

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG, §§ 1-11 BauNVO
siehe Flaneinschrieb
Im WA sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 4 - 6, BauNVO nicht zulässig.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG, §§ 16, 17 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung ist als Höchstwert festgesetzt.

1.3 VOLLGESCHOSSE § 18 BauNVO, § 2 LBO

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

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG, § 23 Abs. 1-4 BauNVO
Die überbaubare Grundstücksfläche ist zeichnerisch festgelegt durch Baulinie, Baugrenze und Bautiefe. Die Festsetzungen unterscheiden sich zum Teil nach Geschossen. In der Erdgeschosszone kann bei Neuplanungen die Baulinie zurückgesetzt werden, die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Arkadenausbildung, Stützabstände max. 3,0 m) sind dabei einzuhalten.

1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG
Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Plan zwingend einzuhalten. (Siehe auch Gestaltungssatzung)

1.6 NEBENANLAGEN § 14 u. § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur Pergolen zulässig (siehe Gestaltungssatzung 2.4)

1.7 STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 1e BBauG
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.8 ÖFFENTLICHES DURCHGANGSRECHT § 9 Abs. 1 Nr. 1f BBauG
Die mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen sind im Plan festgelegt.
Die genaue Lage des Fußweges kann von den Flaneinzeichnungen abweichen, Anfang und Ende des Durchgangs sollte jedoch wie im Plan beibehalten werden.

1.9 GEMEINSCHAFTSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG, § 13 Abs. 2 u. 3 LBO
Kinderspielplätze sind gemeinschaftlich anzulegen und zu unterhalten.

1.10 PFLANZGEBOT, PFLANZBINDUNG § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 16 BBauG
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Bäumen, Sträuchern und Rasen zu begrünen:

- mindestens 10 % der Freifläche sind mit Sträuchern oder Blumen zu bepflanzen,
- Auf je 150 qm Freifläche ist ein Baum mit mind. 5 cm Stammdurchmesser (gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.

Entspricht das weniger als einem Baum pro Grundstück, so ist die erforderliche Anzahl der Bäume gemeinsam von mehreren Grundstücksbesitzern am optimalen Standort zu erstellen.

Bäume mit mehr als 60 cm Stammmumfang (gemessen in 1,0 m Höhe) dürfen ohne Genehmigung nicht beseitigt und in ihrer Lebensfähigkeit nicht beeinträchtigt werden.

Die Genehmigung zur Beseitigung ist nur zu erteilen, wenn der Baum einer ordnungsgemäßen Bebauung entgegensteht, die Beseitigung unvermeidbar ist und als Ersatz ein neuer Baum gepflanzt wird.

Dies gilt nicht für Obstbäume und Baumbestände in öffentlichen Grünanlagen.

1.11 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE § 9 Abs. 24 BBauG

Zur Belichtung der Gebäude auf Flst. Nr. 154 und 155 ist im Bebauungsplan eine Fläche festgesetzt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

2. BAUORDNUNGSECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Gestaltungssatzung) § 9 Abs. 2 BBauG, § 111 LBO

2.1 Fassadenausbildung

Liegende Fenster zur Traufseite sind nur als kleinformat (max. 0,60 x 1,00) oder in vertikaler Ablistung (mehrere Fenster übereinander) anzuordnen.

Arkaden in der Erdgeschosszone sollen eine lichte Breite von 1,50 m und Stützenabstände von max. 3,00 m haben.

Höhe und Form der Traufgesimse (Auskrümmung und plastische Gliederung) sollen der vorhandenen Baustoffsubstanz entsprechen.

Hinweis: Neu zu planende Gebäude sind aufgrund des Denkmalschutzgesetzes bezüglich ihrer Baumasse und Fassadengliederung (leinmalähnlichkeit, Dominanz der stehenden Fenster- und Fassadelemente) den unter den mal- und Fassadenrichtlinien stehenden Nachbarschaftsgebäuden anzupassen.

2.2 DÄCHER

Dächer sind als Satteldächer auszuführen. Sonstige Formen wie Walmdächer und Satteldächer siehe Flaneinschrieb.

