

# LEGENDE

	MISCHGEBIET § 6 BauNVO
	ALLGEMEINES WOHNGBIET § 4 BauNVO
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
II = I+U	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE: ERDGESCHOSS UND UNTERGEKOSS
0.4	GRUNDFLÄCHENZAHL
	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
	OFFENE BAUWEISE: NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE
b	BESONDRE BAUWEISE
	BAULINIE
	BAUGRENZE
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN: FAHRBAHN / GEHWEG / STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
P	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
	ANFAHRSICHTFELDER, VON HINDERNISSEN HÖHER ALS 0,70 m ÜBER FAHRBAHNOBERKANTE FREIZUHALTEN
	GRÜNFLÄCHEN ÖFFENTLICH
	SPIELPLATZ
	PFLANZGEBOT BÄUME
	ERHALTUNGSGEBOT BÄUME
	ABRISSGEBOT
	VERSORGUNGSANLAGEN: UMFORMERSTATION
	VORHANDENE 20 kV - ERDKABEL
	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
	GEH-, FAHR-, UND LEITUNGSRECHT ZUGÜNSTEN DER ANLIEGER
	GRUNDSTÜCKSGRENZEN GEPLANT
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH
	FIRSTRICHTUNG
DN 35°-60°	DACHNEIGUNG 35° - 60°
FH=12.00m max	FIRSTHÖHE: HÖCHSTENS 12.00m ÜBER STRASSENHÖHE

STADT WIESLOCH

Bebauungsplan  
"Ortskern Ballertal"

c. Schriftliche  
Festsetzungen

April 1986

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976, zuletzt geändert am 06. Juli 1979, sowie gemäß den Vorschriften der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977.

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG / §§ 1 - 15 BauNVO)

#### 1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Im WA sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig. Somit sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
Ställe für Kleintierzahaltung nach § 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO sind nur für den eigenen Ge- und Verbrauch zulässig.

#### 1.1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Im MI sind Nutzungen, die nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 bis 7 BauNVO allgemein zulässig sind, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Für Betriebe ist eine Verkaufsnutzfläche von höchstens 500 qm je Betrieb zulässig.

Ställe für Kleintierzahaltung nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nur für den eigenen Ge- und Verbrauch zulässig.

#### 1.1.3 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf dafür ausgewiesenen Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG und § 12 Abs. 6 BauNVO).

#### 1.1.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen, die zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind in den Baugebieten auch außerhalb der Baubereiche ausnahmsweise zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG und § 14 Abs. 2 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung  
( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG / §§ 16 – 21 a BauNVO )

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl oder durch die überbaubare Grundstücksfläche eingeschränkt ( § 17 BauNVO ).

1.3 Bauweise  
( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG / § 22 BauNVO )

1.3.1 Offene Bauweise ( ED ) ( § 22 Abs. 4 BauNVO )

In der offenen Bauweise sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

1.3.2 Besondere Bauweise ( b ) ( § 22 Abs. 4 BauNVO )

Abweichend von der offenen Bauweise ( § 22 Abs. 3 BauNVO ) sind in der besonderen Bauweise Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand an einer oder mehreren Grenzen möglich. Wird ein Grenzabstand eingehalten, gelten die Vorschriften der Landes-Bauordnung für Baden-Württemberg über Abstandsfächen ( §§ 6 – 8 LBO ). Nicht als Grenzabstand gewertet wird das Absetzen der Gebäude von den Grundstücksgrenzen bis zu einem Abstand vom 0,50 m ( sog. Traufgassen ).

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche  
( § 9 Abs. 2 BBauG / § 23 BauNVO )

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt. Abweichungen sind für untergeordnete Bauteile wie Treppen, Balkone etc. bis zu einer Tiefe vom 1,50 m zulässig.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen  
( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG )

Soweit die Firstrichtung nicht durch Planeintrag festgelegt ist, kann die Firstrichtung parallel oder senkrecht zu den Baulinien oder Baugrenzen gelegt werden.

1.6

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
( § 9 Abs. 1 Nr. 25 in Verbindung mit § 39  
BBauG )

Bei Pflanzgeboten sind mittelgroße, standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen. Vorgeschlagen werden: Feldahorn, Winterlinde, Hainbuche, Rotbuche, Traubeneiche, gemeine Esche. Geringfügige Änderungen der Standorte sind zulässig, wenn begründete Ausnahmen oder unzumutbare Härtefälle vorliegen ( Grundstückszufahrt, Leitungstraße, Grenzänderung etc ). Auf privaten Gartenflächen ist je angefangene 200 qm Fläche ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Vorgeschlagen werden: Walnuss, Kirsche, Birne und andere Obstbäume. Hinweis ohne zwingende Bindung: An Wänden von Nebengebäuden ohne Fenster kann eine Fassadenbegrünung mit Spalierobst, Efeu oder ähnlichem vorgenommen werden.

