

# PLANZEICHEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) 1a 1)

WR
WA
MI

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) 1a BBauG u. §§ 16 u. 17 BauNVO)

- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II Zahl der Vollgeschosse zwingend
- + T mit Terrassengeschoß
- 0.3 Grundflächenzahl
- 0.9 Geschoßflächenzahl

## BAUWEISE (§ 9(1) 1b BBauG u. § 22 BauNVO)

- offene Bauweise
- △ offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- △○ offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- △△ offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig

## ZUSAMMENFASSUNG DER PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung	WR   IV	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0.3   1.0	Geschoßflächenzahl
Dachneigung	0 - 25°   △	Bauweise

## ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)

- Baulinie
- Baugrenze

## VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche (§ 9(1) BBauG)
- öffentliche Parkfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsgrün mit Anpflanzungen

## WEITERE NUTZUNGSARTEN

- GGa Flächen für Gemeinschaftsgaragen
- GST Flächen für Gemeinschaftsstellplätze



Kinderspielplatz



Umformerstation

## WEITERE PLANZEICHEN

- Firstrichtungspfeil für Wohngebäude
- T geplante Tankstelle
- — — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 15(4) BauNVO)
- — — Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Straßenhöhe
- pfg Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen
- Pflanzgebot f. Einzelbäume

# SATZUNG

## A. Rechtsgrundlagen

Aufgrund der §§ 8 und folgende des Bundesbaugesetzes vom 23.6.60 (BGBI. I S. 341), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungeverordnung des Bundesministers für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung) vom 26.6.62 (BGBI. I S. 429), der Verordnung zur Änderung der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.11.68 (BGBI. I S. 1233), des § 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.61 (Ges.BI. S. 103) und des § 4 (1) der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.55 (Ges.BI. S. 129) in Verbindung mit § 111 LBO der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.BI. S. 151) beschließt der Gemeinderat der Stadt Wiesloch die Bebauungsplanänderung "Dessinger" als Setzung.

## 8. Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BBauG)

Bei den Grundstücken östlich der Spitzwegstraße (Viergeschossige Bauweise) kann die Errichtung eines Terrassengeschosses und die Erhöhung der Nutzungszahlen auf das höchstzulässige Maß nach § 17 (1) Spalte 3 und 4 BauNVO zugelassen werden wenn,

- die in den zeichnerischen Festsetzungen ausgewiesenen bebaubaren Flächen nicht überschritten,
- die Eigentümer der Nachbargrundstücke sich verpflichten sich der Bebauung anzugeleichen und
- städtische Belange nicht entgegenstehen.

## B. Schriftliche Festsetzungen

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

1.1 Reines Wohngebiet (WR) Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) Ausnahmen nach § 4 (3) Ziff. 1, 2, 4 und 6 sind nicht zulässig.

### 2. Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1 Dachform und Dachneigung ist in den zeichnerischen Festsetzungen festgelegt.

2.2 Dachfarbe: dunkler Farbton

2.3 Außenflächen: sind mit dem Baurechtsamt abzustimmen.

2.4 Kniestock: zulässig

a) bei eingeschossigen Gebäuden max. 0,80 m

b) bei zweigeschossigen Gebäuden max. 0,30 m

2.5 Für jedes Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantenne für Rundfunk und Fernsehempfang zulässig.

### 3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1), 1 d BBauG)

3.1 Sockelhöhe gemessen ab Gehweghinterkante

a) bei Hausgruppen, Doppel- und Einzelhäusern bis zu zwei

Geschossen max. 0,60 m

b) bei mehrgeschossigen Gebäuden max. 1,00 m.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn und soweit es für die ordnungsgemäße Entwässerung der Kellergeschosse erforderlich ist, bzw. wenn bei der mehrgeschossigen Zeilen- bzw. Punktbebauung aus gestalterischen Gründen eine andere Sockelhöhe zweckmäßig wäre. Dem Bauantrag sind auf Verlangen Höhen- bzw. Geländeschnitte beizufügen.

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

4.1 Anzahl: Entsprechend den jeweils gültigen Richtzahlen des Innenministeriums von Baden-Württemberg

4.2 Auf den als Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesenen Flächen können auch Garagen errichtet werden. Die Gestaltung ist einheitlich vorzunehmen.

