

# Zeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

WR Reines Wohngebiet

## Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse zwingend

100 qm Grundfläche

220 qm Geschossfläche

## Bauweise

o offene Bauweise

D offene Bauweise nur Doppelhäuser zulässig

ED offene Bauweise nur Einzel- u. Doppelh. zulässig

b besondere Bauweise

 Baulinie

 Baugrenze

 Garagen

## Anderungen

 aufgehobene Festsetzung

 wegfallende Baugrenze

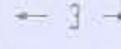
## Sonstige Festsetzungen

 Abgrenzung unterschiedl. Festsetzungen

 Firstrichtung

 Stellung der baul. Anlagen

 Erdgeschossfußbodenhöhe

 Maße in Meter

 Grenzen des räuml. Geltungsbereiches der Änderung

## Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundfläche	Geschossfläche
Bauweise	Dachform Dachneigung

# SATZUNG

## A. Rechtliche Grundlage

Aufgrund des §§ 1,2,8 - 10 und 13 d. s. Bundesgesetzes und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat die Bebauungsplanänderung " Münchäcker - Bergweg" 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

Die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes " Münchäcker - Bergweg " genehmigt am 8.4.1982 Nr. 13 - 24 / 0225 / 27, rechtskräftig seit 19.4.1982 bleiben bestehen und gelten auch für diese Änderung.

B E G R Ü N D U N G

(§ 9 Abs. 8 BBauG)

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Münchäcker"  
in Wiesloch, Rhein-Neckar-Kreis

1.0 Allgemeines

1.1 Der Bebauungsplan "Münchäcker/Bergweg" wurde am 08. April 1982 vom Regierungspräsidium Karlsruhe (Erlass Nr. 13-24/0225/27) genehmigt. Am 19. April 1982 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Die Baulandumlegung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde am 03. März 1982 angeordnet und am 27. Oktober 1983 rechtskräftig.

- 1.2 Die Erschließungsarbeiten werden im Baugebiet derzeit durchgeführt, einzelne Baugenehmigungen wurden zwischenzeitlich bereits erteilt.
- 1.3 Aufgrund der im Rahmen des Bebauungsplanes und der darauf aufbauenden Baulandumlegung erfolgten Grundstücks-einteilung entstehen im Bereich Rieslingweg und Ruländerweg in der bisher als "offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig" vorgesehenen Bebauungsform als Endtypen der einzelnen Zeilen Doppelhaushälften, die nur mit der Garage mit dem Nachbargebäude verbunden sind.

Im streng bauplanungsrechtlichen Sinne handelt es sich dabei jedoch um die offene Bauweise, deshalb soll mit dieser Bebauungsplanänderung die Festsetzung präzisiert werden.

1.4 Im Bereich Silvanerweg und Burgunderweg setzt der Bebauungsplan eine besondere Bauweise als Gartenhofhäuser fest. Die Gebäude sollen dabei als Winkelhäuser mit einem fremder Sicht entzogenen Innenhof ausgeführt werden. Dabei war vorgesehen, daß auf der Nordseite bzw. Ostseite der Baukörper noch größere Garten- bzw. Freiflächenanteile entstehen, um gegebenenfalls auch für Einliegerwohnungen solche Flächen zu erhalten. Die zwischenzeitlich vorgelegten Bauanfragen gehen jedoch von einer Bebauung mit einer Einfamilienanlage aus, durch eine Vergrößerung der Gartenanteile auf der Süd- bzw. Westseite und Verringerung derselben auf Nord- und Ostseite könnte der Wohnwert wesentlich gesteigert werden.

## 2.0 Änderungen

gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan

- 2.1 Wie bereits unter Ziff. 1.3 dargelegt, wird im Bereich Rieslingweg und Ruländerweg lediglich die bisherige Festsetzung im Bebauungsplan präzisiert, um bei den zukünftigen Bauanträgen eine Vereinfachung bzw. Beschleunigung der Verfahren zu erreichen. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben bei dieser Konkretisierung mit der bisherigen Festsetzung identisch.
- 2.2 Im Bereich zwischen Silvanerweg und Burgunderweg wird zur Erhöhung des Wohnwertes die überbaubare Fläche (Baugrenzen) um ca. 6 m nach Norden bzw. Osten verschoben. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise bleiben von dieser Verschiebung unberührt.

...

### 3.0 Verfahren

- 3.1 Bei dieser Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es handelt sich um eine geringfügige Änderung, die gemäß § 13 BBauG im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird.
- 3.2 Die Eigentümer der von den Änderungen betroffenen und benachbarten Grundstücke wurden zur Änderung gehört, Widersprüche gegen die vorgesehene Änderung wurden keine erhoben.

### 4.0 Bestehende Begründung

Die Begründung vom 16.09.1981 zum Bebauungsplan "Münchäcker/Bergweg" wird durch diese Änderung nicht berührt und bleibt weiterhin bestehen. Dasselbe gilt für die weiteren Festsetzungen des seit 1982 rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Wiesloch, Mai 1985

Stadtbauamt

- Abt. Planung -

  
Ketterer

STADTBAUAMT WIESLOCH  
ABTEILUNG PLANUNG.

---

BEBAUUNGSPLAN „MÜNCHÄCKER“

---

2. ÄNDERUNG

---

	DATUM	NAME	PLANZEICHEN	MAßSTAB
bearbeitet		Ketterer		
gezeichnet	Mai 1965	Rzounek	126	1:500
geändert				
geändert				

## C. Beschlüsse

Die Bebauungsplanänderung wurde nach Anhörung der Beteiligten  
am 22. Mai 1985 gem. § 10 BBauG in Verbindung  
mit § 4 GG durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Wiesloch, den 31. Mai 1985

In Vertretung



*107h*  
Oberbürgermeister  
(Bürgermeisterstellvertreter)

Durch Bekanntmachung des Beschlusses gem. § 12 BBauG  
vom 30. Mai 1985 ist die Bebauungsplanänderung  
rechtskräftig geworden.

Wiesloch, den 31. Mai 1985

In Vertretung



*107h*  
Oberbürgermeister  
(Bürgermeisterstellvertreter)