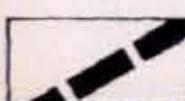
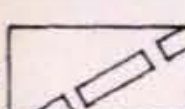




# LEGENDE UND FESTSETZUNGEN


Nur die mit einem Punkt versehenen Symbole treffen für diesen Bebauungsplan zu.

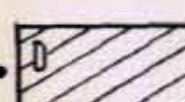
 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Teilbebauungsplan)


 Grenze des 1. Pzml. festgelegten Sanierungsgebietes


## FLÄCHENFESTSETZUNGEN

Baugebiet = Summe der Grundstücksflächen (Art des Baugebietes: siehe Nutzungsschablone)

 Überbaute Grundstücksfläche = Bestand heute


 Unter Denkmalschutz stehende Gebäude sowie zusätzlich heute sichtbare bzw. verdeckte Teile der Stadtbefestigung wie Mauer, Turmansätze etc., die im Plan nur als Bestandskanten dargestellt sind.


 Freifläche, im Blockinnern als zu entkernende Fläche; Gestaltung nach der Grundsatzung

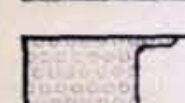
 Freiflächen, als öffentliches Grün

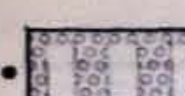
 Wasserfläche

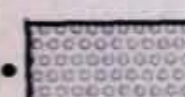
## VERKEHRSPFLÄCHEN

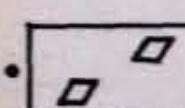
 Fahrbahn mit Begrenzung

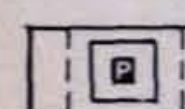
 Fußgängerbereich mit Begrenzung

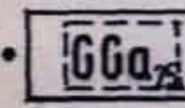
 Übergang von den Erschließungsstraßen zu den Indienstungsschleifen (Zufahrt und "Bremse"). Hier besteht spezielles Durchfahrtsverbot, Durchfahrlaubnis nur im strengerem Sinne der Straßenverkehrsordnung. Vorrangigkeit des Fußgängerverkehrs soll die Verschiedenheit des Niveaus zwischen Erschließungsstraße und Andienungsschleife deutlich gemacht werden; z. B. höher, aber durch Abschrägung befahrbarer Bordstein

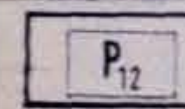
 Befahrbare Bereiche für den Andienungs- und Anliegerverkehr im Richtungssystem. Sollte die Straßengestaltung eine optische Abtrennung der Fahrspuren und Fußgängerwege nicht gestatten, so hat in jedem Fall die Sicherheit des Fußgängers Vorrang.

 Vorgesehener Fußgängerbereich; Überführung nur mit Sondererlaubnis. Diese Bereiche sollen stufenweise realisiert werden. Dabei werden die Erfahrungen aus ersten Abschnitten die Größe und Art weiterer Fußgängerbereiche bestimmen

 Fußwegesystem im öffentlichen Bereich

 Öffentlicher Parkplatz mit Anzahl der Stellplätze

 Gemeinschaftsgaragen mit Anzahl der Stellplätze

 Öffentlicher Parkplatz mit Anzahl der Stellplätze

## ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

### Nutzungsschablone

Blockbezeichnung	
Art des Baugebietes	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstwert
Grundflächenzahl (GRZ) (maximal)	Geschoßflächenzahl (GFZ) (maximal)
Bauweise	

### Erläuterung

MK - Kerngebiet


IV = III + I DG:


Vier Vollgeschosse setzen sich zusammen aus drei Vollgeschossen und einem als Vollgeschosß anzurechnenden Dachgeschosß;

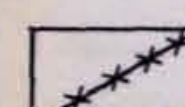
g geschlossene Bauweise


### Hinweis:


FÜR ART UND MASS DER NUTZUNG IST der Bestand der Bebauung im Jahr 1976 ausschlaggebend, insbesondere bei der Anzahl der Stockwerke, Bautiefe und der Dachneigung. Weitere Richtlinien und Gestaltungsmöglichkeiten sind in der Ortssatzung dargestellt.

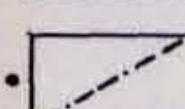
 Ergeschossige Überbauung für Gewerbe bzw. überdachte Stellplätze bzw. Garagen möglich. Begründung siehe: planungsrechtliche Festsetzungen

 Anzahl der Vollgeschosse ALS HÖCHSTWERT


 Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung zweier Baugebiete


 Baulinie: Gebäude müssen auf diese Linie gebaut werden


 Baugrenze: Darf im allgemeinen nicht von Gebäuden oder Gebäudeteilen überschritten werden.

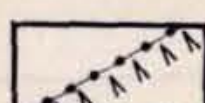
 Baugrenze: Darf in den Übergangsbereichen Überkragenden oder zurückspringenden Gebäudeteilen

Baugrenze im Blockinnern: Sollte sich aus Gründen der Grundrißkonomie eine sinnvolle Lösung nur finden lassen, wenn Teile der Hauszelle, der Erschließung, Balkons, etc. o. d. über die Baugrenze ragen, so kann eine Ausnahmegenehmigung im Einzelfall erteilt werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

 INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN SIND Neue Baufluchten mit Versatz, Vor- und Rücksprüngen zu planen bei Hausbreiten ab 10,00 m.

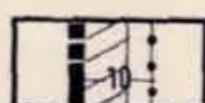
 Baugrenze mit Angabe der GEBÄUDETIEFE z. B. maximal zugelassene Gebäutiefe beträgt 12,00 m Die rückwärtige Begrenzung verläuft dann entsprechend den Vor- und Rücksprüngen der vorderen Gebäudekante.

 Nutzungsgrenze = Abgrenzung der unterschiedlichen Anzahl von Vollgeschossen  
Nutzungsgrenze im Blockinnern bei Blocksanierung: Bei bestehenden Gebäudekanten kann eine Überschreitung erfolgen, wenn Sanitär- und Erschließungsmaßnahmen dies erfordern.

