

# PLANZEICHEN

(gemäß PlanZVO)

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**WR**

Reines Wohngebiet

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

**II**

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

**0.4**

Grundflächenzahl

**0.8**

Geschoßflächenzahl

## BAUWEISE

**o**

offene Bauweise

## ZUSAMMENFASSUNG DER PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

<b>WR</b>	<b>II</b>
GRUNDFLÄCHENZAHL	0.4
DACHNEIGUNG	28°
BAUWEISE	o

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

GESCHOßFLÄCHENZAHL

BAUWEISE

## ÜBERBAUBARE FLÄCHE

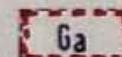


Baugrenze



Baulinie

## SONSTIGE PLANZEICHEN



Garagen



Firstrichtungspfeil



Grenze des räuml. Geltungsbereiches  
der Bebauungsplanänderung



Geltungsbereichsgrenze des  
bestehenden Bebauungsplanes

## VERKEHRSFLÄCHEN



Straße



Straßenbegrenzungslinie

# SATZUNG

## A. Rechtsgrundlagen

Aufgrund der §§ 8 und folgende in Verbindung mit § 13 der Neufassung des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2221), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauzulassungsverordnung des Bundesministers für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung) in der Neufassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237), des § 1 der zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (Ges.Bl. S. 208), 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 § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Neufassung vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 352) beschließt der Gemeinderat die

1. Bebauungsplanänderung "Am Stadtwald" als Satzung.

## B. Schriftliche Festsetzungen

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

1.1 Reines Wohngebiet (WR). Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO 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 (ausgenommen Reihenhäuser und geschlossene Bauweise)

- a) bei eingeschossigen Gebäuden max. 0,80 m
- b) bei zweigeschossigen Gebäuden max. 0,30 m

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

3.1 Sockelhöhe gemessen ab Gehweghinterkante

- a) bei Hausgruppen, Doppel- und Einzelhäusern bis zu zwei Geschossen max. 0,60 m

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

4.1 Anzahl: zu jeder Wohnung ist ein Garagenplatz nachzuweisen; und für jede zweite Wohnung ein offener Stellplatz zusätzlich.

4.2 Freistehende Garagen sind mit Flachdach zu errichten.

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

4.4 Senkrecht zur Straße errichtete Garagen sind mit einem Mindestabstand von 5,00 m von der Hinterkante der Straßenbegrenzungslinie zu erstellen, sofern der Bebauungsplan keine anderen Abstände vorsieht.

4.5 Stellplätze sind zu befestigen.

### 5. Nebengebäude

Sonstige Nebengebäude sind nicht zulässig.

### 6. Außenanlagen

6.1 Geländebeziehungen: Auffüllungen, 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 auf Verlangen der Baurechtsbehörde geeignete Geländeprofile beizulegen (§ 7 (2) Bauvorlagenverordnung).

6.2 Einfriedigungen entlang der Zufahrtsstraße max. 30 cm hoch in Form von Mauern oder nicht über 80 cm in Heckenform.

Grundsätzlich sind alle Einfriedigungen genehmigungspflichtig.

### 7. Schutz vor Umweltgefahren

In dem gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind feste und flüssige Brennstoffe zur Beheizung der Gebäude nicht zulässig.

Offene Kamine sind zulässig, sofern diese lediglich mit Holz befeuert werden und nicht der Beheizung mehrerer Räume dienen. Eine besondere Genehmigung der Baurechtsbehörde ist erforderlich.

## 8. Ausnahmen

Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen sowie in Härtefällen können gem. § 31 (1) BBauG und § 94 (1) LBO folgende Ausnahmen zugelassen werden:

- 8.1 von den zeichnerischen Festsetzungen: (ausgenommen Reihenhäuser und geschlossene Bauweise)
  - a) Überschreitung der Baugrenzen um max. 10 % der geringsten ausgewiesenen Bautiefe, sofern ein Mindestabstand von 6 m zur nächstgelegenen Grenze eingehalten wird und keine Abstandsvorschriften verletzt werden.
  - b) Über- bzw. Unterschreitungen der festgesetzten Dachneigung um max. 3°; außerdem Walmdach max. 25° zugelassen.
  - c) Abweichung von der festgesetzten Hauptfirstrichtung
  - d) Überschreitung der GFZ max. 10 %, höchstens jedoch bis zu den Höchstwerten der BauNVO

