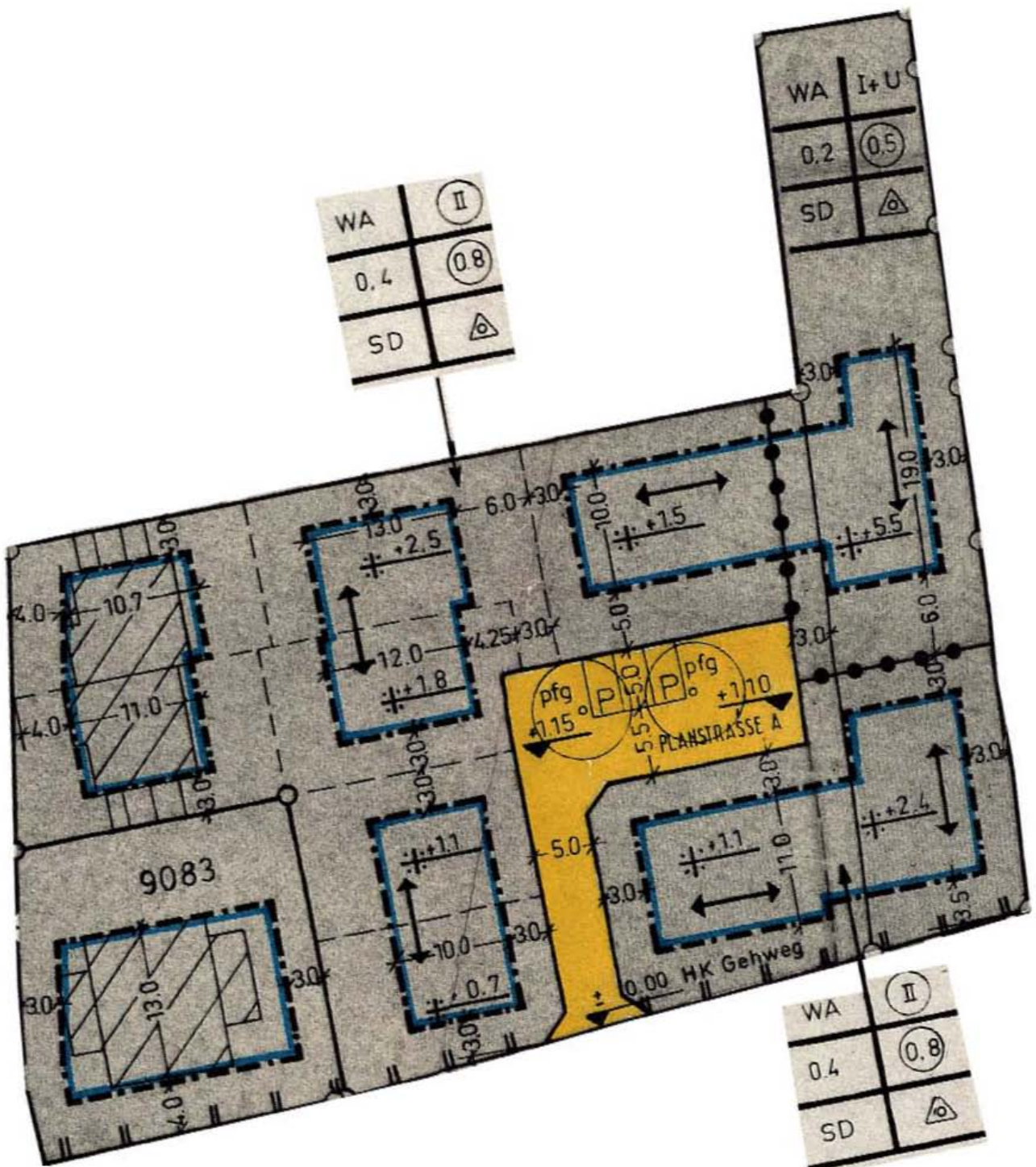


WA	II
0.4	0.8
SD	△

WA	I+U
0.2	0.5
SD	△



WA	II
0.4	0.8
SD	△

# ZEICHENERKLÄRUNG

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND  
**I+U** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE  
HIER 1 VOLLGESCHOSS UND 1 UNTERGESCHOSS  
**0,4** GRUNDFLÄCHENZAHL  
**0,8** GESCHOSSFLÄCHENZAHL

## 3. BAUWEISE: OFFENE BAUWEISE \*

**△** NUR EINZEL U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

**---** BAUGRENZE

## 4. VERKEHRSFLÄCHEN

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE  
**P** ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE  
**///** ZU U. AUSFAHRTVERBOT

## 5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

**↔** FÜRSTRICHTUNG

**SD** DACHFORM: SATTELDACH

**+** ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE

**▼** STRASSENHÖHE

(HÖHEN BEZOGEN AUF BESTEHENDE  
GEHWEGHINTERKANTE)

**(Pfg)** PFLANZGEBOT

**—○—** BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

**---** EMPFOHLENE GRUNDSTÜCKSGRENZE

**3.0** MASSE IN METERN

**●●●●** ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER  
NUTZUNG

**■ ■** GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-  
BEREICHES

## FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
DACHFORM	BAUWEISE

# SATZUNG

## A. Rechtsgrundlagen

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes ~~i.d.F. vom 18. August 1976,~~<sup>x</sup> der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. vom 15.9.1977, § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 21. Juni 1977 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 22. Dezember 1975 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan "Römerhof" 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 beigefügt.

