



Art und Maß der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet  
(§ 3 BBauNVO)

Grundflächenzahl  
(§ 19 BauNVO)

Dachform

Dachneigung

WR

II

0.3

0.5

S

28 - 30°

Zahl der Vollgeschosse als  
Höchstgrenze (§ 18 BauNVO)

Geschoßflächenzahl  
(§ 20 BauNVO)

nur Einzelhäuser zu-  
lässig



Firsttrichtung



Baugrenze



Zu- und Abgangsverbot



freizuhaltende Sichtfläche



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
der Bebauungsplanänderung



## A. Rechtsgrundlagen

- I. Aufgrund der §§ 8 und folgende in Verbindung mit § 13 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 60 (BGBl. I S. 341), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung des Bundesministers für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung in der Neufassung vom 26. 11. 68 (BGBl. I S. 1237) des § 1 der zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27. 6. 61 (Ges. Bl. S. 103) geändert durch Verordnung vom 16. 3. 65 (Ges. Bl. S. 62) und des § 4 (1) der Gemeindeordnung für Baden Württemberg vom 25. 6. 55 (Ges. Bl. S. 129) in Verbindung mit § 111 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Neufassung vom 20. 6. 72 (Ges. Bl. S. 352) beschließt der Gemeinderat die Änderung des für die K ö n i g s - m i e s e aufgestellten Bebauungsplans als Satzung.

## II. Bestandteile der Bebauungsplanänderung:

- 1) zeichnerische Festsetzungen im Plan M 1:500
- 2) schriftliche Festsetzungen

## III. Die Bebauungsplanänderung wird mit der in § 12 BBauG vorgeschriebenen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

## B. Schriftliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 a), BBauG)

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

2. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 b) BBauG)

- 2.1 Die Stellung der Gebäude ist im Bebauungsplan durch Richtungspfeile für die Firstrichtung dargestellt.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 d) BBauG)

- 3.1 Die Sockelhöhe (Fußbodenoberkante des Erdgeschosses) darf max. 0,70 m über Gehweghinterkante nicht übersteigen.

- 3.2 Die Sockelhöhe der bestehenden Wohngebäude darf bei Anbauten nicht überschritten werden.

4. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 1 <sup>e</sup> a) BBauG)

- 4.1 Für Art und Anzahl gelten die jeweiligen Richtlinien des Innenministeriums.

5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 111 LBO)

- 5.1 Dachform und Dachneigung ist in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes festgelegt (Satteldach, 28 - 32°)

- 5.2 Kniestock ist zulässig bis max. 0,30 m.

6. Einfriedigung

- 6.1 Einfriedigungen entlang der Straße dürfen einschl. des Sockels von höchstens 0,30 m die Gesamthöhe von 0,80 m nicht übersteigen.

- 6.2 Die Grundstücke sind entlang der L 612 tür- und torlos einzufriedigen.

7. Ausnahmen

- 7.1 Ausnahmen von der festgelegten Sockelhöhe können zugelassen werden, wenn eine einwandfreie Entwässerung nicht gewährleistet ist.

**Bebauungsplan "Wörlitzallee", auf Genehmigung hinsichtlich**  
**hier: Änderung im Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 5684 bis 5689**

**B e g r ü n d u n g**

nach § 9 BauGB

**I. Allgemeines**

- (1) Für das Gebiet "Wörlitzallee" liegt ein Bebauungsplan vor, der am 22. Juni 1960 vom Landratamt Heidelberg genehmigt wurde. In diesem Bebauungsplan sind lediglich Straßenfluchten und Baufluchten festgesetzt.
- (2) Im Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 5684 bis 5689 wurde seinerzeit außer der vorderen noch eine rückwärtige Bauflucht festgelegt, damit die Gebäude einen Mindestabstand von 25 m von der Mittle der L 612 erhalten.
- (3) Für die betroffenen Grundstücke ergeben sich dadurch Bautiefen von lediglich 11,50 m, wobei bei einem Grundstück die Bautiefe nur 10 m und die zulässige Gebäudelbreite 7 m beträgt.
- (4) Der Bebauungsplan "Wörlitzallee" soll in dem genannten Bereich derart geändert werden, daß dort Baugrenzen festgelegt werden, die eine Bautiefe von 15 m gestatten. Im Übrigen werden Festsetzungen getroffen, die den Mindestanforderungen des § 30 BauGB entsprechen.

**II. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfaßt die Grundstücke Flst. Nr. 5684 bis 5689.

**III. Sachliche Begründung**

Die betroffenen Grundstücke sind bereits erschlossen. Es ist nicht berücksichtigt, in Zuge der Bebauungsplanänderung Straßenzüge zu verlegen bzw. zu ändern.

IV. Versorgungsleistungen

Alle erforderlichen Versorgungsleistungen wie Ent- und Versorgung mit Wasser, Elektrizität usw. sind vorhanden und werden durch diese Baumaßnahmenänderung nicht berührt.

V. Sonstiges

Eine Baukostenabgrenzung ist nicht erforderlich.

Wiesloch, den 18. Juni 1973



*[Signature]*  
Oberbürgermeister

*[Signature]*  
Bürgermeister

*[Handwritten mark]*



STADT WIESLOCH

RHEIN-NECKAR KREIS

# BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG IM BEBAUUNGSPLAN KÖNIGSWIESE

Hier: Die Grundstücke Lgb. Nr. 8684 bis 8689  
entlang der Dielheimer Straße.

Aufgestellt:

PLANUNGSAMT WIESLOCH

Wiesloch, den

18.7.1973

Kochwald

	Datum	Name	Maßstab	Planzeichen	
bearbeitet	JAN 1973	HOCHWARTH	1:500		
gezeichnet	23.1.1973	Biele			
geprüft	13.12.73	kg			



Nr. 13-24/0225/4  
Genehmigt ( § 11 BBauG, § 111 LBO )  
Karlsruhe, den 30. Jan. 1974



Regierungspräsidium  
Karlsruhe

Im Auftrag

Heinrich

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG und § 111 LBO in Verbindung mit § 460 durch Beschluß des Gemeinderates vom 28. NOVEMBER 1973 als Satzung beschlossen.

Wiesloch, den 13. DEZEMBER



Oberbürgermeister

Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde:  
Genehmigt gemäß § 11 BBauG und § 111 LBO Nr.:

Karlsruhe, den

Regierungspräsidium  
Karlsruhe:

Im Auftrag

Durch Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BBauG vom 14. Februar 1974 ist die Bebauungsplanänderung am 21. Februar 1974 rechtskräftig geworden.

Wiesloch, den 21. Februar 1974



Oberbürgermeister

#### C. Beschlüsse und Genehmigungsvermerke

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BBauG am 18. JULI 1973 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.

Wiesloch, den 13. DEZEMBER 1973



Oberbürgermeister

Der Bebauungsplanänderungsentscheid hat gemäß § 2 (6) BBauG nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 29./30. SEP. 1973 am 9. OKT. 1973 bis einschließlich 8. NOV. 1973 öffentlich ausgelegt.

Wiesloch, den 13. DEZEMBER 1973



Oberbürgermeister