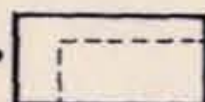


Nutzungsgrenze mit Gestaltungsanforderung:

Neue Baufluchten sind mit Versatz, Vor- und Rücksprüngen etc. zu planen bei Hausbreiten ab 10,00 m. Die Nutzungsgrenze kann im Bedarfsfall überschritten werden, wenn zugleich eine Unterschreitung dieser Linie um den gleichen Flächenanteil die im Plan zeichnerisch festgesetzte Geschossfläche ergibt.

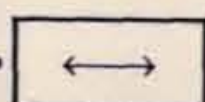


Maximale Bautiefe in Metern

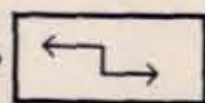


Verlauf der Dachkante

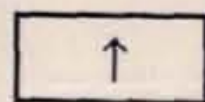
## KUNSTIGE FESTSETZUNGEN



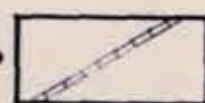
Firstrichtung Mitteldach



Firstrichtung mit Versatz, bzw. mehrere Firste



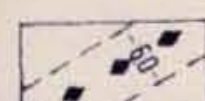
Multidach



Zu erhaltende Bruchsteinmauer



Akaden



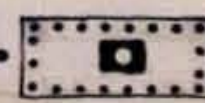
GEHRECHT Innerhalb der Grenzlinien ist ein öffentliches Durchgangsrecht mit einem Wegbereich von 6,0 m zu ermöglichen.



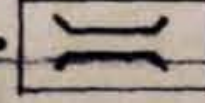
Toleranzbereich für öffentliches Durchgangsrecht



Kirchliche Einrichtungen

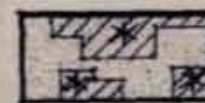


Verwaltungsgebäude



Brücke

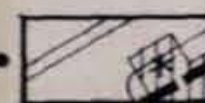
## ERLÄUTERUNG DER ABRISSEMASSNAHMEN



Abriss aus Gründen der zu dichten Bebauung, eines Mangels an Besonnung und Belichtung (Blockentkernung)



Abriss von Gebäuden im Bereich der vorgesehenen öffentlichen Grünanlage, die als Ersatzfreifläche für den nur teilweise entkernbaren und in seiner hohen Nutzung zu erhaltenden, historischen Stadtkern dienen soll. Gemäß § 17 Abs. 8 und 9



Abriss zur Ermöglichung von Straßenaufnahmen und Straßeneckkorrekturen.



Abriss als Vorbereitung von Neubaumaßnahmen bzw. Teilabriss bei Ausbaumaßnahmen.



# SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG, § 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG, § 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG

siehe Planeinschrieb  
Inwieweit Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 4 - b, BauNV  
nicht zulässig.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG, § 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG

Das Maß der baulichen Nutzung ist als höchstwert festzusetzen.

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 18 BauNV, § 17 LBO

### HINWEIS:

Bei Objektanforderungen wird die Zahl der Vollgeschosse und die Traufhöhe durch die Abmessungen des Gebäudes im Jahr 1976 bestimmt.

BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG, § 22 BauNV

Bauweise ist gemäß dem im Plan festgesetzt.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG, § 23 Abs. 1-4 BauNV

Die überbaubare Grundstücksfläche ist zeichnerisch festzulegen durch Baulinie, Baugrenze und Fußweg. Die Baugrenzen unterscheiden sich zum Teil nach Geschossen.  
In der Erdgeschosszone kann bei Neuanbauten die Baulinie zurückgesetzt werden, die baurechtlich festgesetzten (Arkadenausbildung, Traufhöhe max. 1,50 m) sind einzuhalten.

STELLUNG DER BAULICHEN ERBAUUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG

Für die Stellung und die Festsetzung der Gebäude sind die Eintragungen im Plan zu berücksichtigen (s. auch Gestaltungsatzung)

NEBENANLAGEN § 11 u. 12 LBO, § 11 BBauG

Nebenanlagen, einschließlich der sonst genehmigungsfreien Vorhaben bis zu einem bestimmten Maße nach Freistellungs- und Polizeiverordnung des Rhein-Neckar-Kreises, Landkreis Heidelberg, sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur Pergolen zulässig (siehe Gestaltungsatzung).

STELLPLATZE UND GARAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

STELLPLATZ UND GARAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG

Die mit Recht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen sind im Plan festzulegen.  
Die genaue Lage des Fußweges kann von den Planeinzeichnungen abweichen, Anfang und Ende des Durchgangs sollte jedoch wie im Plan beibehalten werden.

GEMEINSCHAFTSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG, § 13 Abs. 2 LBO

Kinderspielflächen sind gemeinschaftlich anzulegen und zu unterhalten, entsprechend § 75 LBO

PFLANZENPFLANZUNG, PFLANZBINDUNG § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 16 BBauG

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Bäumen, Sträuchern und Rasen zu begrünen:

- mindestens 10 % der Freifläche sind mit Sträuchern oder Blumen zu bepflanzen,
- Auf je 150 qm Freifläche ist ein Baum mit mind. 5 cm Stammdurchmesser (gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen. Entspricht das weniger als einem Baum pro Grundstück, so ist die erforderliche Anzahl der Bäume gemeinsam von mehreren Grundstücksbesitzern am optimalen Standort zu erstellen.
- Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang (gemessen in 1,0 m Höhe) dürfen ohne Genehmigung nicht beseitigt und in ihrer Lebensfähigkeit nicht beeinträchtigt werden. Die Genehmigung zur Beseitigung ist nur zu erteilen, wenn der Baum einer ordnungsgemäßen Bebauung entgegensteht, die Beseitigung unvermeidbar ist und der Ersatz durch einen neuen Baum gepflanzt wird.
- Dies gilt nicht für Obstbäume und Baumbestände in öffentlichen Grünanlagen.

