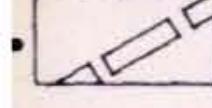


LEGENDE UND FESTSETZUNGEN

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



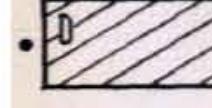
Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Teilbebauungsplan)



Grenze des 1. Forml. festgelegten Sanierungsbe- reiches

FLÄCHENFESTSETZUNGEN

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



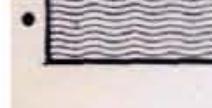
überbaute Grundstücksfläche = Bestand heute



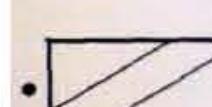
Unter Denkmalschutz stehende Gebäude sowie zusätzliche heute sichtbare bzw. verdeckte Teile der Stadtbefestigung wie Mauer, Turmansätze etc., die im Plan nur als Bestandskanten dargestellt sind.



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



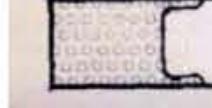
Freiflächen, als öffentliches Grün



Wasserfläche

VERKEHRSFLÄCHEN

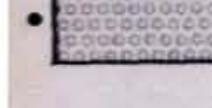
Fahrbahn mit Begrenzung



Fußgängerbereich mit Begrenzung



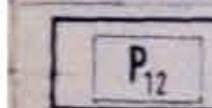
Übergang von den Erreichungsstraßen zu den Innenungsschleifen (Lufanrt und "Pramse"). Hier besteht spezielles Durchfahrtverbot, Durchfahraubnis nur im strengeren Sinne der Straßenverkehrsordnung. Vorrangigkeit des Fußgängerverkehrs soll die Verschiedenheit des Niveaus zwischen Erreichungsstraße und Anliegungsschleife deutlich gemacht werden; z. B. höher, aber durch Abschrägung befahrbarer Bordstein



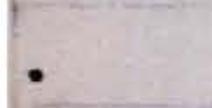
Befahrbare Bereiche für den Anliegerverkehr und Anliegerverkehr im Richtungssystem. Sollte die Straßengestaltung eine optische Abtrennung der Fahrbahnen und Fußgängerrwege nicht gestatten, so hat in jedem Fall die Sicherheit des Fußgängers Vorrang.



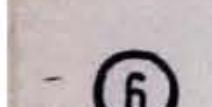
Vorgesehener Fußgängerbereich; Befahrung nur mit Sondererlaubnis. Diese Bereiche sollen stufenweise realisiert werden. Dabei werden die Erfahrungen aus ersten Abschnitten die Größe und Art weiterer Fußgängerbereiche bestimmen



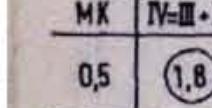
Fußwegesystem im öffentlichen Bereich



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

MK	IV-III-IDG	Art des Baugebietes	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstwert
0,5	(1,8)	Grundflächenzahl (GRZ) (maximal)	Geschoßflächenzahl (GFZ) (maximal)

g geschlossene Bauweise

Erläuterung

MK - Kerngebiet

IV = III + I DG:

Vier Vollgeschosse setzen sich zusammen aus drei Vollgeschossen und einem als Vollgeschoss anzurechnenden Dachgeschoss;

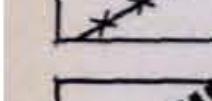
g geschlossene Bauweise

Hinweis:

FÜR ART UND MASS DER NUTZUNG IST der Bestand der Bebauung im Jahr 1975 ausschlaggebend, insbesondere bei der Anzahl der Stockwerke, Bautiefe und der Dachneigung. Weitere Richtlinien und Gestaltungsmöglichkeiten sind in der Ortsatzung dargestellt.



