




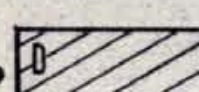


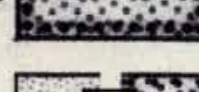
LEGENDE UND FESTSETZUNGEN

Nur die mit einem Punkt versehenen Symbole treffen für diesen Bebauungsplan zu.

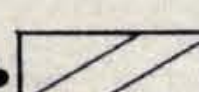

-  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Teilbebauungsplan)
-  Grenze des 1. Pörm. festgelegten Sanierungsgebietes

FLÄCHENFESTSETZUNGEN

Baugebiet = Summe der Grundstücksflächen (Art des Baugebietes: siehe Nutzungsschablone)

-  Überbaute Grundstücksfläche = Bestand heute
-  Unter Denkmalschutz stehende Gebäude sowie zusätzlich heute sichtbare bzw. verdeckte Teile der Stadtbefestigung wie Mauer, Turmansätze etc., die im Plan nur als Bestandskanten dargestellt sind.
-  Private Freiflächen, im Blockinnern als zu entkernende Fläche; Gestaltung nach der Grünsatzung
-  Freiflächen, als öffentliches Grün
-  ERDGESCHOSSIGE ÜBERBAUUNG FÜR GEWERBE ODER ÜBERDACHTE STELLPLATZE, 100% ÜBERBAUBAR, ALS PRIVATE ODER ÖFFENTLICHE FREIFLÄCHE ZU BEGRÜNEN

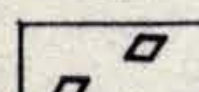
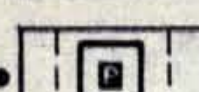

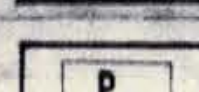
VERKEHRSFLÄCHEN

-  Fahrbahn mit Begrenzung
-  Fußgängerbereich mit Begrenzung

Übergang von den Erschließungsstraßen zu den Andienungsschleifen (Zufahrt und "Bremse"). Hier besteht spezielles Durchfahrtsverbot, Durchfahrlaubnis nur im strengerem Sinne der Straßenverkehrsordnung. Vorrangigkeit des Fußgängerverkehrs soll die Verschiedenheit des Niveaus zwischen Erschließungsstraße und Andienungsschleife deutlich gemacht werden; z. B. hoher, aber durch Abschrägung befahrbarer Bordstein

Befahrbare Bereiche für den Andienungs- und Anliegerverkehr im Richtungssystem. Sollte die Straßengestaltung eine optische Abtrennung der Fahrspuren und Fußgängerwege nicht gestatten, so hat in jedem Fall die Sicherheit des Fußgängers Vorrang.

Vorgesehener Fußgängerbereich; Überführung nur mit Sondererlaubnis. Diese Bereiche sollen stufenweise realisiert werden. Dabei werden die Erfahrungen aus ersten Abschnitten die Größe und Art weiterer Fußgängerbereiche bestimmen

-  Fußwegesystem im öffentlichen Bereich
-  Öffentlicher Parkplatz mit Anzahl der Stellplätze
-  Gemeinschaftsgaragen mit Anzahl der Stellplätze GEMÄSS § 75 LBO FÜR ALLE NUTZER IM BAUGEBIET 2A, AUSSCHLIESSLICH FL. ST. 145 UND 146
-  Öffentlicher Parkplatz mit Anzahl der Stellplätze

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

BEISPIEL Nutzungsschablone

Blockbezeichnung	
Art des Baugebietes	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstwert
Grundflächenzahl (GRZ) (maximal)	Geschoßflächenzahl (GFZ) (maximal)
Bauweise	

Erläuterung des Beispiels:

MK Kerngebiet

III = II + I DG:

Drei Vollgeschosse setzen sich zusammen aus zwei Vollgeschossen und einem als Vollgeschosß anzurechnenden Dachgeschosß;


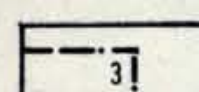
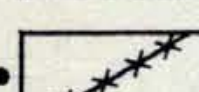

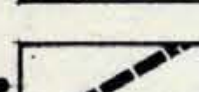
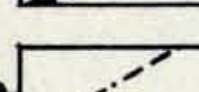
a geschlossene BAUWEISE

a geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Allgemeines Wohngebiet

Hinweis:

FÜR ART UND MASS DER NUTZUNG IST der Bestand der Bebauung im Jahr 1976 ausschlaggebend, insbesondere bei der Anzahl der Stockwerke, Bautiefe und der Dachneigung. Weitere Richtlinien und Gestaltungsmöglichkeiten sind in der Ortssatzung dargestellt.

-  Anzahl der Vollgeschosse, HÖCHSTWERT
-  Ebeneabstaffelung über dem niedrigsten Punkt des Geländes (= nicht identisch mit der Anzahl der Vollgeschosse)
-  Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung zweier Baugebiete
-  Baulinie: Gebäude müssen auf diese Linie gebaut werden
-  Baugrenze: Darf im allgemeinen nicht von Gebäuden oder Gebäudeteilen überschritten werden.
-  Baugrenze der in den Obergeschossen überkragenden oder zurückspringenden Gebäudefronten

Baugrenze im Blockinnern: Sollte sich aus Gründen der Grundrissökonomie eine sinnvolle Lösung nur finden lassen, wenn Teile der Masszelle, der Erschließung, Balkons, Erker o. Ä. über die Baugrenze ragen, so kann eine Ausnahmegenehmigung im Einzelfall erteilt werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE SIND Neue Baufluchten sind mit Versatz, Vor- und Rücksprünge, Verkantungen zu planen bei Hausbreiten ab 10,00 m.

Baugrenze mit Angabe der GEBÄUDETIEFE z. B. maximal zugelassene Gebäudetiefe beträgt 12,00 m Die rückwärtige Begrenzung verläuft dann entsprechend den Vor- und Rücksprüngen der vorderen Gebäudekante.

Nutzungsgrenze = Abgrenzung der unterschiedlichen Anzahl von Vollgeschossen
Nutzungsgrenze im Blockinnern bei Blocksanierung: Bei bestehenden Gebäudekanten kann eine Überschreitung erfolgen, wenn Sanitär- und Erschließungsmaßnahmen dies erfordern.

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER DACHFORMEN

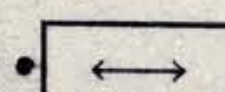
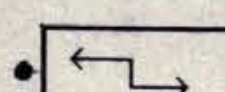
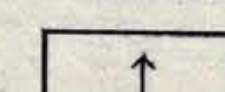
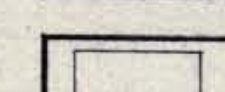

Nutzungsgrenze mit Gestaltungsforderung:

Neue Baufluchten sind mit Versatz, Vor- und Rücksprüngen etc. zu planen bei Hausbreiten ab 10,00 m. Die Nutzungsgrenze kann im Bedarfsfall überschritten werden, wenn zugleich eine Unterschreitung dieser Linie um den gleichen Flächenanteil die im Plan zeichnerisch festgesetzte Geschosßfläche ergibt.