### § 3 Inkrafttreten:

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## B. Schriftliche Festsetzungen

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG und BauNVO)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

#### 1.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG und § 12 BauNVO)

- 1.2.1 Für jede Wohnung sind 2 Garagen oder Stellplätze nachzuweisen.

- 1.2.2 Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Senkrecht zur Straße errichtete Garagen müssen einen Abstand von der Straßenkante von 5 m einhalten.

- 1.2.3 Grenzgaragen sind mit Flachdach zu errichten.

- 1.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG und § 14 BauNVO)  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

- 2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)  
entsprechend den Planeinschriften ~~zwangend.~~<sup>x</sup>

- 2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
entsprechend den Planeinschriften

- 2.3 Geschößflächenzahl (§ 20 BauNVO)  
entsprechend den Planeinschriften

#### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO)

- 3.1 Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, bei Einzelhäusern ist der seitliche Grenzabstand nach LBO einzuhalten.

Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

- 3.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)  
Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind einzuhalten.

#### 4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Die im Plan festgesetzten, auf die bestehende Gehweghinterkante bezogenen Erdgeschoßfußbodenhöhen sind einzuhalten.

#### 5. Verkehrsflächen und Anschlußbeschränkung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Direkte Grundstückszu- und -ausfahrten zur Baiertaler Straße sind nicht zulässig. Die Zufahrt zu den Grundstücken ist über die Planstraße A und die Römerstraße zu nehmen.

#### 6. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

Auf den im Plan gekennzeichneten Teilen sind -unter Beachtung des Nachbarrechtes- Bäume anzupflanzen und zu unterhalten.

### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG und § 111 LBO)

#### 7. Gestaltung der baulichen Anlagen

- 7.1 Als Dachform ist das Satteldach festgesetzt. Dabei sind auch Dachflächen mit unterschiedlicher Neigung zulässig.

- 7.2 Bei freistehenden Gebäuden ist als Ausnahme das Walmdach zulässig.

- 7.3 Die Dachdeckung ist in dunklem oder ziegelrotem Farbton auszuführen.

- 7.4 Pro Gebäude ist nur eine Antenne zulässig, bei Doppelhäusern sollte eine Gemeinschaftsantenne pro Doppelhaus angestrebt werden.

#### 8. Außenanlagen

- 8.1 Auffüllungen und Abgrabungen, die eine wesentliche Veränderung des ursprünglichen Geländeverlaufes zur Folge haben, sind nicht zulässig.

- 8.2 Unbebaute Flächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

- 8.3 Einfriedigungen entlang der Zufahrtsstraßen maximal 0,3 m hoch in Form von Mauern oder 0,8 m hoch in Form von Hecken zulässig. (Zufahrtsstraßen: Planstraße A und Römerstraße)

<sup>x</sup> Änderungen gem. Erlaß des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 9.5.1980 Nr. 13-24/0225/20

B E G R Ü N D U N G

=====

(§ 9 Abs. 8 BBauG)

zum Bebauungsplan "Römerhof"

in Wiesloch, Rhein-Neckar-Kreis

aufgestellt gem. § 2 Abs. 1 Bundesbaugesetz in  
Verbindung mit der Baunutzungsverordnung und der  
Planzeichenverordnung.

1. Allgemeines

- 1.1 Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Wiesloch. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind jedoch bisher noch nicht bebaut.
- 1.2 Um eine städtebauliche Ordnung und Verdichtung in diesem Bereich zu erhalten und die Erschließung sichern zu können, sowie eine Rechtsgrundlage für dieselbe zu schaffen, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

- 2.1 Das südwestliche Flurstück Nr. 9083 ist bereits bebaut. Die Flurstücksabtrennung wurde vollzogen.
- 2.2 Für die im Nordwesten des Geltungsbereichs gelegenen Doppelhäuser wurde bereits eine Baugenehmigung nach § 34 BBauG erteilt. Die Gebäude befinden sich derzeit im Bau.
- 2.3 Für das Wohngebäude an der Baiertaler Straße, östlich der Planstraße A, wurde ebenfalls eine Baugenehmigung nach § 34 BBauG erteilt, mit den Bauarbeiten wurde noch nicht begonnen.