2.

örtliche Bauvorschriften

gemäß § 9 Abs. 4 Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976, zuletzt geändert am 06. Juli 1979, sowie gemäß § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983.

2.1

Gestaltung baulicher Anlagen  
( § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO )

2.1.1

Dächer

Es sind Satteldächer vorgeschrieben. Die Firstrichtung kann, soweit nicht durch Planeintrag festgelegt, parallel oder senkrecht zu den Baulinien und Baugrenzen gelegt werden ( siehe auch Punkt 1.1 "Stellung der baulichen Anlagen" ). Es wird eine Dachneigung von 35° - 60° vorgeschrieben. Verschiedene Dachneigungen an einem Gebäude sind nicht zulässig. Als Dachdeckung ist ein kleinteiliges Deckungsmaterial in ziegelroten bis mittelbraunen Farbtönen zu wählen ( z.B. Bieberschwanzziegel ). Sehr dunkle, stark gemusterte oder nicht natürliche Materialien ( Kunststoffplatten ) sind nicht zulässig.

Dachgaupen sind als Einzelgaupen auszuführen, sie sind in der Farbe und Material entsprechend der Dachfläche einheitlich zu gestalten. Die Gesamtlänge der Gaupen darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

#### 2.1.2 Fassaden

Für die Fassaden ist Putz in hellen gebrochenen Farbtönen zu verwenden; auffallende Farbigkeit und starke Musterung ist nicht zulässig. Verkleidungen aus Kunststoff-, Metall- oder Zementplatten oder -paneelen ist nicht zulässig. Balkone sollen mit natürlichen Materialien gestaltet werden. Kunststoff- oder Metallprofilbretter sind nicht zulässig.

#### 2.1.3 Fenster

Fenster sind als Einzelfenster auszuführen, Fensterbänder sind nicht zulässig. Die Fensterproportionen sollen ein stehendes Rechteck ergeben ( Höhe größer als Breite ). Bei einer Fensterfläche über 1,20 qm ist eine Fensterteilung erforderlich. Ausnahmen sind im Mischgebiet (MI) bei gewerblicher Nutzung im Erdgeschoß zulässig.

#### 2.1.4 Einfriedigungen

Grundstückseinfriedigungen sind genehmigungspflichtig, sofern sie mehr als 0,30 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Einfriedigungen im Straßenraum sind in folgenden Materialien auszuführen:

- Naturstein ( z.B. Natursteinmauer ),
- Holz ( z.B. senkrechter Lattenzaun ),
- Beton oder Klinker ( z.B. handwerklich bearbeitete Mauer ),
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen ( z.B. Liguster, Hainbuche, Weißdorn u.ä. ).

Die Gesamthöhe darf im Straßenraum 1,20 m, an den übrigen Grundstücksgrenzen 2,00 m nicht überschreiten.

2.2 Antennenanlagen  
( § 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO )

Für jede Hauseinheit ist nur eine Antennenanlage zulässig.

2.3 Anschlüsse  
( § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO )

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und nur an der Stelle der Leistung zulässig. Außerhalb dafür bestimmter Werbeanlagen sind Anschlüsse nicht zulässig.

2.4 Vorgärten  
( § 73 Abs. 1 Nr. 6 und § 10 Abs. 1 LBO )

Vorgärten sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Wiesloch,

Nr. 13-24 / 0225/37

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 73 LBO)

Karlsruhe, den 31.10.86.....

Regierungspräsidium

Karlsruhe

*Löw*



3. Hinweise

Im Sinne des § 15 Abs. 3 DschG B-W (Umgebungsschutz) sind alle geplanten baulichen Maßnahmen im Umgebungsreich der Evang. Kirche frühzeitig mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen. Die einzelnen Bau- gesuche sind dem Landesdenkmalamt zur Stellungnahme zur Verfügung zu stellen.

Das Galluspatrozinium der Baiertaler Kirche lässt als früheste Gründungszeit das 10. Jahrhundert vermuten. Wahrscheinlich wurde die erste Kirche aber wesentlich später errichtet. Die Kirche wird 1369 erstmals urkundlich genannt. Das Wormser Synodale von 1496 führt die "Capella St. Galli" als Filiale von Dielheim an. Die im 16. Jh. mehrfach instandgesetzte Kirche war gegen Ende des 17. Jh. völlig zerfallen und wurde nun unter Beteiligung der Katholiken wieder aufgebaut. 1710 wurde ein Kompromiß für die Benutzung der Kirche zwischen den Konfessionen beschlossen. 1912 erhielt die Evang. Pfarrei die heutige Kirche, die 1802/05 errichtet worden war.

