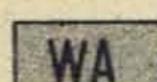


PLANZEICHEN (gem. § 2 Abs. 4 PlanzVO)

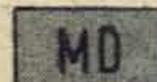
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1a BBauG)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)



Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1a BBauG und § 16 ff BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

(§ 18 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse zwingend

0.3

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0.5

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

BAUWEISE

O

Offene Bauweise

o

Offene Bauweise, nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

ZUSAMMENFASSUNG DER PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung	WA	II	0	Zahl der Vollgeschosse Bauweise
Grundflächenzahl		0.3	0.5	Geschossflächenzahl
Sockelhöhe	40 cm			bis 25° Dachneigung

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)

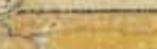


Baulinie

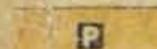


Baugrenze

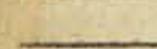
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 3 BBauG)



Straßenverkehrsfläche



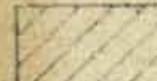
Öffentliche Parkfläche



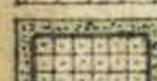
Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 (1) 8 und 12 BBauG)



Flächen für die Landwirtschaft
(§ 5 (2) 8 BBauG)



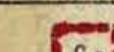
Dauerkleingärten



Friedhof und
Friedhoferweiterung

(§ 5 (2) 5 BBauG)

WEITERE NUTZUNGSARTEN



Garagen (§ 9 (1) 1a BBauG)



Führung oberirdischer Versorgungsanlagen

20 kV Freileitung



Führung unterirdischer Versorgungsanlagen

20 kV Kabel

WEITERE PLANZEICHEN

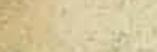


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

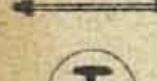
(§ 16 (4) BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes (§ 9 (5) BBauG)



Richtungspfeil für die Firstrichtung der Wohngebäude



Bestehende Tankstelle

5. NEBENGEBAUDE

Nebengebäude gem. § 4 (2) 6 Bau NVO können im allgemeinen Wohngebiet mit einer max. Grundfläche von 40 m² eingeschossig errichtet werden.

6. EINFRIEDIGUNGEN

6.1 Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes sind Einfriedigungen entlang der Straße bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Der über 0,80 m hohe Teil darf nicht geschlossen sein.

7. Anpflanzungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet (WA) und des Verkehrsangehörigen im Dichten Pflanzabstand, soweit sich nicht ein Zugang, Zufahrt, Weg usw. dienen, sind landschaftsgärtnerisch anzulegen.

8. AUSNOMEN

Ausnahmen von der festgelegten Sockelhöhe und der Neigung sollte die Erhöhung der Nutzungszeiten auf das höchstzulässige ab noch § 17 (1) Sätze 3 und 4 Bau NVO können zugelassen werden.

S A T Z U N G

A. Rechtsgrundlagen

Aufgrund des § 5 und folgende des Bundesbaugesetzes vom 23.4.1960 (BGBl. I S. 341), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauzulassungsverordnung des Bundesministers für Wohnungsbau, Bauwesen und Raumordnung) in der Neufassung vom 26.11.1970 (BGBl. I S. 1277), des § 1 der zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (Ges. Bl. S. 286), geändert durch Verordnung vom 16.1.1975 (Ges. Bl. S. 62) und den § 1 Abs. 1 der Raumordnungsverordnung für Baden-Württemberg vom 25.6.1975 (Ges. Bl. S. 125) in Verbindung mit § 111 der Landesausordnung für Baden-Württemberg in der Neufassung vom 20. Juni 1972 (Ges. Bl. S. 352) beschließt der Gemeinderat den Bebauungsplan "Lempasitenbuck - südlicher Teil" als Satzung.

B. Schriftliche Festsetzungen

1. ART und MASS der BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 a, BBauG)

Allgemeines Wohngebiet (WA) Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffer 1, 2, 3, 4 und 5 sind nicht zulässig.

2. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 1 b) BBauG)

2.1 Dachform und Neigung ist in den zeichnerischen Festsetzungen festgelegt

2.2 Dachfarbe dunkler Farbton

2.3 Außenflächen : sind mit dem Baurechtsamt abzustimmen.

2.4 Kniestock : zulässig

a) bei eingeschossigen Gebäuden max .0.80 m

b) bei zweigeschossigen Gebäuden max .0.30 m

3. HÖHENLÄRME DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 1 d BBauG)

3.1 Sockelhöhe : Fußbodenoberkante des Erdgeschosses
Die Sockelhöhe ist über die mittlere Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche anzugeben.

3.2 Auffüllungen und Abgrabungen sind nicht zulässig

4. GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 1 e BBauG)

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

4.2 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen grundsätzlich zulässig.

4.3 Gemeinschaftsgaragen, Garagengruppen und freistehende Garagen dürfen nur mit Flachdach errichtet werden.

4.4 Garagen in Verbindung mit Wohngebäuden sind entweder mit Flachdach auszuführen oder es muß die Dachform, Neigung und Firstrichtung dem Hauptgebäude angeglichen werden.

