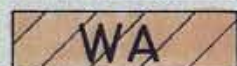


LEGENDE



MISCHGEBIET § 6 BauNVO



ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO



Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

II = I+U

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze:
Erdgeschoss und Untergeschoss

0.4

Grundflächenzahl



Geschossflächenzahl



Offene Bauweise:
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

g

Geschlossene Bauweise

b

Besondere Bauweise



Baulinie



Baugrenze



Strassenverkehrsflächen: Fahrbahn /
Gehweg / Strassenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich



Öffentliche Parkfläche



Versorgungsanlagen: Umformerstation



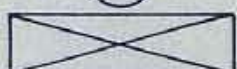
Grünflächen öffentlich



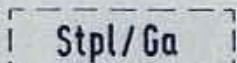
Spielplatz



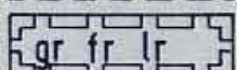
Pflanzgebot Bäume



Abrißgebot



Flächen für Stellplätze und Garagen



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Zugunsten der Anlieger



Grundstücksgrenzen geplant



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Firstrichtung

DN 35°-60°

Dachneigung 35°-60°

FH=12.00m max

Firsthöhe: höchstens 12.00m über Strassenhöhe

STADT WIESLOCH

Bebauungsplan
"Ortskern Balertal"

C. Schriftliche
Festsetzungen

April 1986

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976, zuletzt geändert am 06. Juli 1979, sowie gemäß den Vorschriften der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977.

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG / §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Im WA sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig. Somit sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Ställe für Kleintierhaltung nach § 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO sind nur für den eigenen Ge- und Verbrauch zulässig.

1.1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Im MI sind Nutzungen, die nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 bis 7 BauNVO allgemein zulässig sind, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
Für Betriebe ist eine Verkaufsnutzfläche von höchstens 500 qm je Betrieb zulässig.
Ställe für Kleintierhaltung nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nur für den eigenen Ge- und Verbrauch zulässig.

1.1.3 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf dafür ausgewiesenen Flächen zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG und § 12 Abs. 6 BauNVO).

1.1.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen, die zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind in den Baugebieten auch außerhalb der Baubereiche ausnahmsweise zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG und § 14 Abs. 2 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG / §§ 16 - 21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl oder durch die überbaubare Grundstücksfläche eingeschränkt (§ 17 BauNVO).

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

1.3.1 Offene Bauweise (ED) (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In der offenen Bauweise sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

1.3.2 Besondere Bauweise (b) (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO) sind in der besonderen Bauweise Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand an einer oder mehreren Grenzen möglich. Wird kein Grenzabstand eingehalten, gelten die Vorschriften der Landes-Bauordnung für Baden-Württemberg über Abstandsflächen (§§ 6 - 8 LBO). Nicht als Grenzabstand gewertet wird das Absetzen der Gebäude von den Grundstücksgrenzen bis zu einem Abstand vom 0,50 m (sog. Traufgassen).

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 2 BBauG / § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt. Abweichungen sind für untergeordnete Bauteile wie Treppen, Balkone etc. bis zu einer Tiefe vom 1,50 m zulässig.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Soweit die Firstrichtung nicht durch Planeintrag festgelegt ist, kann die Firstrichtung parallel oder senkrecht zu den Baulinien oder Baugrenzen gelegt werden.

1.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 in Verbindung mit § 39
BBauG)

Bei Pflanzgeboten sind mittelgroße, standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen. Vorgeschlagen werden: Feldahorn, Winterlinde, Hainbuche, Rotbuche, Traubeneiche, gemeine Esche. Geringfügige Änderungen der Standorte sind zulässig, wenn begründete Ausnahmen oder unzumutbare Härtefälle vorliegen (Grundstückszufahrt, Leitungstraße, Grenzänderung etc). Auf privaten Gartenflächen ist je angefangene 200 qm Fläche ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Vorgeschlagen werden: Walnuss, Kirsche, Birne und andere Obstbäume. Hinweis ohne zwingende Bindung:
An Wänden von Nebengebäuden ohne Fenster kann eine Fassadenbegrünung mit Spalierobst, Efeu oder Ähnlichem vorgenommen werden.

2. Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 9 Abs. 4 Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976, zuletzt geändert am 06. Juli 1979, sowie
gemäß § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983.