Im Bereich der Parzelle Lgb.Nr. 219 (Ecke alte Bahnhofstr./Pauline-Mayer-Str.) befindet sich der Standort einer heute abgegangenen Synagoge. Dieser Standort ist ein archäologisches Denkmal im Sinne des § 2 DschG B-W. Wahrscheinlich nach dem 30jährigen Krieg siedelten sich die ersten Juden in Baiertal an. Die Synagoge dürfte in der ersten Hälfte des 19. Jh. errichtet sein. 1863 wurde in ihr eine jüdische Schule eingerichtet. Die Synagoge bestand 1938 nicht mehr. Auf dem Grundstück errichtete später die Milchzentrale ein Sammelstelle, der größere Teil ist heute ein öffentlicher Platz.

Im Bereich der o.g. Evang. Kirche, wie auch im Bereich der Parzelle Nr. 219 ist mit archäologischen Funden und Bauresten zu rechnen. Alle baulichen Eingriffe wie auch alle Bodeneingriffe sind dem Landesdenkmalamt in diesem Bereich mindestens 2 Wochen zuvor schriftlich zur Kenntnis zu geben. Bei der Sicherung der archäologischen Funde können sich zeitliche Verzögerungen der Bauzeiten ergeben. Diese Verzögerungen gehen zu Lasten des jeweiligen Bauträgers.

STADT WIESLOCH

Bebauungsplan  
"Ortskern Balertal"

A. BEGRÖNDUNG

April 1986

## BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976, zuletzt geändert am 06. Juli 1979.

### 1. Zweck des Bebauungsplans

Im Jahre 1980 wurde der Dorfentwicklungsplan für Wiesloch-Baiertal vom Gemeinderat als Instrument für die Förderung von Investitionen und als Rahmen für die Gestaltung des Ortsetters von Baiertal beschlossen.

Im Rahmen der Planung ergab sich, daß vor allem der alte Ortskern einige Flächenreserven beinhaltet, die einer stärkeren baulichen Nutzung zugeführt werden sollten. Darüber hinaus sollte im bebauten Teil eine ordnende und gestaltende Satzung aufgestellt werden.

Zu diesem Zweck wurde am 26. September 1984 vom Gemeinderat der Stadt Wiesloch die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich "Ortskern Baiertal" beschlossen.

Er soll:

- im bebauten Bereich Neubau-Vorhaben in einem rechtlich abgesicherten Rahmen ermöglichen,
- nicht bebaute Flächen einer geregelten Bebauung zuführen oder Freihaltebereiche definieren,
- die Bildung von Hauseigentum ermöglichen,
- Festlegungen zur Gestaltung des Ortskerns treffen, um die Erlebnisqualität wiederherzustellen,
- eine geregelte Erschließung sichern,
- bessere öffentliche Fußwege anbieten.

### 2. Vorhandene Planungen und Verfahren

#### 2.1 Vorbereitender Bauleitplan (§§ 5 bis 7 BBauG)

Es besteht eine Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch/Dielheim, rechtskräftig seit dem 01.05.1981.

- 2.2 Dorfentwicklungsplan für Wiesloch-Baiertal  
von 1980
- 2.3 Verbindlicher Bauleitplan (§§ 8 bis 13a BBauG)
- Aufstellungsbeschuß am 26.09.1984
  - Vorgezogene Bürgerbeteiligung am 15.11.1984
  - Beschuß zur Beteiligung der Träger  
Öffentlicher Belange am 27.11.1985
  - Billigungsbeschuß am 19.03.1986
  - Beschuß zur Offenlage am 19.03.1986

### 3. Bestand

#### 3.1 Nutzungen

##### 3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im bebauten Bereich besteht vorwiegend Wohnnutzung; an der Wieslocher Straße, an der Mühlstraße und an dem Plätzchen an der Einmündung der Pauline-Maier-Straße sind im Erdgeschoß Läden und andere gewerbliche Nutzungen untergebracht. Am Kirchenweg besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb. Die ehemalige Zigarrenfabrik an der Wieslocher Straße steht leer.

Im nicht bebauten Bereich sind einige kleine Nebengebäude in den Gärten untergebracht (Bienenstöcke etc.)

##### 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich der stärkeren baulichen Verdichtung an der Wieslocher Straße, Mühlstraße und Pauline-Maier-Straße sind z.T. sehr hohe GRZ und GFZ zu beobachten; die Grundstücke sind teilweise sehr klein und fast vollständig bebaut. Da in der Nähe jedoch ausreichend Grün- und Freiflächen vorhanden sind, entsteht dadurch kein wesentlicher städtebaulicher Mißstand.