Die Dachneigung beträgt sich nach dem Altbau bestandsweise.

eine Neigung von 30° haben. Die Dachdeckung ist in Ziegeln (Farben rot bis braun) auszuführen. Empfohlen werden unsortierte Farben in Ton-

Zachhausbauten sind möglich als Schieppgauben, Reitergauben, Zwerchhäuser in liegendem Format sollen nicht höher als 1,00 m, in stehendem Format nicht breiter als 1,50 m sein.

Dies gilt nicht für Obstbäume und Baumbestände in öffentlichen Grünanlagen.

2.3 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 schämmen oder zu streichen. Als oberer Mauerabschluß sind nur Abdeckplatten aus Natur-, Kunstsstein oder Dachziegeln möglich.

- Holz- und Metallzaun mit immergrüner Bepflanzung oder Laubhecken bewachsen.

- Hecken

Alle Einfriedungen sind genehmigungspflichtig.

2.4 NEBENANLAGEN

Bauliche Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind nur zulässig als ergänzend leichtbauweise (Holz, Stahl), die nach mind. zwei Seiten offen sein müssen. Sie sind einzugraben und mit der Gestaltung einer vti. Einfriedung abzustimmen.

2.5 GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Gemeinschaftsanlagen sind als Gemeinschaftsanlagen auszuführen.

2.6 HINWEIS

2.7 STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Bei einer Unterordnung der Stellplätze und Garagen innerhalb überbaubarer Grundstücksfläche aus Gründen des Denkmalschutzes oder wegen der Größe des Grundstückes kann eine Verbrauchserlaubnis erlaubt werden.

Die Genehmigung ist zu erbringen in einer sogenannten Verbrauchserlaubnis mit einer entsprechenden Nachweis.

GROSSE KREISSTADT
WIESLOCH

RHEIN - NECKAR - KREIS

1. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN 2.ÄNDERUNG

„ ALTSTADT / BLOCK 2 „

B E G R Ü N D U N G

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

zur

2. Änderung

**Ergänzung des Bebauungsplanes
"Altstadt Block 2"**

1. Allgemeines

- 1.1 Der Bebauungsplan "Altstadt Block 2" vom 19. Oktober 1978 wurde im März 1983 geringfügig gem. § 13 BBauG (jetzt BauGB) geändert. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung wurden durch die damalige Änderung nicht berührt.
- 1.2 Die Grundzüge der Planung bestehen aus einer geschlossenen Blockrandbebauung mit 3-4 geschossigen Wohn- und Geschäftsgebäuden und einer erdgeschossigen Überbauung des Blockinnenbereiches mit überdachten Garagen- und Abstellplätzen oder gewerblich genutzten Flächen.
- 1.3 Der Blockinnenbereich liegt etwa um ein Geschoß tiefer als die Hesselgasse, sodaß die Erdgeschoßzone der Hesselgasse im Blockinnenbereich als erstes Obergeschoß erscheint.
- 1.4 Im Zusammenhang mit einer Bebauung an der Schloßstraße, Flst.Nr. 141/3 haben das Verwaltungsgericht Karlsruhe und der Verwaltungsgerichtshof Mannheim festgestellt, daß die Festsetzungen von 1978 bezüglich der erdgeschossigen Überbauung im nördlichen Blockinnenbereich nicht eindeutig seien und die Vermutung eher dafür spräche, daß dieses Grundstück nicht bebaut werden dürfte.
- 1.5 Die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes wird insbesondere darauf gestützt, daß in der Begründung zum Bebauungsplan von 1978 von einer Entkernung der Blockinnenbereiche gesprochen wird und auch zum Ausdruck komme, daß insbesondere im Kerngebiet die bestehenden Ladenflächen durch eine erdgeschossige hintere Überbauung erweitert werden können. Zu dem nördlichen Teil des Bebauungsplanes sagt die Begründung aus, "daß die erforderlichen Stellplätze im Kellergeschoß sowie als Unterkellerung der entkernten Freifläche vorgesehen sind. Diese Freifläche wird begrünt".
- 1.6 Wichtig zum Verständnis der Begründung des Bebauungsplanes von 1978 ist insbesondere die Entstehungsgeschichte und der Bau des Gebäudekomplexes an der Hesselgasse. Der Bebauungsplan wurde am 10.11.1976 als Satzung beschlossen, parallel hierzu entstanden auch die Baupläne für den gesamten Gebäudekomplex. Grundsatz des Entwurfes war, daß die Kraftfahrzeuge in einer begrünten Tiefgarage untergebracht werden und das Garagendach im Blockinnenbereich als Terrasse für die Erdgeschoßnutzung der Hesselgasse dient. Die Bebauungsplanfestsetzungen und der Bauantrag wurden damals aufeinander abgestimmt, dies geht auch aus der verhältnismäßig langen Zeit zwischen Satzungsbeschuß und Rechtskraft hervor. Der Bebauungsplan trat durch Bekanntmachung der Genehmigung vom 12.09.1978 am 19.10.1978 in Kraft, die Baugenehmigung datiert ebenfalls vom 19.10.1978. Insofern liegt eher die Vermutung nahe, daß die Begründung zum Bebauungsplan von 1976 in einigen Aussagen ungenau oder sogar veraltet ist.
- 1.7 Der Verwaltungsgerichtshof führt in seinem Beschuß vom 01.06.1994 aus, daß die Begründung zum Bebauungsplan von 1976/78 von einer Tiefgarage und Unterkellerung der entkernten Freiflächen spricht. Hier ist insbesondere die Topographie und der Bauantrag zur Wertung dieser Aussage heranzuziehen. Das Straßenniveau der Hesselgasse liegt im Zufahrtsbereich bei etwa 128,93 m, das Erdgeschoß des Ladens in der Hesselgasse 35 auf 129,40 m. Nach den Planzeichnungen und der Bauausführung entspricht die Erdgeschoßhöhe des La-

dens bzw. der westlichen Wohnung exakt der Oberkante Decke Tiefgarage. Lediglich im Durchfahrtsbereich liegt die Oberkante Decke der Tiefgarage auf 130,06 m um die erforderlichen Durchfahrtshöhen zu gewährleisten. Diese Tiefgaragendecke ist heute der begrünte Bereich, den der Verwaltungsgerichtshof als "fehlerhaft genehmigt" bezeichnet. Bezogen auf die Hesselgasse handelt es sich bei dem strittigen Teil des Bebauungsplanes zwar um eine Tiefgarage, weil diese unter dem Erdgeschoß und der Straße liegt. In den Bauplänen und der Begründung zum Bebauungsplan von 1978 ist dies auch so beschrieben. Es war und ist jedoch, wie auch der damalige Ablauf zeigt, der Wille des Plangebers, daß auch im nördlichen Teil des Blockinnern eine entsprechende erdgeschossige Bebauung (bezogen auf den Innenbereich) zuglassen wird.

- 1.8 Die Hauptstraße liegt um durchschnittlich mehr als ein Geschoß tiefer als die Hesselgasse und die Schloßstraße weist von der Ecke Hesselgasse bis zur Grenze zwischen den Flst.Nr. 147 und 149 ein Gefälle von 2,78 m auf 39 m Länge auf, was ebenfalls einer Stockwerkshöhe entspricht. Aufgrund dieser Topographie erscheint die überdachte und begrünte Garage im Innenbereich des Baublockes als erdgeschossige Überbauung, was dem Sinn des Bebauungsplanes von 1978 entspricht.

2. Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan von 1978 bzw. 1983

- 2.1 Das Planzeichen I für die Zulässigkeit einer erdgeschossigen Überbauung im Blockinnenbereich wurde in den beiden Bebauungsplänen von 1978 bzw. 1983 lediglich 2 bzw. 3 mal eingetragen, jeweils in Kombination mit der flächenhaften Darstellung der zu begrünen Freiflächen als Punktraster.
- 2.2 Um den Willen des Plangebers zu verdeutlichen wird das unter Ziffer 2.1 angesprochene Planzeichen auf Flst.Nr. 141 und auf den Flst.Nrn. 141/3 bzw. 145 wiederholt.

3. Verfahren

- 3.1 Da die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes von 1978 und auch der Bebauungsplanänderung von 1983 nicht berührt werden wird die Ergänzung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.
- 3.2 Die von der Ergänzung betroffenen Grundstückseigentümer wurden gehört, ein Eigentümer hat der Ergänzung widersprochen. Der Gemeinderat hat am 26.06.1994 gem. § 13 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB die Einwendungen geprüft, das Ergebnis wurde entsprechend mitgeteilt. Die Ergänzung des Bebauungsplanes bedarf insoweit der Anzeige gem. § 11 BauGB.

