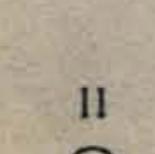


# ZEICHENERKLÄRUNG

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet



Reines Wohngebiet

## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

(II)

Zahl der Vollgeschosse zwingend

0.35

Grundflächenzahl

(0.8)

Geschossflächenzahl

90 qm

Grundfläche

(120 qm)

Geschossfläche

## BAUWEISE

o

offene Bauweise

g

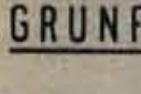
geschlossene Bauweise

b

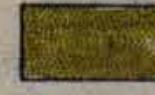
besondere (abweichende) Bauweise



nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

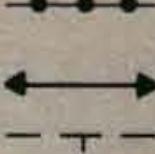


Baulinie

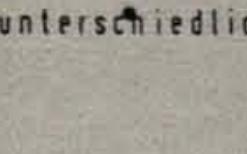


Baugrenze

## VERKEHRSFLÄCHE

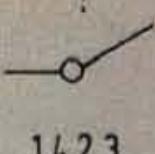


Verkehrsfläche

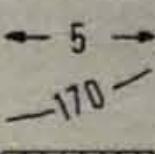


Verkehrsfläche

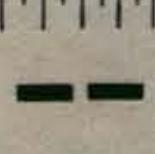
bes. Zweckbestimmung



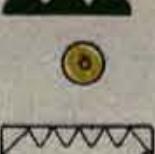
öffentliche Parkfläche



Garagen



Gemeinschaftsgaragen



Gemeinschaftsstellplätze

## GRÜNFLÄCHE

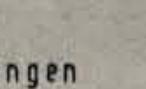
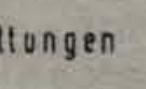
[V] - Verkehrsgrün

[S] - Spielplatz

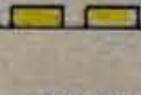
[...] - Parkanlage



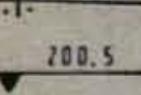
öffentl. Grünfläche



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Firstrichtung



empfohlene Grundstücksgrenzen



bestehende Grundstücksgrenzen

1423

Flurstücksnummern



Maße in Meter



Geländehöhenlinien



vorhandene Böschung



Grenze des Geltungsbereiches



Zufahrtsverbot

o

Anpflanzen von Bäumen



Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtflächen)



Flächen mit Erhaltung von Bäumen und Sträuchern



bestehende Gebäude



Flächen für Aufschüttungen



Flächen für Abgrabungen



Geh-, Fahr-, u. Leitungsrecht bei Fläche



Straßenhöhe



Erdgeschossfußbodenhöhe



Umformerstation

## FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUWEISE

GRUNDFL. ZAHL

GESCHOSSFL. ZAHL

BAUWEISE

DACHNEIGUNG

# SATZUNG

## A. RECHTLICHE GRUNDLAGE

Aufgrund der §§ 1,2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauzulassungsverordnung), § 73 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.

## B. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und § 16 BauNVO)

#### 1.1 Bauliche Nutzung

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

Keines Wohngebiet WR (§ 3 BauNVO)

Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1-3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO im Brügegebiet allgemein zulässig.

##### 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 Planeinschrieben

b) Grundflächenzahl und zulässige Grundfläche (§ 19 i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)  
- entsprechend den Planeinschrieben

c) Geschossflächenzahl und Geschossfläche (§ 20 i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)  
- entsprechend den Planeinschrieben.

##### 1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG und § 22 BauNVO)

- Offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand -

- Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- Geschlossene Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand

- besondere (abweichende) Bauweise  
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
In der besonderen (abweichenden) Bauweise sind die baulichen Anlagen ohne Einnahme eines Grenzabstandes auf einer oder mehreren Grundstücksgruppen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zulässig.

##### 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG und § 18 BauNVO)

In der geschlossenen und in der besonderen Bauweise ist gem. § 23 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 BauNVO als Ausnahme ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze mit überdachtem Freisitz, abgeslepptem Dach u.ä. bis zu max. 1 m zulässig. Diese baulichen Anlagen sind mit dem Hauptgebäude zu verbinden.

##### 1.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO

sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 und 4 BBauG und § 23 Abs. 3 i.V.m. § 14 BauNVO).

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

Die in den zeichnerischen Festsetzungen vorgesehenen Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten.

##### 1.6 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 und 22 BBauG und § 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig. Dies gilt auch für offene Garagen (überdachte Stellplätze). Offene 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 geschlossene Bepflanzung dieser Flächen darf 0,7 m Höhe - bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche - nicht überschreiten.