##### 3.1.3 Bauweise

Im bebauten Bereich besteht häufig ein- oder mehrseitiger Grenzbau, ohne aber der Definition der Baunutzungsverordnung der "Geschlossenen Bauweise" zu entsprechen. Ortsüblich sind außerdem die "Traufgassen" zwischen zwei Gebäuden.

### 3.2 Verkehr

#### 3.2.1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird im Westen und Norden von der Landesstraße 547 tangiert. Das Gebiet wurde bislang hauptsächlich über die Mühlstraße erschlossen, die als Verkehrsberuhigter Bereich umgestaltet wird. Alle anderen Straßen sind Dorfstraßen ohne Trennung der Verkehrsarten und als Sackgassen ausgebildet.

#### 3.2.2 Ruhender Verkehr öffentlich

Ein Parkplatz an der Wieslocher Straße bei der alten Zigarrenfabrik versorgt das Gebiet vorwiegend mit ca. 28 öffentlichen Parkplätzen. In den Erschließungsstraßen wird vorwiegend ungeregelt geparkt.

#### 3.2.3 Ruhender Verkehr privat

Im alten Ortskern bestehen vor allem bei den großen ehemaligen Gehöften ausreichend Stellplätze oder Garagen für Pkw.

#### 3.2.4 Fuß- und Radwege

An der Wieslocher Straße und an der Mühlstraße bestehen gesonderte Fußwege. Vom Parkplatz an der Wieslocher Straße führt ein schmaler Treppenweg zur Pauline-Maier-Straße. Zum Friedhof und zur Evangelischen Kirche führen die Pauline-Maier-Straße (als Treppenweg) und ein Gartenweg östlich der alten Tabakfabrik. Zusammengefaßt werden beide Verbindungen durch einen Fußweg nördlich des Friedhofs, der als Spazierweg hohe Qualitäten aufweist.

### 3.3 Bebauung/Gestaltung

Die Bebauung besteht vorwiegend aus einer ein- bis zweigeschossigen, dörflichen Bebauung. Im Dorfentwicklungsplan wurden die typischen gestaltbildenden Merkmale aufgezeigt:

- Straßen, Wege und Plätze mit ebenem Bodenbelag, ohne Niveausprünge und mit unaufdringlichem,

- kleinteiligen Belag; Laubbaum - Pflanzungen
- Ein- bis zweigeschossige Gebäude auf rechteckigem Grundriss,
  - Trauf- und giebelständige Satteldächer als Sparrendachkonstruktion, mit Ziegeldeckung,
  - Dachneigung über 45°,
  - Überwiegen der geschlossenen Wandflächen gegenüber den Öffnungen, Fenster als stehendes Rechteck mit Teilung
  - Putzfassaden.

Diese Merkmale sind bei neueren Baumaßnahmen teilweise nicht beachtet worden, so daß Störungen im Ortsbild zu verzeichnen sind. An der Mühlstraße bestehen einige dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser mit den gestalterischen Merkmalen der 60-er Jahre. Die Silhouette der den Gauangelbach begleitenden Bebauung ist durch fehlende oder zu kleine Gebäude teilweise gestört. Die ehemalige Zigarrenfabrik an der Wieslocher Straße stellt einen Sonderbau dar. Es handelt sich um eine typische Industriearchitektur des späten 19. Jahrhunderts. Der Mittelrisalit steht unter Denkmalschutz.

### 3.4 Naturräumliche Gegebenheiten, Freiräume und Begrünung

Das Gelände im Plangebiet ist teilweise stark hängig mit ca. 10 % Gefälle nach Norden zum Ortskern. Die Evangelische Kirche und der Friedhof liegen auf einer Hügelkuppe, um die Kirche fällt das Gelände auf drei Seiten stark ab. Die Gartenzonen sind teilweise terrassiert und als Obst- und Gemüsegärten angelegt.

Im Gebiet befindet sich ein teilweise schützenswerter Bestand an Obstbäumen.

Die Freiräume im bebauten Bereich zeichnen sich durch eine typische Folge von räumlichen Engführungen und Aufweitungen aus, die durch die Kleinteiligkeit der Bebauung unterstrichen wird. Hiermit kontrastiert die großzügige Weite im Bereich des Gauangelbachs. Übergangsbereiche bilden die räumlichen Aufweitungen an den Straßenkreuzungen.

