elektrizität

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Netz.

VII. Flächennutzung

1) Flächenverteilung

Brutto - Bauland	60 a	=	100 %
Örtliche Verkehrsfläche	6,5 a	=	11 %
Netto - Bauland	53,5 a	=	89 %

2) Geplante Bebauung

Wohnformen : (Freistehende Einzelhäuser)

eingeschossig	4	=	4 WE
zweigeschossig	5	=	10 WE
<hr/>			
insgesamt:	9	=	14 WE

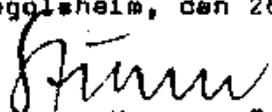
VIII. Kosten

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

1) Straßen	
ca 650 qm a DM 30.-	19.500.- DM
2) Kanalisation	
ca 170 lfdm a DM 130.-	22.100.- DM
3) Wasserversorgung	
ca 140 lfdm a DM 85.-	11.900.- DM
4) Stromversorgung (Straßenbeleuchtung verkabelt)	3.000.- DM
5) Bauleitplanung	1.000.- DM
6) Baulandumlegung	2.500.- DM
	<hr/>
insgesamt:	ca 60.000.- DM

DER PLANFERTIGER

Bad Mergelheim, den 26. Okt. 1968


Behördl. gepr. Vermess. Techn.

Willi Sturm
Bad Mergelheim
Mozartstraße 21

7525

PLANFERTIGER:

Bad Mingolsheim, den 26. 10 1968

Sturm

Behördl. geprüfter Vermessungstechniker

Willi Sturm

Behördl. gepr. Verm. Techn.

Bad Mingolsheim

Mozartstr. 21

Tel. 4833

Gemarkung Wiesloch BEBAUUNGSPLAN „Am Hang“

Aufgestellt:

STADTBAUAMT WIESLOCH

Handwritten signature

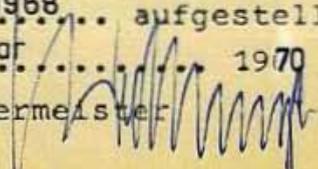
WIESLOCH, DEN 3. Februar 1970

	Datum	Name	Maßstab	Planzeichen	Blatt Nr.
bearbeitet	JANUAR 70	HAAS	1:500		
gezeichnet	2. 2. 1970				
geprüft					

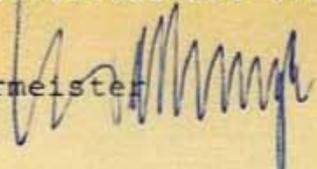
AS 23

Beschlüsse und Genehmigungsvermerke

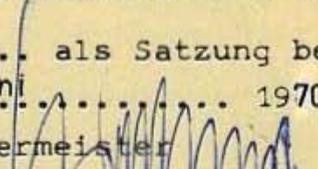
I. Der Bebauungsplan wurde gem. § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Gemeinderates
v vom 19. September 1968 aufgestellt.

Wiesloch, den 3. Februar 1970
Der Bürgermeister 

II. Der Bebauungsplanentwurf hat gem. § 2 (6) BBauG nach ortsüblicher Bekanntmachung am 6. Februar 1970 vom 25.2. bis 25.3.1970 öffentlich aufgelegt.

Der Bürgermeister 

III. Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BBauG in Verbindung mit § 4 GO durch Beschluß des Gemeinderates vom 3. Juni 1970 als Satzung beschlossen.

Wiesloch, den 4. Juni 1970
Der Bürgermeister 

IV. Genehmigungsvermerk der Verwaltungsbehörde:

Nr.
Genehmigt (§ 11 BBauG)

Karlsruhe, den 196

V. Durch Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BBauG

vom 9. Okt. 1970 bis
ist der Bebauungsplan am Ausgabetag d.h.

am 10. Okt. 1970 rechtsgültig geworden.

Wiesloch, den 12. Oktober 1970

Der Bürgermeister

Nr. 13-24/0220/73

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO)

Karlsruhe, den 16.9.1970

Regierungspräsidium

Nordbaden

Im Auftrag



