

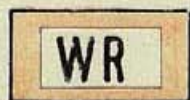


# ZEICHENERKLÄRUNG

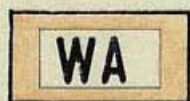
## Art u. Maß der baulichen Nutzung

( gem. § 2 Abs. 4 PlanzVO )

### WOHNBAUFLÄCHEN



Reines Wohngebiet ( § 3 BauNVO )



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



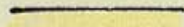
Baulinie ( § 23 Abs. 2 BauNVO )



Baugrenze ( § 23 Abs. 3 BauNVO )



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

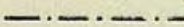


Straßenverkehrsfläche ( § 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG )



Firstrichtung

BAUGEBIET	ZAHLE DER VOLL- GESCHOSSE
GRUND- FLÄCHENZAHLE	GESCHOS- FLÄCHENZAHLE
BAU- MASSENZAHLE	BAUWEISE



Bauflicht ( 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

Fluchtlinienplan, 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 durchgeführten 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 "Garten-  
straße" 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 ehe-  
malige Stadtrandsiedlung (Reichsheimstättengruppe "Gartenstraße").  
Ein Antrag auf Löschung des Reichsheimstättenvermerks der Reichs-  
heimstättengruppe "Gartenstraße" liegt z.Zt. beim Regierungs-  
präsidium 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 Badenerk AG angeschlossen.

### (3) Gasversorgung

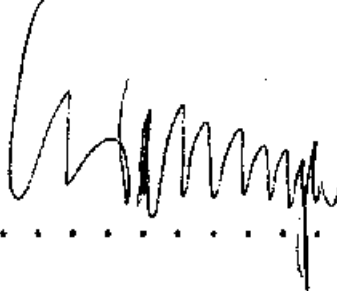
Der Anschluß der Grundstücke innerhalb des Plangebiets an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Heidelberg ist gegeben.

## V. Bodenordnung

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

- 8. Dez. 1970

Wiesloch, den . . . . .



Bürgermeister: . . . . .

Planung:

Planungsamt





Aufgrund der §§ 8 und folgende des Bundesbaugesetzes vom 23.5.60 (BGBl. I S. 361), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 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 (Baunutzungsverordnung) 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. 163) 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 Setzung.

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 teilweise 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 Kniestock zulässig:  
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 profilgleicher 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 Erstellung von Neben- bzw. Hintergebäuden außerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen werden als Ausnahme zugelassen, wenn sie eine Größe von max. 25 qm nicht überschreiten und mit Flachdach ausgeführt werden.
5. Einfriedigungen
- 5.1 Einfriedigungen entlang der öffentl. Straßen sind bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m zulässig.

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

Miesbach, den 25. Januar 1971

Der Behandlungsplanänderungsentwurf hat gemäß § 2 (6) BBodG nach  
ortspolitischer 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 aufgelegt.

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 Abs. 1 und § 111 LBO  
in Verbindung mit § 4 GO durch Beschluß des Gemeinderates vom  
26. Juli 1972 als Satzung beschlossen.

Wiesloch, den 11. Oktober 1972

Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde  
Nr. 13-240230/15 Genehmigt (§ 11 BBauG, § 141 LHO)

Karlsruhe, den 23.11.1920  Regierungspräsidium Nordbaden  
Im Auftrag:

Durch Bekanntmachung des Genehmigungs gemäß § 12 BBauG vom  
1. Dezember 1942 u. 2/3. 1942  
4. Dezember 1942  
DEN in Bebauungsplanänderung am  
rechtskräftig geworden.

Wiesloch, den 4. Dezember 1942

LANDKREIS  
HEIDELBERG

### „Obere-Mittlere-Untere Bohn“

hier: MITTLERE BOHN

AUFGESTELLT:

PLANUNGSAMT WIESLOCH

WIESLOCH, DEN 4. Oktober 1979

	Datum	Name	Maßstab  1:500	Planzeichen	Blatt Nr.
bearbeitet	DEZ. 1970	H A A S			
gezeichnet	8. DEZ. 70 9. OKT. 72	Biele			
geprüft	9. 10. 77	<i>[Signature]</i>			