### 3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke der ehemaligen Zigarrenfabrik und der Parkplatz befinden sich in städtischem Besitz, die sonstigen Grundstücke sind Privatbesitz.

### 3.6 Ver- und Entsorgung

Das bebaute Gebiet ist an das Trinkwassernetz der Stadt Wiesloch, an das Versorgungsnetz mit elektrischer Energie der Badenwerk AG und an das Telefonnetz der Bundespost angeschlossen, BK-Netze werden derzeit ausgebaut.

Eine Abwasserentsorgung besteht in Form von Abwasserkanälen im Mischsystem.

Die Müllentsorgung ist geregelt. Durch die dichte Bebauung und die Sackgassen wird ein Wenden der Müllfahrzeuge verhindert. Allerdings sind die Stichstraßen kurz, so daß die Weglängen zumutbar bleiben.

## 4. Planungskonzept

### 4.1 Nutzungen

#### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entlang der Hauptverkehrsstraße Wieslocher Straße und der Mühlstraße sowie um den Platz an der Einmündung der Pauline-Maier-Straße wird entsprechend dem Bestand Mischnutzung ausgewiesen, um die Ansiedlung oder Bestandswahrung von Handels- und Handwerksbetrieben zu ermöglichen (Ansiedlung z.B. Bereich Zigarrenfabrik).

Der innere Bereich ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um die Nutzungsvielfalt eines Ortskerns zu erhalten, die Priorität als Wohnstandort aber zu unterstützen.

#### 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden so gewählt, daß der Bestand geschützt wird und Gebäude bei baulichen Maßnahmen nicht in einen nicht genehmigungsfähigen Zustand gelangen.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde daher entsprechend dem Bestand auf max. zwei Geschosse festgelegt. An die Wieslocher Straße wurden für den Bereich der alten Zigarrenfabrik entsprechend dem vorhandenen Baukörper max. drei Geschosse festgesetzt, wie auch für die Neubauzeile an der Mühlstraße.

Für die Festlegung des jeweiligen zulässigen Maßes der baulichen Nutzung wurde von der Regelung des § 17 Abs. 10 BauNVO Gebrauch gemacht, wonach die Höchstwerte für Neubaugebiete überschritten werden können, wenn städtebauliche Gründe vorliegen. Als städtebauliche Gründe sind hier zu nennen:

- die Nutzung als kommerzielles Zentrum des Ortes erfordert eine stärkere bauliche Nutzung etwa entsprechend der Regelung für Kerngebiete,
- eine höhere bauliche Dichte entspricht kürzeren Wegen für die Käufer,
- die Erschließung, Belichtung und Belüftung der Grundstücke und Gebäude bleibt gewährleistet,
- in der Umgebung sind ausreichend Frei- und Grünflächen als Ausgleich vorhanden,
- das bestehende, schützenswerte Ortsbild erfordert eine dichte Bebauung.

Für das Neubaugebiet wurden die Werte des § 17 Abs. 1 BauNVO übernommen.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde weiterhin beschränkt durch die Ausweisung von Baubereichen durch Baulinien und Baugrenzen:

#### Baulinien

Entlang der Wieslocher Straße und der Mühlstraße werden Baulinien ausgewiesen. Diese Baulinien werden teilweise durch Baugrenzen unterbrochen, um die Zone, die traditionell für die Grundstückszufahrt der hinterliegenden Gebäude diente, disponibel zu halten.

In den Innenbereichen wurden diejenigen Gebäudekanten durch Baulinien gesichert, die entsprechend dem Dorfentwicklungsplan als "zu erhaltend" eingestuft sind. Dies trifft vor allem auf die Stellung der "Ortsbildprägenden Gebäude" zu.

Baulinien wurden teilweise auch für die Neubaubereiche eingesetzt, um die Raumbildung an besonders wichtigen Situationen, wie den Aufgang zur Evangelischen Kirche oder entlang dem bogenförmigen Abschluß des Baugebietes, nach Süden zu sichern.

### Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden im bebauten Teil vorwiegend weit gefaßt. Nur wo es galt, wichtige Grünflächen und Gärten vor einer stärkeren Bebauung zu bewahren, wurden die Baugrenzen restriktiver gefasst.

Dies gilt vor allem:

- im westlichen Teil bei der Zigarrenfabrik zum Schutz der Grünflächen mit z.T. wertvollem Baumbestand,
- im südöstlichen Bereich, der teilweise noch landwirtschaftlich genutzt ist,
- für die Fläche zwischen Neubaugebiet und Friedhof, auch zur Sicherung des erforderlichen Abstands vom Friedhof.