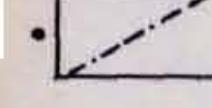
Ergeschossige Überbauung für Gewerbe bzw. überdachte Stellplätze bzw. Garagen möglich. Begründung siehe: Planungsrechtliche Festsetzungen



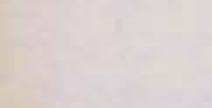
Anzahl der Vollgeschosse ALS HÖCHSTWERT



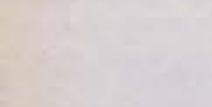
Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung zweier Baugebiete



Baulinie: Gebäude müssen auf diese Linie schauend werden



Baugrenze: darf im allgemeinen nicht von gebauten oder schließenden Überstrukturen überschritten werden

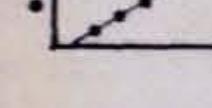


Baugrenze: darf in den übergeschossen überkraxenden oder zurückpringenden Gebäudeteilen

Baugrenze im Blockinnern: Sollte sich aus Gründen der Grünanlage konstruktiv eine sinnvolle Lösung nur finden lassen, wenn Teile der Kaszelle, der Erreichung, Balkone, Kräker o. ä. über die Baugrenze ragen, so kann eine Ausnahmegenehmigung im Einzelfall erteilt werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO



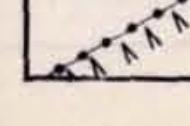
INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND Neue Bauflüchten mit Versatz, Vor- und Rücksprüngen, Verkantungen zu planen bei Hausbreiten ab 10,00 m.



Baugrenze mit Angabe der BESCHAFFUNG: z. B. maximal zugelassene Befliegung beträgt 12,00 m. entsprechend den Vor- und Rücksprüngen der vorderen Gebäudekante.

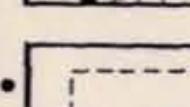


Nutzungsgrenze: Abtrennung der unterschiedlichen Nutzung anzahl von Vollgeschossen Nutzungsgrenze im Blockinnern bei Blocksanierung: Bei bestehenden Gebäudekanten kann eine Verschließungsfähigkeit erforderlich sein.



Nutzungsgrenze mit Gestaltungsforderung:

Neue Bauflüchten 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 erzielt.

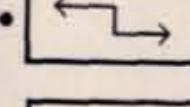


Maximale Bautiefe in Metern

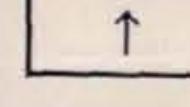


Verlauf der Dachkante

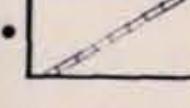
GRÜNTIGE FESTSETZUNGEN



Firstrichtung Lattenschach



Firstrichtung mit Verzant, bzw. mehrere Firste



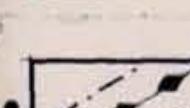
ultschach



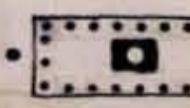
Zu erhaltende Bruchsteinmauer



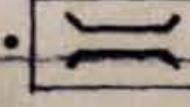
arkaden



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



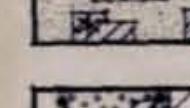
Toleranzbereich für öffentliches Durchgangsrecht



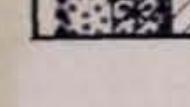
Kirchliche Einrichtungen



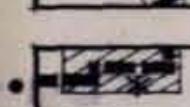
Verwaltungsgebäude



Brücke



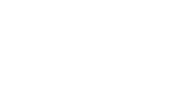
ERLÄUTERUNG DER ABRISSMASSNAHMEN
Abriss aus Gründen der zu dichten Bebauung, eines Mangels an Belichtung (Blockentkernung)



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. 6 und 9



Abriss zur ermöglichen von Straßenbaumaßnahmen und Straßeneckkorrekturen.



Abriss als Vorbereitung von Neubaumaßnahmen bzw. Teilarisse bei Ausbaumaßnahmen.

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Nutzungsschablone

Blockbezeichnung

MK	IV-III-IDG	Art des Baugebietes	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstwert
0,5	(1,8)	Grundflächenzahl (GRZ) (maximal)	Geschoßflächenzahl (GFZ) (maximal)

g geschlossene Bauweise

Erläuterung

MK - Kerngebiet

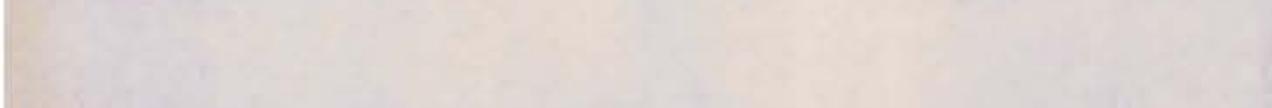
IV = III + I DG:

Vier Vollgeschosse setzen sich zusammen aus drei Vollgeschossen und einem als Vollgeschoss anzurechnenden Dachgeschoss;

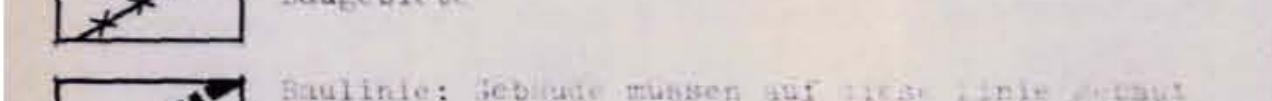
g geschlossene Bauweise

Hinweis:

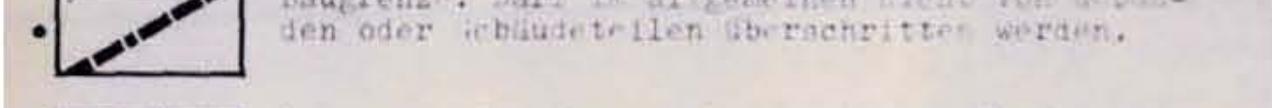
FÜR ART UND MASS DER NUTZUNG IST der Bestand der Bebauung im Jahr 1975 ausschlaggebend, insbesondere bei der Anzahl der Stockwerke, Bautiefe und der Dachneigung. Weitere Richtlinien und Gestaltungsmöglichkeiten sind in der Ortsatzung dargestellt.



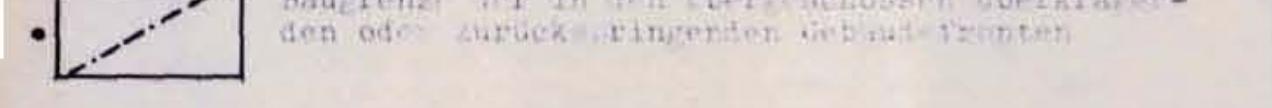
Ergeschossige Überbauung für Gewerbe bzw. überdachte Stellplätze bzw. Garagen möglich. Begründung siehe: Planungsrechtliche Festsetzungen



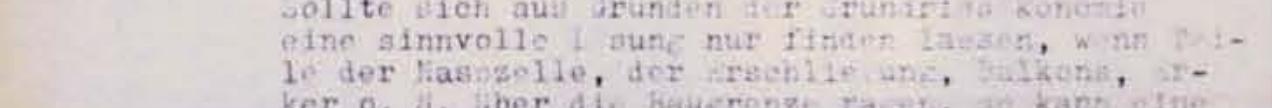
Anzahl der Vollgeschosse ALS HÖCHSTWERT



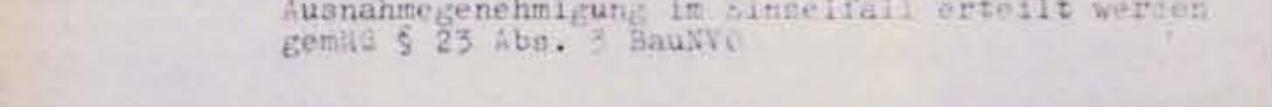
Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung zweier Baugebiete



Baulinie: Gebäude müssen auf diese Linie schauend werden

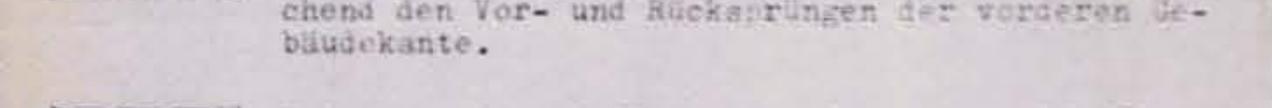


Baugrenze: darf im allgemeinen nicht von gebauten oder schließenden Überstrukturen überschritten werden

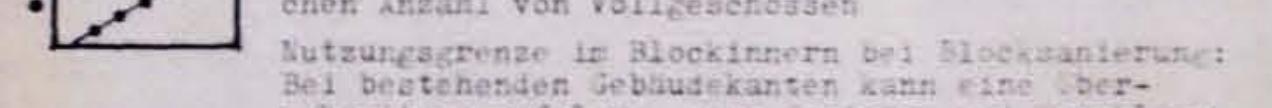


Baugrenze: darf in den übergeschossen überkraxenden oder zurückspringenden Gebäudeteilen