4.5 Senkrecht zur Straße errichtete Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,00m von der Hinterkante der Straßenbegrenzungslinie haben.

4.6 Stellplätze müssen planiert und befestigt sein.

Bebauungsplan Gewann "Lempenseitenäcker - südlicher Teil"

Begründung

nach § 9 BBauG

Das Bebauungsplangebiet "Lempenseitenäcker" wurde ursprünglich wie folgt begrenzt:

im Norden durch die Nebenbahn Wiesloch-Walldorf-Schatthausen-Waldangelloch,
im Südosten durch die Bundesstraße 3,
im Südwesten durch den Gewannweg Nr. 3825 und den Teilstücken der Ackergrundstücke Nr. 3754 - 3737 und
im Westen durch das Ackergrundstück Nr. 3753 bzw. den Leimbach.

Dieser Bebauungsplan wurde jedoch durch die Genehmigungsbehörde nur teilweise mit Erlaß vom 23. 11. 1972 gemäß § 11 BBauG und § 111 Abs. 5 LBO genehmigt. Durch die Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG wurde der genehmigte Teil am 28. 5. 1973 rechtskräftig. Von der Genehmigung ausgenommen blieb der Planbereich südlich der südlichen Straßenbegrenzungslinien der Planstraße 2 und 3. Für den nicht genehmigten Teil wurde von Seiten der Genehmigungsbehörde am 23. 11. 1972 und am 4. 4. 1973 empfohlen, diesen Planbereich nochmals gleichlaufend mit der Bearbeitung des für den gesamten Planbereich angeordneten und eingeleiteten Umlegungsverfahrens zu überarbeiten.

Die Berechnungen nach Ziffer VII (Flächenverteilung) VIII (Kosten) wurden daher für das gesamte ursprüngliche Planungsgebiet "Lempenseitenäcker" unter Berücksichtigung der Überarbeitung im südlichen Teil durchgeführt, da die Erschließung, Bodenordnung usw. nur einheitlich für das gesamte ursprünglich vorgesehene Plangebiet erfolgen kann. Dasselbe gilt für die Ziffern IV, V und VI.

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt :

im Norden durch die südliche Straßenbegrenzungslinien der Planstraßen 2 und 3 des bereits genehmigten und rechtskräftigen Teils des Bebauungsplans "Lempenseitenäcker",
im Südosten durch die Bundesstraße Nr. 3,
im Südwesten durch den Gewannweg Nr. 3825.

II. Erfordernis der Planaufstellung

Das Erfordernis der Planaufstellung ist aus der Begründung zu dem bereits teilweise genehmigten und rechtskräftigen Teilstück des Bebauungsplanes "Lempenseitenäcker" zu ersehen.

- (1) Das im Süden des Plangebietes gelegene Friedhofsgelände reicht für die Größe der Stadt Wiesloch nicht mehr aus und soll nach Norden und nach Westen erweitert werden.
- (2) Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes ist teilweise eine zweigeschossige Wohnbebauung aus früheren Jahren vorhanden. Aus diesem Grund soll dieser Geländestreifen der Wohnbebauung weiter zugeführt werden.
- (3) Zwischen dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebiet und der Friedhofserweiterung ist die Ausweisung von Dauerkleingärten vorgesehen.
- (4) Auf dem Grundstück Flst. Nr. 3806 befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Diese Hofstelle wurde als MD und die dazugehörenden landwirtschaftlichen Grundstücke als Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauG festgesetzt.
- (5) Ein öffentliches Interesse für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet ist gegeben.

III. Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt

Für die Gemarkung Wiesloch besteht ein Flächennutzungsplanentwurf, aufgestellt und bearbeitet vom Kreisplanungsamt Heidelberg beim Landratsamt.

In diesem Plan ist die Fläche des Plangebietes als Misch- und Wohnfläche sowie als Flächen für Friedhofserweiterung und für Dauerkleingärten ausgewiesen. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit dem Flächennutzungsplanentwurf. Des Weiteren bildet dieser Bebauungsplan die Ergänzung zu dem bereits rechtskräftigen Teil des Bebauungsplanes "Lempenseitenäcker".

IV. Erschließung

(1) Das Plangebiet ist im Osten an die Bundesstraße 3 durch die Planstraße 2 und den Ausbau der Güterstraße angebunden. Im Westen wird durch die Schaffung der Unterführung der Nebenbahn eine direkte Verbindung mit dem westlichen Teil des Stadtgebietes möglich. Eine spätere Verbindung der Luisenstraße als Verlängerung zur jetzigen Bundesstraße 39 ist vorgesehen, was eine wesentliche Entlastung der Ortsstraßen vom Zubringerverkehr zum Erschließungsgebiet und zum anschließenden Schwimmbadgelände bedeutet. Die genannten Erschließungsanlagen sind Bestandteile des bereits genehmigten und rechtskräftigen Teils des Bebauungsplanes "Lempenseitenäcker".

V. Versorgungsleitungen

(1) Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt durch Schwemmkanalisation (Mischsystem) und kann an das bestehende Kanalnetz angeschlossen werden.