### Bauweise

#### Besondere Bauweise

Für den bebauten Teil wurde eine besondere Bauweise definiert, die den Gegebenheiten der bestehenden Bebauung entspricht. Es soll ermöglicht werden:

- der einseitige oder mehrseitige Grenzbau ohne den Zwang, alle Gebäudeteile auf die Grenze setzen zu müssen oder restriktive Baulinien und Baugrenzen einzusetzen zu müssen, wie dies die geschlossene Bauweise tut,
- knappe Abstände zur Grenze, sog. Traufgassen, ohne die Abstandsregeln der Landesbauordnung einhalten zu müssen, die bei offener Bauweise erforderlich wird.

#### Offene Bauweise

Für die Neubebauung ist offene Bauweise vorgesehen mit der Einschränkung, daß nur Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden können. Allerdings sind in diesem Bereich die Baugrenzen so eng gefaßt, daß die Bebauung zusammen mit den erforderlichen Garagen einen weitgehend geschlossenen, ortstypischen Eindruck vermittelt.

#### Geschlossene Bauweise

Für die Reihenhauszeile im Neubaugebiet wurde eine geschlossene Bauweise festgelegt, um eine räumliche Schließung entlang dem Weg zur Kirche zu erlangen.

## 4.2 Verkehr

### 4.2.1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird im Westen von der Landesstraße 547 tangiert. Im Plangebiet sind sämtliche Erschließungsstraßen als Verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen. Hier sind alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt, die Autos müssen Schrittgeschwindigkeit einhalten. Im Bestand erfolgte diese Ausweisung vor allem aus Gründen der Verkehrssicherheit für die dort wohnende und einkaufende Bevölkerung, zudem entspricht diese Form der Mischung der Verkehrsarten der traditionellen Dorfstraße ohne Gehwege. Im Neubaubereich wurde diese Form gewählt, um

- das Spielen der Kinder zu erleichtern und sicherer zu gestalten,
- Verkehrsflächen reduzieren zu können,
- die Wohnruhe zu gewährleisten, da Fremdverkehr in diesen Bereichen selten ist.

Die schmale Erschließungsstraße zwischen der alten Zigarrenfabrik und dem Spielplatz kann als Einbahnstraße eingerichtet werden.

### 4.2.2 Ruhender Verkehr öffentlich

Im Zuge des Umbaus der Mühlstraße werden eine Reihe von Stellplätzen für den Geschäftsverkehr und die Anlieger geschaffen.

An der Wieslocher Straße werden im Bereich der alten Zigarrenfabrik Längsparkplätze unter Bäumen angeboten, der vorhandene Parkplatz wird neu geordnet und mit Bäumen zur Schattierung überstellt. Die Parkplätze hier sollen für die Besucher der Kirche, für Käufer im Ortskern und für Anlieger sowie deren Gäste umschichtig genutzt werden.

### 4.2.3 Ruhender Verkehr privat

Im alten Ortskern bestehen vor allem bei den großen ehemaligen Gehöften ausreichend Stellplätze oder Garagen für Pkw.

Im Neubaubereich können ausreichend Garagen oder Stellplätze, z.T. auf dafür ausgewiesenen Flächen erstellt werden. Im Bebauungsvorschlag wurde mit zwei Garagen je Hauseinheit (bis zu 2 Wohneinheiten) gerechnet.

#### 4.2.4 Fuß- und Radwege

An der Wieslocher Straße besteht ein gesondertes Fußweg, der im Rahmen der Planung teilweise von der Straße abgerückt wird (Längsparkierung).

Durch die Ausweisung von Verkehrsberuhigten Bereichen ist keine weitere Anordnung von Geh- und Radwegen erforderlich, da alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt und zu gegenseitiger Rücksichtnahme verpflichtet sind.

Die gesonderte Ausweisung von Radwegen ist aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens nicht erforderlich. Besonderer Wert wurde bei der Planung auf gute Wegeverbindungen gelegt, um für die Anwohner, aber auch für Besucher abwechslungsreiche, günstige, und vom Autoverkehr nicht oder wenig gestörte Verbindungen zu den verschiedenen Zielpunkten zu schaffen.

Ausgangspunkt und Zielpunkt vieler Fußwegebeziehungen ist der Parkplatz an der Wieslocher Straße. Von ihm aus sind das Ortszentrum für Kunden, die Evangelische Kirche für Kirchgänger, der Friedhof für Besucher günstig erreichbar.

### 4.3 Gestaltung

#### 4.3.1 Bebauter Bereich

Für den alten Ortskern wurden im Dorfentwicklungsplan die typischen gestaltenden Merkmale aufgezeigt (siehe Punkt 3.3).