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dächer

Es sind Satteldächer vorgeschrieben.
Die Firstrichtung kann, soweit nicht durch Planeintrag festgelegt, parallel oder senkrecht zu den Baulinien und Baugrenzen gelegt werden (siehe auch Punkt 1.1 "Stellung der baulichen Anlagen").
Es wird eine Dachneigung von 35° - 60° vorgeschrieben. Verschiedene Dachneigungen an einem Gebäude sind nicht zulässig.
Als Dachdeckung ist ein kleinteiliges Deckungsmaterial in ziegelroten bis mittelbraunen Farbtönen zu wählen (z.B. Bieberschwanzziegel).
Sehr dunkle, stark gemusterte oder nicht natürliche Materialien (Kunststoffplatten) sind nicht zulässig.

Dachgaupen sind als Einzelgaupen auszuführen, sie sind in der Farbe und Material entsprechend der Dachfläche einheitlich zu gestalten. Die Gesamtlänge der Gaupen darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.1.2 Fassaden

Für die Fassaden ist Putz in hellen gebrochenen Farbtönen zu verwenden; auffallende Farbigkeit und starke Musterung ist nicht zulässig. Verkleidungen aus Kunststoff-, Metall- oder Zementplatten oder -paneelen ist nicht zulässig. Balkone sollen mit natürlichen Materialien gestaltet werden. Kunststoff- oder Metallprofilbretter sind nicht zulässig.

2.1.3 Fenster

Fenster sind als Einzelfenster auszuführen, Fensterbänder sind nicht zulässig. Die Fensterproportionen sollen ein stehendes Rechteck ergeben (Höhe größer als Breite). Bei einer Fensterfläche über 1,20 qm ist eine Fensterteilung erforderlich. Ausnahmen sind im Mischgebiet (MI) bei gewerblicher Nutzung im Erdgeschoß zulässig.

2.1.4 Einfriedigungen

Grundstückseinfriedigungen sind genehmigungspflichtig, sofern sie mehr als 0,30 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Einfriedigungen im Straßenraum sind in folgenden Materialien auszuführen:

- Naturstein (z.B. Natursteinmauer),
- Holz (z.B. senkrechter Lattenzaun),
- Beton oder Klinker (z.B. handwerklich bearbeitete Mauer),
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen (z.B. Liguster, Hainbuche, Weißdorn u.ä.).

Die Gesamthöhe darf im Straßenraum 1,20 m, an den übrigen Grundstücksgrenzen 2,00 m nicht überschreiten.

2.2 Antennenanlagen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Für jede Hauseinheit ist nur eine Antennenanlage zulässig.

2.3 Anschläge
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und nur an der Stelle der Leistung zulässig. Außerhalb dafür bestimmter Werbeanlagen sind Anschläge nicht zulässig.

2.4 Vorgärten
(§ 73 Abs. 1 Nr. 6 und § 10 Abs. 1 LBO)

Vorgärten sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Wiesloch,

Nr. 13-24/0225/37

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 73 LBO)

Karlsruhe, den 31.10.86

Regierungspräsidium

Karlsruhe



3. Hinweise

Im Sinne des § 15 Abs. 3 DschG B-W (Umgebungsschutz) sind alle geplanten baulichen Maßnahmen im Umgebungsbereich der Evang. Kirche frühzeitig mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen. Die einzelnen Baugesuche sind dem Landesdenkmalamt zur Stellungnahme zur Verfügung zu stellen.

Das Galluspatrozinium der Baiertaler Kirche läßt als früheste Gründungszeit das 10. Jahrhundert vermuten. Wahrscheinlich wurde die erste Kirche aber wesentlich später errichtet. Die Kirche wird 1369 erstmals urkundlich genannt. Das Wormser Synodale von 1496 führt die "Capella St. Galli" als Filiale von Dielheim an. Die im 16. Jh. mehrfach instandgesetzte Kirche war gegen Ende des 17. Jh. völlig zerfallen und wurde nun unter Beteiligung der Katholiken wieder aufgebaut. 1710 wurde ein Kompromiß für die Benutzung der Kirche zwischen den Konfessionen beschlossen. 1912 erhielt die Evang. Pfarrei die heutige Kirche, die 1802/05 errichtet worden war.

Im Bereich der Parzelle Lgb.Nr. 219 (Ecke alte Bahnhofstr./Pauline-Mayer-Str.) befindet sich der Standort einer heute abgegangenen Synagoge. Dieser Standort ist ein archäologisches Denkmal im Sinne des § 2 DschG B-W. Wahrscheinlich nach dem 30jährigen Krieg siedelten sich die ersten Juden in Baiertal an. Die Synagoge dürfte in der ersten Hälfte des 19. Jh. errichtet sein. 1863 wurde in ihr eine jüdische Schule eingerichtet. Die Synagoge bestand 1938 nicht mehr. Auf dem Grundstück errichtete später die Milchzentrale ein Sammelstelle, der größere Teil ist heute ein öffentlicher Platz.

