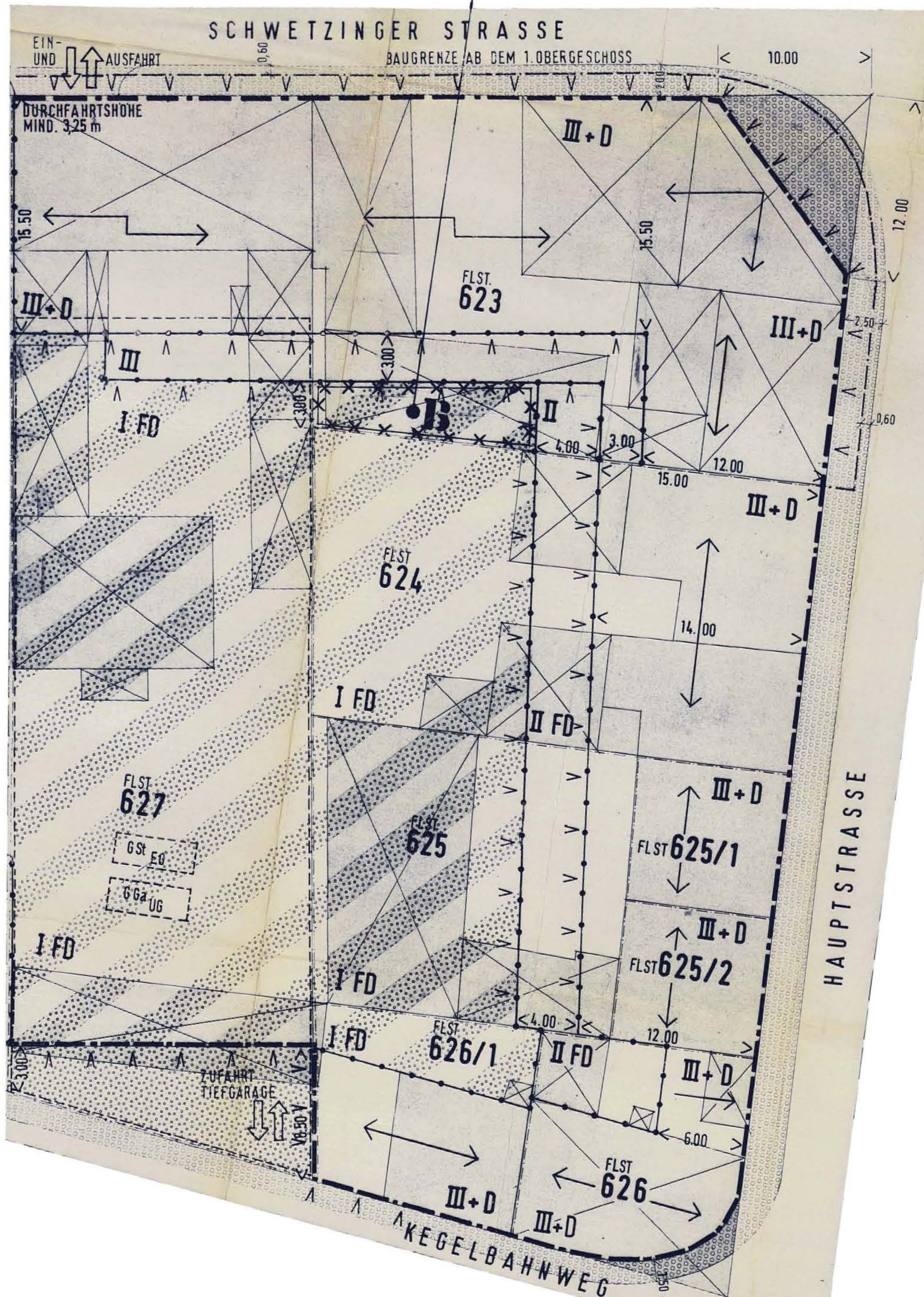


13

M	Z = I	FD	b.BW
1,0	-	-	-



# LEGENDE

Für alle Abmessungen ist die am äußeren Rande liegende Haarlinie ausschlaggebend.



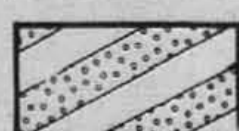
Grenze des Geltungsbereiches Bebauungsplan

## FLÄCHENFESTSETZUNGEN

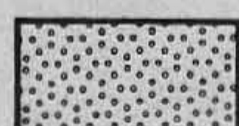
Hinweis: Die im Plan dargestellten Bestandskanten sind vor jeder Bau- oder Ordnungsmaßnahme an Ort und Stelle zu überprüfen und im Zweifelsfall neu einzumessen.