Maximale Bautiefe in Metern

Minimaler Abstand zwischen der Bebauung = Größe der Freifläche in Metern

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

-  Firstrichtung Satteldach
-  Firstrichtung mit Versatz, bzw. mehrere Firste
-  Fultdach
-  Flachdach
-  Arkaden

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT Innerhalb der Grenzlinien ist ein öffentliches Durchgangsrecht mit einem Wegbereich von 6,0 m zu ermöglichen. Die Fläche ist darüberhinaus mit einem Leitungsrecht für eine Wasserleitung zu versehen.

VERBINDLICHE GARAGENZUFAHRT

Kirchliche Einrichtungen

Verwaltungsgebäude

KINDERSPIELPLATZ, FÜR ALLE NUTZER IM BAUGEBIET 2A, AUSSCHLIESSLICH FL. ST. 145 UND 146

ERLÄUTERUNG DER ABRISSEMASSNAHMEN Abriss aus Gründen der zu dichten Bebauung, eines Mangels an Besonnung und Belichtung (Blockentkernung)

Abriss von Gebäuden im Bereich der vorgesehenen öffentlichen Grünanlage, die als Ersatzfreifläche für den nur teilweise entkernbaren und in seiner hohen Nutzung zu erhaltenden, historischen Stadtkern dienen soll. Gemäß § 17 Abs. 8 und 9

Abriss zur Ermöglichung von Straßenbaumaßnahmen und Straßeneckkorrekturen.

Abriss als Vorbereitung von Neubaumaßnahmen bzw. Teilabriss bei Ausbaumaßnahmen.

Umformerstation

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG, §§ 1-11 BauNVO

siehe Planeinschrieb

Im WA sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 4 - 6, BauNVO nicht zulässig.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG, §§ 16, 17 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist als Höchstwert festgesetzt

VOLLGESCHOSSE § 18 BauNVO, § 2 LBO

Versch.

Bei Objektsanierungen wird die Zahl der Vollgeschosse und die Traufhöhe durch die Abmessungen des Altbestandes im Jahr 1975 bestimmt.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE § 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG, § 23 Abs. 1-4 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist zeichnerisch festgelegt durch Baulinie, Baugrenze und Bautiefe. Die Festsetzungen unterscheiden sich zum Teil nach Geschossen.

In der Erdgeschosszone kann bei Neuplanungen die Baulinie zurückgesetzt werden, die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Arkadenausbildung, Stützabstände max. 3,0 m) sind dabei einzuhalten.

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG

Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Plan zwingend einzuhalten. (Siehe auch Gestaltungssatzung)

NEBENANLAGEN § 14 u. § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen, einschließlich der sonst genehmigungsfreien Vorhaben bis 6 cbm umbauten Raumes nach Kreisbauordnung - Polizeiverordnung des Rhein-Neckar-Kreises, Landkreis Heidelberg, sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur Pergolen zulässig (siehe Gestaltungssatzung).

STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 1e BBauG

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

ÖFFENTLICHES DURCHGANGSRECHT § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG

Die mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen sind im Plan festgelegt.

Die genaue Lage des Fußweges kann von den Planeinzeichnungen abweichen, Anfang und Ende des Durchgangs sollte jedoch wie im Plan beibehalten werden.

GEMEINSCHAFTSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG, § 13 Abs. 2 u. 3 LBO

Kinderspielplätze sind gemeinschaftlich anzulegen und zu unterhalten.

PFLANZGEBOT, PFLANZBINDUNG § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 16 BBauG

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Bäumen, Sträuchern und Rasen zu begrünen:

- mindestens 10 % der Freifläche sind mit Sträuchern oder Blumen zu bepflanzen,
- Auf je 150 qm Freifläche ist ein Baum mit mind. 5 cm Stammdurchmesser (gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen. Entspricht das weniger als einem Baum pro Grundstück, so ist die erforderliche Anzahl der Bäume gemeinsam von mehreren Grundstücksbesitzern am optimalen Standort zu erstellen.
- Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang (gemessen in 1,0 m Höhe) dürfen ohne Genehmigung nicht beseitigt und in ihrer Lebensfähigkeit nicht beeinträchtigt werden.
- Die Genehmigung zur Beseitigung ist nur zu erteilen, wenn der Baum einer ordnungsgemäßen Bebauung entgegensteht, die Beseitigung unvermeidbar ist und als Ersatz ein neuer Baum gepflanzt wird.
- Dies gilt nicht für Obstbäume und Baumbestände in öffentlichen Grünanlagen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Gestaltungssatzung) § 9 Abs. 2 BBauG, § 111 LBO

Fassadenausbildung:

Liegende Fenster zur Straßenseite sind nur als Steinformate (max. 0,60 x 1,90) oder in vertikaler Reihung (mehrere Fenster übereinander) anzuordnen.

Arkaden in der Erdgeschosszone sollen eine lichte Breite von 1,50 m und Stützenabstände von max. 3,00 m haben.

Höhe und Form der Traufgesimse (Auskragung und plastische Gliederung) sollen der vorhandenen Bausubstanz entsprechen.

Hinweis: Neu zu planende Gebäude sind aufgrund des Denkmalschutzgesetzes bezüglich ihrer Baumasse und Fassadengliederung (Maßstäblichkeit, Dominanz der stehenden Fenster- und Fassadenelemente) der unter Denkmalschutz stehenden Nachbar- bzw. Blockbebauung anzupassen.

DÄCHER

Dächer sind als Satteldächer auszuführen. Sonstige Formen wie Walm- und Pultdächer siehe Planeinschrieb.

Die Dachneigung soll sich nach dem Altbaubestand richten, mind. aber 45° betragen. Pultdächer können ausnahmsweise eine Neigung von 30° haben.

Die Dachdeckung ist in Ziegeln (Farben rot bis braun) auszuführen. Empfohlen werden unsortierte Farben in Ton.

Dachaufbauten sind möglich als Schleppgaupen, Reitergaupen, Zwerchhäuser in Anpassung an den Bestand.

Schleppgaupen in liegendem Format sollen nicht höher als 1,00 m, in stehendem Format nicht breiter als 1,30 m sein.