Baugrenze im Blockinnern: Sollte sich aus Gründen der Grünanlage konstruktiv eine sinnvolle Lösung nur finden lassen, wenn Teile der Kaszelle, der Erreichung, Balkone, Kräker o. ä. über die Baugrenze ragen, so kann eine Ausnahmegenehmigung im Einzelfall erteilt werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO



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



Baugrenze mit Angabe der BESCHAFFUNG: z. B. maximal zugelassene Befliegung beträgt 12,00 m. entsprechend den Vor- und Rücksprüngen der vorderen Gebäudekante.



Nutzungsgrenze: Abtrennung der unterschiedlichen Nutzung anzahl von Vollgeschossen Nutzungsgrenze im Blockinnern bei Blocksanierung: Bei bestehenden Gebäudekanten kann eine Verschließungsfähigkeit erforderlich sein.

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAU- UND NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG, § 11 LBO

Siehe Planbeschrieb. Bau- und Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Ziff. 4 - 6, BauNV nicht zulässig.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG, § 11 LBO

Das Maß der baulichen Nutzung ist als erlaubt festgesetzt.

BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG, § 11 LBO

HINWEIS:

Bei Abgabestanzerungen wird die Zahl der Vollgeschosse und die Traufhöhe durch die Anmessungen des Gebäudebestandes im Jahr 1976 bestimmt.

BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG, § 11 LBO

Die Bauweise ist stets im Plan festgesetzt.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄLCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG, § 11 LBO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist zwischen den festen durch Baurechte, Bauvertrag und Nutzungs- und Nutzungsunterordnung erlaubt nach § 11a nach Geschossen. In der Erdgeschosszone kann bei Nutzungen der Baulinie erlaubt werden, die Bauaufsichtsrecht verletzt zu sein (Werkraumausbildung, tiefstehend max. 1,5 m) sind dabei einzuhalten.

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

Für die Teilung und die Errichtung der Gebäude sind die Einstufungen im Plan zu beachten. (siehe Gestaltungssatzungen)

NEBENANLAGEN § 11 LBO

Nebenanlagen, einschließlich der sonst genehmigungsfreien Vorhaben bis 6 m Grundstücksfläche nach § 11a Bauverordnung - Polizeiverordnung des Rhein-Neckar-Kreises, Landkreis Heidelberg, sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Außenhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur Vorgärten zulässig (siehe Gestaltungssatzung).

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

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

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

- mindestens 10 % der Freifläche sind mit Sträuchern oder Blumen zu bepflanzen,

- auf je 15 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 Stammdurchmesser (gemessen in 1,0 m Höhe) dürfen ohne Genehmigung nicht beseitigt und ihrer Lebensfähigkeit nicht beeinträchtigt werden. Die Genehmigung zur Beseitigung ist nur zu erteilen, wenn der Baum einer ordnungsmäßen Bebauung entgegensteht, die Beseitigung unvermeidbar ist und der Erhalt eines neuen Baums gefährdet wird.

Es gilt nicht für Postbäume und Baumbestände in öffentlichen Anlagen.

BAUORDNUNGSSCHLÜSSE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG

(Gestaltungssatzung) § 9 Abs. 1 BBauG, § 11 LBO

HINWEIS

BAUMASSEN

Neuzuplanende Gebäude sind bezüglich ihrer Baumasse und Fassadengliederung (Kleinmaßstäblichkeit, Dominanz der stehenden Fenster- und Fassadenelemente) der unter Denkmals-, Baumassen- und Ensemble-Schutz 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.

Die Höhe und Form der Traufgesimse (Auskragung, plastische Gliederung) soll der vorhandenen Bausubstanz entsprechen.

DÄCHER

Dächer sind als Satteldächer auszuführen. Sonstige Formen wie Walmd- und Pultdächer siehe Planbeschrieb.

Die Dachneigung soll sich nach dem Altbauwerk richten, mind. Dachneigung beträgt sich Pultdächer Altbauwerk ausnahmsweise eine Neigung von 30° haben.