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Gestaltungsatzung) § 9 Abs. 2 BBauG, § 11 LBO

\* ~~HINWEIS~~

### BAUMASSEN

Neuzuplanende Gebäude sind bezüglich ihrer Baumasse und Fassadengliederung (Kleinmaßstäblichkeit, Dominanz der stehenden Fenster- und Fassadenelemente) der unter Denkmalschutz stehenden Nachbar- bzw. Blockbebauung anzupassen.  
Liegende Fenster zur Straßenseite sind nur als Kleinformat (max. 0,60 x 0,90 m) oder in vertikaler Reihung (mehrere Fenster übereinander) anzuordnen.  
Arkaden in der Erdgeschosszone sollen eine lichte Breite von 1,50 m haben.  
Höhe und Form der Traufgesimse (Auskragung, plastische Gliederung) soll der vorhandenen Bausubstanz entsprechen.

### DÄCHER

Dächer sind als Satteldächer auszuführen. Sonstige Formen wie Walm- und Pultdächer siehe Planeinschrieb.  
Die Dachneigung soll sich nach dem Altbauzustand richten, mind. aber 45° betragen. Pultdächer können ausnahmsweise eine Neigung von 30° haben.  
Die Dachdeckung ist in Ziegeln (Farben rot bis braun) auszuführen. Empfohlen werden unsortierte Farben in Ton.  
Dachaufbauten sind möglich als Schleppgaupen, Reitergaupen, Zwerchhäuser in Anpassung an den Bestand.  
Schleppgaupen in liegendem Format sollen nicht höher als 1,00 m, in stehendem Format nicht breiter als 1,30 m sein.

### EINFRIEDIGUNGEN

- Als Einfriedigungen sind nur zulässig:
- Mauern, nur entsprechend den Festlegungen im Plan mit einer maximalen Höhe von 1,80 m. Sie sind je nach Anschluß an ein Gebäude zu putzen, zu schlämmen oder zu streichen. Als oberer Mauerabschluß sind nur Abdeckplatten aus Natur-, Kunststein oder Dachziegeln möglich.
  - Holz- und Metallzäune mit immergrüner Bepflanzung oder Laubhecken bewachsen.
  - Hecken

Alle Einfriedigungen sind genehmigungspflichtig.

### NEBENANLAGEN

Bauliche Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind nur zulässig als Pergolen in Leichtbauweise (Holz, Stahl), die nach mind. zwei Seiten offen sein müssen. Sie sind einzugrünen und mit der Gestaltung einer evtl. Einfriedigung abzustimmen.

### GEMEINSCHAFTSANTENNEN

Fernsehtennen sind als Gemeinschaftsantennen auszuführen.

STELLPLATZE UND GARAGEN HINWEIS: \* § 69 LBO, Abs. 7

Ist eine Unterbringung der Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche aus Gründen des Denkmalschutzes oder wegen der Größe des Grundstückes nicht möglich, so muß der Stellplatznachweis in einer Sammelgarage erbracht bzw. abgelöst werden.

\* ~~BAUGRUNDSTÜCKE~~

Baugrundstücke, die im Sinne der Stufenplanung, aus finanziellen, rechtlichen oder sonstigen Gründen erst zu einem späteren Zeitpunkt bebaubar sind, müssen in der Zwischenzeit als Grünfläche angelegt werden.

\* geändert gemäß Erlaß Nr. 13-24/0225/8 des Regierungspräsidium Karlsruhe vom 19. Juli 1979



GEMARKUNG WIESLOCH

BEBAUUNGSPLAN „ ALTSTADT “

BLOCK 6

I N H A L T :

1. Bebauungsplan mit Begründung
2. Verfahrensnachweis
3. Beglaubigte Abschrift des Satzungsbeschlusses  
(b.z.w. Fotokopie hiervon )

vom: \_\_\_\_\_ bis: \_\_\_\_\_

vorherige Akte von: \_\_\_\_\_ bis: \_\_\_\_\_

im Archiv unter Nr.: \_\_\_\_\_

Stadt Wiesloch

~~Rhein-Neckar-Kreis~~  
~~Baden-Württemberg~~

Bebauungsplan:    **Block 6**

Anlagen: Fertigungen des Bebauungsplanes  
Hefte Akten

Verfahrensablauf nach BBauG:

<u>§ 2 Abs. 1:</u> Einleitung des Verfahrens durch Gemeinderatsbeschluß	vom <b>26.11.1975</b>
Billigung des Planentwurfs durch Gemeinderatsbeschluß	vom <b>26.11.1975</b>

A.S.

3

§ 2 Abs. 4: Ggfs. Abstimmung mit folgenden Nachbargemeinden:

§ 2 Abs. 5: Beteiligung folgender Träger öffentlicher Belange:

Ordnungsamt I Stadt Wiesloch  
Polizeidirektion Heidelberg  
Wehrbereichsverwaltung Stuttgart  
Rhein-Neckar-Kreis - Landratsamt - Kreisplanungsamt  
Rhein-Neckar-Kreis - Landratsamt - Umweltschutzamt  
Rhein-Neckar-Kreis - Landratsamt - Kreisbauamt  
Rhein-Neckar-Kreis - Landratsamt - Ordnungsamt II  
Wasserwirtschaftsamt Heidelberg  
Steuersatz Stadt Wiesloch  
Städt. Wasserwerk Wiesloch  
Stadtwerke Heidelberg  
Badenwerk AG, Wiesloch  
Fernmeldeamt Heidelberg  
Oberpostdirektion Karlsruhe  
Straßenbauamt Heidelberg  
Staatl. Vermessungsamt Heidelberg  
Staatl. Hochbauamt Heidelberg  
Evang. Kirchengemeinde  
Handwerkskammer Mannheim  
Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar in Mannheim  
Landesdenkmalamt, Außenstelle Karlsruhe  
Baurechtsamt Wiesloch  
Regionalverband Unterer Neckar, Mannheim  
Regierungspräsidium Karlsruhe  
Gewerbeaufsichtsamt Mannheim

