

WR I
0.6 0.6
FD b

PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR

Reines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II

Zahl der Vollgeschosse zwingend

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0.4

Grundflächenzahl (GRZ)

0.8

Geschoßflächenzahl (GFZ)

3. BAUWEISE

O

offene Bauweise



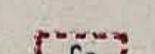
nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig



nur Hausgruppen zulässig

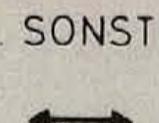
b

besondere Bauweise: GARTENHOFHAUSER



Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

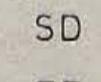


Verkehrsfläche: Gehweg (befahrbar)

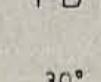
Straße

P

öffentliche Parkflächen

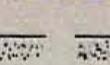


Garagen



Stellplätze

5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN



Firstrichtung



Stellung der baulichen Anlagen

SD

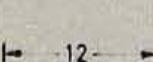
Dachform Satteldach

FD

Flachdach

30°

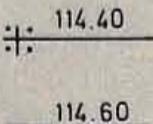
Dachneigung



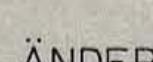
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



öffentliche Grünfläche



Elektrofreileitung mit Schutzzone



Abwasserleitung



Leitungsrecht



bestehende Grundstücksgrenzen



empfohlene Grundstücksgrenzen



Maße in Metern



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Straßenhöhe (Höhen bezogen auf m.ü. NN)



Erdgeschoßfußbodenhöhe (m.ü. NN)

6. ÄNDERUNG

X

geänderte Festsetzungen

(Februar 1982)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
---------------------------	------------------------

Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
------------------------	--------------------------

Dachform Dachneigung	Bauweise
-------------------------	----------

SATZUNG

A. Rechtsgrundlagen

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes i.d.F. vom 18. August 1976, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. vom 15.9.1977, § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 21. Juni 1977 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 22. Dezember 1975 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan "Änderung und Erweiterung Straßenwiesen/Straßenäcker" 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

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

- 1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.2 Gem. § 3 Abs. 4 BauNVO sind pro Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- 1.3 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG und § 12 BauNVO)

1.3.1 ~~Für jede Wohnung sind 2 Garagen oder Stellplätze nachzuweisen.~~ *

1.3.2 Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen zulässig.

1.3.3 Anstelle von Garagen sind auch Stellplätze zulässig. Die Errichtung von Garagen auf den im Bebauungsplan als Stellplätze festgesetzten Flächen ist nicht zulässig.

1.3.4 Garagen sind mit Flachdach zu errichten.

1.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG und § 14 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Müllheimerboxen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
entsprechend den Planeinschrieben.

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
entsprechend den Planeinschrieben. Gem. § 17 Abs. 2 BauNVO ist im Bereich der besonderen (abweichenden) Bauweise eine Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

2.3 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
entsprechend den Planeinschrieben.
Gem. § 17 Abs. 2 BauNVO ist im Bereich der besonderen (abweichenden) Bauweise eine Geschoßflächenzahl von 0,6 zulässig.

2.4 Gem. § 21a Abs. 2 BauNVO können Grundstücksteile an außerhalb des Baugrundstücks gelegenen Garagen- oder Stellplatzflächen- zur Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO hinzugerechnet werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO)
 - 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - 3.2 Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO) entsprechend den Planeinschrieben.
 - 3.3 Offene Bauweise, nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO) entsprechend den Planeinschrieben.
 - 3.4 Besondere (abweichende) Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Auf den mit besondere (abweichende) Bauweise gekennzeichneten Grundstücken sind nur Gartenhofhäuser ~~zulässig~~ ohne Grenzabstand zulässig.
 - 3.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind einzuhalten. Im Bereich der Gartenhofhäuser ist die im Plan eingetragene Stellung der baulichen Anlagen verbindlich.
4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)
 - 4.1 Die im Plan festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen sind auf $\pm 0,3$ m einzuhalten.
 - 4.2 Die Firsthöhe der Gebäude darf - gemessen ab Erdgeschoßfußbodenhöhe - maximal betragen:
bei 2geschossigen Gebäuden 9,5 m
bei 1geschossigen Gebäuden mit Satteldach 6,5 m
bei 1geschossigen Gebäuden mit Flachdach 3,0 m
5. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)
Im Plan sind zu Gunsten der Stadt Wiesloch und der Versorgungsträger Leitungsrechte eingetragen. Dieser Bereich ist von baulichen Anlagen -ausgenommen Fertiggaragen- freizuhalten.
6. Schutz vor Umweltgefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind feste und flüssige Brennstoffe zur Beheizung der Gebäude nicht zulässig; ausgenommen hiervon sind offene Kamine, sofern sie lediglich mit Holz befeuert werden und nicht der Beheizung mehrerer Räume dienen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG und LBO)

7. Gestaltung der baulichen Anlagen

7.1 Dachform
entsprechend den Planeinschrieben. Die Dachneigung ist für Hausgruppen zwingend, für Einzel- und Doppelhäuser als Höchstgrenze festgesetzt.