4.3 Garagen dürfen eine max. Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.

4.4 Gemeinschaftsgaragen, Garagengruppen und freistehende Garagen sind mit Flachdach zu errichten.

4.5 Garagen sind zu seitlichen Grundstücksgrenzen grenzbündig zulässig.

4.6 Garagen in Verbindung mit Wohngebäuden sind mit Flachdach auszuführen, oder es muß Dachform, Neigung und Firstrichtung dem Hauptgebäude angeglichen werden.

4.7 Senkrecht zur Straße errichtete Garagen sind mit einem Mindestabstand von 5,00 m von der Hinterkante der Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.

4.8 Stellplätze sind zu befestigen.

4.9 § 21 a Ausnahmen: Für die Baugrundstücke nördlich der Spitzwegstraße und im Bereich Barlach-/Spitzweg- und Slevogtstraße ist die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen zu erhöhen, die unterhalb der Geländeoberfläche bzw. unter Gebäuden errichtet werden. (§ 21 a Abs. 5 BauNVO)

### 5. Nebengebäude

Nebengebäude gem. Ausnahmen § 4 (3) Ziff. 2 und 5 BauNVO mit einer max. Grundfläche von 40 qm dürfen nur eingeschossig mit Flachdach errichtet werden. Zulässig nur im hinteren Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche.

### 6. Außenanlagen

6.1 Geländebeziehungen: Auffüllungen und Abgrabungen, die eine wesentliche Veränderung des ursprünglichen Geländes zur Folge haben, sind nicht zulässig.

Veränderungen, die die Nachbargrundstücke berühren, müssen auf die nachbarlichen Interessen abgestimmt werden und sind genehmigungspflichtig.

Dem Baugesuch sind geeignete Geländeprofile beizulegen (§ 7 (2) Bauvorlagenverordnung).

### 6.2 Einfriedigungen

a) Reines Wohngebiet (WR)

Außer Stellkanten bis zu einer Höhe von 0,30 m sind keine Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

b) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind offene Einfriedigungen bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m einschließlich eines Sockels zulässig.

c) Mischgebiet (MI)

Entlang von öffentlichen Straßen sind offene Einfriedigungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m einschließlich eines Sockels zulässig. Einfahrtstore an den Grundstückszufahrten sind von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 6,00 m zurück zu versetzen.

6.3 Die Fläche des Mischgebietes ist entlang der Slevogtstraße und Dürerweg sowie des südlich dieser Fläche verlaufenden öffentlichen Weges mit Bäumen und hochwachsenden Sträuchern zu bepflanzen (§ 111 LBO)

6.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, soweit sie nicht als Zugang, Zufahrt, Wege usw. dienen, sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

6.5 Private Verbindungswände zwischen Gebäuden sind zu beleuchten.

### 6.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und nur im Mischgebiet (MI) und in den Teilen des Plangebietes zulässig, das für die Errichtung einer Tankstelle vorgesehen ist.

6.7 Die Aufstellung von Automaten ist nicht zulässig.

### 7. Zufahrten und Einfriedigungen entlang der B 3

Außerhalb der Planstraße 2 (Spitzwegstraße) dürfen wegen des Knotenpunktes der Bundesstraße 3 zur heutigen und zur geplanten B 3 keine unmittelbaren Zufahrten und Zugänge angelegt werden. Die Grundstücke sind gegen die bestehende und neue B 3 tür- und torlos einzufriedigen. Die Zufahrten müssen nach rückwärts genommen werden.

Bebauungsplanänderung Gewann "Hinterer Dassinger"  
- 2. Änderung -

---

B e g r ü n d u n g

nach § 9 B BauG

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans vom 30. Juni 1969 (Nr. 13-24/022a/87)

II. Erfordernis der Bebauungsplanänderung

(1) Für das in I. ausgewiesene Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan genehmigt am 30. Juni 1969. Dieser Bebauungsplan wurde erstmals geändert in den Baublöcken 3, 14, 16 bis 18. Diese Bebauungsplanänderung wurde am 15. Juni 1970 mit Genehmigungsvermerk Nr. 13-24/022a/87 durch das Regierungspräsidium Nordbaden genehmigt.