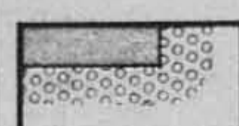
Überbaute Grundstücksfläche = Bestand Gebäude Sommer 1977



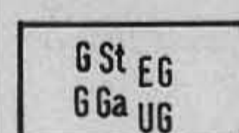
Erdgeschossig überbaubare Fläche im entkernten Blockinnenbereich, 100 % zu überbauen.



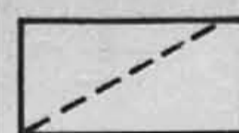
Private Freiflächen



VERKEHRSFLÄCHEN      Bebauung  
Fußgänger  
Fahrbahn



Private Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen



Begrenzungslinie der Gemeinschaftsgarage im UG

## ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

### Nutzungsschablone

Baugebiet	Anzahl der Vollgeschosse (Höchstwert)	Dachneigung	Bauweise
GRZ (max)	GFZ im 1.OG (max)	GFZ im 2.OG (max)	GFZ im DG (max)

### Erläuterung:

Baugebiet mit Angabe der Art der Nutzung:

MI Mischgebiet

Z = III + DG Anzahl der Vollgeschosse als Höchstwert

Die Anzahl der Vollgeschosse setzt sich zusammen aus 3 Vollgeschossen und 1 als Vollgeschoss anzurechnendem Dachgeschoss.

g geschlossene Bauweise

b.Bw. bes. Bauweise

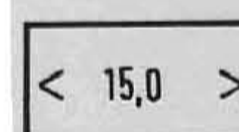
GRZ= Grundflächenzahl =  $\frac{\text{überbaubare Grundstücksfläche}}{\text{gesamte Grundstücksfläche}}$



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



Baugrenze mit Gestaltungsforderung  
Neue Baufluchten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit Versatz, Vor- und Rücksprüngen und Verkantungen zu planen, bei Hausbreiten ab 13,0 m.

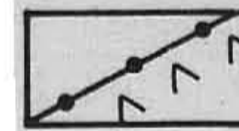


Angaben der maximalen Gebäudetiefe



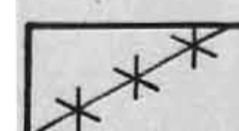
Nutzungsgrenze

Abgrenzung der unterschiedlichen Anzahl der zulässigen Vollgeschosse.



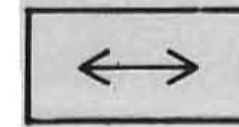
Nutzungsgrenze mit Gestaltungsforderung:

Bei Hausbreiten ab 13,0m sind neue Baufluchten mit Versatz, Vor- und Rücksprüngen von mind. ...0,40m... zu versehen.

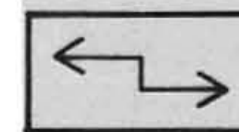


ABGRENZUNG DES UNTERSCHIEDLICHEN MASSES DER NUTZUNG

## FESTSETZUNGEN DER DACHFORMEN



Satteldach unter Angabe der Firstrichtung



Satteldach unter Angabe der Firstrichtung, mit Versatz, bzw. mehreren Firsten zu versehen.



Flachdach

## SONSTIGE FESTSETZUNGEN



Abzureißender Bestand



Grundstücksgrenzen

# SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr.1 BBauG)  
MI (§ 6 BauNVO, Mischgebiete)  
In dem als Mischgebiet ausgewiesenen Baugebiet mit zulässiger erdgeschossiger Überbauung der gesamten Grundstücksfläche sind im Erdgeschoß Wohnungen nicht zugelassen (§ 1 (7) Nr.2 BauNVO). Nicht zugelassen sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 1 (5) BauNVO)  
Hinweis: Die evtl. vorhandene Nutzung des Erdgeschosses zu Wohnzwecken muß bei erdgeschossiger Überbauung vollständig aufgegeben sein.
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
Das Maß der baulichen Nutzung ist als Höchstwert festgesetzt (§§ 16, 17 BauNVO).
- 1.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§§ 17,(4), 18 BauNVO)  
Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstwert festgesetzt.
- 1.4 BAUWEISE (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG, §22 (3)u.(4) BauNVO)  
Die Bauweise ist gemäß den Einschriften im Plan festgesetzt.  
Bereich A: geschlossene Bauweise  
Bereich B: abweichende Bauweise - im Erdgeschoß ist bis an die Grenze zu bauen, ab dem 1. Obergeschoß sind die im Bebauungsplan eingetragenen Nutzungsänderungslinien einzuhalten.
- 1.5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG, § 23 BauNVO)  
Die überbaubare Grundstücksfläche ist festgelegt durch die Baugrenze und Nutzungsänderungslinien (Änderung der Anzahl der Geschosse).
- 1.6 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§9(1)Nr.2 BBauG)  
Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Plan zwingend einzuhalten.
- 1.7 NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)  
Nebenanlagen einschließlich der sonst genehmigungsfreien Vorhaben nach § 89 (1) Nr. 1 LBO sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Pergolen (vergl. auch Gestaltungsfestsetzungen).
- 1.8 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Nr.22 BBauG)  
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.9 PFLANZGEBOT, PFLANZBINDUNG (§ 9 (1) Nr.25 BBauG)  
Die bei Unterschreitung des zulässigen Maßes der Nutzung entstehende unbebaute Grundstücksfläche ist so zu begrünen, daß von den Obergeschossen der umliegenden Bebauung (Wohnnutzung) der Eindruck einer begrünten Freifläche entsteht. Sowohl bei teilweiser als auch bei vollständiger erdgeschossiger Überbauung ist ein Begrünungsplan im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.
- ~~2.0 ERDGESCHOSSIGE ÜBERBAUUNG DES INNENBEREICHES (§ 9 (3) BBauG)  
In den zu entkernenden Blockinnenbereichen dürfen an bestehenden Gebäuden keine baugenehmigungspflichtigen Veränderungen sowie Umnutzungen durchgeführt werden.  
Eine erdgeschossige Überbauung im Entkernungsbereich kann im Zuge eines Baugesuches erst dann genehmigt und durchgeführt werden, wenn die im Entkernungsbereich gelegene vorhandene Bebauung beseitigt worden ist.  
Bei Durchführung der erdgeschossigen Überbauung muß bis an die Grenze gebaut werden entsprechend § 7 (1) LBO. Sie muß so errichtet werden, daß auf dem Nachbargrundstück angebaut werden kann.  
Hinweis: Die Höhe der baulichen Anlagen muß den Bestimmungen für Arbeitsstätten entsprechen.~~

