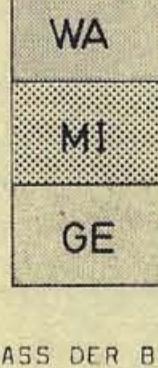


# PLANZEICHEN (gem. § 2 Abs. 4 PlanzVO)

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1.a) BBauG)



WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1.a) BBauG und §§ 17 und 17 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO)

0.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0.5 Geschößflächenzahl (§ 20 BauNVO)

## BAUWEISE (§ 9 (1) 1.b) BBauG und § 22 BauNVO)

o offene Bauweise

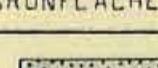
## Zusammenfassung der Planzeichen

Art der baulichen Nutzung	WA	II	o	Zahl der Vollgeschosse Bauweise
Grundflächenzahl	0.3		0.6	Geschößflächenzahl
Sockelhöhe	0.40		bis 25°	Dachneigung

## ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)

■ Baugrenze

## VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 3 BBauG)



Straßenverkehrsflächen

P

öffentliche Parkflächen

Straßenbegrenzungslinie

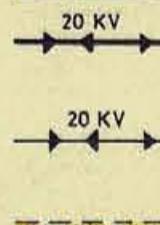
V

Verkehrsgrün mit Ampfanzungen

zu- u. Abfahrtsverbot

## GRÜNFLÄCHEN

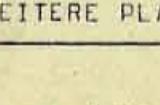
(§ 9 (1) 8 BBauG)



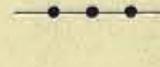
Friedhoferweiterung (§ 5 (2) 5. BBauG)

Dauerkleingärten (§ 5 (2) 5. BBauG)

## WEITERE NUTZUNGSAARTEN



Umformerstation



Führung oberirdischer Versorgungsanlagen, 20 KV Freileitung

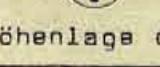


Führung unterirdischer Versorgungsanlagen, 20 KV Kabel

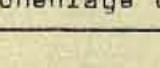


Mit Geh-, Fahr - und Leitungsrecht zu belastende Fläche

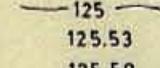
## WEITERE PLANZEICHEN



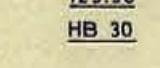
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (4) BauNVO)



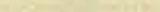
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (5) BBauG)



Richtungspfeil für die Firstrichtung der Wohngebäude



Brückenbauwerk - Unterführung



bestehende Tankstelle

## Höhenlage des Plangebietes



Höhenschichtlinie



Geländehöhe



fertige bzw. neue Straßenhöhe



Höhenmarke

# SATZUNG

## A. Rechtsgrundlagen

Aufgrund der §§ 8 und folgende des Bundesbaugesetzes vom 23.6.60 (BGBI. I S. 341), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung des Bundesministers für Wohnungswesen Städtebau und Raumordnung) vom 26.6.62 (BGBI. I S. 429), der Verordnung zur Änderung der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.11.68 (BGBI. I S. 1233), des § 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.61 (Ges. Bl. S. 103) und des § 4 (1) der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.55 (Ges. Bl. S. 129) in Verbindung mit § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151) beschließt der Gemeinderat der Stadt Wiesloch den Bebauungsplan Gewann "Lempenseitenäcker" als Satzung.

## B. Schriftliche Festsetzungen

### 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1.a) BBauG)

- 1.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig (§ 8 (3) 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO)
- 1.2 Im Gewerbegebiet (GE) kann die Geschoßzahl im Bedarfsfall um ein Geschoß erhöht werden. Die Geschoßflächenzahl darf hierbei 1.8 nicht übersteigen (§ 17 (5) BauNVO).
- 1.3 Im Gewerbegebiet sind entlang der Baugrenze zum allgemeinen Wohngebiet entlang der Planstraße 1 Bauvorhaben gem. BauNVO § 8 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 sowie Ausnahmen gem. Abs. 3 a.a.0. zulässig.

### 2. STELLUNG UND GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 1.b) BBauG)

- 2.1 Soweit Gebäude mit Satteldächern auszuführen sind, bestimmt der Richtungspfeil die Firstrichtung.
- 2.2 Außenflächen: heller Farbton
- 2.3 Plätze für Abfallbehälter (Mülleimer) sind innerhalb der baulichen Anlage vorzusehen.
- 2.4 Werbeanlagen sowie das Aufstellen von Automaten sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht gestattet.