(2) Für das Plangebiet wurde zwischenzeitlich eine Baulandumlegung durchgeführt und rechtsverbindlich zum Abschluß gebracht.

Die Grundstückseigentümer innerhalb der Baublöcke 8 bis 10 des rechtskräftigen Bebauungsplanes beabsichtigen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abzuweichen und das Grundstück sowohl in Art und im Maß der baulichen Nutzung entgegen den Festsetzungen des Planes zu bebauen.

Gleichzeitig sollen im Baublock 10 in Verbindung mit der Errichtung eines vierzehngeschossigen Punkthauses Ladengeschäfte mit errichtet

werden, um an dieser Stelle, bei späterer Einbeziehung des Restgeländes des Gewanns "Hinterer Oessinger" eine Mittelpunktfunktion für das Gesamtgebiet "Oessinger" zu erhalten.

- (3) Für das Restgebiet "Oessinger" (Erweiterung im Anschluß im Norden an das Plangebiet) sind Vorplanungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Gange. Hierbei wird es erforderlich werden, die Planstraße 6 (Spitzwegstraße) in Richtung Norden zu verlängern und von 8,50 m auf 10 m Gesamtausbaubreite zu verbreitern, um eine spätere Anbindung an das künftige Plangebiet "Oessinger-Rest" zu erhalten.
- (4) Auf Empfehlung des Baurechtsamtes der Stadt Wiesloch sollen bei dieser Bebauungsplanänderung auch die schriftlichen Festsetzungen neu überarbeitet und sofern erforderlich neue Festsetzungen getroffen bzw. Ausnahmen aufgenommen werden.
- (5) Zwei Grundstückseigentümer aus dem Baublock 1 haben über ihren Architekten Antrag gestellt auf Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, da eine nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Bebauung, aufgrund topographischer Verhältnisse nicht ohne erhebliche Schwierigkeiten durchgeführt werden kann.

Die vorgenannten Punkte, insbesondere Punkt 2, stellen eine aus städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvollere und wirtschaftlichere Lösung dar. Danach besteht auch ein öffentliches Interesse diese Vorschläge durch ein Bebauungsplanänderungsverfahren zu verwirklichen.

### III. Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt

Für die Gemarkung Wiesloch besteht ein Flächennutzungsplanentwurf, aufgestellt und bearbeitet vom Kreisplanungsamt beim Landratsamt Heidelberg. Nach dem Plan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen und soll durch die Bebauungsplanänderung keine andere Flächennutzung erfahren.

#### IV. Erschließung

Im gesamten Planbereich sind in der Zwischenzeit alle nach dem genehmigten Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen ausgebaut. Eine Änderung dieser Straßenzüge wird durch die vorgesehene Bebauungsplanänderung außer der Verlängerung der Planstraße 6 (Spitzwegstraße) in Richtung Norden nicht erfolgen.

#### V. Versorgungsleitungen

Alle erforderlichen Versorgungsleitungen wie Ent- und Bewässerung, Elektrizität usw. sind im gesamten Planbereich verlegt und werden von der Änderung nicht berührt. Lediglich der Standort einer Trafostation im Baublock 9 des rechtskräftigen Bebauungsplans wird an die Berlachstraße verlegt.

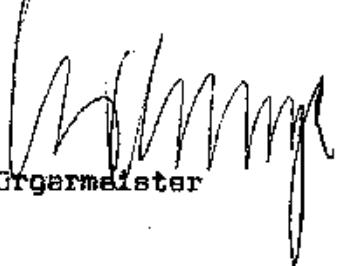
#### VI. Bodenordnung

Eine Baulandumlegung für das Plangebiet ist bereits durchgeführt. Die Grundstückeveränderungen durch die Verlängerung der Spitzwegstraße in Richtung Norden werden soweit erforderlich im Meßbriefverfahren geregelt. Die betreffenden Grundstückseigentümer haben durch schriftliche Erklärungen ihre Zustimmung erteilt.