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 ERLÄUTERUNGEN ZUR BAUMASSE  
Neubebauungen sind so auszubilden, daß ein allmählicher Übergang zur bestehenden Bebauung stattfindet. Dies gilt sowohl für die Anzahl der Stockwerke bzw. die Trauf- u. Firsthöhe als auch für die Gestaltung der Baukörper. Bei Beibehaltung der ehemaligen Baufluchten ist der Baukörper entsprechend der in diesem Bereich auftretenden Gebäudebreiten vertikal zu gliedern durch Vor- u. Rücksprünge sowie plastische Gliederungselemente.
- 2.2 GESTALTUNG EINZELNER BAUTEILE  
Die Fassaden dürfen nur bestehen aus verputzten u. farbig gestrichenem Mauerwerk. Unzulässig ist die Verwendung glatter und glänzender Oberflächen wie Fliesen, vorgehängte Glas-, Metall- oder Kunststoffteile.  
Der Gebäudesockel ist mit den Materialien des Erdgeschosses abzustimmen durch Verwendung von Sichtmauerwerk, Natursteinen, Kunststeinen oder Auftragsverfahren in ortsüblicher Verarbeitung.  
Fenster sind entsprechend der alten Nachbarbebauung als stehende Lochfensterformate oder als Gruppenfenster gleicher Formatunterteilung auszubilden. Die Größe und Proportion der Schaufenster muß in einem harmonischen Verhältnis zur Gesamtfassade stehen.  
Notwendige Werbung und Schriften sind in die Architektur zu integrieren.
- 2.3 DACHBEREICH  
Dächer sind in Satteldachform auszuführen. Soweit Flachdächer festgesetzt sind, sind Staffeldachgeschosse nicht zulässig. Die Dachneigung sollte zum Straßenraum hin mind. 45° betragen. Als Dacheindeckung sind gebrannte Tonziegeln mit einer Farbtonnuancierung von rot bis braun zu verwenden. Dachtraufe und Ortgang sind mit Überstand auszuführen. Die Belichtung der Dachgeschosse kann durch Gaupen oder Dachloggien erreicht werden mit einer Anordnung entsprechend der darunter liegenden Fassadengliederung.
- 2.4 ERDGESCHOSSIGE ÜBERBAUUNG  
Die vorgesehene erdgeschossige Überbauung der Grundstücke ist als - im 1. OG. gelegene - Freifläche anzusehen und ~~entsprechend zu begrünen~~. Die entstehende Freifläche muß begehbar und vom Haus aus zugänglich sein.  
Zwischen den einzelnen Grundstücken sind nur folgende Abgrenzungen zulässig: "lebende" Abgrenzungen wie Hecken und Büsche, Holz- u. Metallzäune mit immergrüner Bepflanzung oder Laubhecken bewachsen. Sonstige bauliche Anlagen sind nur zulässig als Rankgerüste (Pergolen); sie sind zu begrünen und mit einer sonstigen Einfriedigung abzustimmen. Ihre Errichtung ist genehmigungspflichtig.