### 3. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§§ (1) 1.d) BBauG)

- 3.1 Sockelhöhe : Fußbodenoberkante des Erdgeschosses
  - a) bei ebenem Gelände ist die Sockelhöhe über der mittleren Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche anzurichten.  
Bei höherem Gelände ist die Sockelhöhe der mittleren Höhe der angrenzenden Geländeoberfläche.
  - 3.2 Auffüllungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Die Grundformen des ursprünglichen Geländes sowie die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

4. GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 1.e) BBauG)
  - 4.1 Für Art und Anzahl gelten die jeweiligen Bestimmungen und Richtlinien des Innenministeriums.
  - 4.2 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entlang den seitlichen Grundstücksgrenzen grenzbündig zulässig.
  - 4.3 Gemeinschaftsgaragen, Garagengruppen und freistehende Garagen dürfen nur mit Flachdach errichtet werden.
  - 4.4 Garagen in Verbindung mit Wohngebäuden sind entweder mit Flachdach auszuführen oder es muß die Dachform, Dachneigung und Firstrichtung dem Hauptgebäude angeglichen werden.
  - 4.5 Senkrecht zur Straße errichtete Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,00 m von der Hinterkante der Straßenbegrenzungslinie haben.
  - 4.6 Stellplätze müssen planiert und befestigt sein.

### 5. NEBENGEBAUDE

- 5.1 Nebengebäude gem. § 4 (3) BauNVO können im allgemeinen Wohngebiet mit einer max. Grundfläche von 40 qm eingeschossig und mit Flachdach errichtet werden.
- 5.2 In den Gewerbegebieten (GE) sind gewerbliche Nebengebäude entlang den seitlichen Grundstücksgrenzen grenzbündig zulässig.

### 6. EINFRIEDIGUNGEN

- 6.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind Einfriedigungen entlang von öffentlichen Straßen bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m zulässig.
- 6.2 Im Gewerbegebiet (GE) sind Einfriedigungen entlang von öffentlichen Straßen bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m zulässig. Bei dem über 0,30 m hinausgehenden Teil der Einfriedigung darf es sich nicht um einen geschlossenen Teil einer Einfriedigung handeln. Einfahrtstore an den Grundstückzufahrten sind von der Hinterkante der Straßenbegrenzungslinie mindestens 6,00 m zurück zu versetzen.

### 7. ANPFLANZUNGEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet (WA) und das Vorgartengelände im übrigen Plangebiet, soweit sich nicht als Zugang, Zufahrt, Weg usw. dienen, sind landschaftsgärtnerisch anzulegen.

## B e g r ü n d u n g

(§ 9 (6) BBauG)

zum Bebauungsplan "Lempenseiten" der Stadt Wiesloch

---

### I. Allgemeines

Das Gebiet des festzustellenden Bebauungsplanes "Lempenseiten" dient vorwiegend der Erschließung von gewerblichem Gelände und der Erweiterung des städt. Friedhofes.

Das Erschließungsgebiet liegt im Südwesten des Stadtgebietes im Dreieck zwischen Nebenbahn und der Bundesstraße Nr. 3, ca 800 m vom Stadtkern entfernt. Die topographischen Verhältnisse des Plangebietes sind aus den eingetragenen Höhenschichtlinien ersichtlich.

Die im Westen - und Süden das Plangebiet überspannende 20 KV-Leitung der Badenwerk AG wird im Bereich des Gewerbe- und Wohngebietes verkabelt. Zwischen dem vorgesehenen Wohngebiet südlich der Planstraße 2 und dem städt. Friedhof weist der Bebauungsplan eine Schutzzone in Form von Dauerkleingärten aus.

Das Planungsgebiet umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 17 ha.

### II. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch die Nebenbahn Wiesloch-Walldorf-Schatthausen-Waldangelloch, im Südosten durch die Bundesstraße Nr. 3, im Südwesten durch den Gewannweg Nr. 3825 und den Teilstücken der Ackergrundstücke Nr. 3754 - 3773 und im Westen durch das Ackergrundstück Nr. 3753 bzw. den Leimbach.

### III. Bebauung

Das Planungsgebiet erstreckt sich hinsichtlich des geplanten Mischgebietes über einen Bereich altbebauter Grundstücke, deren Bebauung sich aus gewerblichen, landwirtschaftlichen, gartenbaubetrieblichen und Wohngebäuden zusammensetzt.

Im geplanten Gewerbegebiet ist mit Rücksicht auf die bereits bestehende Bebauung die Errichtung von notwendigen Wohngebäuden allgemein zulässig.

Südlich der Planstraße 2 ist eine Fläche für allgemeines Wohngebiet ausgewiesen zur Erstellung von Einzelwohnhäusern.

#### IV. Verkehr

##### 1. Fließender Verkehr

Der Verkehr zum Erschließungsgebiet erfolgt derzeit über die Bundesstraße 3 zur Güterstraße und zu den Planstraßen 1 - 4.

Die geplante Unterführung der Nebenbahn sieht eine Verlängerung der Luisenstraße vor und schafft damit eine direkte Verbindung mit dem westlichen Teil des Stadtgebietes. Eine spätere Verbindung der verlängerten Luisenstraße zur jetzigen Bundesstraße Nr. 39 würde eine wesentliche Entlastung der Ortsstraßen vom Zubringerverkehr zum Erschließungsgebiet, zur V E K O und zum städt. Schwimmbad, bedeuten.