Im Bereich der o.g. Evang. Kirche, wie auch im Bereich der Parzelle Nr. 219 ist mit archäologischen Funden und Bauresten zu rechnen. Alle baulichen Eingriffe wie auch alle Bodeneingriffe sind dem Landesdenkmalamt in diesem Bereich mindestens 2 Wochen zuvor schriftlich zur Kenntnis zu geben. Bei der Sicherung der archäologischen Funde können sich zeitliche Verzögerungen der Bauzeiten ergeben. Diese Verzögerungen gehen zu Lasten des jeweiligen Bauträgers.

B E G R Ü N D U N G

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

z u r

1. Ä n d e r u n g d e s

B e b a u u n g s p l a n e s

"O r t s k e r n B a i e r t a l"

**der Großen Kreisstadt Wiesloch
Rhein-Neckar-Kreis**

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan "Ortskern Baiertal" wurde durch Bekanntmachung der Genehmigung vom 31.10.1986, Erlaß Nr. 13-24/0225/37 am 20.11.1986 rechtskräftig.

2. Änderung

2.1. Anlaß für die Änderung

Ausgehend vom Dorfentwicklungsplan von 1980 sollten im Ortskern die dörflich-landwirtschaftlichen Strukturen mit den Gebäuden und Bauerngärten erhalten bleiben. Nachdem nunmehr die hauptlandwirtschaftliche Nutzung aus dem südlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in den Außenbereich verlagert wurde, sind die für die damalige Festsetzung der Baulinien und -grenzen in diesem Bereich maßgebenden Strukturen nicht mehr vorhanden.

Ein weiteres Ziel des ursprünglichen Bebauungsplanes ist es auch, im vorhandenen Ortskern zusätzliche Baulücken zu erschließen. Eine solche Baulücke stellt der ehemalige "Bauerngarten" entlang dem Kirchenweg dar. Aus heutiger Sicht bietet es sich deshalb an, hier diese Baulücke, die der Bebauungsplan von 1986 als nicht überbaubare Grundstücksfläche festsetzt, zu schließen.

3. Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan

Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan wird entlang dem Kirchenweg auf Flurstück-Nr. 171 die rückwärtige Baugrenze entlang der Grundstücksgrenze zu Flurstück-Nr. 175 in Richtung Nordosten verlängert, an der Südostseite entlang dem Kirchenweg werden die beiden Baulinien (Flurstück-Nr. 171 und 175) durch eine Baugrenze verbunden.

Die übrigen Festsetzungen (zeichnerische und schriftliche) bleiben bestehen. Die schriftlichen Festsetzungen gelten nach wie vor auch für diese Änderung weiter.

4. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes berührt die Grundzüge der Planung nicht, sie wird im "vereinfachten" Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümer wurden gehört, Einwendungen oder Widersprüche wurden keine erhoben.

Wiesloch, Oktober 1993



BESCHLÜSSE

Aufgrund der §§ 1,2,8-10 und § 13 des Baugesetzbuches und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat die Bebauungsplanänderung "Ortskern Baiertal" 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 beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten:

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Ortskern Baiertal" genehmigt am 31.10.1986 Nr. 13 - 24 / 0225 / 37, rechtskräftig seit 20.11.1986 bleiben bestehen und gelten auch für diese Änderung.

Die Bebauungsplanänderung wurde nach Anhörung der Beteiligten gem. § 13 BauGB am 15.9.1993 gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 GO durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Wiesloch, den 18. 10. 1993


STADT
WIESLOCH
Oberbürgermeister

Bebauungsplan ausgefertigt

Wiesloch, den 18. 10. 1993


STADT
WIESLOCH
Oberbürgermeister

Durch Bekanntmachung des Beschlusses gemäß § 12 BauGB vom 26.10.1993 ist die Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich geworden.

Wiesloch, den 27.10.1993


STADT
WIESLOCH
Oberbürgermeister



MASS : 1:500
DATUM : OKTOBER 1985
BLATTGRÖSSE : 45.6 / 93
PLANUNTERLAGE :

Geprüft: Heidelberg, den 13.9.1984

Gebauer

öffentl. best. Vermessungsingenieur

STADTBAUAMT WIESLOCH

ABTEILUNG PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN

„ORTSKERN BAIERTAL“

1. ÄNDERUNG

	DATUM	NAMEN	PLANZEICHEN	MAßSTAB
bearbeitet	15. OKT. 1993	KETTERER	235	1 : 500
gezeichnet		RZ-WOLF		
geändert				
geändert				