






ZEICHENERKLÄRUNG



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	Allgemeines Wohngebiet
	Reines Wohngebiet
	Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Ⓜ	Zahl der Vollgeschosse zwingend
0.35	Grundflächenzahl
⓪.8	Geschossflächenzahl
90 m ²	Grundfläche
⓪200 m ²	Geschossfläche




BAUWEISE

o	offene Bauweise
b	besondere Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze






VERKEHRSEFLÄCHEN

	Verkehrsfläche		Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung
	183.50		Straßenhöhe
	P		öffentliche Parkfläche
	Ga		Garagen
	GGa		Gemeinschaftsgaragen
	Gst		Gemeinschaftsstellplätze

GRÜNFLÄCHEN

	öffentlicher Kinderspielplatz
	öffentliche Grünfläche
	 = Verkehrsgrün

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Firstrichtung
	empfohlene Grundstücksgrenzen
1794	Flurstücksnummern
	Erdgeschossfußbodenhöhe
	Maße in Meter
	Geländehöhenlinien
	vorhandene Böschung
	Grenze des Geltungsbereiches
	Aufschüttungsflächen
	Abgrabungsflächen
	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtflächen)
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	bestehende Gebäude
	bestehende Grundstücksgrenzen
	Erhaltung von Sträuchern
	Erhaltung von Bäumen
	Anpflanzen von Bäumen
	Leitungsrecht
	Elektroleitung 20 kV (unterirdisch)
	Elektroleitung 20 kV (oberirdisch)
	Trafostation (Elektrizität)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHLE	GESCHLOSSFLÄCHENZAHLE
BAUWEISE	DACHFORM DACHNEIGUNG

B. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BBauG und BauNVO)
 - 1.1 Bauliche Nutzung
 - 1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Ziff.1 BBauG)

Reines Wohngebiet WR (§ 3 BauNVO)
Ausnahmen nach § 3 Abs.3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Ziff. 1-4 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO im Baugebiet allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)
In den Mischgebieten sind sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs.2 Ziff. 4 BauNVO nur zulässig, wenn sie das Wohnen nicht stören.
 - 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Ziff.1 BBauG und § 16 ff. BauNVO)
 - a) Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
entsprechend den Planeinschriften
 - b) Grundflächenzahl und zulässige Grundfläche (§ 19 i.V. mit § 16 Abs.2 BauNVO)
entsprechend den Planeinschriften.
 - c) Geschossflächenzahl und Geschossfläche (§ 20 i.V. mit § 16 Abs.2 BauNVO)
entsprechend den Planeinschriften.
 - 1.2 Bauweise (§ 9 Abs.1 Ziff.2 BBauG und § 22 BauNVO)
 - Offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand
 - Besondere (abweichende) Bauweise: Bebauung ohne Einhaltung eines Grenzabstandes auf einer oder mehreren Grundstücksgrenzen - innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen - zulässig.
 - 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG und § 23 BauNVO)

In der besonderen Bauweise und in der offenen Bauweise mit Doppelhaus und Hausgruppen bzw. nur Hausgruppen zulässig ist gemäß § 23 Abs. 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze mit überdachtem Freisitz, abgeschlepptem Dach und ähnlichen untergeordneten Bauteilen bis zu maximal 2 m zulässig. Diese baulichen Anlagen sind jedoch mit dem Gebäude baulich zu verbinden.
 - 1.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14/1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs.1 Ziff. 2 und 4 BBauG und § 23 Abs.5 i.V. mit § 1 BauNVO)
 - 1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Ziff.2 BBauG)

Die in den zeichnerischen Festsetzungen vorgesehenen Firstrichtungen sind einzuhalten.
 - 1.6 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Ziff.4 BBauG und § 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig. Stellplätze sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - 1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs.1 Ziff. 10 BBauG)

Die im Plan gekennzeichneten freizuhaltenden Flächen (Sichtflächen) sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine Bepflanzung dieser Flächen darf 0,8 m Höhe - bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche - nicht überschreiten.
 - 1.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Ziff. 11 BBauG)

Die Planstraßen Bl, und E sind als verkehrsberuhigte Wohnstraßen herzustellen (gemäß § 42 Abs.4a StVO)
 - 1.9 Bepflanzung (§ 9 Abs.1 Ziff.25 BBauG)
 - 1.9.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Ziff.25a BBauG)

Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zur Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind jegliche bauliche Anlagen nicht zulässig. Die Befestigung von Gartenwegen mit Platten, durchgehenden wasserundurchlässigen Oberflächen, z.B. Beton o.ä. ist nicht zulässig. Auf diesen Flächen sind pro Grundstück unter Berücksichtigung des Nachbarrechtes mindestens 1 mittel- bzw. großkroniger Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Hierbei sollen heimische Gehölze verwendet werden, wie z.B. Linde, Ahorn, Walnuß, Zierapfel und -kirsche u.ä. Auf die im Plan gekennzeichneten Flächen zur Anpflanzung von Einzelbäumen gelten diese Vorschriften entsprechend.
 - 1.9.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Ziff.25 b BBauG)

Die im Plan gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen.
 - 1.10 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs.2 BBauG)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Sockelhöhe) darf max. 0,6 m über dem Fahrbahnrand - gemessen in der Mitte des Baugrundstücks - liegen, sofern der Plan keine andere Erdgeschoßfußbodenhöhe festsetzt. Diese Erdgeschoßfußbodenhöhen gelten als Höchstgrenze und können grundsätzlich auch unterschritten werden. Als Ausnahme ist eine Überschreitung um 0,4 m zulässig, wenn dies zur Entwässerung des Gebäudes oder aus topografischen Gründen erforderlich wird.
 - 1.11 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BBauG)

Auf den im Bebauungsplan mit LR gekennzeichneten Flächen sind zugunsten der Versorgungsträger Leitungsrechte einzutragen. Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BBauG und § 111 LBO)
 1. Gebäudehöhen
bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe
Wandhöhe (bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante des Daches):
bei eingeschossiger Bauweise max. 3,4 m
bei zweigeschossiger Bauweise max. 5,8 m
Firsthöhe:
Bei eingeschossiger Bauweise max. 7,4 m
bei zweigeschossiger Bauweise max. 10,2 m
 2. Dächer
Als Dachform ist das Satteldach festgesetzt. In der offenen Bauweise ist als Ausnahme auch das Walmdach und das Pultdach zulässig.
Die Dachneigung ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen einzuhalten. Grenzgaragen sind in der offenen Bauweise entweder mit Flachdach oder bei baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude mit der selben Dachform bzw. Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen.
Die Dachdeckung ist in dunklem oder ziegelrotem Farbton auszuführen.
 3. Außenantennen
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist pro Gebäude nur eine Antenne zulässig. Bei Hausgruppen sollte möglichst nur eine Antenne pro Hausgruppe installiert werden.
 4. Außenanlagen
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grün- oder Gartenflächen, die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.
 5. Einfriedigungen
Einfriedigungen entlang der Verkehrsflächen an der Eingangsseite der Gebäude sind in Form von Mauern max. 0,3 m, in Form von Hecken max. 0,8 m hoch zulässig. An den übrigen Grundstücksseiten sind Einfriedigungen in Form von Mauern max. 0,3 m, in Form von Hecken, Drahtzäunen mit Heckenhinterpflanzung oder Holzzäunen mit Heckenhinterpflanzung max. 1,8 m über der angrenzenden Verkehrsfläche bzw. über dem natürlichen Gelände zulässig.

B E G R Ü N D U N G

§ 9 Abs. 8 BauGB

ZUR

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

HASENÄCKER

DER GROSSEN KREISSTADT WIESLOCH

RHEIN-NECKAR-KREIS



1. Allgemeines

- 1.1 Der Bebauungsplan "Hasenäcker" wurde durch Bekanntmachung der Genehmigung vom 18.09.1984, Erlaß Nr. 13-24/0225/33, am 27. September 1984 rechtskräftig.
- 1.2 Die Baulandumlegung ist abgeschlossen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse sowie der inzwischen doch recht beachtlichen Grundstückspreise wurden auch in der offenen Bauweise zum Teil relativ schmale Grundstücke gebildet. Erste Baugenehmigungen wurden erteilt, mit der Bebauung wurde zum Teil bereits begonnen.

2. Änderungen

2.1 Anlaß für die Änderung

- 2.1.1 In der offenen Bauweise wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Dachneigung von 18 bis 35 Grad festgesetzt. Bei einer Bebauung der Grundstücke, insbesondere mit eingeschossigen Gebäuden, wird verstärkt der Wunsch der Bauherren vorgetragen, daß die Dachgeschosse ausgebaut werden können. Bedingt durch die schmalen Grundstücke wird dadurch jedoch der effektiv nutzbare Dachraum entsprechend klein.
- 2.1.2 Auch die Hersteller von eingeschossigen Fertighäusern bieten - bedingt durch die schmaler werdenden Hausgrundrisse - vermehrt Gebäude mit Dachneigungen von 38 Grad an. Diese Dachneigung stellt sowohl von der Nutzung als auch gestalterisch derzeit anscheinend das Optimum auch bezüglich der Kosten dar.
- 2.1.3 In besonders gelagerten Einzelfällen wurde unter der Voraussetzung, daß die Bedingungen des § 31 Abs. 2 BauGB erfüllt waren, bereits eine Befreiung von der maximalen Dachneigung vom Baurechtsamt erteilt.

2.3 Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan

Um den Wünschen und Forderungen der Bauherren nachkommen zu können, wurde für die Dachneigung eine Ausnahme in den schriftlichen Festset-



zungen zugelassen. Diese Ausnahme sollte insbesondere bei den Grundstücken Anwendung finden, die im Rahmen der Baulandumlegung relativ schmal gebildet wurden.

Die Änderung erhält folgenden Wortlaut:

"In der offenen Bauweise kann als Ausnahme bei eingeschossiger Einzelhausbebauung die Dachneigung bis auf 40 Grad erhöht werden. Dabei darf die Firsthöhe jedoch maximal 8,5 m betragen."

3. Verfahren

- 3.1 Bei der Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, es wird ein sogenanntes "vereinfachtes Änderungsverfahren" gemäß § 13 BauGB durchgeführt.
- 3.2 Gegen die vorgesehene Änderung wurden von zwei Grundstückseigentümern Widersprüche vorgebracht. Der Gemeinderat hat diese in seiner Sitzung vom 12.04.1989 im Rahmen der Abwägung als Bedenken und Anregungen behandelt und festgestellt, daß diesen nicht abgeholfen werden kann.

Wiesloch, 12. April 1989


Ketterer



STADTBAUAMT

WIESLOCH

ABTEILUNG

PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN HASENÄCKER

1. ÄNDERUNG

	DATUM	NAME	PLANZEICHEN	MAßSTAB
bearbeitet		KETTERER	252 A	1 : 500.
gezeichnet	DEZ. 1983	RZOUNEK-WOLF		
geändert				
geändert				

Hinweise :

Parkplätze, Stellplätze u.ä. sollten mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche [z.B. Rasengittersteine] hergestellt werden.

Sofern durch Baumaßnahmen Bäume, Hecken, Gebüsch u.ä. beseitigt werden muß , soll dies außerhalb der Vegetationsperiode [1.3. - 30.9.] erfolgen.

ÄNDERUNG :

AZ 22-24/0225/33
REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE
NICHT BEANSTANDET
(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)



KARLSRUHE DEN 16.6.89

In der offenen Bauweise kann als Ausnahme bei eingeschossiger Einzelhausbebauung die Dachneigung bis auf 40 Grad erhöht werden.
Dabei darf die Firsthöhe jedoch maximal 8,5 m betragen.

C. BESCHLÜSSE U. GENEHMIGUNGEN

Der Gemeinderat der Stadt Wiesloch hat am 12. April 1989 die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 i.V. mit § 10 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen. Die Stellungnahmen des der Änderung Widersprechenden wurden als Anregungen und Bedenken behandelt.

Wiesloch, den 13.4.1989



Wolfgang Füll
Oberbürgermeister

Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 BauGB
am 16. 6. 1989

Bebauungsplan ausgefertigt

Wiesloch, den 23. 6. 1989



Füll
Oberbürgermeister

Durch Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB am 29. 6. 1989 u. 3. 7. 1989 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Wiesloch, den 4. 7. 1989



Füll
Oberbürgermeister

SATZUNG

A. RECHTLICHE GRUNDLAGE

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung), § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat den Bebauungsplan 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 beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten:

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.