EINFRIEDIGUNGEN

Als Einfriedigungen sind nur zulässig:

- Mauern, nur entsprechend den Festlegungen im Plan mit einer maximalen Höhe von 1,80 m. Sie sind je nach Anschluß an ein Gebäude zu putzen, zu schlämmen oder zu streichen. Als oberer Mauerabschluß sind nur Abdeckplatten aus Natur-, Kunststein oder Dachziegeln möglich.
- Holz- und Metallzäune mit immergrüner Bepflanzung oder Laubhecken bewachsen.
- Hecken

Alle Einfriedigungen sind genehmigungspflichtig.

NEBENANLAGEN

Bauliche Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind nur zulässig als Pergolen in leichtbauweise (Holz, Stahl), die nach mind. zwei Seiten offen sein müssen. Sie sind einzugrünen und mit der Gestaltung einer evtl. Einfriedigung abzustimmen.

GEMEINSCHAFTSANTENNEN

Fernsehtennen sind als Gemeinschaftsantennen auszuführen.

HINWEIS

STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 69 LBO, Abs. 2

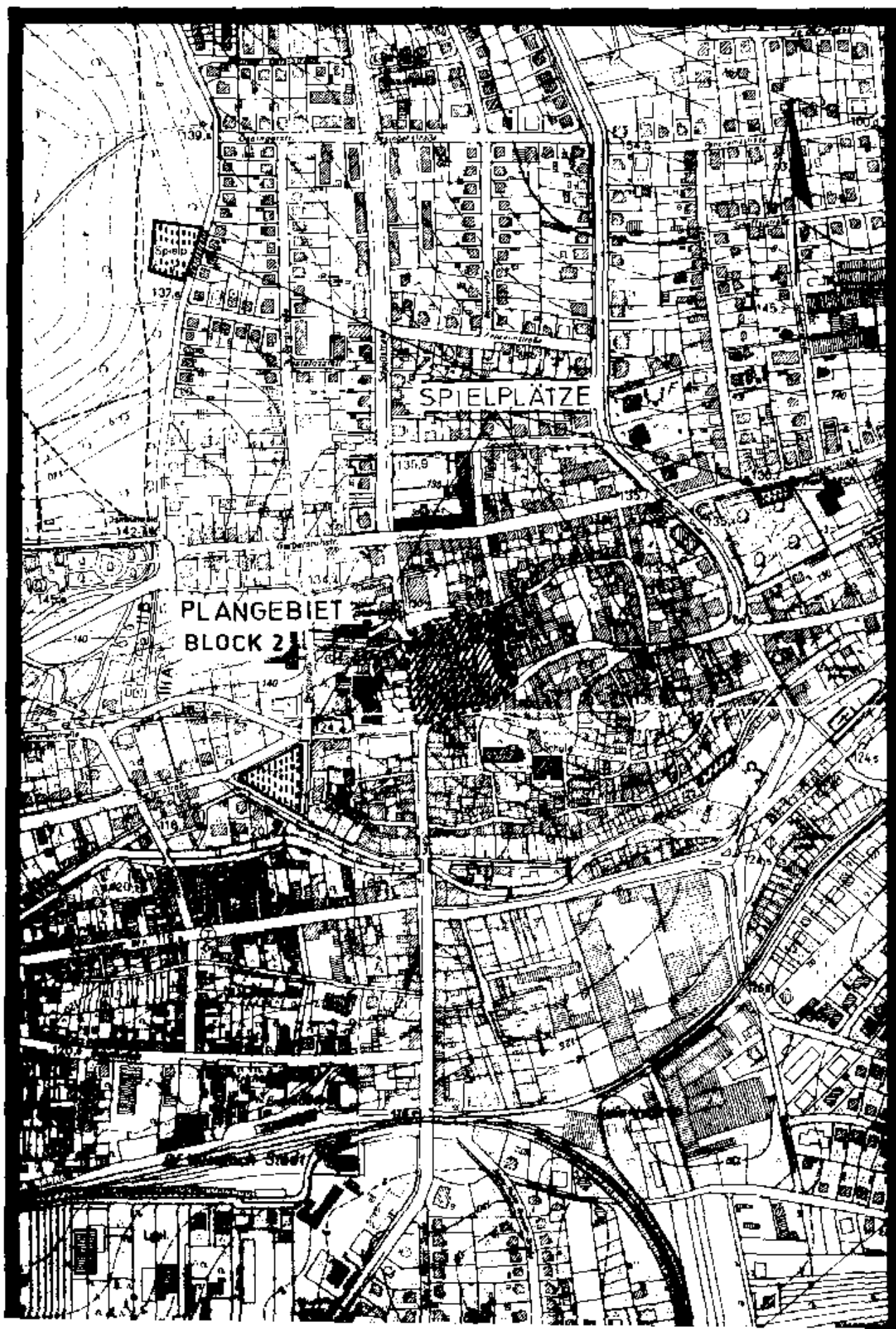
Bei einer Unterbringung der Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche aus Gründen des Denkmalschutzes oder wegen der Größe des Grundstückes nicht möglich, so muß der Stellplatznachweis in einer Sammelgarage erbracht bzw. abgelöst werden.

BAUGRUNDSTÜCKE

Baugrundstücke, die im Sinne der Stufenplanung, aus finanziellen, rechtlichen oder sonstigen Gründen erst zu einem späteren Zeitpunkt bebaubar sind, müssen in der Zwischenzeit als Grünfläche angelegt werden.

ALTSTADTSANIERUNG WIESLOCH

BEBAUUNGSPLAN „ALTSTADT“ BLOCK 2 Betr.: Kinderspielplätze



2

BEBAUUNGSPLAN ALTSTADT STADT WIESLOCH

TEXTTEIL

BEGRÜNDUNG

PLANUNGSGRUPPE 
ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU



**BORKOWSKI+BURGER
FREIE ARCHITEKTEN**

**DIPL. ING.
PLANER**

**CRONBERGERGASSE 12 06203/3295
6802 LADENBURG RHEIN NECKAR**

INHALTSVERZEICHNIS

A

BEGRÜNDUNG "ALTSTADT"

1. Text der Begründung
2. Kostenschätzung
3. Planverwirklichung und Folgeverfahren

B

BEGRÜNDUNG BLOCK 2

1. Text der Begründung
2. Kostenschätzung
3. Planverwirklichung und Folgeverfahren
4. Planungestatistik

C

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

D

ANLAGEN

A BEGRÜNDUNG "ALTSTADT"

1. Text der Begründung
2. Kostenschätzung
3. Planverwirklichung und Folge-
verfahren

A 1. TEXT DER BEGRÜNDUNG

BEGRÜNDUNG

1. VORBEMERKUNGEN

- 1.1 Bestandteile des Bebauungsplanes
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.3 Flächennutzungsplanung
- 1.4 Aufstellungsbeschuß der Gemeinde
- 1.5 Voraussetzungen zur Planaufstellung
- 1.6 Erörterung mit den Betroffenen
- 1.7 Vorhandene Bebauungspläne
- 1.8 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