7.2 Die Dachdeckung ist in dunklem oder ziegelrotem Farbton auszuführen.

7.3 Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig, bei Doppelhäusern und Hausgruppen sollte eine Gemeinschaftsantenne je Doppelhaus bzw. Hausgruppe angestrebt werden.

8. Außenanlagen

8.1 Geringfügige Auffüllungen bis maximal auf die Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche sind zulässig.

8.2 Unbebaute Flächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

8.3 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen an der Eingangsseite der Gebäude in Form von Mauern maximal 0,3 m, in Form von Hecken maximal 0,8 m hoch; an den übrigen Grundstücksseiten in Form von Mauern maximal 0,3 m, in Form von Hecken, Drahtzäunen mit Heckenhinterpflanzung oder Holzzäunen maximal 1,8 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Straßenwiesen/
Straßenäcker"

in Wiesloch/Rhein-Neckar-Kreis

1.0 Allgemeines

- 1.1 Für das Gebiet Straßenwiesen/Straßenäcker besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan über die Änderung und Erweiterung, der vom Regierungspräsidium Karlsruhe am 04.06.1980 genehmigt wurde. Die Änderung und Erweiterung wurde am 24. Juni 1980 rechtsverbindlich.
- 1.2 Durch die vorgesehene Änderung werden die Grundzüge der Planung und die öffentlichen Belange nicht berührt. Für die Nutzung der betroffenen und angrenzenden Grundstücke sind sie von unerheblicher Bedeutung. Die zu hörenden Träger öffentlicher Belange sowie die betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer haben der vorgesehenen Änderung nicht widersprochen.
- 1.3 Nachteilige städtebauliche Auswirkungen bewirkt die Änderung nicht, Mehraufwendungen für die Erschließung fallen durch die Änderung nicht an. Weitere Infrastrukturmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2.0 Vorgesehene Änderung

Um eine bessere Nutzung der relativ kleinen Grundstücke zu gewährleisten, soll die festgesetzte Dachneigung von 30° auf 36° festgesetzt werden. Die im Bebauungsplan von 1980 festgesetzte Bauweise "nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig" nördlich der verlängerten Breslauer Straße soll in "offene Bauweise" geändert werden. Eine Änderung der Baugrenzen und Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen ist jedoch nicht vorgesehen, so daß die Außenmaße der Baukörper im Rahmen der bisherigen Festsetzung bleiben werden. Sämtliche Änderungen beziehen sich ausschließlich auf die Grundstücke nördlich der verlängerten Breslauer Straße.

3.0 Verfahrensmäßige Durchführung der Änderung

3.1 Die Bebauungsplanänderung soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BBauG durchgeführt werden.

4.0 Übrige Ziffern der Begründung

4.1 Die übrigen Ziffern der Begründung zur "Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Straßenwiesen/Straßenäcker" von 1980 bleiben unverändert.

Wiesloch, den 02.03.1982

Planungsabteilung:


STADTBAUAMT
ABT. PLANUNG
6908 WIESLOCH
Ketterer

GROSSE KREISSTADT
WIESLOCH

RHEIN - NECKAR - KREIS

1. FERTIGUNG

3. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN STRASSENWIESEN STRASSENÄCKER

GEFERTIGT

STADTBAUAMT WIESLOCH
— Planungsabteilung —

Wiesloch, den

K. Kettner

	Datum	Name	Maßstab	Planzeichen	Bl. Nr.
bearbeitet	AUGUST 1979	KETTERER			
gezeichnet	29. Aug. 1979	B I E L E	1 : 500	128 P 50	
geändert	FEBR. 1982	RZOUNEK			

C. Beschlüsse und Genehmigungsvermerk

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BBauG am 17. 2. 1982 beschlossen, diesen Änderungs - Bebauungsplan aufzustellen.

Bekanntmachung hierzu am 5. / 8. 3. 1982

Wiesloch, den 29. April 1982



Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG und § 111 LBO in Verbindung mit § 4 GO durch Beschuß des Gemeinderates vom 28. 4. 1982 als Satzung beschlossen.

Wiesloch, den 29. April 1982



Oberbürgermeister

Durch Bekanntmachung der Satzung gemäß § 12 BBauG vom 10. 5. 1982 ist der Bebauungsplan am 11. 5. 1982 rechtskräftig geworden.

Wiesloch, den 11. Mai 1982



Oberbürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN

Geltungsbereichsgrenze des vom
Regierungspräsidium Karlsruhe am 30.4.7
genehmigten Bebauungsplanes
AZ: 13-24/02220/79

Bereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung

