

# ZEICHENERKLÄRUNG

## Art u. Maß der Baulichen Nutzung

Gem. § 2 Abs. 4 der Plan ZVO

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG § 1 BauNVO)

WR

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG und §§ 16 und 17 BauNVO)

I, II max. Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

+ U mit Ausbau des Untergeschosses am Hang

0.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0.5 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

### BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG und § 22 BauNVO)

o offene Bauweise

 nur Doppelhäuser zulässig

### ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)

 Baugrenze

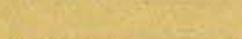
 Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

119

 Firstrichtung der Hauptbaukörper

 mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

 Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 5 BBauG)

 Hauptwasserleitung vorhanden

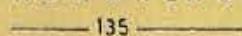
" wegfallend

" geplante Verlegung

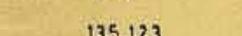
 Abwasserleitung vorhanden

" geplant

### HOHENLAGE

 Höhenschichtlinie

HB

 Höhenangaben auf Vermarkungszeichen

 fertige oder geplante Straßenhöhe

### HINWEIS

 anzustrebende neue Grundstücksgrenzen

Aufgrund der §§ 8 und folgende des Bundesgesetzes vom 23.6.1960 (BGBI. I S. 341), der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung des Bundesministeriums für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung vom 26.11.1968 BGBI. I S. 1237), des § 1 der zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (Ges. Bl. S. 208) und des § 4 (1) der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.1955 (Ges. Bl. S. 129) in Verbindung mit § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151) hat der Gemeinderat der Stadt Wiesloch die zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

#### Schriftliche Festsetzungen

(§ 9 (1) BBauG)

##### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1.a)

- 1.1 Im Bebauungsplangebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei (2) Wohnungen zulässig (§ 3 (4) BauNVO)
- 1.2 Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

##### 2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 (1) 1.b) BBauG)

- 2.1 Bei eingeschossiger Bebauung kann mit Rücksicht auf das vorhandene steile Hanggefälle das Untergeschoß (U) als anrechenbares Geschoß im Sinne von § 2 Abs. 4 Satz 5 LBO ausgebildet und zur Talseite als Wohnung ausgebaut werden. Der seitliche Grenzabstand muß mindestens 3,00 m betragen:
- 2.2 An der gemeinsamen Grenze zwischen den Flurstücken Nr. 3559/1 und Nr. 3559/2 darf der nach § 7 LBO einzuhaltende Grenzabstand bis auf 2,50 m verringert werden, wobei durch entsprechend größeren Grenzabstand auf dem Nachbargrundstück ein Gesamtabstand der Gebäude von mindestens 6,00 m eingehalten werden muß.
- 2.3 Die Stellung der Wohngebäude ist im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt und festgelegt.

##### 3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1.d) BBauG)

###### 3.1 Sockelhöhe: Fußbodenoberkante des Erdgeschosses

###### a) Eingeschossige Bebauung (1 + U)

bergseits max. 0,30 m  
talseits max. 0,60 m  
über gewachsenem Boden bez. Straßenhöhe

###### b) Zweigeschossige Bebauung

Entlang der Gartenstraße ist die Sockelhöhe an die bereits erstellten Wohngebäude anzugeleichen.

##### 4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 111 LBO)

###### 4.1 Dächer:

Entlang der Gartenstraße ist die Dachneigung an die bereits erstellten Wohngebäude anzugeleichen.

###### 4.2 Kniestock:

bei eingeschossiger (1 + U) und zweigeschossiger

##### 5. Gestaltung der Außenanlagen

###### 5.1 Geländeverhältnisse:

Wesentliche Veränderungen des natürlichen Geländes sind mit den nachbarlichen Interessen abzustimmen und genehmigungspflichtig. Zum Baugesuch sind geeignete Geländeprofile vorzulegen (§ 7 (2) Bauvorlagenverordnung)

###### 5.2 Vorgärten

Vorgärten sind als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten

###### 5.3 Einfriedigungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedigungen zu einer Höhe von max. 0,20 m zulässig

###### 5.4 Werbeanlagen sind nicht gestattet.

##### 6. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 1.e) BBauG)

###### 6.1 Anzahl: Entsprechend den jeweiligen gültigen Richtzahlen des Innenministeriums von Baden-Württemberg

###### 6.2 Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes dürfen Garagen zur seitlichen Nachbargrenze grenzbündig erstellt werden.