2. BESTAND

- 2.1 Lage und Bedeutung
- 2.2 Oberflächenbeschaffenheit und Untergrundverhältnisse
- 2.3 Bepflanzung
- 2.4 Besitzverhältnisse
- 2.5 Baubestand, Art und Maß der Nutzung
- 2.6 Zustand der Gebäude
- 2.7 Verkehrs- und Erschließungseinrichtungen
- 2.8 Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen
- 2.9 Bestand außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

3. ZIELE DER SANIERUNG

- 3.1 Verbesserung der Wohnverhältnisse
- 3.2 Sozialer Planungs- und Realisierungsablauf
- 3.3 Vergrößerung und Verbesserung der Geschäftskapazität unter besonderer Berücksichtigung des aperiodischen Bedarfs
- 3.4 Verbesserung der Verkehrssituation, Verkehrsordnung und Beruhigung
- 3.5 Erhaltung, Schutz und Pflege der historischen Struktur

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. VORBEMERKUNGEN

1.1

Der Bebauungsplan Innenstadt I besteht aus:

- a) den zeichnerischen Festsetzungen (Plan)
- b) den schriftlichen Festsetzungen
- c) der Begründung

1.2

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt

- o einen nach § 5 StBauFG förmlich festgelegten Sanierungsbereich.

Förmli. Festlegung durch den Gemeinderat

am 21.5.72.,

durch das Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigt am 20.7.72..

- o strukturell entsprechende benachbarte Bereiche, die zusammen mit dem förmlichen Bereich das gesamte Sanierungsgebiet der Altstadt darstellen.

1.3

Die Stadt Wiesloch besitzt einen Entwurf zur Flächennutzungsplanung, der zur Zeit infolge der neuen Bedingungen durch die Gemeindereform überarbeitet wird. Diese neuen Anforderungen sind bereits in einem Stadtentwicklungskonzept als Programmplan niedergelegt und dienen der Rahmenplanung "Altstadt" als Planungsvorstufe. Insofern ist eine direkte Detaillierung von Flächennutzungsplanung, Programmplan, Rahmenplanung u. Bebauungsplan gegeben.

1.4

Der Beschluß zur Aufstellung von Bebauungsplänen im Bereich der Altstadt wurde vom Gemeinderat am gefaßt. Er steht im Zusammenhang mit dem Beschluß, eine Altstadt-Sanierung durchzuführen und die damit notwendigen Planungsschritte einzuleiten.

Anlass dazu waren die ständig sich verschlechternden Verhältnisse in der Altstadt in Hinblick auf:

Bauzustand, Baudichte, Belichtung und Besonnung, Hygiene und Sanitätsausstattung, andere Nutzungsanforderungen für die Versorgung der inzwischen gewachsenen Stadt Wiesloch, soziale Entmischung der Bevölkerung, Probleme des fließenden und ruhenden Verkehrs.

Ein Hauptgrund für diese negativen Veränderungen liegt zum einen in der jahrzehntelangen Vernachlässigung der Gebäudestruktur, als Folge der wirtschaftlich schwierigen Zeitsituationen, zum anderen im Abfließen der dann später vorhandenen Investitionskraft in die neu erschlossenen Wohnrandgebiete.

1.5

Die Voraussetzungen zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- o Die Bestandsaufnahme als Grobanalyse zur Altstadt-Sanierung seit1965....
 - o die Bestandsaufnahme für den ersten förmlich festgelegten Bereich ...1971.....
 - o Rahmenplanungen seit1975
- (s. Dokumentation: Rahmenplan Teil 1 u. 2)

1.6

Erörterungen nach §§ 8 und 9 StBauFG wurden während der Bearbeitungszeit durchgeführt.

1.7

Im Bereich "Altstadt" gibt es keinen rechtsgültigen Bebauungsplan.

1.8

Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden:

- o Das vorläufige Verzeichnis der Kulturdenkmäler in Wiesloch (Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 25.5.71)

2. BESTAND

2.1 Lage und Bedeutung

Das Planungsgebiet umfaßt den mittelalterlichen Kern der Stadt. Durch große Zerstörungen Ende des 18. Jahrhunderts ist heute - bis auf Reste der Stadtmauer und einige Türme - jedoch nur noch wenig von der mittelalterlichen Substanz erhalten geblieben.

Heute gehört dieser Teil gerade in Bezug auf das Geschäftsleben zu den lebendigsten Bereichen.

Gleichzeitig sind hier die Sanierungsprobleme sehr vielfältig und intensiv. Aus diesen Gründen wurde nach einer Stufenplanung ein Teil dieses Bereiches im Sinne des § 5 des StBauFG zum ersten Sanierungsabschnitt ausgewählt.

2.2 Oberflächenbeschaffenheit und Untergrundverhältnisse

Das Gelände liegt auf einer nach Süden hin kontinuierlich abfallenden Kalkterrasse. Auf Grund verschiedener Siedlungsepochen besteht der Untergrund sowohl aus altem Siedlungsschutt als auch aus gewachsenem Boden.

2.3 Bepflanzung

Zusammenhängende Grünflächen sind nur im Anschluß an den Geltungsbereich anzutreffen, zwischen Stadtmauer und Ringstraße. Sie besteht zum großen Teil aus Privatgärten. Am Leimbach entlang verläuft ein öffentlicher begrünter Fußweg. Weitere private Anpflanzungen finden sich im nördlichen Teil des Geltungsbereiches. (Schloßweg, Schloßbereich)

2.4 Besitzverhältnisse

Die Grundstücksstruktur zeigt eine starke Parzellierung mit ungünstigen Grundstückszuschnitten und teilweise geringen Größen.

2.5 Baubestand, Art und Maß der Nutzung

Die durchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ) liegt als Blockdurchschnittszahl bei 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 2,0. Maximale Dichten gibt es an mehreren Stellen. Diese gehen oft bis zu 0,95 (GRZ) und 3,0 (GFZ).

2.6 Zustand der Gebäude

siehe Anlage

2.7 Verkehrs- und Erschließungseinrichtungen

Siehe Broschüre: "Vorschlag für die Neuordnung des städtischen Verkehrs".

2.8 Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen

sind vorhanden, müssen aber teilweise erneuert bzw. ergänzt werden. Insbesondere die Freileitungen von Strom und Telefon sollten im Zuge der Altstadt-Erneuerung verkabelt werden.

2.9 Bestand außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Für die Altstadt besteht eine Rahmenplanung, die die übergeordneten städtischen Belange beinhaltet und mit den Inhalten des jeweiligen Teilbebauungsplanes abgestimmt ist.

Zu 2.9

Als Detaillierung des Rahmenplanes liegen mehrere Blockvorentwürfe vor.

3. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES ALTSTADT

ZIELE DER SANIERUNG

3.1 Verbesserung der Wohnverhältnisse

Problem:

Die Grundstücke in den verschiedenen Baublöcken sind zu dicht überbaut, die Wohnungen sind daher meist schlecht besonnt und belichtet.

Grundstücksform und Größe sind oft ungünstig geschnitten, analog dazu verläuft die Anordnung der Gebäude bzw. der Gebäudeteile. In ihnen gibt es nur wenig abgeschlossene Wohneinheiten.

Die Sanitärausstattung ist zwar zum Teil erneuert, aber dann meistens ohne Berücksichtigung einer späteren Erneuerung (Stufenlösung).

Das Qualitätsniveau der verfügbaren Mietwohnungen blieb auf einem Stand stehen, der heute hauptsächlich von unteren Einkommenschichten notgedrungen gefragt ist.

Maßnahmen:

Eine Entkernung im Innenbereich der Wohnblöcke wird eine bessere Besonnung und Belichtung nach sich ziehen. Die neu geschaffenen Freiräume sind als Wohn-Freibereiche zu gestalten. Da das in großen Teilen zu erhaltende Stadtbild jedoch nur eine eingeschränkte Substanzentkernung erlaubt, müssen Teile der benötigten Grün- und Freiflächen am Rande der Altstadt in Form von öffentlichen Grünanlagen ausgewiesen und realisiert werden.

Die Hauserneuerung in Form von Modernisierung, Renovierung, Um-, Aus-, Anbau und Neubau sollen ein breitgestreutes Angebot verschieden großer und verschieden gearteter Wohnungen bieten. Diese, dem heutigen Bedarf angepassten Wohneinheiten sollen nach Vorstellung des Gesetzgebers zumindest die nächsten 30 Jahre ohne größere

Investitionen überdauern können.

Die Durchsetzung des Wohnbestandes mit erneuerten Wohnungen soll eine bessere Sozialmischung in der Altstadt nach sich ziehen sowie eine bessere Funktionsmischung bei gleichzeitiger Steigerung der Wohneinheiten.

3.2 Sozialer Planungs- und Realisierungsablauf

Problem:

Die Erneuerung der sanierungsbedürftigen Bausubstanz ist in finanzieller Hinsicht von den meisten Eigentümern nicht tragbar.

Eine Umsiedlung in andere Gebiete der Stadt wird nur von einem geringen Teil der Bewohner gewünscht, in der Hauptsache von Mietern.

Maßnahmen:

Das StBauFG ermöglicht mit der Modernisierungsförderung eine finanzielle Erleichterung innerhalb der Objektsanierung.

Eine konsequent betriebene Stufenrealisierung, die auf einer Gesamtplanung aufbaut, um so nach Möglichkeit Folgefehler zu vermeiden, erleichtert die Finanzbelastung der Eigentümer und ermöglicht das soziale, stufenweise Mitgehen der Mieten.

Ein evtl. nötiger Zwischen- oder Endumzug wird durch das StBauFG mitfinanziert.

Abrisskosten und Haussubstanzverluste werden ebenfalls gefördert.

Als neue Tausch- Wohnstandorte sind Ein- und Mehrfamilienhäuser als Eigentum, Haus- oder Stockwerkseigentum und Mietwohnung innerhalb der Altstadt vorgesehen und in der Planung.

Auch während der Zeit der Realisierung werden die begleitenden Maßnahmen der "sozialen Planung" von der Stadt weitergeführt.

3.3

Vergrößerung und Verbesserung der Geschäftskapazität unter besonderer Berücksichtigung des aperiodischen Bedarfs.

Problem:

Die wenigsten Geschäftsgrundstücke haben einen günstigen und genügend großen Zuschnitt, der eine optimale Erweiterung zulassen würde.

Maßnahmen:

Eine Erweiterung der Geschäftskapazität ist in einigen Blöcken nur durch Entkernungsmaßnahmen im Innenbereich der Blöcke zu erreichen, um danach hier eine neue erdgeschossige Überbauung zu ermöglichen.

Diese Geschäftsnutzung in einer Ebene mit Andienung-Lager-Verarbeitung-Verkauf stellt eine optimale Lösung dar. Hierbei ist gerade eine individuelle und flexible Realisierung möglich, da je nach Bedarf an Nutzfläche die erdgeschossige Neubebauung stufenweise durchgeführt werden kann.

Große Geschäftsbereiche können "von hinten" angedient werden. Als primäre hintere Andienungsstraßen gelten Hesselgasse, Badgasse, Pfarrgasse und Marktstraße.

3.4

Verbesserung der Verkehrssituation, Verkehrsordnung und Beruhigung im Kernbereich der Altstadt.

Problem:

Die stehenden Gassen und Straßen sind infolge ihrer Engpässe, ihrer oft fehlenden Anbindung untereinander sowie ihrer Abhängigkeit von Durchgangs-, Ziel- und Quellverkehr der Aufgabe als Kernerschließungsstraßen nicht mehr gewachsen.

Der private Stellplatznachweis sowie der öffentliche ruhende Verkehr sind ungelöst.

In der Broschüre: "Neuordnung des innerstädtischen Verkehrs" sind die Probleme im einzelnen ausführlich dargestellt.

Maßnahmen:

Allmähliche Veränderung in zwei Realisierungsstufen (s. Verkehrsbroschüre).

Grundidee ist es, für die Altstadt eine Verkehrsberuhigung zu schaffen, um so mit die Realisierung anderer Sauerungsziele zu ermöglichen.

Dies kann nur durch Aufteilung der verschiedenen Verkehrsarten geschehen, wobei nur für den Anteil der für die Altstadt wichtigen Verkehrsarten eine Berücksichtigung in der Planung erfolgen soll.

Letztendlich heißt das, daß ein Großteil der auf die heutigen Anforderungen nicht abgestimmten Gassen und Straßen vornehmlich dem Fußgänger zuzuordnen sind. Selbstverständlich wird bei einer solchen Lösung der notwendige Erschließungs-, Andienungs- und Anliegerverkehr für den Altstadtbereich in angemessener Weise berücksichtigt. Das äußert sich speziell in der Anordnung der Standorte für den ruhenden Verkehr (s. Verkehrsbroschüre).

3.5

Erhaltung, Schutz und Pflege der historischen Struktur in der Addition der Gebäude, der Straßen und Platzfolgen.