15

	A.S.
<u>§ 2 Abs. 6 S.1:</u> Auslegung des Planentwurfs mit Begründung vom <b>15.9.1976</b> bis <b>einschl. 14.10.1976</b>	283
<u>§ 2 Abs. 6 S.2:</u> Bekanntmachung der Auslegung (mit Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können) durch Einrückten in Rhein-Neckar-Zeitung Nr. <b>203</b> , am <b>6.9.1976</b> Wieslocher Tageblatt Nr. <b>207</b> , am <b>7.9.1976</b>	289
<p>Die Stadt Wiesloch hat durch Satzung vom 5. November  1969 vorgeschrieben, daß die Bekanntmachung durch  Einrückten in die Tageszeitungen Rhein-Neckar-Zeitung und  Wieslocher Tageblatt  erfolgen muß.</p>	
<u>§ 2 Abs. 6 S.3:</u> Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange am <b>21.5.1976</b>	15
<u>§ 2 Abs. 6 S. 4:</u> Prüfung fristgerecht vorgebrachter Bedenken und An- regungen durch Gemeinderat am <b>10.11.1976</b> Mitteilung des Ergebnisses am	321
<u>§ 8 Abs. 2:</u> Flächennutzungsplan genehmigt am: <b>siehe Flächennutzungsplan-</b> <b>entwurf vom 20.3.1976</b>	
<u>§§ 9, 30:</u> Der Plan enthält Festsetzungen über: (hier entsprechend ankreuzen) <input checked="" type="checkbox"/> Art und <input checked="" type="checkbox"/> Maß der baulichen Nutzung, <input checked="" type="checkbox"/> überbaubare Grundstücksflächen, <input type="checkbox"/> örtliche Verkehrsflächen <input checked="" type="checkbox"/> Grenzen des Geltungsbereichs	
<u>§ 111 LBO:</u> Der Plan enthält ferner örtliche Bauvorschriften	
<u>§ 10 BBauG:</u> Satzungsbeschluß des Gemeinderats am <b>10.11.1976</b>	321
<u>§ 111 LBO:</u> Satzungsbeschluß des Gemeinderats <del>am</del> Zur Genehmigung beim Regierungspräsidium Nordbaden vorgelegt am	

6

# **BEBAUUNGSPLAN ALTSTADT STADT WIESLOCH**

## **TEXTTEIL**

**BEGRÜNDUNG**

**PLANUNGSGRUPPE**   
**ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU**



**BORKOWSKI+BÜRGER  
FREIE ARCHITEKTEN**

**DIPL. ING.  
PLANER**

**CRONBERGERGASSE 12 06203/3295  
6802 LADENBURG RHEIN NECKAR**

## INHALTSVERZEICHNIS

### **A** BEGRÜNDUNG "ALTSTADT"

1. Text der Begründung
2. Kostenschätzung
3. Planverwirklichung und Folgeverfahren

### **B** BEGRÜNDUNG BLOCK 6

1. Text der Begründung
2. Kostenschätzung
3. Planverwirklichung und Folgeverfahren
4. Planungsstatistik

### **C** SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

### **D** ANLAGEN





## BEGRÜNDUNG "ALTSTADT"

1. Text der Begründung
2. Kostenschätzung
3. Planverwirklichung und Fort-  
verfahren



## BEGRÜNDUNG

### 1. VORBEMERKUNGEN

- 1.1 Bestandteile des Bebauungsplanes
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.3 Flächennutzungsplanung
- 1.4 Aufstellungsbeschluß der Gemeinde
- 1.5 Voraussetzungen zur Planaufstellung
- 1.6 Erörterung mit den Betroffenen
- 1.7 Vorhandene Bebauungspläne
- 1.8 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

### 2. BESTAND

- 2.1 Lage und Bedeutung
- 2.2 Oberflächenbeschaffenheit und Grundverhältnisse
- 2.3 Bepflanzung
- 2.4 Besitzverhältnisse
- 2.5 Baubestand, Art und Maß der Nutzung
- 2.6 Zustand der Gebäude
- 2.7 Verkehrs- und Erschließungseinrichtungen
- 2.8 Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen
- 2.9 Bestand außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### 3. ZIELE DER SANIERUNG

- 3.1 Verbesserung der Wohnverhältnisse
- 3.2 Sozialer Planungs- und Realisierungsablauf
- 3.3 Vergrößerung und Verbesserung der Geschäftskapazität unter besonderer Berücksichtigung des aperiodischen Bedarfs
- 3.4 Verbesserung der Verkehrssituation, Verkehrsordnung und Beruhigung
- 3.5 Erhaltung, Schutz und Pflege der historischen Struktur



## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 1. VORBEMERKUNGEN

#### 1.1

Der Bebauungsplan Innenstadt I besteht aus:

- a) den zeichnerischen Festsetzungen (Plan)
- b) den schriftlichen Festsetzungen
- c) der Begründung

#### 1.2

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt

- o einen nach § 5 StBauFG förmlich festgelegten Sanierungsbereich.  
Förmli. Festlegung durch den Gemeinderat  
am .21.5.72.,  
durch das Regierungspräsidium Karlsruhe ge-  
nehmigt am 20.7.72...
- o strukturell entsprechende benachbarte Bereiche,  
die zusammen mit dem förmlichen Bereich das ge-  
samte Sanierungsgebiet der Altstadt darstellen.

#### 1.3

Die Stadt Wiesloch besitzt einen Entwurf zur Flächen-  
nutzungsplanung, der zur Zeit infolge der neuen Be-  
dingungen durch die Gemeinderreform überarbeitet wird.  
Diese neuen Anforderungen sind bereits in einem Stadt-  
entwicklungskonzept als Programmplan niedergelegt und  
dienten der Rahmenplanung "Altstadt" als Planungsvor-  
stufe. Insofern ist eine solche Detaillierung von  
Flächennutzungsplanung, Programmplan, Rahmenplanung u.  
Bebauungsplan gegeben.