\* gärtnerisch zu gestalten

2.0 u. 2.4 gestrichen u. geändert gemäß:

Erlaß des Regierungspräsidiums  
Karlsruhe vom 25. Mai 1979  
Nr. 13-24/0225/14

BEBAUNGSPLAN  
KEGELBAHNWEG I  
STADT WIESLOCH

TEXTTEIL  
Begründung und  
Schriftliche Festsetzungen

Borkowski und Burger, apl  
Freie Architekten und Planer  
Cronberggasse 12 06203/3295  
6802 Ladenburg Rhein Neckar

## INHALTSVERZEICHNIS

**A.** BEGRÜNDUNG

1. Vorbemerkungen
2. Bestand
3. Inhalt des Bebauungsplanes
4. Kostenschätzung
5. Planverwirklichung und  
Folgeverfahren
6. Planungsstatistik

**B.** SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

**C.** ANLAGEN

1. Übersicht über den Bebauungsplanbereich  
Kegelbahnweg I - V
2. Planskizze zur Neuordnung der Kreuzung  
Ringstrasse-Hauptstrasse-Schwetzingen-  
strasse

**A** · BEGRÜNDUNG

1. Vorbemerkungen
2. Bestand
3. Inhalt des Bebauungsplanes
4. Kostenschätzung
5. Planverwirklichung und  
Folgeverfahren
6. Planungsstatistik

## A BEGRÜNDUNG

### 1. VORBEMERKUNGEN

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

### 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 Verkehrs- und Erschließungseinrichtungen
- 2.7 Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- 2.8 Bestand außerhalb des Bebauungsplanbereiches

### 3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

### 4. KOSTENSCHÄTZUNG

- 4.1 Tabelle zur Kostenschätzung

### 5. PLANVERWIRKLICHUNG UND FOLGEVERFAHREN

### 6. PLANUNGSSTATISTIK

- 6.1 Flächenangaben
- 6.2 Blockangaben
- 6.3 Angaben pro Grundstück

# A 1. VORBEMERKUNGEN

## 1.1

Anlaß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes war zum einen die unbefriedigende Verkehrssituation an der Kreuzung Ringstraße - Hauptstraße - Schwetzingenstraße, die einen Umbau der Kreuzung erforderlich machte und zum anderen die Notwendigkeit der Bezirkssparkasse, sich in räumlicher und funktionaler Hinsicht zu erweitern.

Der jetzige Standort des Bankgebäudes läßt keine Erweiterungsmöglichkeit zu und blockiert darüber hinaus eine Bereinigung der Verkehrssituation.

## 1.2

Der Bebauungsplan "Kegelbahnweg I" besteht aus

- o den zeichnerischen Festsetzungen (Plan)
- o den schriftlichen Festsetzungen
- o der Begründung

## 1.3

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt einen Teilbereich des gesamten Bebauungsplan-Gebietes "Kegelbahnweg I - V" (siehe Anlage).

Er wird begrenzt von der Schwetzingenstraße im Norden, der Hauptstraße im Osten und dem Kegelbahnweg im Süden. Der Bereich liegt außerhalb des Sanierungsgebietes "Altstadt".

## 1.4

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 dienen als Planungsvorstufe. Insofern ist eine direkte Detaillierung von Flächennutzungsplanung, Programmplan und Bebauungsplan gegeben.

## 1.5

Der Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde am **25.5. 1977** vom Gemeinderat gefaßt mit dem Ziel, für die Neuordnung der Verkehrssituation an der Kreuzung Ringstraße - Hauptstraße - Schwetzingenstraße die notwendigen Planungsschritte einzuleiten.

## 1.6

Der Aufstellung dieses Teil-Bebauungsplanes gingen folgende Schritte voraus:

- o Programmplanung für die Stadtentwicklung aus dem Jahr 1975
- o Bestandsaufnahme in diesem Block Anfang 1977 und 1978
- o Bebauungsplan-Entwurf "Kegelbahnweg I" April 1977
- o Bebauungsplan-Entwurf "Kegelbahnweg I - V" Oktober 1977

## 1.7

Erörterungen nach §2a BBauG sowie den §§ 8 und 9 StBauFG wurden sowohl in Form von Einzelquartiersgesprächen als auch in einem gemeinsamen Quartiersgespräch am 24.1.1978 durchgeführt.

## 1.8

Für den Bereich zwischen Hauptstraße und Mühlgasse gibt es keinen rechtsgültigen Bebauungsplan.

## A 2. BESTAND

### 2.1 Lage und Bedeutung

Der gesamte Bebauungsplan-Bereich "Kegelbahnweg I - V" liegt außerhalb der eigentlichen "Altstadt", südlich des Leimbaches. Umgeben von der Schwetzingenerstraße im Norden (Hauptzubringer zur Autobahn und südliche Erschließungstangente der Altstadt) und von der Hauptstraße (alte B 3) im Westen liegt der Teilbereich "Kegelbahnweg I" entlang der beiden, im Stadtentwicklungsplan vorgesehenen Entwicklungsachsen für den Dienstleistungssektor (Schwetzingener Straße).