Problem:

Erneuerungsmaßnahmen bringen oft durch stetige Veränderungen von Einzeldetails eine allmähliche Zerstörung des Stadtbildes mit sich, z. B.: Ladeneinbauten, Fenstervergrößerungen, Profilbeseitigungen, neue Sockel etc.

Maßnahmen:

Das neue Denkmalschutzgesetz, in Anwendung durch den Denkmalpfleger und durch das Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Heidelberg, als untere Denkmalschutzbehörde ermöglicht die Durchführung des Sanierungszieles.

Eine bessere Wirksamkeit im einzelnen ist jedoch nur über eine intensive Information und Beratung über das "Mögliche", sowie durch eine permanente Baupflege zu erreichen.

Die schriftlichen Festsetzungen und die Bestaltungsvorschriften, sowie ein Katalog aller denkbaren Gestaltungsmöglichkeiten sollen dabei behilflich sein. Die vorläufige Liste des Denkmalschutzes ist dabei mit einzubeziehen.

In manchen Fällen müssen Gebäude vorübergehend vollständig geräumt werden, um eine Erneuerung konsequent durchführen zu können.

Im allgemeinen ist jedoch aus sozialen und finanziellen Gründen eine abschnittsweise Realisierung anzustreben.

Da mit Funden von archäologisch interessanten Bau-resten gerechnet werden muß, sind alle Baugesuche im Plangebiet über die untere Denkmalschutzbehörde dem Landesdenkmalamt vorzulegen.

Bei Eingriffen in den Boden muß von allen Beteiligten auf historische Baukunde geachtet werden. Derartige Funde sind unverzüglich der Außenstelle Karlsruhe des Landesdenkmalamtes zu melden. Fund und Fundstelle sind bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt zur Verkürzung dieser Frist zustimmt.

KOSTENSCHÄTZUNG

Die Kosten für den ersten förmlichen Bereich sind exemplarisch und detailliert in einer Finanzvorschau im Rahmen der Förderung nach StBauFG aufgestellt.

Dieser Bereich, der die unrentierlichen Kosten und einen Teil der Modernisierungsmaßnahmen nicht aber der Umbaumaßnahmen umfaßt, läßt sich als Hektarsatz auf die strukturell gleichgestalteten Nachbarbereiche übertragen.

Die in der Finanzvorschau nicht enthaltenen Neubaukosten beschränken sich auf einige wenige Neubaubereiche.

Weitere Baumaßnahmen sind nur als Mischung von Modernisierung, Umbau, Instandsetzung und Erweiterung zu sehen, deren Kostenschätzung vom jetzigen Standpunkt aus äußerst schwierig erscheint, da der einzelne Grundstücksbesitzer in der Regel die ihm gebotene Anbaumöglichkeit nicht nutzen wird.

**A 3. PLANVERWIRKLICHUNG UND
FOLGEVERFAHREN**

PLANVERWIRKLICHUNG UND FOLGEVERFAHREN

Auswirkungen des Planes

Da der Plan in seiner notwendigen Kompliziertheit für den Laiken nur schwer lesbar ist, ist eine ständige Erläuterung durch Behörden und Planer erwünschenswert.

In einzelnen notwendigen Fällen wird eine schriftliche Stellungnahme erforderlich sein. Dies bezieht sich hauptsächlich auf Bauvoranfragen und Baugesuche.

Als weiteres Hilfsmittel zur Bearbeitung bzw. zur Beurteilung von Bauvorhaben dient die Gestaltungssatzung nach LEO § 111 (Bauordnungrechtliche Vorschriften).

Folgen für die Grundeigentümer und die Gemeinde:

Um eine Bodenordnung zumindest in einigen Teilbereichen durchführen zu können, sowie die für die Realisierung des künftigen Stadtgefüges notwendigen Erscheinungsmaßnahmen, Freiflächenschaffung und Grundstücksvergrößerungen ist Grundstückserwerb von Seiten der Gemeinde notwendig.

Dieses ist durch ein spezielles Vorkauferecht gesichert und wird seit Jahren von der Gemeinde nach einem Stufenplan realisiert.

Wesentlich für die künftige Altstadtsanierung ist die Schaffung von größeren Freiflächen innerhalb der heute zu stark verdichteten Bebauung. Dies wird auf der einen Seite durch öffentliche Frei- und Verkehrsflächen erreicht und auf der anderen Seite durch Entkernungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken, die im ersten förmlichen Bereich z. Teil durch StBaUG mitfinanziert werden können.

Diese Entkernungsmaßnahmen sollten nach Möglichkeit blockweise durchgeführt werden, da das in punkto "gegenseitige Belästigung" und "Abrisskosten" günstiger ist.

ALTSTADT-
SANIERUNG



WIESLOCH

RHEIN NECKAR KREIS

BEBAUUNGSPLAN
TEIL ALTSTADT

1. BLOCK

HESSELGASSE
BLUMENSTRASSE
HAUPTSTRASSE
SCHLOSSTRASSE



B BEGRÜNDUNG BLOCK 2

1. Text der Begründung
2. Kostenschätzung
3. Planverwirklichung und
Folgeverfahren
4. Planungsstatistik

1. TEXT DER BEGRÜNDUNG

Die Vorwegnahme eines Teilbebauungsplanes wurde notwendig, weil in diesem Bereich eine teilweise Neuordnung der Besitzverhältnisse erfolgt, die dazu dient, auf einem bebaubaren Grundstück die Voraussetzungen für eine Neubau-Sanierungsmaßnahme zu schaffen, sowie für eine sinnvolle Entkernung und eine Modernisierung des Bestandes.

Der Block zerfällt infolge seines heutigen Bestandes in zwei Gebiete verschiedener Nutzung, einmal in ein Kerngebiet entlang der Hauptstraße im Süden des Blockes und zum anderen in ein allgemeines Wohngebiet entlang der Hesselgasse im Norden.

Im Kerngebiet sollen die bestehenden Ladenflächen durch eine erdgeschossige hintere Überbauung erweitert werden können.

Diese Maßnahme erfordert eine hintere Andienung, die durch die nördlich angrenzende geplante Gemeinschaftsgarage mit einem großen Anteil an öffentlichen Stellplätzen und voneinander getrennter Ein- und Ausfahrt ermöglicht wird. Ohne Grenzkorrekturen sind diese Maßnahmen nicht zu realisieren.

B 2. KOSTENSCHÄTZUNG

2. KOSTENSCHÄTZUNG

Dieser Block wird teilweise mit Mitteln des StBauFG finanziert, z. B. die unrentierlichen Kosten wie Grunderwerb, Abrisskosten, Umsetzungs-, Umzugs-, und Entschädigungskosten etc., sowie durch Modernisierungsmittel, die in ihrer endgültigen Höhe noch nicht festliegen.

Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da der Block von vier Straßen mit Versorgungsleitungen umgeben ist. Eine neue Straßendecke ist bereits auf drei Seiten erstellt; für die Straße der vierten Blockseite ist eine neue Fahrdecke erforderlich. Aufstellung der Kosten, aufgeschlüsselt nach Art der Maßnahmen: siehe Tabelle .

KOSTENSCHÄTZUNG ALTSTADT		
ART DER MASSNAHMEN	BLOCK 2	BLOCK 6
NEUBAU MASSNAHMEN PARKIERUNGSNEUBAUTEN	2.390.850,- 1.100.000,-	
MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN nach Städtebauförderungsgesetz und Modernisierungsgesetz	300.000,-	
AUSBAU- UND ANBAUMASSNAHMEN	540.000,-	
ERWEITERUNGSMASSNAHMEN: Bridgeschossige Überbauung	577.500,-	
ENTKERNUNGSMASSNAHMEN Abbrucharbeiten	162.000,-	
ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN		400.000,-
AUSSENANLAGEN	44.000,-	
SUMME PRO BLOCK	5.114.350,-	

B 3. PLANVERWIRKLICHUNG UND
FOLGEVERFAHREN

3. PLANVERWIRKLICHUNG UND FOLGEVERFAHREN

Nach diesem Bebauungsplanverfahren wird ein Bauantrag für die nördliche Seite des Blockes (Hesselgasse) eingebracht. Hier sollen in einer kleinteilig gestalteten Häuserzeile³⁶ Wohneinheiten, sowie etwa 500 qm Geschäftsfläche untergebracht werden. Die erforderlichen Stellplätze werden im Kellergeschoß sowie als Unterkellerung der entkernten Freifläche vorgesehen. Die Hoffläche (= Freifläche) wird begrünt. Im Anschluß an diese Tiefgarage werden öffentliche, teilweise überdeckte Stellplätze in Blockmitte gebaut, die gestalterisch und funktional an die bestehende Bebauung angeschlossen werden.

Die Gesamtparkierungsfläche erhält eine separate Zu- und Abfahrt, sowie eine zusätzliche Notdurchfahrt zur Hauptstraße, die als Passage mit öffentlichem Gehrecht eine Fußgängerverbindung zum Ärztehaus durch den Block hindurch aufnehmen soll.

Im Zuge dieser Maßnahmen sind weitere bodenordnende Maßnahmen notwendig.

BEBAUUNGSPLAN ALTSTADT**FLÄCHENANGABEN**

FLÄCHEN	BLOCK 2 in ha	BLOCK 6 in ha
BRUTTOWOHNBANLAND	0,714	0,855
NETTOWOHNBANLAND	0,635	0,550
PRIVATE BAUGRUND: STÜCKE	0,507	0,210
VERKEHRSPFLÄCHEN	0,080	0,300
FREIPLÄCHEN	0,283	0,147
FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	-	0,530

BEBAUUNGSPLAN ALTSTADT			STATISTIK	
PLANUNGS--- INHALT	BLOCK 2		BLOCK 6	
	BESTAND	PLANUNG	BESTAND	PLANUNG
GRUNDSTÜCKE	26		24	
GEBÄUDE Hauptgebäude Nebengebäude	23 15 8		12 10 2	7
HAUSHALTE Abgang Verbleib Zugang: Ausbau, Anbau Neubau SUMME	35 3 .	32 6 36 74	13 10 	3 3
EINWOHNER davon: Ausländer	71 8	211	34 6	8
BETRIEBE SCHULE, MUSEUM, PFARRHAUS	19		3	
ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE				52

C SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

C 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG, §§ 1-11 BauNVO

siehe Planeinschrieb

Im WA sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 4 - 6, BauNVO nicht zulässig.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG, §§ 16, 17 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist als Höchstwert festgesetzt. Die Höchstwerte können auf einigen Grundstücken überschritten werden, wenn

1. besondere städtebauliche Gründe vorliegen,
2. ausgleichende Maßnahmen vorgenommen werden und
3. öffentliche Belange nicht entgegenstehen (§ 17 Abs. 9 BauNVO).

VOLLGESCHOSSE § 18 BauNVO, § 2 LBO

Die Zahl der Vollgeschosse bzw. ihre sich ergebende Traufhöhe ist als Höchstwert festgesetzt. Verschiedene Raumhöhen, versetzte Geschosse und somit andere OKFB-Höhen und Fensterhöhenanordnungen sind möglich.

Bei Objektsanierungen wird die Zahl der Vollgeschosse und die Traufhöhe durch die Abmessungen des Altbestandes bzw. des Nachbarbestandes bestimmt.

BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG, § 22 BauNVO

Die Bauweise ist gemäß den Einschrieben im Plan festgesetzt.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG, § 23 Abs. 1-4 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist zeichnerisch festgelegt durch Baulinie, Baugrenze und Bautiefe. Die Festsetzungen unterscheiden sich zum Teil nach Geschossen.

In der Erdgeschosszone kann bei Neuplanungen die Baulinie zurückgesetzt werden, die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Arkadenausbildung, Stützabstände max. 3,0 m) sind dabei einzuhalten.

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG

Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Plan zwingend einzuhalten. (Siehe auch Gestaltungssatzung)

NEBENANLAGEN § 14 u. § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen, einschließlich der sonst genehmigungsfreien Vorhaben bis 6 cbm umbauten Raumes nach Kreisbauordnung - Polizeiverordnung des Rhein-Neckar-Kreises, Landkreis Heidelberg, sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur Pergolen zulässig (siehe Gestaltungssatzung).

STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 1e BBauG

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sollte dies aus Gründen des Denkmalschutzes oder wegen der Größe des Grundstückes nicht möglich sein, so muß der Stellplatznachweis in einer Sammelgarage erbracht bzw. abgelöst werden.

ÖFFENTLICHES DURCHGANGSRECHT § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG

Die mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen sind im Plan festgelegt. Die genaue Lage des Fußweges kann von den Planeinzeichnungen abweichen, Anfang und Ende des Durchgangs sollte jedoch wie im Plan beibehalten werden.

GEMEINSCHAFTSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG, § 13 Abs. 2 u. 14

Kinderspielflächen sind gemeinschaftlich anzulegen und zu unterhalten.

