

# ZEICHENERKLÄRUNG

## Art u. Maß der baulichen Nutzung ( gem. § 2 Abs. 4 PlanzVO )

### WOHNBAUFLÄCHEN

WR

Reines Wohngebiet ( § 3 BauNVO )

WA

Allgemeines Wohngebiet ( § 4 BauNVO )

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze ( § 18 BauNVO )

0.3

Grundflächenzahl ( § 19 BauNVO )

0.6

Geschoßflächenzahl ( § 20 BauNVO )

0

offne Bauweise ( § 22 )



nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig



Baulinie ( § 23 Abs. 2 BauNVO )



Baugrenze ( § 23 Abs. 3 BauNVO )



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ( § 9 Abs. 5 BBauG )

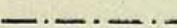


Straßenverkehrsfläche ( § 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG )



Firstrichtung

BAUgebiet	Zahl der Voll-Geschosse
GRUND-FLÄCHENZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL
BAU-MASSENZAHL	BAUWEISE



Bauflucht (aus bereits rechtskräftigem Plan)

Bebauungsplan "Obere, Mittlere und Untere Bohn", Gemarkung  
Wiesloch; Änderung im Bereich "Mittlere Bohn"

---

B e g r ü n d u n g

---

nach § 9 BBauG

I. Allgemeines

- (1) Für das Gebiet "Obere, Mittlere und Untere Bohn" liegt ein Bebauungsplan bestehend aus

Fluchtilinienplan, genehmigt am 24. Oktober 1958  
einem Aufbauplan und  
einer Polizeiverordnung Nr. I-24/ol28/36, genehmigt am  
9. Dezember 1960 und in Kraft getreten am 13. März 1961  
vor.

Bei der seinerzeit durchgeföhrten Baulandumlegung für diese Gewann wurde das Grundstück Lgb.Nr. 8774 mit einer Größe von 11,19 ar am Straßenzug "In der Bohn" gebildet. Dieses Grundstück ist aufgrund des genehmigten Baufluchtenplans nur zum Teil bebaubar (im östlichen Grundstücksteil).

Um eine bessere bauliche Nutzung und Teilung dieses Grundstücks zu ermöglichen sollen Art und Maß der Nutzung entsprechend den Bestimmungen des BBauG und der Baunutzungsverordnung hierfür neu festgelegt werden.

- (2) Gleichzeitig soll auch für die Grundstücke entlang der "Gartenstraße", für die ebenfalls nur im Rahmen des Bebauungsplans "Bohn" Baufluchten ausgewiesen sind, Art und Maß der baulichen Nutzung im Rahmen eines qualifizierten Bebauungsplans festgelegt werden.

Bei der Bebauung in diesem Gebiet handelt es sich um eine ehemalige Stadtrandsiedlung (Reichsheimstättengruppe "Gartenstraße"). Ein Antrag auf Löschung des Reichsheimstättenvermerks der Reichsheimstättengruppe "Gartenstraße" liegt z.Zt. beim Regierungspräsidium Nordbaden vor.

## II. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst

- a) das Grundstück Lgb.Nr. 8774, entlang des Straßenzugs "In der Bohn";
- b) die Grundstücke entlang der "Gartenstraße" und zwar:  
nördlich von Grundstück Lgb.Nr. 3309 bis Grundstück Lgb.Nr. 3650  
und  
südlich von Grundstück Lgb.Nr. 3301 bzw. 3118/13 bis 1074/2

## III. Erschließung

Sämtliche Grundstücke innerhalb dieses Plangebiets liegen an einem fertig ausgebauten Straßenzug. Es ist nicht beabsichtigt im Zuge der Bebauungsplanänderung diese Straßenzüge zu verlegen bzw. zu verändern.

## IV. Versorgungsleitungen

### (1) Entwässerung

Der Anschluß der Grundstücke innerhalb des Plangebiets an das Kanalnetz der Stadt ist erfolgt.

### (2) Bewässerung und Elektrizität

Sämtliche Grundstücke innerhalb des Plangebiets sind an das städt. Wasserversorgungsnetz und an das Stromnetz der Badenwerk AG angeschlossen.

### (3) Gasversorgung

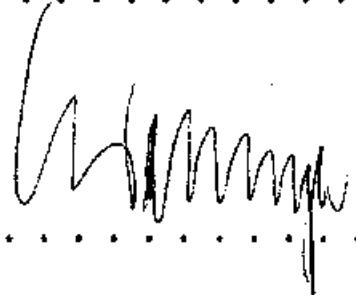
Der Anschluß der Grundstücke innerhalb des Plangebiets an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Heidelberg ist gegeben.