##### 1.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG)

Die Planstraßen B, C, D, E und die Planwege F und G sind als verkehrsberuhigte Wohnstraßen herzustellen (gemäß § 42 Abs. 4 a StVO).

##### 1.9 Anschluß der Bauflächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG)

An den in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellten Stellen sind Grundstückszu- und ausfahrten nicht zulässig.

##### 1.10 Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG)

###### 1.10.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BBauG)

[Die Befestigung der nicht überbauten Grundstücksflächen mit wasserundurchlässigen Oberflächen oder Platten, z. B. Beton o. ä., ist nicht zulässig, ausgenommen den Zugang zum Gebäude.] Auf den nicht überbauten Flächen sind pro 500 cm Grundstücksfläche unter Berücksichtigung der Nachbarrechte mindestens ein mittel- bzw. großkroniger Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Hier sollen heimische, standortgerechte Gehölze verwendet werden, wie z.B. Linde, Ahorn, Walnuß, Kirschpflaume und Kirsche, vor allem aber einheimische Obstbaumarten.

Gleiches gilt entsprechend für die im Plan gekennzeichneten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen.

###### 1.10.2 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.

##### 1.11 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (Sockelhöhe) darf maximal 0,6 m über dem Fahrbahnrand liegen, sofern der Plan keine andere Erdgeschoß-Fußbodenhöhe festsetzt. Diese Erdgeschoß-Fußbodenhöhen 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 Plan mit LR gekennzeichneten Flächen sind zugunsten der Versorgungsträger Leitungsrechte einzutragen. Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

##### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG, § 16 Abs. 3 BauNVO und § 73 LBO)

###### 2.1 Gebäudehöhen

bezogen auf die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe:

Wandhöhe (bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante des Daches):  
- bei eingeschossiger Bauweise maximal 3,25 m  
- bei zweigeschossiger Bauweise maximal 5,8 m

###### Firsthöhe:

- bei eingeschossiger Bauweise maximal 7,0 m  
- bei zweigeschossiger Bauweise maximal 10,0 m.

###### 2.2 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 dämmlicher Verbindung mit dem Hauptgebäude mit derselben Dachform bzw. Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen. Gemeinschaftsgaragen sind mit Flachdach auszuführen.

Die Dachdeckung ist in dunklem oder ziegelrotem Farbtönen auszuführen.

###### 2.3 Außenantennen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist pro Gebäude nur eine Außenantenne zulässig. Bei Hausgruppen sollte möglichst nur eine Außenantenne pro Hausgruppe installiert werden.

###### 2.4 Außenanlagen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grün- oder Gartenflächen, Vorgärten gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. (s. auch 1.10)

###### 2.5 Einfriedigungen

Auf Einfriedigungen sollte ganz verzichtet werden. Soweit Einfriedigungen jedoch notwendig werden, sind diese entlang der Verkehrsfläche an der Eingangsseite der Gebäude in Form von Mauern maximal 0,3 m, in Form von Hecken maximal 0,8 m hoch zulässig. An den übrigen Grundstücksseiten sind Einfriedigungen in Form von Mauern maximal 0,3 m, in Form von Hecken, Drahtzäunen mit Heckenhinterpflanzung oder Holzzäunen mit Heckenhinterpflanzung maximal 1,8 m über der angrenzenden Verkehrsfläche bzw. über dem natürlichen Gelände zulässig.

###### Hinweise:

- Parkplätze, Stellplätze u. ä. sollten mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche (z. B. Rasengitterstein) hergestellt werden.
- Sofern durch Baumaßnahmen Bäume, Hecken, Gebüsch u. ä. beseitigt werden müssen, soll dies außerhalb der Vegetationsperiode (01.03. - 30.09.) erfolgen. (§ 29 Abs. 3 NatSchG)