Wiesloch, Juni 1994
Dezernat III
Planungsabteilung



Ketterer

ALTSTADT-SANIERUNG



WIESLOCH

RHEIN-NECKAR-KREIS

2. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN

„ALTSTADT“

BLOCK



HESSELGASSE
BLUMENSTRASSE
HAUPTSTRASSE
SCHLOSSTRASSE

RECHTLICHE GRUNDLAGE

Aufgrund der §§ 1,2 und 8-10 des Baugesetzbuches, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat den Bebauungsplan

„ALTSTADT / BLOCK 2“

als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich:

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

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes:

1. Zeichnerische Festsetzungen

2. Schriftliche Festsetzungen

Als Anlage ist eine Begründung beigefügt.

§ 3 Inkrafttreten:

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wiesloch, den

Oberbürgermeister

Der Bebauungsentwurf hat gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am vom bis einschließlich öffentlich aufgelegen.

Wiesloch, den

Oberbürgermeister

Bebauungsplan ausgefertigt

Wiesloch, den

14. OKT. 1994



Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 BauGB

Wiesloch, den

24. OKT. 1994



Der Bebauungsplan tritt durch Bekanntmachung

des Anzeigeverfahrens am 20. OKT. 1994

in Kraft.

Wiesloch, den

24. OKT. 1994

PLANUNGSGRUPPE (D)

ARCHITEKTUR + STADTERBAU (D)

ap

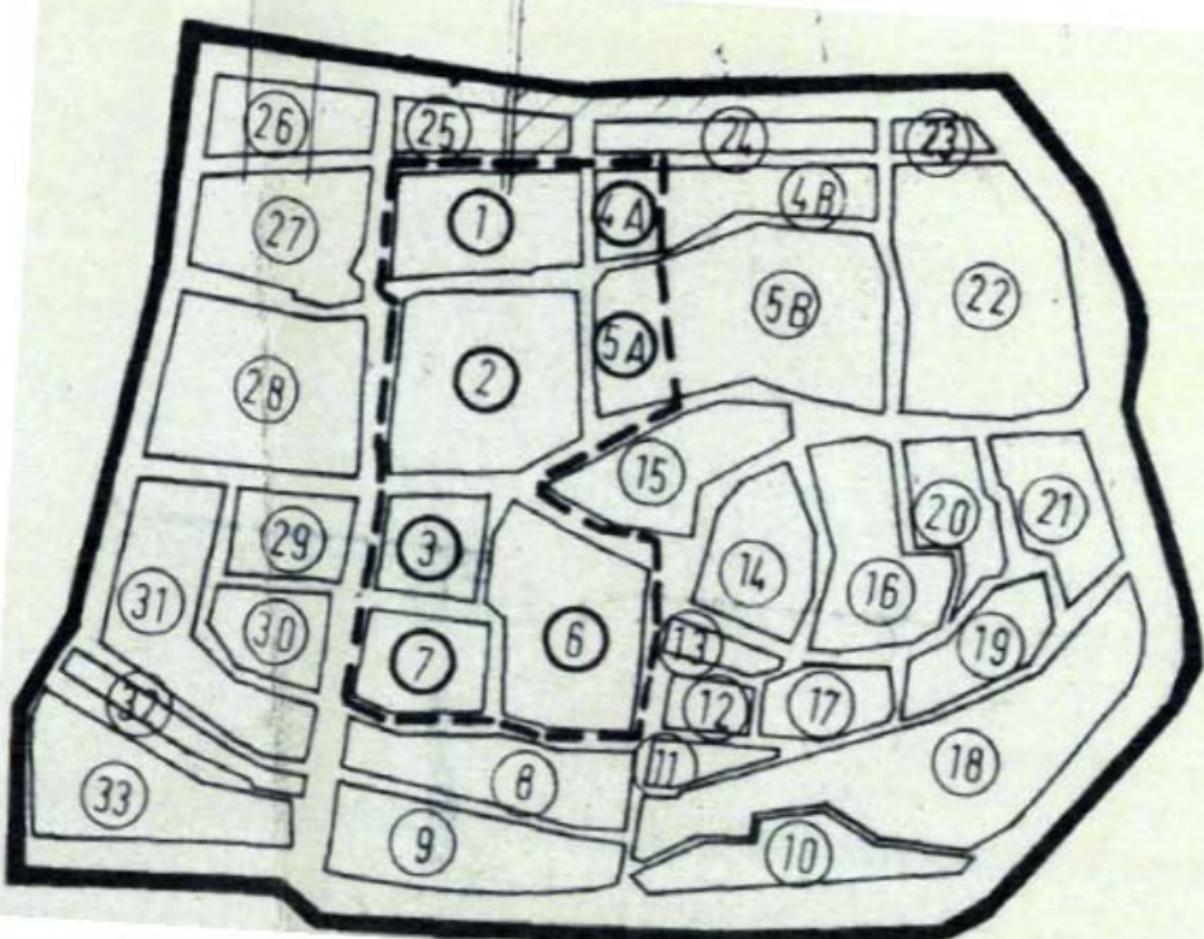
BORKOWSKI + BURGER DIP. ING.