### 3. Lage und Größe

- 3.1 Das Plangebiet liegt nördlich der Ortsdurchfahrt der L 547, Baiertaler Straße. Die westliche Geltungsbereichsgrenze wird gebildet von der Römerstraße.
- 3.2 Die Bruttobaulandfläche beträgt 42,33 ar, davon sind bereits bebaut bzw. im Bau ca. 13 ar.

### 4. Nutzung

- 4.1 Mit Ausnahme der bebauten Grundstücke liegt das gesamte Plangebiet derzeit brach, es wird weder als Garten noch als landwirtschaftliche Fläche genutzt.
- 4.2 Als zukünftige Nutzung ist allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Die Bebauung soll ausschließlich mit Einzel- und Doppelhäusern erfolgen.
- 4.3 Im gesamten Plangebiet, sowohl vorhanden als auch geplant, sind Bauflächen für 13 Wohneinheiten vorgesehen. Es ergibt sich somit eine Bruttodichte von ca. 76 E/ha.
- 4.4
- |                    |                |
|--------------------|----------------|
| Bruttobauland      | 0,42 ha        |
| bebaut bzw. im Bau | 0,13 ha        |
| Verkehrsfläche     | <u>0,07 ha</u> |
| Nettobauland       | 0,22 ha        |

### 5. Erschließung

- 5.1 Die Verkehrserschließung soll für die westlichen Grundstücke über die Römerstraße erfolgen, die übrigen Grundstücke sollen über die Planstraße A erschlossen werden, die ihrerseits eine Ausfahrt zur Baiertaler Straße erhält. Die Grundstücke im südlichen Bereich des Plangebietes sollen keine Zu- bzw. Abfahrt zur Baiertaler Straße erhalten, weshalb ein Zu- und Ausfahrtsverbot im Bebauungsplan festgesetzt ist.

5.2 Die Wasserversorgung ist aus dem städt. Netz gesichert, es ist vorgesehen, an das bereits bestehende Leitungsnetz anzuschließen.

5.3 Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Das Gebiet soll an das bestehende Kanalnetz und die vorhandene Kläranlage angeschlossen werden.

5.4 Die Elektrizitätsversorgung kann aus dem bestehenden Netz gewährleistet werden.

## 6. Überschlägige Kostenermittlung

### 6.1 Erschließung

Wasserversorgung

55 lfd.m x 180,--DM 9.900,-DM

Kanalisation

55 lfd.m x 450,--DM 24.750,-DM

Straßenbau

300 qm x 70,-- DM 21.000,-DM

110 lfd. m x 55,--DM 6.050,-DM

Parkplätze

40 qm x 60,--DM 2.400,-DM

Straßenbeleuchtung

2 x 1.500 DM 3.000,-DM

---

Erschließungskosten gesamt ca. 67.100,-DM

6.2. Vermessungskosten 4.500,-DM

## 7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Zur Ordnung des Grund und Bodens ist eine Baulandumlegung nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes nicht erforderlich, die Neueinteilung der Grundstücke kann im sogen. Meßbriefverfahren erfolgen.

Wiesloch, im August 1979

Stadtbauamt Wiesloch  
Abteilung Planung

*Keller*  
Keller

3. FERTIGUNG

# BEBAUUNGSPLAN

# RÖMERHOF

AUFGESTELLT:

STADTBAUAMT WIESLOCH  
- Planungsabteilung -

Wiesloch, den 3. SEPT. 1979

*Keller*

	Datum	Name	Maßstab	Planzeichen	Bl. Nr.
bearbeitet	AUGUST 1979	HOFER/ KETTERER	1: 500	49P 127	
gezeichnet	30 Aug. 1979	Hofer/Biele			

# C. Beschlüsse u. Genehmigungsvermerk

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BBauG am 18. JULI 1979 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Bekanntmachung hierzu am: 30. JULI 1979

Wiesloch, den 29. FEBRUAR 1980



In Vertretung:  
*[Signature]*  
Bürgermeister  
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 2 a (6) BBauG nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28. DEZEMBER 1979 vom 7. JANUAR 1980 bis einschließlich 8. FEBRUAR 1980 öffentlich aufgelegt.

Wiesloch, den 29. FEBRUAR 1980



In Vertretung:  
*[Signature]*  
Bürgermeister  
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG und § 111 LBO in Verbindung mit § 4 GO durch Beschluß des Gemeinderates vom 27. FEBRUAR 1980 als Satzung beschlossen.

Wiesloch, den 29. FEBRUAR 1980



In Vertretung:  
*[Signature]*  
Bürgermeister  
Oberbürgermeister

Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde:

Nr. 13-24/0225/20  
Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO)  
Karlsruhe, den 09.05.1980  
Regierungspräsidium  
Karlsruhe *Heinrich*



Durch Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BBauG vom 22. MAI 1980 ist der Bebauungsplan am 23. MAI 1980 rechtskräftig geworden.

Wiesloch, den 23. MAI 1980



*[Signature]*  
Oberbürgermeister