Diese typischen Elemente wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans übernommen und durch Festsetzungen im zeichnerischen Teil durch die Ausweisung von Baulinien und Baugrenzen, Geschossigkeit, Maß der baulichen Nutzung und Bauweise berücksichtigt, im textlichen Teil durch schriftliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung übernommen. Diese Festsetzungen wurden getroffen, um das typische Ortsbild zu bewahren und zu entwickeln. Um Fehlentwicklungen vorzubeugen und zu verhindern, wurden Einschränkungen in Bezug auf ortsuntypische Materialien, Oberflächen und Farben eingesetzt.

Die zeichnerischen Festsetzungen wurden so gefaßt, daß die vorhandenen Hauptgebäude alle bestehen bleiben können, nur Nebengebäude wurden teilweise nicht berücksichtigt, wenn zur Durchgrünung und

Durchlüftung des Gebietes die Gartenflächen gesichert oder erweitert werden mußten. Die nicht durch planungsrechtliche Festsetzungen gesicherten Gebäude, z.B. Gebäude außerhalb der Baubereiche oder den Gestaltungsvorschriften nicht entsprechende Neubauten sind durch den Bestandsschutz gesichert.

#### 4.3.2 Neubaubereich

Für die Neubauten gelten die gleichen gestalterischen Festsetzungen wie für den bebauten Bereich, um die Kontinuität in diesem wichtigen und empfindlichen Gebiet zu wahren.

Die Anordnung der Baukörper erfolgte so, daß kleinteilige räumliche Situationen, relativ enge öffentliche Straßenräume und kleine Wegeverbindungen in Anlehnung an den Bestand eine direkte Einbindung in den Bereich Pauline-Maier-Straße ermöglicht.

Gleichzeitig soll der alte Ortskern nach außen hin räumlich klar und erfaßbar abgegrenzt werden. Zum Friedhof, der später als Grünanlage ausgebaut werden soll, geschah dies durch eine bogenförmig angeordnete Baugruppe, welche die Häuser an der Wieslocher Straße mit denen an der südlichen Pauline-Maier-Straße im Sinne eines "Dorfrandes" verbindet. Neubauten an der Wieslocher Straße im Bereich der alten Zigarrenfabrik sollen entsprechend dem Bestand bis zu drei Geschosse haben können. Bei einem Neubau soll der denkmalgeschützte Mittelrisalit im Bereich der ehemaligen Fabrik integriert werden.

An der Wieslocher Straße wurde die nördliche Straßenrandbebauung nach Westen um einen weiteren Bauplatz verlängert, um eine räumliche Fassung der Einmündung der Straße "Alte Hohl" zu erreichen und um eine Torsituation zum inneren Ortskern nach der großzügigen räumlichen Öffnung gegenüber der Katholischen Kirche zu erreichen. Gleichzeitig sollen die Neubauten den Parkplatz und das Vorfeld der Kirche räumlich stärker fassen.

#### 4.4 Freiräume/Grünordnung

##### 4.4.1 Straßen, Wege, Plätze

Gestaltung als Verkehrsberuhigte Bereiche.

Ebener Bodenbelag ohne Niveausprünge, vorzugsweise mit kleinteiligem Belag. Regenwasser-Kandel seitlich oder mittig.

#### 4.4.2 Freiräume

Mühlstraße: Die Silhouette des Tales wird durch Baulinien an der Straße gesichert, ein Auffüllen der Bebauung ist möglich. Zusätzlich wird der Raum durch eine Baumreihe entlang dem Gauangelbach gegliedert und aufgewertet.

Pauline-Maier-Straße: Die platzartige Aufweitung der Mühlstraße soll durch einen dominanten Baum räumlich unterteilt werden. Die charakteristischen Raumfolgen werden beibehalten und zum Teil durch Ausweisung von Baubereichen unterstützt.

Neubaubereich: Hier wurden die Freiräume entsprechend dem bebauten Bereich durch Einengungen und Aufweitungen in Raumsequenzen unterteilt. Nach Süden zum Friedhof hin wurde eine breite Gartenzone eingeplant, um die vorhandene Gestalt dieses Bereichs und die vorhandene Begrünung weitgehend zu schützen. Darüber hinaus ist vom Friedhof ein Schutzbereich einzuhalten (§ 3.1 Bestattungsgesetz: Abstand Gräberfelder zu Gebäuden mind. 25 m). Am Fußweg zum Friedhof ist ein kleiner Kinderspielplatz angeordnet.

#### 4.4.3 Grünordnung

Gärten: Die vorhandenen Gärten sollen in ihrer Form als Obstgärten beibehalten werden; durch ein Pflanzgebot von je einem mittel- bis großkronigem Obstbaum je angefangene 200 qm Grundstücksfläche soll das Erscheinungsbild weitgehend gesichert werden.