(2) Bewässerung und Elektrizität

Das Plangebiet kann an das vorhandene städt. Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Im bereits genehmigten und rechtskräftigen Teilstück des Bebauungsplanes "Lempenseitenäcker" ist nördlich der Planstraße 2 die Errichtung einer Trafostation vorgesehen, wodurch ein Anschluß an das bestehende Ortsnetz der Badenwerk AG gegeben ist. Für eine notwendige Verkabelung der über das Erschließungsgebiet verlaufenden 20 kv-Freileitung werden mit der Badenwerk AG die erforderlichen Maßnahmen getroffen.

(3) Gasversorgung

Die Gasversorgung ist durch Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Stadtwerke Heidelberg möglich.

VI. Bodenverordnung

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wird eine Baulandumlegung entsprechend den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes durchgeführt.

VII. Flächenverteilung

Die Flächenverteilung ist angegeben für das Gesamtplanungsgebiet im Geltungsbereich der Bebauungspläne "Lempenseitenäcker" und "Lempenseitenäcker - südlicher Teil".

Allgemeines Wohngebiet	0.95.79	ha
Mischgebiet	4.41.46	ha
Dorfgebiet	0.44.71	ha
Gewerbegebiet	3.57.68	ha
Dauerkleingärten	0.88.10	ha
bestehender Friedhof	2.17.05	ha
Friedhofserweiterung	0.79.77	ha
Flächen für die Landwirtschaft	1.95.69	ha
Verkehrsflächen einschl. Verkehrsgrün	2.07.44	ha
Gesamtfläche	17.27.69	ha
	=====	

VIII. Kosten

Die Kosten sind wiederum für das gesamte Planungsgebiet "Lempenseitenäcker" und "Lempenseitenäcker - südlicher Teil" angegeben.

Die Kosten, die durch die vorgesehenen Maßnahmen entstehen, sind überschlägig ermittelt und setzen sich wie folgt zusammen:

(1) Straßen und Unterführungsbauwerk

a) Straßen	ca. 18556 qm à DM 50,--	= DM 927.800,--
b) Weg	ca. 1221 qm à DM 30,--	= DM 36.630,--
c) Unterführung	ca.	= DM 400.000,--
		<hr/> DM 1.364.430,--

(2) Kanalisation

ca. 1250 lfdm à DM 250,--	= DM 312.500,--
---------------------------	-----------------

(3) Wasserversorgung

ca. 1250 lfdm à DM 120,--	= DM 150.000,--
---------------------------	-----------------

(4) Stromversorgung

a) Straßenbeleuchtung verkabelt ca.	= DM 37.500,--
b) Verlegung der 20 kv-Freileitung ca.	= DM 32.000,--

(5) Baulandumlegung

= DM 100.000,--

Gesamtbetrag

= DM 1.996.430,--

=====

Einen Teil dieser Aufwendungen erhebt die Stadt im Rahmen des örtlichen Satzungsrechts wieder zurück.

Wiesloch, den 5. Juni 1973

In Zeichen
Walter

Bürgermeister
Oberbürgermeister

Planungsamt

Kowarik

STADT
WIESLOCH

RHEIN-NECKAR-KREIS

Gemarkung Wiesloch

BEBAUUNGSPLAN

LEMPENSEITENÄCKER
SÜDLICHER TEIL

Aufgestellt: PLANUNGSAMT WIESLOCH

WIESLOCH, DEN 19. JUNI 1973

Hochwirth

	Datum	Name	Maßstab	Planzeichen	Blatt Nr.
bearbeitet	JUNI 1973	HOCHWARTH			
gezeichnet	18. 6. 1973	B. i. e. l e	1:1000		
geprüft	25.10.73	Hochwirth			

C. Beschlüsse u. Genehmigungsvermerk

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BGBauG am 30. Juli 1964 beschlossen,
diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Wiesloch, den 19. Juni 1973

i. V.

(Siegel)

gez. Mohr
(Bürgermeister)

Der Bebauungsplänenentwurf hat gemäß § 2 (6) BGBauG nach ordentlicher
Bekanntmachung am **26. Juni 1973** vom **4. Juli 1973**
bis einschließlich **3. August 1973** öffentlich ausgelegen.

Wiesloch, den **4. August 1973**

i. V.

(Siegel)

gez. Mohr
(Bürgermeister)

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BGBauG und § 111 LHO in Verbindung
mit § 4 GÜ durch Beschluss des Gemeinderates vom **3. Oktober 1973**
als Setzung beschlossen.

Wiesloch, den **4. Oktober 1973**

i. V.

(Siegel)

gez. Mohr
(Bürgermeister)

Wiesloch, den 13. 3. 1974 durch die obere Verwaltungbehörde am **12. 3. 1974**
gen. 11 BGBauG und 111 LHO.

Karlsruhe, den **3. 1974**

Regierungspräsidium Karlsruhe
im Auftrag

Hinrichsen

Durch Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BGBauG vom
28. 3. 1974 ist der Bebauungsplan am **1. 4. 1974**
rechtskräftig geworden.

Wiesloch, den **8. 4. 1974**

M M M M M M M M
Oberbürgermeister