Die im Zeitraum der Planaufstellung eingegangenen Bauvoranfragen - mit dem Ziel der Kapazitätserweiterung von Geschäften und Betrieben - bestätigen die Tendenz der weiteren Geschäftsentwicklung in diesem Bereich.

### 2.2

Oberflächenbeschaffenheit und Untergrundverhältnisse

Das Gebiet ist bebaut und hat ein leichtes Süd-Nord-Gefälle zum Leimbach hin.

Die Untergrundverhältnisse sind von der Bachau geprägt. Das Gelände ist bebaubar. Für die Neubebauung wird ein Baugrundgutachten gefertigt.

### 2.3

Im Teilgebiet "Kegelbahnweg I" ist nur ein Grundstück mit einem Privatgarten vorhanden; nach Westen hin schließen sich weitere Gärten an. Eine größere zusammenhängende Gartenfläche ist im Bereich südlich des Kegelbahnweges zu finden.

Weitere Anpflanzungen verlaufen entlang des öffentlichen Fußweges am Leimbach.

#### 2.4 Besitzverhältnisse

Die Grundstücksstruktur weist eine starke Mischung verschieden großer Grundstücksflächen auf; die geringe Größe einiger Grundstücke erfordert eine Neuordnung der Parzellen. Dies gilt auch für ein jetzt "gefangenes" Grundstück, dessen Erschließung nur über ein fremdes Grundstück möglich ist.

Alle Grundstücke sind in privater Hand. Aufgrund der Neuordnung der Kreuzung und der Verlagerung der Bezirkssparkasse in dieses Gebiet wurden drei Grundstücke zusammengelegt und nehmen mehr als die Hälfte der Fläche im Geltungsbereich ein.

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

Die Hauptgebäude befinden sich in relativ gutem Zustand (Entstehungszeit oder Renovierung von 1935 ./ 1950). Vor Abriß der Gebäude auf den Flst.Nr. 623/627 und 626/1 betrug die durchschnittliche GRZ 0,62 mit maximalen Dichten von 1,0 bei einer Stockwerksanzahl von vorwiegend drei Vollgeschossen und Dachgeschoß.

#### 2.6 Verkehrs- und Erschließungseinrichtungen

Siehe Broschüre: Vorschlag für die Neuordnung des städtischen Verkehrs (1975), Seite 8 und 9.

#### 2.7 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

sind vorhanden. Eine evtl. notwendig werdende Ausbesserung oder teilweise Erneuerung läßt sich erst bei der Durchführung von Baumaßnahmen überblicken. Auf den Flst. Nr. 623, 627 und 626/1 wird im Zusammenhang mit dem Neubau des Bankgebäudes eine Neuordnung der Ver- und Entsorgungsleitungen vorgenommen.

#### 2.8 Bestand außerhalb des Bebauungsplanbereiches

Im Anschluß an den vorliegenden Bereich befindet sich eine Bebauung ähnlicher Struktur. Besonders zu achten ist auf die Erhaltung des Altbestandes entlang der Schwetzingenstraße, um so zumindest einen Teil des ehemaligen Straßenbildes zu wahren.

### A 3. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan sieht für den Geltungsbereich eine Mischnutzung vor, d.h. eine vorwiegend im Erdgeschossbereich liegende Geschäftsnutzung und Wohnen in den Obergeschossen. Aufgrund der exponierten Lage dieser Grundstücke an den Entwicklungsachsen Hauptstrasse und Schwetzingenstrasse kann die gesamte Geschossfläche für eine Geschäftsnutzung herangezogen werden; dies sollte jedoch nur in Ausnahmefällen möglich sein.

Bei einer Ausweisung weiterer Dienstleistungsbetriebe muß davon ausgegangen werden, daß nur noch Einzelhandelsgeschäfte zugelassen werden, deren Nutzfläche unter 500 qm liegt.

Für die notwendige Kapazitätserweiterung der vorhandenen Betriebe ist eine Entkernung des Block-Innenbereiches sowie eine Bodenordnung erforderlich, da ein Teil der Grundstücke zu klein und zum Teil voll überbaut ist; ein Grundstück besitzt keine eigene Zufahrt.

Auf den entkernten Grundstücksflächen kann -je nach Bedarf an Nutzflächen- eine erdgeschossige Neubebauung durchgeführt werden, um so in einer Ebene Verkauf - Verarbeitung - Lager und Andienung in einen optimalen funktionalen Ablauf zu bringen.

Die erdgeschossige Überbauung hat darüber hinaus den Vorteil, daß sie für die darüberliegenden Wohngeschosse eine - im 1. Obergeschoss gelegene - Freifläche darstellt, ohne den sonst in Gebieten mit Mischnutzung üblichen Blick auf Andienungs-Höfe und "Autoblech". Deshalb sollte darauf geachtet werden, daß die entstehenden Freiflächen begehbar sind und -einem Garten entsprechend- begrünt werden.

