

PLANZEICHEN

(gemäß § 2 Abs. 4 PlanZVO)

Art der baulichen Nutzung



Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

II
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
die §§ 16 u. 17 BauNVO

II
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

(§ 12 BauNVO)

II
Zahl der Vollgeschosse zwingend

0.25
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0.6
Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Überbaubare Fläche

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG u. § 22 BauNVO)



offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig



offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig

Zusammenfassung der Planzeichen

Art der baulichen Nutzung	WR	II	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0.25	0.6	Geschoßflächenzahl
Dachneigung	28°	0	Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 11 BBauG)



Straßenfläche



Straßenbegrenzungslinie

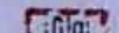


öffentl. Parkfläche



Verkehrsgrün

Sonstige Darstellungen u. Festsetzungen



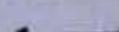
Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)



Umformerstation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)



öffentl. Kinderspielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)



Firstrichtungspfeil

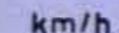


Abgrenzung unterschiedl. Nutzung (§ 10 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO)



Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Befreiungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)

Sichtwinkel



Schenkellänge = n



13.90 m



24.70 m



38.60 m



S A T Z U N G

A. Rechtsgrundlagen

Aufgrund der §§ 12 und 8-10 des Gesetzbuches, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauzulassungsverordnung), § 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

2. Änderung „Rohrlach“

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.

B. Schriftliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

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

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA). Ausnahmen lediglich gemäß § 4 (3) 2 BauNVO sind zulässig.

2. Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1 Dachform und Dachneigung ist in den zeichnerischen Festsetzungen festgelegt.

2.2 Dachfarbe: Ziegelrot oder dunkler Farbtönen

2.3 Kniestock: zulässig

- a) bei eingeschossigen Gebäuden max. 0,60 m
- b) bei zweigeschossigen Gebäuden max. 0,30 m

3. Höhenlage der baulichen Anlagen

3.1 Sockelhöhe gemessen ab Gehweghinterkante max. 0,60 m

4. Garagen und Stellplätze

4.1 Bei Wohngebäuden mit 1 Wohnung sind 2 Garagen- oder Stellplätze, bei Wohngebäuden mit mehr Wohnungen 1,5 Garagen- oder Stellplätze je Wohnung nachzuweisen, sofern die jeweils gültigen Richtlinien des Innenministeriums Baden-Württemberg keine höhere Anzahl vorschreiben.

4.2 Grenzgaragen sind mit Flachdach zu errichten.

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

4.4 Stellplätze sind zu befestigen.

5. Nebengebäude und Freihaltung von Sichtwinkel

5.1 Sonstige Nebengebäude sind nicht zulässig.

5.2 Anpflanzungen im Sichtwinkelbereich von Straßeneinbuchtungen und Kreuzungen dürfen nicht höher als 0,60 m sein.

6. Ausnahmen

6.1 Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen sowie in Härtefällen können gemäß § 11 (1) und § 94 (1) BGB folgende Ausnahmen zugelassen werden:

6.2 Überschreitung der Baugrenzen um max. 10 % der Bautiefe, sofern ein Mindestabstand von 6 m zur nächstgelegenen Grenze eingehalten wird und keine Abstandsvorschriften verletzt werden.

6.3 Überschreiten der festgesetzten Dachneigung um max. 3°; außerdem Walmdach max. 25° zugelassen.

6.4 Abweichung von der festgesetzten Hauptfistrichtung.

6.5 Überschreitung der GFZ um max. 10 %, höchstens jedoch bis zu den Höchstwerten der BauNVO.

6.6 Bei eingeschossiger Bebauung ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl innerhalb der Baugrenzen bis max. 140 m² überbauter Grundfläche zulässig.