#### 1.4

Der Beschluß zur Aufstellung von Bebauungsplänen im Bereich der Altstadt wurde vom Gemeinderat am ..... gefaßt. Er steht im Zusammenhang mit dem Beschluß, eine Altstadt-Sanierung durchzuführen und die damit notwendigen Planungsschritte einzuleiten.

Anlass dazu waren die ständig sich verschlechternden Verhältnisse in der Altstadt in Hinblick auf:

Bauzustand, Baudichte, Belichtung und Besonnung, Hygiene und Sanitärausstattung, andere Nutzungsanforderungen für die Versorgung der inzwischen gewachsenen Stadt Wiesloch, soziale Entmischung der Bevölkerung, Probleme des fließenden und ruhenden Verkehrs.

Ein Hauptgrund für diese negativen Veränderungen liegt zum einen in der jahrzehntelangen Vernachlässigung der Gebäudestruktur, als Folge der wirtschaftlich schwierigen Zeitsituationen, zum anderen im Abfließen der dann später vorhandenen Investitionskraft in die neu erschlossenen Wohnrandgebiete.

#### 1.5

Die Voraussetzungen zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- o Die Bestandsaufnahme als Grobanalyse zur Altstadt-Sanierung seit ....1965.....
  - o die Bestandsaufnahme für den ersten förmlich festgelegten Bereich .1971.....,
  - o Rahmenplanungen seit .....1975.
- (s. Dokumentation: Rahmenplan Teil 1 u. 2)

#### 1.6

Erörterungen nach §§ 8 und 9 StBauFG wurden während der Bearbeitungszeit durchgeführt.

#### 1.7

Im Bereich "Altstadt" gibt es keinen rechtsgültigen Bebauungsplan.

1.8

Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden:

- o Das vorläufige Verzeichnis der Kulturdenkmäler in Wiesloch (Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 25.5.71)

2. BESTAND

2.1 Lage und Bedeutung

Das Planungsgebiet umfaßt den mittelalterlichen Kern der Stadt. Durch große Zerstörungen Ende des 18. Jahrhunderts ist heute - bis auf Reste der Stadtmauer und einige Türme - jedoch nur noch wenig von der mittelalterlichen Substanz erhalten geblieben.

Heute gehört dieser Teil gerade in Bezug auf das Geschäftsleben zu den lebendigsten Bereichen.

Gleichzeitig sind hier die Sanierungsprobleme sehr vielfältig und intensiv. Aus diesen Gründen wurde nach einer Stufenplanung ein Teil dieses Bereiches im Sinne des § 5 des StBauFG zum ersten Sanierungsabschnitt ausgewählt.

2.2 Oberflächenbeschaffenheit und Untergrundverhältnisse

Das Gelände liegt auf einer nach Süden hin kontinuierlich abfallenden Kalkterrasse. Auf Grund verschiedener Siedlungsepochen besteht der Untergrund sowohl aus altem Siedlungsschutt als auch aus gewachsenem Boden.

2.3 Bepflanzung

Zusammenhängende Grünflächen sind nur im Anschluß an den Geltungsbereich anzutreffen, zwischen Stadtmauer und Ringstraße. Sie bestehen zum großen Teil aus Privatgärten. Am Leimbach entlang verläuft ein öffentlicher begrünter Fußweg. Weitere private Anpflanzungen finden sich im nördlichen Teil des Geltungsbereiches. (Schloßweg, Schloßbereich)



#### 2.4 Besitzverhältnisse

Die Grundstücksstruktur zeigt eine starke Parzellierung mit ungünstigen Grundstückszuschnitten und teilweise geringen Größen.

#### 2.5 Baubestand, Art und Maß der Nutzung

Die durchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ) liegt als Blockdurchschnittszahl bei 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 2,0. Maximale Dichten gibt es an mehreren Stellen. Diese gehen oft bis zu 0,95 (GRZ) und 3,0 (GFZ).

#### 2.6 Zustand der Gebäude

siehe Anlage

#### 2.7 Verkehrs- und Erschließungseinrichtungen

Siehe Broschüre: "Vorschlag für die Neuordnung des städtischen Verkehrs".

#### 2.8 Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen

sind vorhanden, müssen aber teilweise erneuert bzw. ergänzt werden. Insbesondere die Freileitungen von Strom und Telefon sollten im Zuge der Altstadt-Erneuerung verkabelt werden.

#### 2.9 Bestand außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Für die Altstadt besteht eine Rahmenplanung, die die übergeordneten städtischen Belange beinhaltet und mit dem Inhalt der jeweiligen Teilbebauungspläne abgestimmt ist.

Zu 2.9

Als Detaillierung des Rahmenplanes liegen mehrere Blockvorentwürfe vor.

### 3. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES ALTSTADT

#### ZIELE DER SANIERUNG

##### 3.1 Verbesserung der Wohnverhältnisse

###### Problem:

Die Grundstücke in den verschiedenen Baublocken sind zu dicht überbaut, die Wohnungen sind daher meist schlecht besonnt und belichtet.

Grundstücksform und Größe sind oft ungünstig geschnitten, analog dazu verläuft die Anordnung der Gebäude bzw. der Gebäudeteile. In ihnen gibt es nur wenig abgeschlossene Wohneinheiten.

Die Sanitärausstattung ist zwar zum Teil erneuert, aber dann meistens ohne Berücksichtigung einer späteren Erneuerung (Stufenlösung).

Das Qualitätsniveau der verfügbaren Mietwohnungen blieb auf einem Stand stehen, der heute hauptsächlich von unteren Einkommensschichten notgedrungen gefragt ist.

###### Maßnahmen:

Eine Entkernung im Innenbereich der Wohnblöcke wird eine bessere Besonnung und Belichtung nach sich ziehen. Die neu geschaffenen Freiräume sind als Wohn-Freibereiche zu gestalten. Da das in großen Teilen zu erhaltende Stadtbild jedoch nur eine eingeschränkte Substanzentkernung erlaubt, müssen Teile der benötigten Grün- und Freiflächen am Rande der Altstadt in Form von öffentlichen Grünanlagen ausgewiesen und realisiert werden.