Durch den, im Bebauungsplanbereich "Kegelbahnweg I -V " mittig gelegenen Kegelbahnweg ist eine optimale "hintere" Andienung des Geschäftsbereiches vor allem entlang der

Schwetzingenstrasse gegeben. Dadurch wird die stark vom Durchgangsverkehr belastete Schwetzingenstrasse von dem behindernden Andienungsverkehr freigehalten.

Lediglich für die Erschliessung des Grundstückes Flst.Nr. 623 und 627 ist eine Ein- und Ausfahrt von der Schwetzingenstrasse her vorgesehen, jedoch nur für die im Erdgeschoss liegenden Stellplätze.

Die Stellplätze der Tiefgarage werden vom Kegelbahnweg erschlossen.

Um der erhöhten Verkehrsbelastung des Kegelbahnweges gerecht zu werden, ist eine Verbreiterung der Fahrbahn auf ca. 7.00 m vorgesehen.

Zu den weiteren Straßensanierungsmaßnahmen: siehe auch Planskizze im Anhang.

BEGRÜNDUNG für die Überschreitung der GRZ, entsprechend § 17, Abs. 9 (1) und (2) BNVO.

Die Lage innerhalb der Stadt Wiesloch entspräche in ihrer Nutzungsausweisung der Funktion eines Kerngebietes; da jedoch z. Zt. ca. 60 % der Geschoßfläche als Wohnfläche benutzt wird und dieses Verhältnis auch in Zukunft erhalten bleiben soll, wurde dieses Gebiet als Mischgebiet festgelegt. Um aber auch den Geschäften eine lebensnotwendige Erweiterungsrichtung mit Parkierungsmöglichkeiten in einer Ebene zu schaffen, wurde im EG eine Nutzung von 1,0 ausgewiesen, die dem Maß der Nutzung eines Kerngebietes entspricht. Es handelt sich also hier um ein Misch-Kerngebiet. Die erdgeschossige Überbauung dient zugleich der Wohnwertverbesserung (Lärmberuhigung, begrünte Freifläche, bessere Belichtung und Besonnung) der in den Obergeschossen gelegenen Wohnungen. Die GRZ in den Obergeschossen entspricht dann dem heutigen Bestand, also etwa einem Schnitt von 0,5.

#### **A** 4. KOSTENSCHÄTZUNG

Der Hauptbestandteil der auftretenden Kosten entsteht durch die Sanierung der Kreuzung Ringstraße - Hauptstraße - Schwetzingenstraße. Für die Durchführung der Straßenbaumaßnahmen ist ein Aufwand von ca. 1.950.00 DM notwendig, wobei sich Bund und Land mit 1/2 an den Kosten beteiligen; für die Stadt bleibt ein Restbetrag von etwa 500.000 DM. Der Rest wird von der sanierungs beteiligten Bank getragen.

Außerdem muß ein Betrag von 75.000 DM für den Erwerb der Restfläche des jetzigen Bezirkssparkassen- Grundstückes einberechnet werden.

Die Kosten für die Neugestaltung dieser Restfläche als öffentliche Verkehrsfläche können erst nach Erstellung einer planerischen Konzeption ermittelt werden.

Durch den Ausbau des Kegelbahnweges auf eine Breite von ca. 7,00 m entstehen Kosten in Höhe von ca. 250.000 DM. Die in diesem Block durch Ausbau-, Anbau- und Neubaumaßnahmen entstehenden Kosten werden von privater Hand getragen, sodaß der Stadt keine weiteren Realisierungskosten entstehen.

Der Umfang dieser Kosten ist außerdem zum jetzigen Zeitpunkt nur schwer zu ermitteln, da der einzelne Grundstücksbesitzer die ihm gebotene Anbaumöglichkeit selten oder in anderem Umfang als berechnet nutzen wird.

# BEBAUUNGSPLAN KEGELBAHNWEG I

## KOSTENSCHÄTZUNG

ART DER MASSNAHMEN	KOSTEN in DM
NEUBAUMASSNAHMEN	1 300.000,--
Grunderwerb	
Straßenbau:	
Kreuzung	200.000,--
Kegelbahnweg	250.000,--
AUSBAU- UND ANBAUMASSNAHMEN	--
ERWEITERUNGSMASSNAHMEN	--
BRDGESCHOSS ÜBERBAUUNG	
ENTKERNUNGSMASSNAHMEN	--
ABBRUCHARBEITEN	
ERSCHLIESSUNGSMASNAHMEN	--
AUSSENANLAGEN	50.000,--
SUMME	1 800.000,--

## A 5. PLANVERWIRKLICHUNG UND FOLGEVERFAHREN

Nach diesem Bebauungsplanverfahren wird ein Bauantrag für die Flst. Nr. 623, 627 und 626/1 eingebracht.

Auf diesen Grundstücken soll die neue Bezirkssparkasse erstellt werden (Daten siehe Planungsunterlagen)

Alle weiteren Maßnahmen, die eine Planverwirklichung mit sich bringen, sind von der Initiative der einzelnen Grundstücksbesitzer und ihrer Bereitschaft zu einer Änderung der Grundstücksstruktur abhängig.

Dies erfordert eine intensive Auseinandersetzung mit den Vertretern der entsprechenden Ämter. Darüberhinaus setzt die Planverwirklichung eine ständige Erläuterung des für den Laien nur schwer lesbaren Planes und seiner damit beabsichtigten Planvorstellungen voraus.

In einzelnen Fällen wird zu den Bauvoranfragen eine schriftliche Stellungnahme erforderlich sein. Ein weiteres Hilfsmittel für die Durchführung von Baumaßnahmen soll die vorgesehene Gestaltungssatzung nach § 111 LBO für die ausserhalb der "Altstadt" gelegenen Innenstadtbereiche darstellen.



# BEBAUUNGSPLAN KEGELBAHNWEG I

## FLÄCHENANGABEN

FLÄCHEN IN QM	BESTAND	PLANUNG
BRUTTOBAULAND	4.902	4.887
NETTOBAULAND	3.732	3.717
PRIVATE BAUGRUNDSTÜCKE	3.732	3.717
ÖFFENTL. VERKEHRSLÄCHEN	1.170	1.185
FREIFLÄCHEN	1.440	EG : 198 1.OG: 1.712
FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	/	/