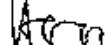
#### VII. Kosten

Außer den Kosten für das Meßbriefverfahren im Bereich der Spitzwegstraße und der Verbreiterung dieser Straße von 8,50 m auf 10 m Gesamtbreite entstehen durch die Baulandumlegung der Stadt Wiesloch keine Kosten.

Wiesloch, den 11. Feb. 1972

  
Bürgermeister

Planungsamt



STADT:  
WIESLOCH

LANDKREIS:  
HEIDELBERG

Gemarkung Wiesloch

# BEBAUUNGSPLAN

„Hinterer Ösinger“

2. ÄNDERUNG

Aufgestellt:

PLANUNGSAMT WIESLOCH

Wiesloch, den 2.5.1972

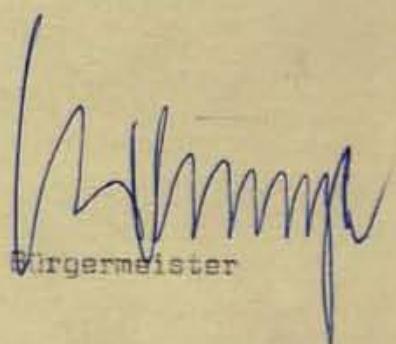
Wiesloch, den 2.5.1972  
H. A. A. S.

	Datum	Name	Maßstab	Planzeichen	Blatt Nr.
bearbeitet	DEZ. 1971	H. A. A. S.			
gezeichnet	13.12.1971	B. i. e. l. e	1:1000		
geprüft					

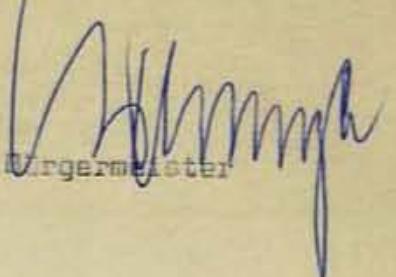
## C. Beschlüsse u. Genehmigungsvermerk

I. Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 2 (1) BbauG durch Beschluß des Gemeinderates am 19. Jan. 1972 aufgestellt.

Wiesloch, den 20. Jan. 1972

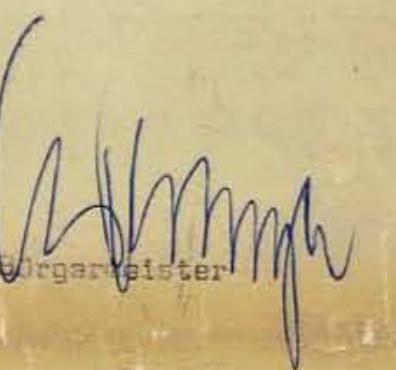
  
Bürgermeister

II. Die Bebauungsplanänderung hat gemäß § 2 (6) BbauG nach ordentlicher Bekanntmachung am 4. Feb. 1972 vom 15. Feb. 1972 bis 15. März 1972 öffentlich aufgelegen.

  
Bürgermeister

III. Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 BbauG und § 111 LBU in Verbindung mit § 4 GO durch Beschluß des Gemeinderates vom 20. 4. 1972 als Setzung beschlossen.

Wiesloch, den 3. 2. 1972

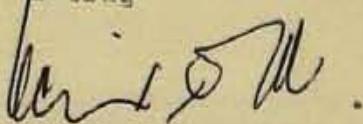
  
Bürgermeister

IV. Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde:  
Nr. 13-24/0220/87 Genehmigt (§ 11 BbauG, § 111 LBU)

Karlsruhe, den 28. JUNI 1972



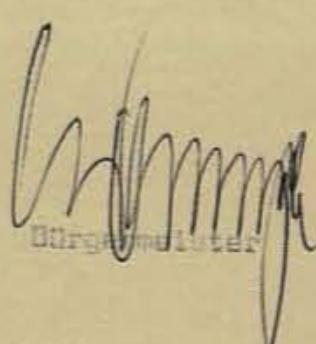
Regierungspräsidium Nordbaden  
Im Auftrag



V. Durch Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BbauG vom 11. 7. 1972 und 12. 7. 1972 ist die Bebauungsplanänderung am 25. 7. 1972 rechtskräftig geworden.

Wiesloch, den 26. Juli 1972



  
Bürgermeister