Die Hauserneuerung in Form von Modernisierung, Renovierung, Um-, Aus-, Anbau und Neubau sollen ein breitgestreutes Angebot verschieden großer und verschieden gerarteter Wohnungen bieten. Dieses, dem heutigen Bedarf angepaßten Wohneinheiten sollen nach Vorstellung des Gesetzgebers wenigstens die nächsten 30 Jahre ohne größere



Investitionen überdauern können.

Die Durchsetzung des Wohnbestandes mit erneuerten Wohnungen soll eine bessere Sozialmischung in der Altstadt nach sich ziehen sowie eine bessere Funktionsmischung bei gleichzeitiger Steigerung der Wohneinheiten.

### 3.2 Sozialer Planungs- und Realisierungsablauf

#### Problem:

Die Erneuerung der sanierungsbedürftigen Bausubstanz ist in finanzieller Hinsicht von den meisten Eigentümern nicht tragbar.

Eine Umsiedlung in andere Gebiete der Stadt wird nur von einem geringen Teil der Bewohner gewünscht, in der Hauptsache von Mietern.

#### Maßnahmen:

Das StBauFG ermöglicht mit der Modernisierungsförderung eine finanzielle Erleichterung innerhalb der Objektsanierung.

Eine konsequent betriebene Stufenrealisierung, die auf einer Gesamtplanung aufbaut, um so nach Möglichkeit Folgefehler zu vermeiden, erleichtert die Finanzbelastung der Eigentümer und ermöglicht das soziale, stufenweise Mitgehen der Mieten.

Ein evtl. nötiger Zwischen- oder Endumzug wird durch das StBauFG mitfinanziert.

Abrisskosten und Haussubstanzverluste werden ebenfalls gefördert.

Als neue Tausch- Wohnstandorte sind Ein- und Mehrfamilienhäuser als Eigentum, Haus- oder Stockwerkseigentum und Mietwohnung innerhalb der Altstadt vorgesehen und in der Planung.

Auch während der Zeit der Realisierung werden die begleitenden Maßnahmen der "sozialen Planung" von der Stadt weitergeführt.

### 3.3

Vergrößerung und Verbesserung der Geschäftskapazität unter besonderer Berücksichtigung des aperiodischen Bedarfs.

#### Problem:

Die wenigsten Geschäftsgrundstücke haben einen günstigen und genügend großen Zuschnitt, der eine optimale Erweiterung zulassen würde.

#### Maßnahmen:

Eine Erweiterung der Geschäftskapazität ist in einigen Blöcken nur durch Entkernungsmaßnahmen im Innenbereich der Blöcke zu erreichen, um danach hier eine neue erdgeschossige Überbauung zu ermöglichen.

Diese Geschäftsnutzung in einer Ebene mit Andienung-Lager-Verarbeitung-Verkauf stellt eine optimale Lösung dar. Hierbei ist gerade eine individuelle und flexible Realisierung möglich, da je nach Bedarf an Nutzfläche die erdgeschossige Neubebauung stufenweise durchgeführt werden kann.

Große Geschäftsbereiche können "von hinten" angedient werden. Als primäre hintere Andienungsstraßen gelten Hesselgasse, Badgasse, Pfarrgasse und Marktstraße.

### 3.4

Verbesserung der Verkehrssituation, Verkehrsordnung und Beruhigung im Kernbereich der Altstadt.

#### Problem:

Die stehenden Gassen und Straßen sind infolge ihrer Engpässe, ihrer oft fehlenden Anbindung untereinander sowie ihrer Abhängigkeit von Durchgangs-, Ziel- und Quellverkehr der Aufgabe als Kernerschließungsstraßen nicht mehr gewachsen.



Der private Stellplatznachweis sowie der öffentliche ruhende Verkehr sind ungelöst.

In der Broschüre: "Neuordnung des innerstädtischen Verkehrs" sind die Probleme im einzelnen ausführlich dargestellt.

#### Maßnahmen:

Allmähliche Veränderung in zwei Realisierungsstufen (s. Verkehrsbroschüre).

Grundidee ist es, für die Altstadt eine Verkehrsberuhigung zu schaffen, um so mit die Realisierung anderer Sauerungsziele zu ermöglichen.

Dies kann nur durch Aufteilung der verschiedenen Verkehrsarten geschehen, wobei nur für den Anteil der für die Altstadt wichtigen Verkehrsarten eine Berücksichtigung in der Planung erfolgen soll.

Letztendlich heißt das, daß ein Großteil der auf die heutigen Anforderungen nicht abgestimmten Gassen und Straßen vornehmlich dem Fußgänger zuzuordnen sind. Selbstverständlich wird bei einer solchen Lösung der notwendige Erschließungs-, Andienungs- und Anliegerverkehr für den Altstadtbereich in angemessener Weise berücksichtigt. Das äußert sich speziell in der Anordnung der Standorte für den ruhenden Verkehr (s. Verkehrsbroschüre).

#### 3.5

Erhaltung, Schutz und Pflege der historischen Struktur in der Addition der Gebäude, der Straßen und Platzfolgen.

#### Problem:

Erneuerungsmaßnahmen bringen oft durch stetige Veränderungen von Einzeldetails eine allmähliche Zerstörung des Stadtbildes mit sich, z. B.: Ladeneinbauten, Fenstervergrößerungen, Profilbeseitigungen, neue Sockel etc.

Maßnahmen:

Das neue Denkmalschutzgesetz, in Anwendung durch den Denkmalpfleger und durch das Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Heidelberg, als untere Denkmalschutzbehörde ermöglicht die Durchführung des Sanierungszieles.

Eine bessere Wirksamkeit im einzelnen ist jedoch nur über eine intensive Information und Beratung über das "Mögliche", sowie durch eine permanente Baupflege zu erreichen.

Die schriftlichen Festsetzungen und die Bestaltungs-vorschriften, sowie ein Katalog aller denkbaren Gestaltungsmöglichkeiten sollen dabei behilflich sein. Die vorläufige Liste des Denkmalschutzes ist dabei mit einzubeziehen.

In manchen Fällen müssen Gebäude vorübergehend vollständig geräumt werden, um eine Erneuerung konsequent durchführen zu können.

Im allgemeinen ist jedoch aus sozialen und finanziellen Gründen eine abschnittsweise Realisierung anzustreben.

Da mit Funden von archäologisch interessanten Bau-resten gerechnet werden muß, sind alle Baugesuche im Plangebiet über die untere Denkmalschutzbehörde dem Landesdenkmalamt vorzulegen.

Bei Eingriffen in den Boden muß von allen Beteiligten auf historische Bau funde geachtet werden. Derartige Funde sind unverzüglich der Außenstelle Karlsruhe des Landesdenkmalamtes zu melden. Fund und Fund-stelle sind bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt zur Verkürzung dieser Frist zustimmt.



## **A** 2. KOSTENSCHÄTZUNG

## KOSTENSCHÄTZUNG

Die Kosten für den ersten förmlichen Bereich sind exemplarisch und detailliert in einer Finanzvorschau im Rahmen der Förderung nach StBauFG aufgestellt.

Dieser Bereich, der die unrentierlichen Kosten und einen Teil der Modernisierungsmaßnahmen nicht aber der Umbaumaßnahmen umfaßt, läßt sich als Hektarsatz auf die strukturell gleichgestalteten Nachbarbereiche übertragen.

Die in der Finanzvorschau nicht enthaltenen Neubaukosten beschränken sich auf einige wenige Neubaubereiche.

Weitere Baumaßnahmen sind nur als Mischung von Modernisierung, Umbau, Instandsetzung und Erweiterung zu sehen, deren Kostenschätzung vom jetzigen Standpunkt aus äußerst schwierig erscheint, da der einzelne Grundstücksbesitzer in der Regel die ihm gebotene Anbaumöglichkeit nicht nutzen wird.





## PLANVERWIRKLICHUNG UND FOLGEVERFAHREN

### Auswirkungen des Planes

Da der Plan in seiner notwendigen Kompliziertheit für den Laien nur schwer lesbar ist, ist eine ständige Erläuterung durch Behörden und Planer erwünschenswert.

In einzelnen notwendigen Fällen wird eine schriftliche Stellungnahme erforderlich sein. Dies bezieht sich hauptsächlich auf Bauvoranfragen und Baugesuche.

Als weiteres Hilfsmittel zur Bearbeitung bzw. zur Beurteilung von Bauvorhaben dient die Gestaltungssatzung nach LBO § 111 (Bauordnungsrechtliche Vorschriften).

### Folgen für die Grundeigentümer und die Gemeinde:

Um eine Bodenordnung zumindest in einigen Teilbereichen durchführen zu können, sowie die für die Realisierung des künftigen Stadtgefüges notwendigen Erscheinungsmaßnahmen, Freiflächenschaffung und Grundstücksvergrößerungen ist Grundstückserwerb von Seiten der Gemeinde notwendig.

Dieses ist durch ein spezielles Vorkaufsrecht gesichert und wird seit Jahren von der Gemeinde nach einem Stufenplan realisiert.

Wesentlich für die künftige Altstadtsanierung ist die Schaffung von größeren Freiflächen innerhalb der heute zu stark verdichteten Bebauung. Dies wird auf der einen Seite durch öffentliche Frei- und Verkehrsflächen erreicht und auf der anderen Seite durch Entkernungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken, die im ersten förmlichen Bereich z. Teil durch StBauFG mitfinanziert werden können.

Diese Entkernungsmaßnahmen sollten nach Möglichkeit blockweise durchgeführt werden, da das in punkto "gegenseitige Belästigung" und "Abrisskosten" günstiger ist.

# ALTSTADT- SANDERUNG



## WEISLOCH RHEIN NECKAR KREIS

### BEBAUUNGSPLAN TEIL 2 ALTSTADT MITTE

BLÖCK

6

MARKTSTRASSE  
RÖHRBUCKEL  
RÖHRSTRASSE  
PFARRSTRASSE

RATHAUS



## **B** BEGRÜNDUNG BLOCK 6

1. Text der Begründung
2. Kostenschätzung
3. Planverwirklichung und  
Folgeverfahren
4. Planungsstatistik

**B** 1. TEXT DER BEGRÜNDUNG

## 1. TEXT DER BEGRÜNDUNG

Die Vorwegnahme eines Teilbebauungsplanes wurde notwendig, weil in diesem Block ein Gebäude für die Stadtverwaltung errichtet werden soll, das nicht ohne eine Einpassung an das Gesamtkonzept für die Altstadt erfolgen sollte.

Aus diesem Grund wurde ein Zwei-Stufenwettbewerb veranstaltet, der in seiner ersten Stufe als städtebaulicher Wettbewerb und in seiner zweiten Stufe als Hochbauwettbewerb eine optimale Lösung erbracht hat (vergleiche auch Anlage: Dokumentation Rathausplanung).

Als Folge der Rathausplanung ist eine zusätzliche Erschließung über den Leimbach von Süden her notwendig, um zumindest während der Bauzeit eine, die Innenstadt nicht störende Zufahrt zu haben, die solange aufrecht erhalten bleibt, bis die Röhrigasse - nach einer Aufweitung im Westen - die Erschließungsfunktion für das Rathaus übernehmen kann.

Danach soll die Brücke in eine Fußgängerbrücke umgestaltet werden.



## **B** 2. KOSTENSCHÄTZUNG

## 2. KOSTENSCHÄTZUNG

Es entstehen durch die zusätzliche Erschließung über den Leimbach Kosten in Höhe von etwa 400.000,-- DM, die in der Gesamtfinanzierung des Rathauses untergebracht sind.

Ansonsten treten in diesem Quartier außer den Neubaukosten und den Kosten für die Außengestaltung des Pfarrgartens sowie die Neugestaltung des Kirch- und Marktplatzes und der das Rathaus umgebenden Straßenanteile keine zusätzlichen Realisierungskosten auf.

(Siehe Tabelle: Kostenschätzung Block 2 und Block 6)

# KOSTENSCHÄTZUNG ALTSTADT

ART DER MASSNAHMEN	BLOCK 2	BLOCK 6
NEUBAU MASSNAHMEN	2.390.850,-	
PARKIERUNGSNEUBAUTEN	1.100.000,-	
MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN nach Städtebauförderungsgesetz und Modernisierungsgesetz	300.000,-	
AUSBAU- UND ANBAUMASSNAHMEN	540.000,-	
ERWEITERUNGSMASSNAHMEN: Erdgeschossige Überbauung	577.500,-	
ENTKERNUNGSMASSNAHMEN Abbrucharbeiten	162.000,-	
ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN		400.000,-
AUSSENANLAGEN	44.000,-	
SUMME PRO BLOCK	5.114.350,-	



**B** 3. PLANVERWIRKLICHUNG UND  
FOLGEVERFAHREN

### 3. PLANVERWIRKLICHUNG UND FOLGEVERFAHREN

Siehe Anlage: Dokumentation zur Rathausplanung



**BEBAUUNGSPLAN ALTSTADT****FLÄCHENANGABEN**

FLÄCHEN	BLOCK 2 in ha	BLOCK 6 in ha
BRUTTOWOHNBANLAND	0,714	0,855
NETTOWOHNBANLAND	0,635	0,550
PRIVATE BAUGRUND- STÜCKE	0,507	0,210
VERKEHRSLÄCHEN	0,080	0,300
FREIFLÄCHEN	0,283	0,147
FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	-	0,530



BEBAUUNGSPLAN ALTSTADT			STATISTIK	
PLANUNGS - INHALT	BLOCK 2		BLOCK 6	
	BESTAND	PLANUNG	BESTAND	PLANUNG
GRUNDSTÜCKE	26		24.	
GEBÄUDE Hauptgebäude Nebengebäude	23 15 8		12 10 2	7
HAUSHALTE Abgang Verbleib Zugang: Ausbau, Anbau Neubau  SUMME	35 3	32 6 36 74	13 10	3 3
EINWOHNER davon: Ausländer	71 8	211	34 6	8
BETRIEBE SCHULE, MUSEUM, PFARRHAUS	19		3	
ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE				52



# ALTSTADT- SANIERUNG



# WIESLOCH

RHEIN NECKAR KREIS

## BEBAUUNGSPLAN

### „ALTSTADT“

#### BLOCK

# 6

MARKTSTRASSE  
ROHRBUCKEL  
ROHRSTRASSE  
PFARRSTRASSE

#### RATHAUS

## SATZUNG

### Rechtsgrundlagen

Aufgrund der §§ 8 und folgende des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung des Bundesministers für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung) in der Neufassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 127) des § 1 der zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (Ges. Bl. S. 208), geändert durch Verordnung vom 16.3.1965 (Ges. Bl. S. 62) und des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.6.1955 (Ges. Bl. S. 129) in Verbindung mit § 11 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Neufassung vom 20. Juni 1972 (Ges. Bl. S. 352) beschließt der Gemeinderat den Bebauungsplan ALTSTADT BLOCK 6 als Satzung.

### Beschlüsse u. Genehmigungsvermerk

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BBauG am 26. Nov. 1975

beschlossen diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Wiesloch, den 16. Dezember 1976



OBERBÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 2 (6) BBauG nach ortsüblicher Bekanntmachung am 6./7. Sept. 1976 vom 15. Sept. 1976

bis einschließlich 14. Okt. 1976

öffentlich aufgelegt.

Wiesloch, den 18. Dezember 1976



OBERBÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG u. § 111 LBO in Verbindung mit § 4 GO durch Beschluß des Gemeinderates vom 10. Nov. 1976 als Satzung beschlossen.

Wiesloch, den 14. Dezember 1976



OBERBÜRGERMEISTER

Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde



Nr. 13-24102251-P  
Genehmigt (§ 11 Abs. 3 BauG)  
Karlsruhe, den 19.7.79  
Regierungspräsidium  
Karlsruhe  
Hünichen

Durch Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BBauG vom

20. Aug. 1979

ist der Bebauungsplan

am 21. Aug. 1979

rechtskräftig geworden.

Wiesloch, den 21.8.1979



OBERBÜRGERMEISTER

i. V. Noh

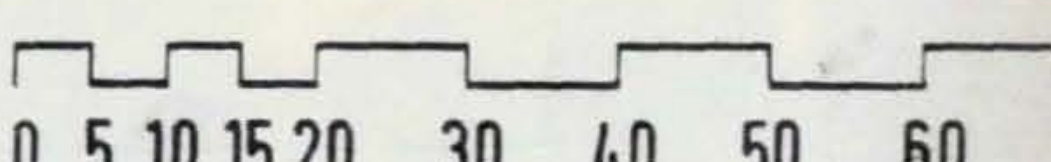
Änderungsvermerk

Dieser Bebauungsplan wurde laut Beschluß des Gemeinderates in folgenden Punkten geändert:

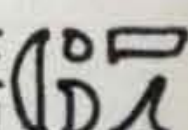
Beschluß vom	Änderungen Zeichen	Inhalt	Bearbeitet am

## MASSTAB

## 1:500



PLANUNGSGRUPPE  
ARCHITEKTUR+STÄDTEBAU



BORKOWSKI + BURGER DIPL. ING.  
FREIE ARCHITEKTEN + PLANER

CRONBERGERGASSE 12 06203-3295  
6802 LADENBURG RHEIN-NECKAR