FREIE ARCHITEKTEN + PLANER

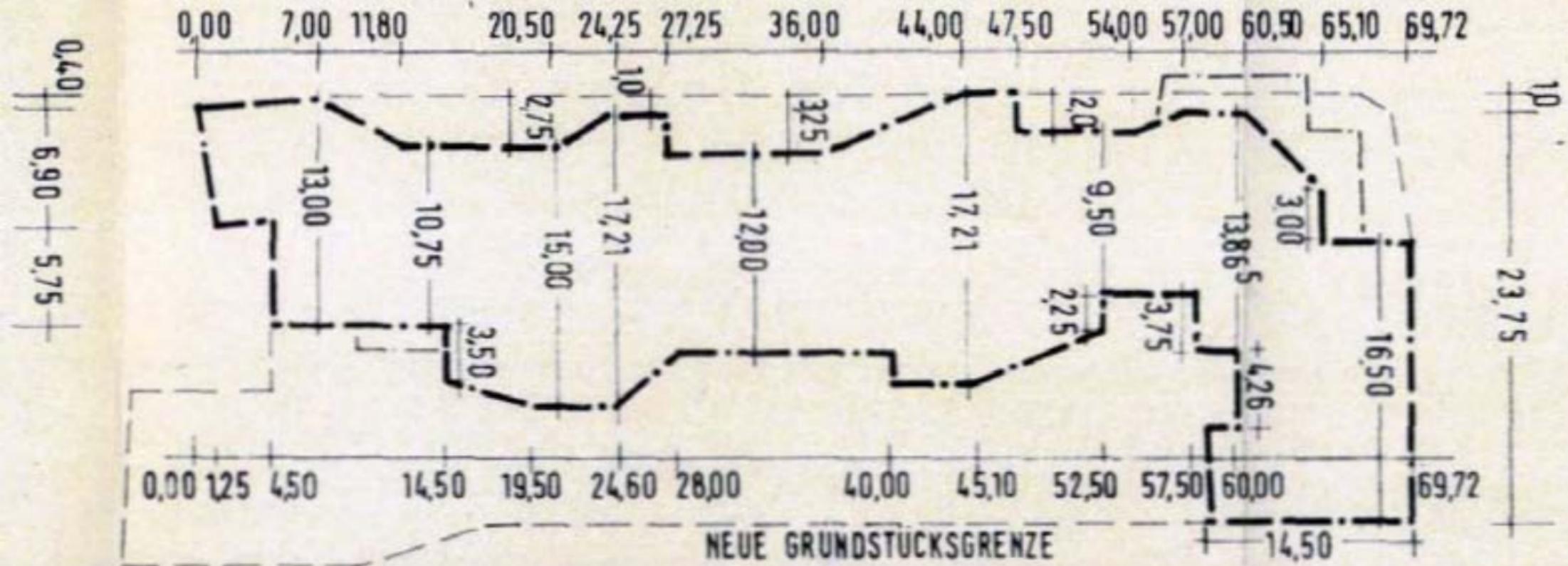
CRONBERGERGASSE 12 706203-3295

6802 LADENBURG RHEIN-NECKAR

PLZ 228



MASS SKIZZE ZUR NEUERBAUUNG HESSELGASSE BLOCK 2A



UMFANG DER ÄNDERUNGEN

1. Verschiebung der rückwärtigen Baugrenze entlang der Hauptstrasse nach Norden.
2. Geringfügige Korrektur der Baugrenze im Nord-westlichen Bereich.
3. Erhöhung des GFZ im südlichen Bereich um 10%.

SKIZZE DER ÄNDERUNGEN