## V. Bodenordnung

Durch die Aufstellung eines rechtskräftigen Bebauungsplans für das Plangebiet ist keine Baulandumliegung erforderlich.

- 8. Dez. 1970

Wiesloch, den . . . . .



Bürgermeister: . . . . .

Planung:

Planungsamt

  
Horn

# SATZUNG

## A. Rechtsgrundlagen

Aufgrund der §§ 8 und folgende des Bundesbaugesetzes vom 23.6.60 (BGBl. I S. 341), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauzulassungsverordnung des Bundesministers für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung) vom 26.6.62 (BGBl. I S. 429) der Verordnung zur Änderung der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauzulassungsverordnung) vom 26.11.68 (BGBl. I S. 1233), des § 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.61 (Ges.Bl. S. 1a3) 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 6.4.64 (Ges.Bl. S. 151) beschließt der Gemeinderat der Stadt Wiesloch die Änderung zum Bebauungsplan "Obere, Mittlere und Untere Bohn", hier "Mittlere Bohn" als Satzung.



## B. Schriftliche Festsetzungen § 9(1) BBauG u. Hinweise

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BBauG
  - 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen nach § 4 (3) Ziff. 3 und 5 BauNVO nicht zulässig
2. Gestaltung der baulichen Anlagen
  - 2.1 Gebäude müssen so gestaltet sein, daß sie talseitig nur 2-geschossig in Erscheinung treten (§ 111 LBO)
  - 2.2 Zulässige Dachneigung bei zweigeschossiger Bauweise 0 bis 30° bei eingeschossiger Bauweise 0 bis 50°
  - 2.3 Mindestzulässig:
    - bei eingeschossiger Bauweise 0 bis max. 0,80 m
    - bei zweigeschossiger Bauweise max. 0,30 m
  - 2.4 Die Gebäudetiefe wird bei zweigeschossiger Bauweise auf max. 15,00 m begrenzt.  
Weitere Anbauten oder Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig.
  - 2.5 Zweigeschossige Erweiterungen an bestehenden Gebäuden sind möglich und als profiliertes Anbau an das Hauptgebäude auszuführen.
3. Garagen und Stellplätze § 9 (1) 1 e BBauG
  - 3.1 Für Art und Anzahl gelten die jeweiligen Bestimmungen und Richtlinien des Innenministeriums
4. Nebengebäude
  - 4.1 Nebengebäude sind gemäß § 4 (3) Ziff. 2, 4 und 6 BauNVO zulässig.
  - 4.2 Die Errichtung von Neben- bzw. Hintergebäuden außerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen werden als Ausnahme zugelassen, wenn sie eine Größe von max. 25 m nicht überschreiten und mit Flachdach ausgeführt werden.
5. Einfriedigungen
  - 5.1 Einfriedungen entlang der öffentl. Straßen sind bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m zulässig.

## C. Beschlüsse u. Genehmigungsvermerk

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschuß des Gemeinderates am 20. Januar 1971 aufgestellt.



Wiesloch, den 25. Januar 1971

*Hollmeyer*  
Bürgermeister

Der Bebauungsplanänderungsentwurf hat gemäß § 2 (6) BBauG nach offizieller Bekanntmachung am 29. Januar 1971 und am 9. Juli 1971 vom 9. Februar 1971 bis 9. März 1971 und am 20. Juli 1971 bis 20. Aug. 1971 öffentlich aufgelegen.

*Hollmeyer*  
Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 BBauG und § 111 LBO in Verbindung mit § 4 GG durch Beschuß des Gemeinderates vom 26. Juli 1972 als Satzung beschlossen.

Wiesloch, den 11. Oktober 1972

*Hollmeyer*  
Bürgermeister

Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde  
Nr. 13-2410220/15 Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO)

Karlsruhe, den 23.11.1972 REGIERUNGSPRÄSIDIUM Nordbaden  
Im Auftrag:



Durch Bekanntmachung des Landratsamtes gemäß § 12 BBauG vom 1. Dezember 1972 ist die Bebauungsplanänderung am 4. Dezember 1972 rechtskräftig geworden.

Wiesloch, den 4. Dezember 1972

*Hollmeyer*  
Bürgermeister



# BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG

## „Obere-Mittlere-Untere Bohn“

hier: MITTLERE BOHN

AUFGESTELLT:

PLANUNGSAKT WIESLOCH

*Hollmeyer*

WIESLOCH, DEN 9. Oktober 1972

Datum	Name	Maßstab	Planzeichen	Blatt Nr.
bearbeitet	DEZ. 1970	H A A S		
gezeichnet	8. DEZ. 70 9. OKT. 72	Biele	1:500	
geprüft	9. 10. 72	<i>Hollmeyer</i>		