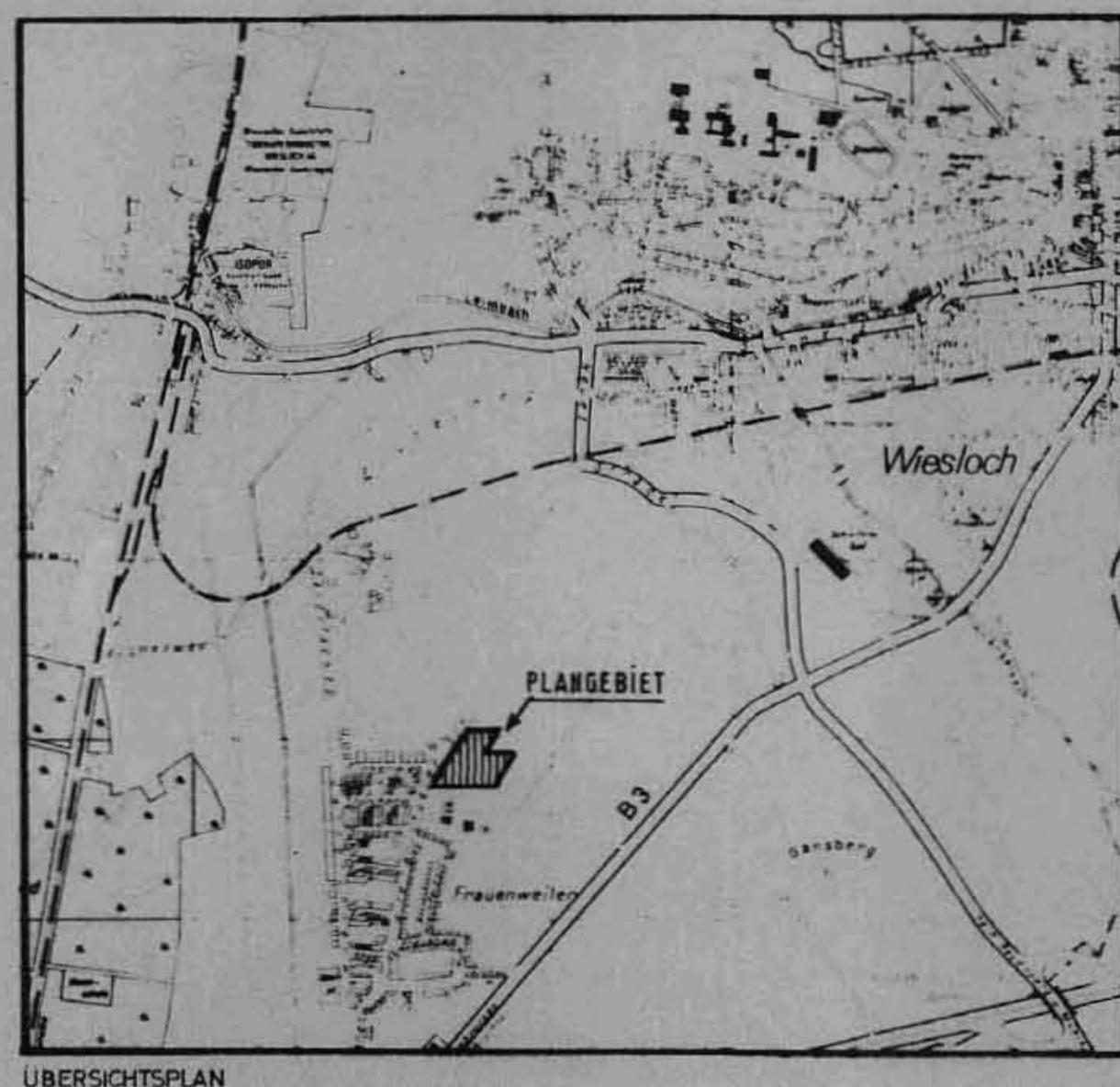
AZ 22-251.3-20/12

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

NICHT BEANSTANDET

(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)