###### 6.3 Freistehende Garagen sind mit Flachdach zu errichten.

#### 7. Ausnahmen

Falls nachbarliche Interessen nicht wesentlich beeinträchtigt werden sowie in Härtefällen, können gemäß § 31 Abs. 1 BBauG und § 94 (1) LBO folgende Ausnahmen zugelassen werden:

1. Zu den zeichnerischen Festsetzungen  
a) Überschreitung der GRZ bis 0,4  
b) Überschreitung der GFZ bis 0,7  
c) bei einer Terrassierten Bebauungsart können die hinteren südlichen Baugrenzen um max. 5,00 m überschritten werden  
d) im Planbereich südlich des Straßenzuges "Am Hang" mit Ausnahme der Baugrundstücke entlang der Gartenstraße sind Flachdächer zulässig.

2. Zu den schriftlichen Festsetzungen  
Zu Abs. 3.1:  
Überschreitung der Sockelhöhe talseitig auf max. 1,00 m (vom gewachsenen Boden)

3. Bei den Grundstücken Lgb.Nr. 3559/1 und 3559/2 ist die Errichtung eines Doppelhauses anstelle von 2 Einzelhäusern zulässig.  
Ebenfalls können Garagen über die hintere (nördliche) Baugrenze hinaus errichtet werden.



Stadt Wiesloch  
Landkreis Heidelberg

## S E C R Ü N D U N G

(§ 9 (6) BbauG)

zum Bebauungsplan "A M H A N G" der Stadt Wiesloch.

### I. Allgemeines

Das Verlangen der beteiligten Grundeigentümer sowie der notwendige Endausbau der Wohnstraße Am Hang veranlaßten zur Aufstellung des hierfür erforderlichen Bebauungsplanes, der eine geordnete Bebauung des Gebietes innerhalb des bereits bebauten Ortsteiles gewährleistet. Der am 24. 10. 1958 genehmigte Bebauungsplan "Bönn" entspricht nicht mehr den momentanen Voraussetzungen und wird für dieses Teilgebiet hierdurch ersetzt. Das Erschließungsgebiet liegt zwischen der Gartenstraße und der Gerberstraße in Fortsetzung des bereits ausgebauten Teils der Wohnstraße Am Hang.

### II. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird begrenzt im Osten durch die Grundstücke Nr. 3558, 3560 und 3561, im Süden durch die Gartenstraße, im Westen durch die Grundstücke Nr. 3547/3 und 8754 bzw. 3553/1 und im Norden durch die Gerberstraße.

### III. Bebauung

Die Lage des Erschließungsgebietes innerhalb der bestehenden Wohnbebauung setzt voraus, daß die geplante Bebauung ausschließlich dem Wohnen dient.

### IV. Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die fertig ausgebauten Straßen Gartenstraße, Am Hang und Gerberstraße.

## V. Bodenordnung

Nach Feststellung des Bauungsplans wird eine Baulandumlegung entsprechend den Bestimmungen des Bundesbauugesetzes durchgeführt.

## VI. Versorgungsleitungen

### 1) Entwässerung

Ein Teil der neuen Baugrundstücke kann mit Rücksicht auf die vorhandenen Geländeverhältnisse zur angrenzenden Wohnstraße hin nicht entwässert werden. Die Entwässerung erfolgt über einen Kanal der am Rande der privaten Baugrundstücke über diese verlegt werden muß. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich entsprechende Festsetzungen.

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

### 2) Bewässerung

Die Versorgung mit Wasser erfolgt über das vorhandene städtische Versorgungsnetz.

### 3) Elektrizität

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Netz.