Die Dachdeckung ist in Ziegeln (Farben rot bis braun) auszuführen. Empfohlen werden unsortierte Farben in Ton, Ziegelhaufenbauten sind möglich als Schieppfauen, Reitergau-

den, Zwerchhäuser in Anpassung an den Bestand.

Schleppgauben in liegendem Format sollen nicht höher als 1,00 m, in stehendem Format nicht breiter als 1,30 m sein.

EINFRIEDIGUNGEN

Als Einfriedungen 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 schlümmern 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 Einfriedungen sind genehmigungspflichtig.

NEBENANLAGEN

Bauliche Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind nur als Pergolen in Leichtbauweise aus Holz, Stahl und dergleichen mindestens zwei Seiten offen sein müssen. Sie sind einzugrünen und mit der Gestaltung einer evtl. Einfriedung abzustimmen.

GEHEIMANTENEN

Fernsehantennen sind als Gemeinschaftsantennen auszuführen.

STELLPLATZ 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 Städteplanung, aus

finanziellen, rechtlichen oder sonstigen Gründen erst

zu einem späteren Zeitpunkt bebaubar sind, müssen in der

* geändert gemäß Erlass Nr. 13-24/0225/8 des Regierungs-

präsidium Karlsruhe vom 19. Juli 1979

GEMARKUNG WIESLOCH
BEBAUUNGSPLAN „ ALTSTADT “
BLOCK 6

INHALT:

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.: _____

Bebauungsplan: Block 6

Anlagen: Fertigungen des Bebauungsplanes
Hefte Akten

Verfahrensablauf nach BBauG:

§ 2 Abs. 1: Einleitung des Verfahrens durch
Gemeinderatsbeschuß vom 26.11.1975
3
Billigung des Plenarwurfs durch
Gemeinderatsbeschuß vom 26.11.1975

§ 2 Abs. 4: Ggf. 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
WaaserGirtschaftsamt Heidelberg
Staatsamt Stadt Wiesloch
Stadt. Wasserwerk Wiesloch
Stadtwerke Heidelberg
Bedenwerk 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
Beurachtsamt Wiesloch
Regionalverband Unterer Neckar, Mannheim
Regierungspräsidium Karlsruhe
Gewerbeaufsichtsamt Mannheim

A.S.

3

15

§ 2 Abs. 6 S.1: Auslegung des Planentwurfs mit Begründung
vom **15.9.1976** bis **einschl. 14.10.1976**

283

§ 2 Abs. 6 S.2: Bekanntmachung der Auslegung (mit Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können) durch

Einrücken in Rhein-Neckar-Zeitung Nr. **203** am **6.9.1976**
Wieslocher Tageblatt Nr. **207**, am **7.9.1976**

289

Die Stadt Wiesloch hat durch Satzung vom 5. November 1969 vorgeschrieben, daß die Bekanntmachung durch Einrücken in die Tageszeitungen Rhein-Neckar-Zeitung und Wieslocher Tageblatt erfolgen muß.

§ 2 Abs. 6 S.3: Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange
am **21.5.1976**

15

§ 2 Abs. 6 S.4: Prüfung fristgerecht vorgebrachter Bedenken und Anregungen durch Gemeinderat am **10.11.1976**
Mitteilung des Ergebnisses am

321

§ 8 Abs. 2: Flächennutzungsplan genehmigt am: **siehe Flächennutzungsplan-entwurf vom 20.3.1976**

§§ 9, 30: Der Plan enthält Festsetzungen über:
(bitte entsprechend ankreuzen)

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- überbaubare Grundstücksflächen,
- örtliche Verkehrsflächen
- Grenzen des Geltungsbereichs

§ 111 LBO: Der Plan enthält ferner örtliche Bauvorschriften

§ 10 BBauG: Satzungsbeschuß des Gemeinderats am **10.11.1976**

321

§ 111 LBO: Satzungsbeschuß des Gemeinderats ~~am~~
Zur Genehmigung beim Regierungspräsidium Nordbaden vorgelegt am