##### 2. Öffentliche Verkehrsmittel

Durch das unmittelbare Angrenzen des Plangebietes an die Gleisanlage und den Bahnhof der Nebenbahn Wiesloch-Walldorf-Schatthausen-Waldangelloch ist ein direkter Güterverkehr mit der Bundesbahnlinie Bruchsal-Heidelberg möglich.

#### V. Bodenordnung

Nach Feststellung des Bebauungsplanes wird eine Baulandumlegung entsprechend den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes durchgeführt.

#### VI. Versorgungsleitungen

##### 1. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt durch Schwemmkanalisation (Mischsystem) und kann an das bestehende Kanalnetz angeschlossen werden.

##### 2. Bewässerung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser erfolgt über das vorhandene städtische Versorgungsnetz.

##### 3. Elektrizität

Im Bereich des Plangebietes an der Planstraße 2 ist die Errichtung einer Trafostation vorgesehen. Das Stromnetz erhält über die Trafostation Anschluß an das bestehende Ortsnetz der Badenwerk AG. Für eine notwendige Verkabelung der über das Erschließungsgebiet verlaufenden 20 KV-Freileitung sind mit der

Badenwerk AG die erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

#### 4. Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Stadtwerke Heidelberg.

### VII. Flächennutzung

#### 1. Flächenverteilung

Allgemeines Wohngebiet	1.50.84	ha
Mischgebiet	3.06.32	ha
Gewerbegebiet	5.22.01	ha
Dauerkleingärten	1.55.58	ha
bestehender Friedhof	2.17.05	ha
Friedhofserweiterung	1.32.68	ha
Friedhofsparkplatz	0.29.47	ha
Verkehrsflächen einschl. Verkehrsgrün	2.14.24	ha
<hr/>		
Gesamtfläche des Planungsgebietes	17.28.19	ha
	<hr/>	

### VIII. Kosten

Die Kosten, die durch die vorgesehenen Maßnahmen entstehen, sind überschlägig ermittelt und setzen sich wie folgt zusammen:

#### 1. Straßen, Unterführungsbauwerk und Friedhofsparkplatz

a) Straßen	ca 18556 qm a	DM 40,--	DM 742.740,--
b) Weg	ca 1926 qm a	DM 30,--	DM 59.706,--
c) Parkplatz	ca 2947 qm a	DM 40,--	DM 117.880,--
d) Unterführ.			DM 400.000,--
<hr/>			DM 1320.326,--

#### 2. Kanalisation

ca 1250 lfdm a	DM 200,--	DM 250.000,--
----------------	-----------	---------------

#### 3. Wasserversorgung

ca 1250 lfdm a	DM 120,--	DM 105.000,--
----------------	-----------	---------------

#### 4. Stromversorgung

a) Straßenbeleuchtung verkabelt	ca.	DM 37.500,--
b) Verlegung der 20 KV-Fraileitung	ca.	DM 32.000,--

Übertrag DM 1.744.826,--

5. Baulandumlegung

(allgemeines Wohngebiet und Gewerbegebiet)  
ca 90000 qm a 0,60 DM

DM 54.000,--

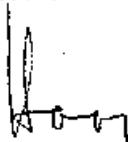
Gesamtbetrag

DM 1.798.826,--

=====

Wiesloch, den 11. Januar 1971

Planungsamt



2. FERTIGUNG

STADT:  
WIESLOCH

LANDKREIS:  
HEIDELBERG

# Gemarkung Wiesloch BEBAUUNGSPLAN

GEWANN

LEMPENSEITENÄCKER

Aufgestellt:

PLANUNGSAMT WIESLOCH

WIESLOCH DEN 21. JANUAR 1971

	Datum	Name	Maßstab	Planzeichen	Blatt Nr.
bearbeitet	DEZ. 1970	H A A S			
gezeichnet	21.1.1971	B i e l e	1:1000		
geändert	23.10.1971	B i e l e			

## C. Beschlüsse u. Genehmigungsvermerk

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschuß des Gemeinderates am 30. JULI 1964 aufgestellt.

Wiesloch, den 21. JANUAR 1971



Bürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 2 (6) BBauG nach ortsüblicher Bekanntmachung am 8. November 1971 vom 19. Oktober 1971 bis 19. November 1971 öffentlich aufgelegen.



Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG und § 111 LBO in Verbindung mit § 4 GO durch Beschuß des Gemeinderates vom 19. Januar 1972 als Satzung beschlossen.

Wiesloch, den 20. Januar 1972



Bürgermeister

Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde:  
Nr. 13-210220/109 ~~rechtskräftig~~ genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO)

Karlsruhe, den 22.10.1972

Regierungspräsidium Nordbaden  
Im Auftrag:



*W. J. K.*

Durch Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BBauG vom 26.10.5.1973 ist der Bebauungsplan am 28.5.1973 rechtskräftig geworden.

Wiesloch, den 29.5.1973



Ober-Bürgermeister