## VII. Flächennutzung

### 1) Flächenverteilung

Brutto - Bauland	60 a = 100 %
Örtliche Verkehrsfläche	6,5 a = 11 %
Netto - Bauland	53,5 a = 89 %

### 2) Geplante Bebauung

#### Wohnformen : (Freistehende Einzelhäuser)

eingeschossig	4 a = 4 WE
zweigeschossig	5 a = 10 WE

insgesamt: 9 a = 14 WE

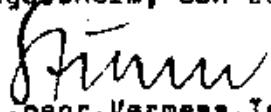
### VIII. Kosten

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

1) Straßen		
ca 650 qm a DM 30,-		19.500,- DM
2) Kanalisation		
ca 170 lfdm a DM 130,-		22.100,- DM
3) Wasserversorgung		
ca 140 lfdm a DM 85,-		11.900,- DM
4) Stromversorgung (Straßenbeleuchtung verkabelt)		3.000,- DM
5) Beuleitplanung		1.000,- DM
6) Bauarendumlegung		2.500,- DM
		-----
		insgesamt: ca 60.000,- DM

### DER PLANFERTIGER

Bad Mingolsheim, den 26. Okt. 1968

  
Behördl. gepr. Vermess. Techn.

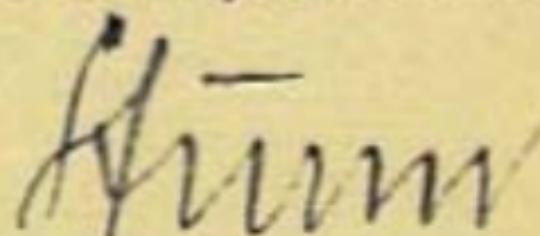
7525      Willi Sturm  
              Bad Mingolsheim  
              Mozartstraße 21

PLANFERTIGER:

Bad Mingolsheim, den

26. 10

1968



Behördl. geprüfter Vermessungstechniker

Willi Sturm

Behördl. gepr. Verm. Techn.

Bad Mingolsheim

Mozartstr. 21

Tel. 4833

Gemarkung Wiesloch  
**BEBAUUNGSPLAN**  
„Am Hang“

Aufgestellt:

STADTBAUAMT WIESLOCH

WIESLOCH, DEN 3. Februar 1970

*Bräuer*

	Datum	Name	Maßstab	Planzeichen	Blatt Nr.
bearbeitet	JANUAR 70	HAAS	1:500		
gezeichnet	2. 2. 1970				
geprüft					

AS 23

## Beschlüsse und Genehmigungsvermerke

I. Der Bebauungsplan wurde gem. § 2 (1) BBauG durch Beschuß des Gemeinderates

vom ..... 19. September 1968 ..... aufgestellt.  
Wiesloch, den ..... 3. Februar ..... 1970

Der Bürgermeister

II. Der Bebauungsplanentwurf hat gem. § 2 (6) BBauG nach ortsüblicher Bekanntmachung

am ..... 6. Februar 1970 ..... vom 25.2. .... bis 25.3.1970. öffentlich aufgelegen.

Der Bürgermeister

III. Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BBauG in Verbindung mit § 4 GO durch Beschuß des Gemeinderates

vom ..... 3. Juni 1970 ..... als Satzung beschlossen.  
Wiesloch, den ..... 4. Juni ..... 1970

Der Bürgermeister

IV. Genehmigungsvermerk der Verwaltungsbehörde:

Nr. .....  
Genehmigt (§ 11 BBauG)

Karlsruhe, den ..... 196

V. Durch Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BBauG

vom ..... 9. Okt. 1970 ..... bis .....  
ist der Bebauungsplan am Ausgabetag d.h.  
am ..... 10. Okt. 1970 ..... rechtsgültig geworden.  
Wiesloch, den ..... 12. Oktober ..... 1970

Der Bürgermeister

Nr. 13-24/0220/73

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO)

Karlsruhe, den ..... 16. 9. 1970

Regierungspräsidium  
Nordbaden

Im Auftrag



*Wohlmeier*