6

BEBAUUNGSPLAN ALTSTADT STADT WIESLOCH

TEXTTEIL

BEGRÜNDUNG

PLANUNGSGRUPPE (DZ
ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU



BORKOWSKI + BURGER
FREIE ARCHITEKTEN

DIPL. ING.
PLANER

CRONBERGERGASSE 12 06203/3295
6802 LADENBURG RHEIN NECKAR

INHALTSVERZEICHNIS

- A BEGRÜNDUNG "ALSTADT"**
 - 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**

A BEGRÜNDUNG "ALTSTADT"

1. Text der Begründung
2. Kostenschätzung
3. Planverwirklichung und F^overfahren

BEGRÜNDUNG

1. VORBEMERKUNGEN

- 1.1 Bestandteile des Bebauungsplanes
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.3 Flächennutzungsplanung
- 1.4 Aufstellungsbeschuß 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 Untergrundverhältnisse
- 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. VORBEREICKUNGEN

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.

Förmliche Festlegung durch den Gemeinderat am 21.5.72.,

durch das Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigt am 20.7.72..

- o strukturell entsprechende bereichsbare Bereiche, die zusammen mit dem förmlichen Bereich das gesamte Sanierungsgebiet der Altstadt darstellen.

1.3

Die Stadt Wiesloch besitzt einen Entwurf zur Flächennutzungsplanung, der zur Zeit infolge der neuen Bedingungen durch die Gemeindereform überarbeitet wird. Diese neuen Anforderungen sind bereits in einem Stadtentwicklungskonzept als Programmplan niedergelegt und dienten der Rahmenplanung "Altstadt" als Planungsvorstufe. Insofern ist eine eigene Detaillierung von Flächennutzungsplanung, Programmplan, Rahmenplanung u. Rahmenplanung gegeben.

1.4

Der Beschuß zur Aufstellung von Bebauungsplänen im Bereich der Altstadt wurde vom Gemeinderat am gefaßt. Er steht im Zusammenhang mit dem Beschuß, 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
- o die Bestandsaufnahme für den ersten förmlich festgelegten Bereich 1971.....,
- o Rahmenplanungen seit1975.
(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 Geschäftseleben 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 Kalk terrasse. 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 städtebaulichen Belange beinhaltet und mit den Inhalten der jeweiligen Teilbebauungsplanes 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 Baublöcken 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 (Stuferlösung).

Das Qualitätsniveau der verfügbaren Kietwohnungen 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 gearteter Wohnungen bieten. Diese, dem heutigen Bedarf angepaßten Wohneinheiten sollen nach Vorstellung des Gesetzgebers mindest 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. Verkehrs Broschüre).

Grundidee ist es, für die Altstadt eine Verkehrsberuhigung zu schaffen, um so mit die Realisierung anderer Sanierungsziele 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. Verkehrs Broschüre).

3.5

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

Problem:

Erneuerungsmaßnahmen bringen oft durch statige Veränderungen von Einzeldetails eine allmähliche Zerstörung des Stadtbildes mit sich, z. B.: Ladencinbauten, 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 Sanierungsziels.

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 Gestaltungsvorschriften, 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 Bauresten gerechnet werden muß, sind alle Baugesuche im Flangebiet über die untere Denkmalschutzbehörde dem Landesdenkmalamt vorzulegen.

Bei Eingriffen in den Boden muß von allen Beteiligten auf historische Baufunde geachtet werden. Derartige Funde sind unverzüglich der Außenstelle Karlsruhe des Landesdenkmalamtes zu melden. Fund und Fundstelle 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.

A 3. PLANVERWIRKLICHUNG UND FOLGEVERFAHREN

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-
SANIERUNG



WILHELDSCHE
RHEIN NECKAR KREIS

BEBAUUNGSPLAN
TEIL 2 ALTSTADT MITTE

WILHELDSCHE

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 Röhrgasse - 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,-	
ERSCHLIESUNGSMASSNAHMEN		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