KARLSRUHE DEN 22.6.1992



ÜBERSICHTSPLAN

B E G R Ü N D U N G

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

zur 2. Bebauungsplanänderung "Rohrlach"

in Wiesloch, Rhein-Neckar-Kreis



1. Der Bebauungsplan "Rohrlach" wurde am 10.05.1978 mit Erlass Nr. 13-24/0225/13 vom Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigt. Durch Bekanntmachung der Genehmigung vom 21.08.1978 wurde dieser Bebauungsplan rechtskräftig.
2. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wurde am 24.07.1979 die 1. Änderung des Bebauungsplanes rechtskräftig. Diese Änderung bezog sich auf die Überschreitung der Grundflächenzahl bei eingeschossiger Bebauung.
3. Grundlage für den Bebauungsplan "Rohrlach" war die Landesbauordnung von 1972. Danach sind insbesondere Grenzgaragen nur bis zu einer bestimmten Höhe und mit Flachdach zulässig. Diese Festsetzung wurde darüber hinaus im Bebauungsplan in den schriftlichen Festsetzungen unter Ziffer 4.2 verankert.
4. Sowohl im bestehenden alten Ortsteil Frauenweiler als auch im Bebauungsplan "Äußere Rohrlach" vom September 1984 sind auf der Basis der neuen Landesbauordnung Dächer auf Grenzgaragen zulässig. Lediglich für den alten Bebauungsplan "Rohrlach" können keine Genehmigungen – auch nicht als Ausnahmen – für Dächer auf Grenzgaragen erteilt werden.

5. Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan

Die Änderung enthält folgenden Inhalt:

"Für den Bebauungsplan "Rohrlach" gilt die Landesbauordnung vom 01.04.1984. Die Festsetzung Ziffer 4.2 "Grenzgaragen sind mit Flachdach zu errichten" wird aufgehoben."

6. Die vorgesehene Änderung ist nicht mehr im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen, da ein Großteil der Grundstücke – zumindest theoretisch – betroffen sein kann. Zur Beschleunigung hat der Gemeinderat am 22.01.1992 jedoch beschlossen, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB



auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung zu verzichten. Die Möglichkeit der Einsichtnahme und des Vorbringens von Anregungen und Bedenken besteht für alle Interessierten im Rahmen der Offenlage.

Wiesloch, den 23. Januar 1992


Ketterer



C. Beschlüsse u. Genehmigungsvermerk

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 22.Januar 1992 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Bekanntmachung hierzu am : 30.Januar 1992

Wiesloch, den 30.3.1992



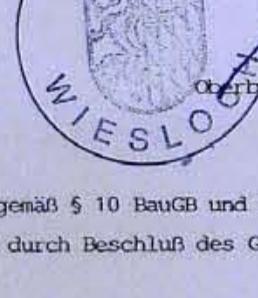
wesloch für Sie

Der Bebauungsentwurf hat gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30.Januar 1992

vom 10. 2. 1992 bis einschließlich 13. 3. 1992

öffentlich aufgelegen.

Wiesloch, den 30.3.1992



wesloch für Sie

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB und § 73 LBO in Verbindung mit § 4 GO durch Beschuß des Gemeinderates vom 18.3.1992

als Satzung beschlossen.

Wiesloch, den 30.3.1992



wesloch für Sie

Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 BauGB am

Bebauungsplan ausgefertigt

Wiesloch, den 31.3.1992



wesloch für Sie

Der Bebauungsplan tritt durch Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens am 9.7.1992 in Kraft.

23.7.1992

Wiesloch, den 20.7.1992
24.7.1992



wesloch für Sie

GROSSE KREISSTADT
WIESLOCH

RHEIN-NECKAR-KREIS

1. FERTIGUNG

2. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN ROHRLACH

IM STADTTEIL FRAUENWEILER

PLANUNGSAMT WIESLOCH

WIESLOCH, DEN 31.1.1992

Kefke

	Datum	Name	Maßstab	Planzeichen	Bl. Nr.
bearbeitet	MÄRZ 1977	HOCHWARTH			
gezeichnet	6.MÄRZ 1977	BIELI	1:1000	46 P 120	
geändert	JANUAR 1992	WOLF			