# BEBAUUNGSPLAN KEGELBAHNWEG I

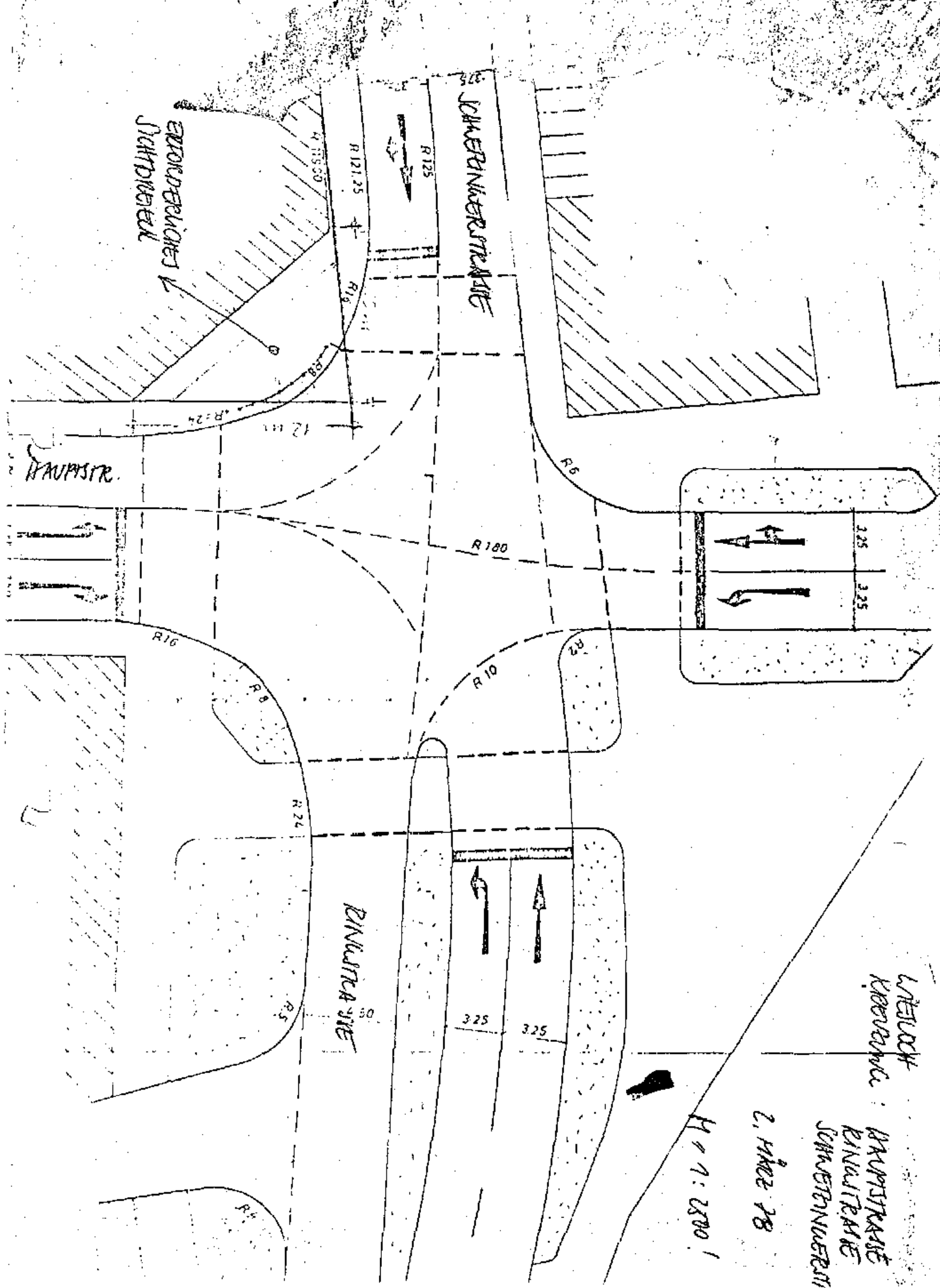
## STATISTIK

ANZAHL		
	BESTAND	PLANUNG
GRUNDSTÜCKE	7	6
GEBÄUDE Hauptgebäude Nebengebäude	5 9	6 Erdgesch. Überbauung
HAUSHALTE	13 deutsch 1 Ausländer	
EINWOHNER davon: Ausländer	30 4	
BETRIEBE	8	
ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE	keine	

## **B** SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen





# ALTSTADT- SANIERUNG



# WIESLOCH

RHEIN NECKAR KREIS

1. FERTIGUNG

## BEBAUUNGSPLAN

SCHWETZINGER STRASSE  
HAUPTSTRASSE  
KEGELBAHNWEG I

### SATZUNG

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes i.d.F. vom 18. August 1976, § 111 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg i.d.F. vom 21. Juni 1977 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 22. Dez. 1975 hat der Gemeinderat am den Bebauungsplan "Kegelbahnweg I als Satzung beschlossen.

#### § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH:

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan (§ 2 Ziffer 1)

#### § 2 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES:

1. Zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan

2. Bebauungsvorschriften

Als Anlage sind beigefügt:

1. Übersichtsplan

2. Begründung

3. Planskizze zur Neuordnung der Kreuzung Ringstraße-Hauptstraße-Schwetzingerstraße

#### § 3 INKRAFTTRETEN:

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

### BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNGSVERMERK

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BBauG am 25. Mai 1977 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

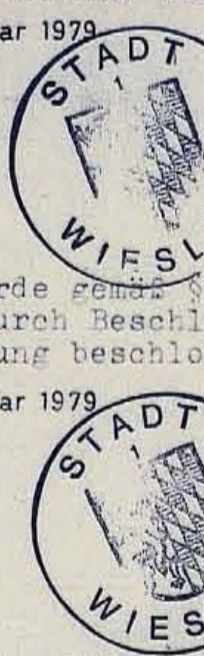
Wiesloch, den 23. Februar 1978



OBERBÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 2a (6) BBauG nach ortsüblicher Bekanntmachung am 2. September 78 vom 11. September 1978 bis einschließlich 13. Dezember 1978 öffentlich aufgelegt.

Wiesloch, den 23. Februar 1979



OBERBÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG u. § 111 LBO in Verbindung mit § 4 GO durch Beschluß des Gemeinderates vom 31. Januar 1979 als Satzung beschlossen.

Wiesloch, den 23. Februar 1979



OBERBÜRGERMEISTER

Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde:



Nr. 13-24/0225/74

Genehmigt (§ 11 BBauG, 111 LBO)

Karlsruhe, den 25.5.1979

Regierungspräsidium

Karlsruhe

Durch Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BBauG vom 2. Juli 1979 ist der Bebauungsplan am 3. Juli 1979 rechtskräftig geworden.

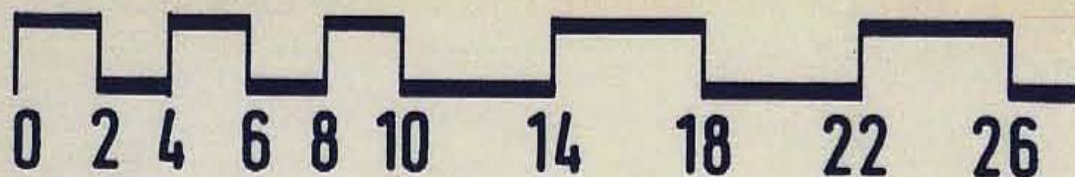
Wiesloch, den 3. Juli 1979



OBERBÜRGERMEISTER

MASSTAB

1:200



PLANUNGSGRUPPE  
ARCHITEKTUR+STÄDTEBAU



BORKOWSKI + BURGER DIPL. ING.  
FREIE ARCHITEKTEN + PLANER

CRONBERGERGASSE 12 06203-3295  
6802 LADENBURG RHEIN-NECKAR