### 8.2 von den schriftlichen Festsetzungen:

Versorgungseinrichtungen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

## B e g r ü n d u n g

---

( § 9 (8) BBeauG )

### zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stadtwald" in Wiesloch /Rhein-Neckar-Kreis

Aufgestellt gemäß § 2 (1) BBeauG in Verbindung mit der Planzeichenverordnung und der Baunutzungsverordnung

#### 1.0 Allgemeines

- 1.1 Für das Gebiet "Am Stadtwald" liegt ein Bebauungsplan vor, der am 16.2.1976 vom Regierungspräsidium genehmigt wurde.
- 1.2 Bei der Anhörung der Grundstückseigentümer zur Umlegung war es notwendig, einigen Grundstückseigentümern in Aussicht zu stellen, daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes teilweise geändert werden, um den zukünftigen Eigentümern die Verwirklichung ihrer Bauvorhaben in der gewünschten Form zu ermöglichen. Mehraufwendungen für die Erschließung fallen durch die Änderung nicht an. Weitere Infrastrukturmaßnahmen sind nicht erforderlich.
- 1.3 Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung und die öffentlichen Belange nicht berührt. Für die Nutzung der betroffenen und benachbarten Grundstücke sind sie nur von unerheblicher Bedeutung. Träger öffentlicher Belange waren nicht zu hören.
- 1.4 Nachteilige städtebauliche Auswirkungen bewirkt die Änderung nicht, sie bringt vielmehr eine weitere Auflöckerung der ursprünglich konzentrierten Planung.

2.0 Vorgesehene Änderungen

- 2.1 Nördlich der Planstraße "K" sah der westliche Baublock eine geschlossene, 1-geschossige Bauweise mit einer GFZ von 0,5, der ostwärts anschließende Baublock eine zwingende 2-geschossige Bebauung vor.  
Für diese beiden Baublöcke weist der 1. Änderungsplan nun eine offene, maximal 2-geschossige Bauweise mit einer GFZ von 0,8 aus.
- 2.2 In den beiden Baublöcken nördlich der Planstraße "L" war eine 1-geschossige, geschlossene Bebauung mit einer GFZ von 0,5 vorgeschrieben. In diesen beiden Blöcken wird nunmehr eine offene, maximal 2-geschossige Bebauung mit einer GFZ von 0,8 zugelassen.

3.0 Verfahrensmäßige Durchführung der Änderung

- 3.1 Die 1. Bebauungspläneänderung soll nach § 13 BBauG im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.
- 3.2 Die Eigentümer der betroffenen und benachbarten Grundstücke haben der Änderung zugesagt.

4.0 Übrige Ziffern der Begründung

- 4.1 Die übrigen Ziffern der Begründung zum Bebauungsplan "Am Stadtwald" vom 7. März 1975 bleiben unverändert.

Wiesloch, den 21. Juni 1977

Planungsamt:

*Horzack*

# 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG AM STADT WALD

GEFERTIGT:

PLANUNGSAMT WIESLOCH

Wiesloch, den 21. Juni 1977

Hochwarth

	Datum	Name	Maßstab	Planzeichen	BL. NR.
bearbeitet	JUNI 1977	HOCHWARTH	1:500		
gezeichnet	22. JUNI 77	Biele			

## C. Beschlüsse u. Bekanntmachung

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BBauG am 30. März 1977 und 22. Juni 1977 beschlossen, den Bebauungsplan "Am Stadtwald" zu ändern.

wiesloch, den 23. Juni 1977



Überbürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 BBauG und § 111 LBO in Verbindung mit § 4 GO durch Beschuß des Gemeinderats vom 22. Juni 1977 als Satzung beschlossen.

wiesloch, den 23. Juni 1977



Überbürgermeister

Durch Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG vom 11. 7. 77 ist die Bebauungsplanänderung am 12. 7. 77 rechtskräftig geworden.

wiesloch, den 12. 7. 77



Überbürgermeister

1. FERTIGUNG