Vorhandene Bäume: Die erhaltenswerten Bäume wurden aufgemessen und bei der Planung teilweise durch Erhaltungsgebot entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG gesichert.

Straßen- und Platzbegrünung: Der Parkplatz an der Wieslocher Straße wird in seiner Gestaltung teilweise verändert, die Fläche durch Grünbereiche stärker gegliedert. Pflanzgebote für mittel- bis großkronige Laubbäume sorgen für eine räumliche Differenzierung. Die vorhandene Umspannstation wird berücksichtigt. Eine Baumreihe im Bereich der ehemaligen Zigarrenfabrik verbessert den problematischen Straßenraum. Der vorhandene kleine Fußweg zur Pauline-Maier-Straße wird durch zwei Bäume akzentuiert.

#### 4.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im bebauten Bereich ist geregelt (siehe Punkt 3.6).

Das Neubaugebiet wird über den Straßenanschluß an der Wieslocher Straße ver- und entsorgt.  
Für Versorgungsleitungen sind Ringleitungen möglich, die Abwasserleitungen verlaufen entsprechend dem natürlichen Gefälle zur Wieslocher Straße.

Die Müllentsorgung ist im bebauten Bereich geregelt, bei Bedarf können an den Straßenkreuzungen Müllsammelbehälter aufgestellt werden.  
Im Neubaugebiet können die Müllfahrzeuge über den Erschließungsring zügig durchfahren.

## 5. Statistik

### 5.1 Flächenbilanz

Mischgebiet	0,78 ha	( 29 % )
Allgemeines Wohngebiet	1,42 ha	( 53 % )
	<hr/>	<hr/>
Bauland gesamt	2,10 ha	82 %
Verkehrsflächen /-grün	0,45 ha	17 %
Öffentl. Grünflächen	<u>0,03 ha</u>	<u>1 %</u>
Gesamt	2,68 ha	100 %

### 5.2 Geplante Bebauung

Reihenhäuser	bis 10
Doppelhaushälften	ca. 4
Einzelhäuser	<u>ca. 4</u>
Gesamt	ca. 18
Wohneinheiten:	ca. 24
Einwohner : :	ca. 60

## 6. Bodenordnung

Für das Neubaugebiet ist eine Bodenordnung erforderlich.

7. Kosten überschlägig

Wasser	57.000,-- DM
Abwasser	84.000,-- DM
Beleuchtung	10.000,-- DM
Verkehrsflächen	140.000,-- DM
Grünanlagen	65.000,-- DM
Baulandumlegung	21.000,-- DM
<hr/>	
Gesamt	377.000,-- DM

8. Finanzierung und Verwirklichung

Die Ausgaben sind im Rahmen des Haushaltes für 1987/88 eingeplant. Einnahmen aus Erschließungsbeiträgen etc. werden für 1988/89 erwartet.

# STADT WIESLOCH

## BEBAUUNGSPLAN

### 'ORTSKERN BAIERTAL'

Nr. 13-24/0225/37

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 73 LBO)  
Karlsruhe, den 3.1.1986

Regierungspräsidium  
Karlsruhe



*[Signature]*  
A. [initials]

## VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	am	26. SEPT. 1984
BÜRGERBETEILIGUNG	am	15. NOV. 1984
BILLIGUNGSBESCHLUSS	am	19. MÄRZ 1986
BESCHLUSS ZUR OFFENLAGE	am	19. MÄRZ 1986
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPANS	vom bis	5. MAI 1986 6. JUNI 1986
SATZUNGSBESCHLUSS	am	2. JULI 1986
GENEHMIGT DURCH DAS REGIERUNGSPRÄSIDIUM	am	31. OKT. 1986
BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG	am	20. NOV. 1986

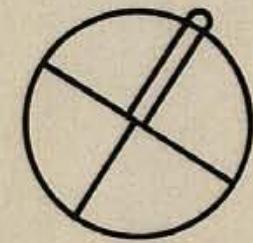
AUSGEFERTIGT  
WIESLOCH, DEN 7. NOV. 1986 DER OBERBÜRGERMEISTER



MASS :  
DATUM :  
BLATTGRÖSSE :  
PLANUNTERLAGE :

1:500  
APRIL 1986  
45.6 / 93

Gefertigt Heidelberg, den 13.9.1984



Gebauer



KOMMUNALE PLANUNGS- UND ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT  
DER BADISCHEN SPARKASSEN MBH · 7500 KARLSRUHE

BEARBEITER :  
DIPL.-ING. MICHAEL NICKEL · FREIER ARCHITEKT