###### 3. Nachrichtliche Übernahme

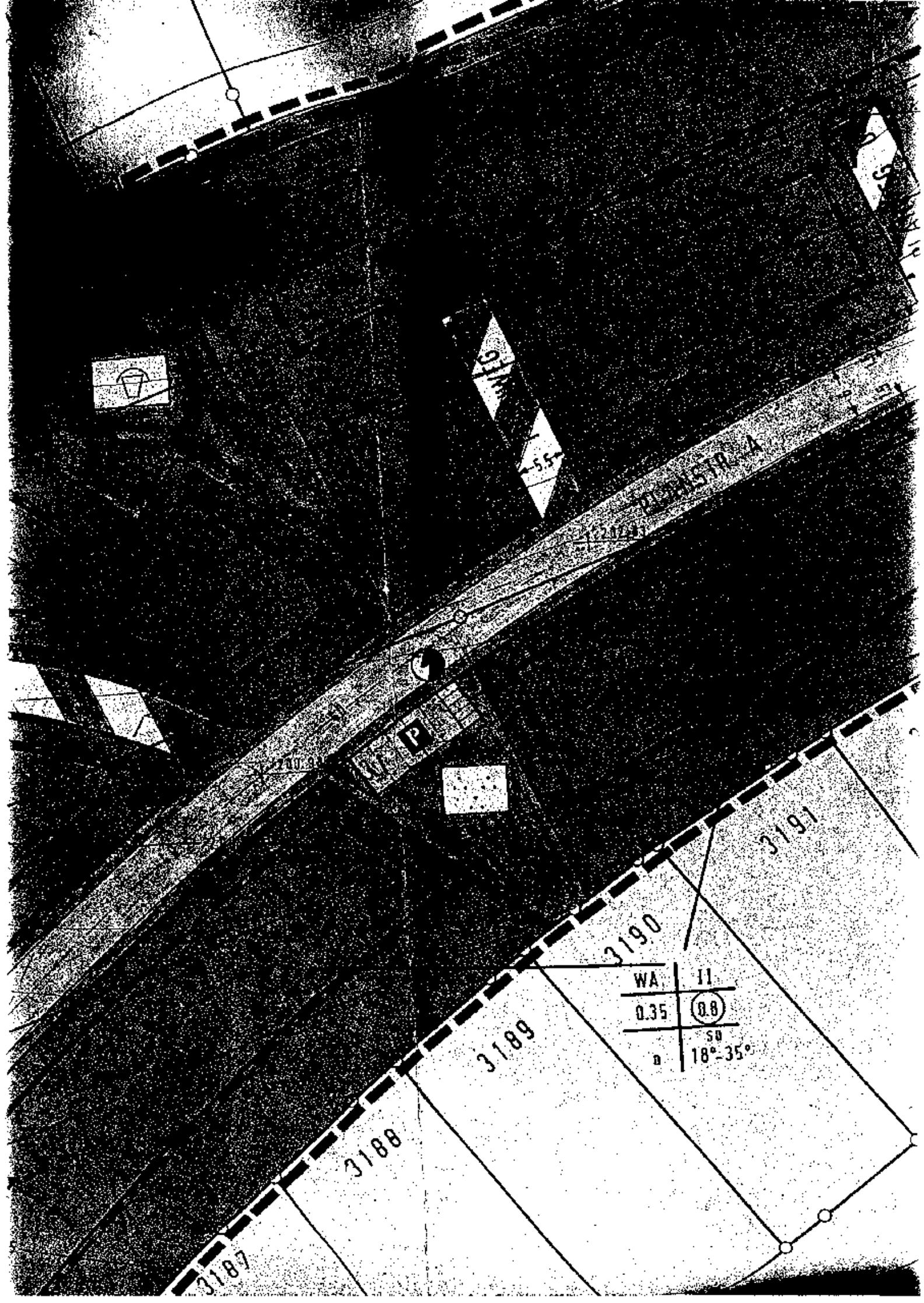
Das Baugebiet liegt in der weiteren Schutzone III B des geplanten Wasserschutzgebietes für den Brunnen Baiertal.

## ÄNDERUNG:

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.



# B E G R Ü N D U N G

§ 9 Abs. 8 BauGB

ZUR

## BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

### STÖRCHELBERG II

DER GROSSEN KREISSTADT WIESLOCH

RHEIN-NECKAR-KREIS

## 1. Allgemeines

- 1.1 Der Bebauungsplan "Störchelberg II" wurde durch Bekanntmachung der Genehmigung vom 07.12.1984, Erlaß Nr. 13-24/0225/34, am 13. Dezember 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 schmäler 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 Die betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie sämtliche Grundstückseigentümer im Geltungsbereich wurden zur vorgesehenen Bebauungsplanänderung zur Stellungnahme aufgefordert. Während der gesetzten Frist gingen keine Widersprüche gegen die beabsichtigte Änderung ein.
- 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

## C. BESCHLÜSSE UND 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. Kein Beteiligter hat der Änderung widersprochen.

Wiesloch, den 13.4.1989



Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt

Wiesloch, den 13.4.1989



Durch Bekanntmachung des Beschlusses am 19.5.1989  
ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

Wiesloch, den 22.5.1989



STADTBAUAMT WIESLOCH  
ABTEILUNG PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN „STÖRCHELBERG II“

### 1.-ÄNDERUNG

	DATUM	NAMEN	PLANZEICHEN	MARSTAB
bearbeitet		KETTERER		
gezeichnet	NOV. 1983	RZOUNEK-WOLF	323	
geändert				1 : 500
gekündigt				