B 4. FLANUNGSSTATISTIK

BEBAUUNGSPLAN ALTSTADT

FLÄCHENANGABEN

FLÄCHEN	BLOCK 2 in ha	BLOCK 6 in ha
BRUTTOWOHNBAULAND	0,714	0,855
NETTOWOHNBAULAND	0,635	0,550
PRIVATE BAUGRUND- STÜCKE	0,507	0,210
VERKEHRSFLÄCHEN	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	23	15	12	7
Hauptgebäude		8		
Nebengebäude			10	
			2	
HAUSHALTE	35	3	13	
Abgang				
Verbleib		32	10	
Zugang:				
Ausbau, Anbau		6		
Neubau		36		
SUMME		74		3
EINWOHNER	71	8	34	8
davon: Ausländer			6	
BETRIEBE	19			
SCHULE, MUSEUM,				
PFARRHAUS			3	
ÖFFENTLICHE				
STELLPLÄTZE				52

ALTSTADT- SANIERUNG



WIESLOCH

RHEIN NECKAR KREIS

BEBAUUNGSPLAN „ALTSTADT“

BLOCK

6

MARKTSTRASSE
ROHRBUCKEL
ROHRSTRASSE
PFARRSTRASSE

RATHAUS

SATZUNG

Rechtsgrundlagen

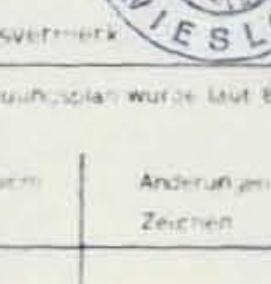
Aufgrund der §§ 8 und folgende des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzugsverordnung des Bundesministers für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung) in der Neufassung vom 26. 11. 1968 (BGBl. I S. 127 des § 1 der zweiten 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

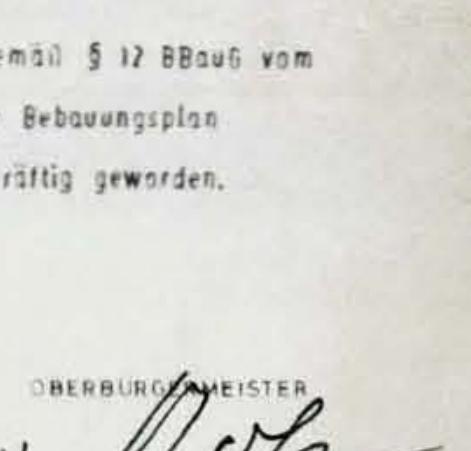
ALTSTADT BLOCK 6 als Satzung.

Beschlüsse u. Genehmigungsvermerk

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BBauG am 26. Nov. 1975
beschlossen diesen Bebauungsplan aufzustellen.

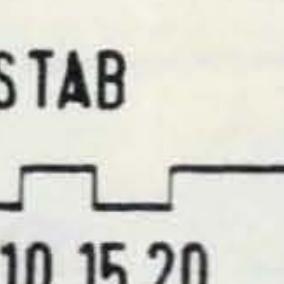
Wiesloch, den 16. Dezember 1976

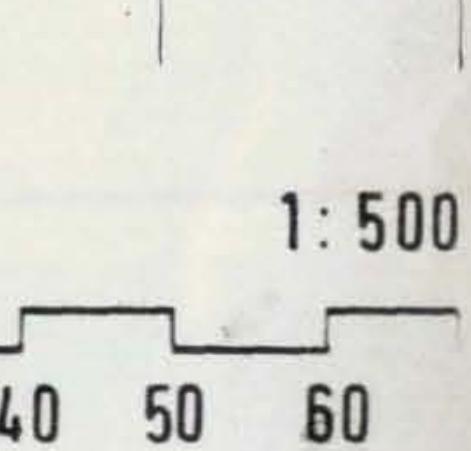



OBERBURGERMEISTER

Der Bebauungsplänenwurf 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




OBERBURGERMEISTER

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 21. Aug. 1979




OBERBURGERMEISTER

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


OBERBURGERMEISTER

Antrittsvermerk
Dieser Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates in folgenden Punkten
geändert

Beschluß vom	Anderungen Zeichen	Inhalt	Bearbeitet am

MASSTAB 1: 500

0 5 10 15 20 30 40 50 60

PLANUNGSGRUPPE (DZ)
ARCHITEKTUR+STÄDTEBAU (DZ)

BORKOWSKI + BURGER DIPL. ING.
FREIE ARCHITEKTEN + PLANER

CRONBERGERGASSE 12 06203-3295
6802 LADENBURG RHEIN-NECKAR