PFLANZGEBOT, PFLANZBINDUNG § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 16 BBauG

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Bäumen, Sträuchern und Rasen zu begrünen:

- mindestens 10 % der Freifläche sind mit Sträuchern oder Blumen zu bepflanzen,
- Flächen, die im Sinne der Stufenplanung, aus finanziellen, rechtlichen oder sonstigen Gründen später bebaubar sind, müssen in der Zwischenzeit als Grünfläche angelegt werden.
- Auf je 150 qm Freifläche ist ein Baum mit mind. 5 cm Stammdurchmesser (gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen. Entspricht das weniger als einem Baum pro Grundstück, so ist die erforderliche Anzahl der Bäume gemeinsam von mehreren Grundstücksbesitzern am optimalen Standort zu erstellen.
- Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang (gemessen in 1,0 m Höhe) dürfen ohne Genehmigung nicht beseitigt und in ihrer Lebensfähigkeit nicht beeinträchtigt werden. Die Genehmigung zur Beseitigung ist nur zu erteilen, wenn der Baum einer ordnungsgemäßen Bebauung entgegensteht, die Beseitigung unvermeidbar ist und als Ersatz ein neuer Baum gepflanzt wird.
- Dies gilt nicht für Obstbäume und Baumbestände in öffentlichen Grünanlagen.

C 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Gestaltungssatzung) § 9 Abs. 2 BBauG, § 111 LBO

BAUMASSEN

Bei neuzuplanenden Gebäuden ist in Baumasse und Fassadengliederung Kleinmaßstäblichkeit, Dominanz der stehenden Fenster- und Fassadenelemente der Altbausubstanz anzupassen.

Liegende Fenster zur Straßenseite sind nur als Kleinformat (max. 0,60 x 0,90 m) oder in vertikaler Reihung (mehrere Fenster übereinander) anzuordnen.

Arkaden in der Erdgeschosszone sollen eine lichte Breite von 1,50 m haben.

Höhe und Form der Traufgesimse (Auskragung, plastische Gliederung) soll der vorhandenen Bausubstanz entsprechen.

DÄCHER

Dächer sind als Satteldächer auszuführen. Sonstige Formen wie Walm- und Pultdächer siehe Planeinschrieb.

Die Dachneigung soll sich nach dem Altbaubestand richten, mind. aber 45° betragen. Pultdächer können ausnahmsweise eine Neigung von 30° haben.

Die Dachdeckung ist in Ziegeln (Farben rot bis braun) auszuführen. Empfohlen werden unsortierte Farben in Ton.

Dachaufbauten sind möglich als Schleppgaupen, Reitergaupen, Zwerchhäuser in Anpassung an den Bestand.

Schleppgaupen in liegendem Format sollen nicht höher als 1,0 m, in stehendem Format nicht breiter als 1,30 m sein.

EINFRIEDIGUNGEN

Mauern sind nur entsprechend den Festlegungen im Plan zulässig. Sie dürfen in einer Höhe von max. 1,80 m ausgeführt werden und sind je nach Anschluß an ein Gebäude zu putzen, zu schlämmen oder zu streichen.

Als oberer Mauerabschluß sind nur Abdeckplatten aus Natur-, Kunststein oder Dachziegeln möglich.

In allen Fällen sind "lebendige Einfriedigungen" wie Hecken aus Laub oder immergrünen Pflanzen sowie durchwachsende Holz- und Eisenzäune vorzuziehen.

Alle Einfriedigungen sind genehmigungspflichtig.

NEBENANLAGEN

Bauliche Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind nur zulässig als Pergolen in Leichtbauweise (Holz, Stahl), die nach mind. zwei Seiten offen sein müssen. Sie sind einzugrünen und mit der Gestaltung einer evtl. Einfriedigung abzustimmen.

GEMEINSCHAFTSANTENNEN

Fernsehtennen sind als Gemeinschaftsantennen auszuführen.

3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden:

**Das vorläufige Verzeichnis der Kulturdenk-
mäler in Wiesloch (Denkmalschutzgesetz für
Baden-Württemberg vom 25. 5. 1971)**

ALTSTADT- SANIERUNG



WIESLOCH

RHEIN NECKAR KREIS

BEBAUUNGSPLAN

„ALTSTADT“

BLOCK

2

HESELGASSE
BLUMENSTRASSE
HAUPTSTRASSE
SCHLOSSTRASSE

SATZUNG RECHTSGRUNDLAGEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf dem Bundesbaugesetz vom 23.6.1960, der Baunutzungsverordnung vom 26.11.68 und der Landesbauordnung vom 20.6.1972.

Der Gemeinderat hat am 10.11.76 und am 21.9.77 aufgrund von § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 10.8.72 und § 111 der Landesbauordnung vom 20.6.1972 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. v. 22.12.1973 den Bebauungsplan „Altstadt-Block 2“ einschließlich der für seinen Geltungsbereich geltenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Die vom Gemeinderat beschlossene Begründung zum Bebauungsplan liegt als Anlage bei.

Beschlüsse u. Genehmigungsvermerk

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BBauG am 26. Nov. 1975

beschlossen diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Wiesloch, den 14. Dezember 1976



OBERBÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 2 (6) BBauG nach ortsüblicher Bekanntmachung am 6./7. Sept. 1976 vom 15. Sept. 1976

bis einschließlich 14. Okt. 1976

öffentlich aufgelegt.

Wiesloch, den 14. Dezember 1976



OBERBÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG u. § 111 LBO in Verbindung

mit § 4 GO durch Beschluß des Gemeinderates vom 10. Nov. 1976

als Satzung beschlossen.

Wiesloch, den 14. Dezember 1976



OBERBÜRGERMEISTER

Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde:

Nr. Genehmigt § 11 BBauG, § 111 LBO



REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

Im Auftrag:

13-24/0225/10
11 BBauG / 111 LBO
12.5.78
Regierungspräsidium
Karlsruhe

Durch Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BBauG vom

ist der Bebauungsplan

am 19. OKT. 1978

rechtskräftig geworden.

Wiesloch, den



OBERBÜRGERMEISTER

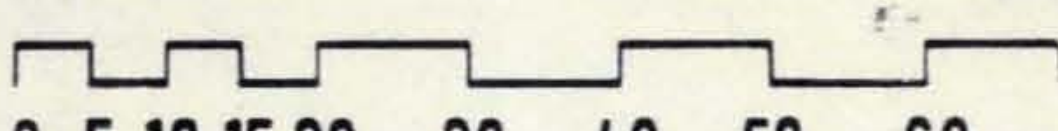
Änderungsvermerk

Dieser Bebauungsplan wurde laut Beschluß des Gemeinderates in folgenden Punkten geändert:

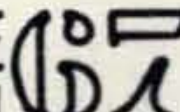
Beschluß vom	Änderungen Zeichen	Inhalt	Bearbeitet am

MASSTAB

1: 500

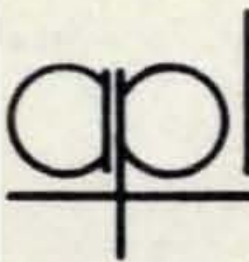


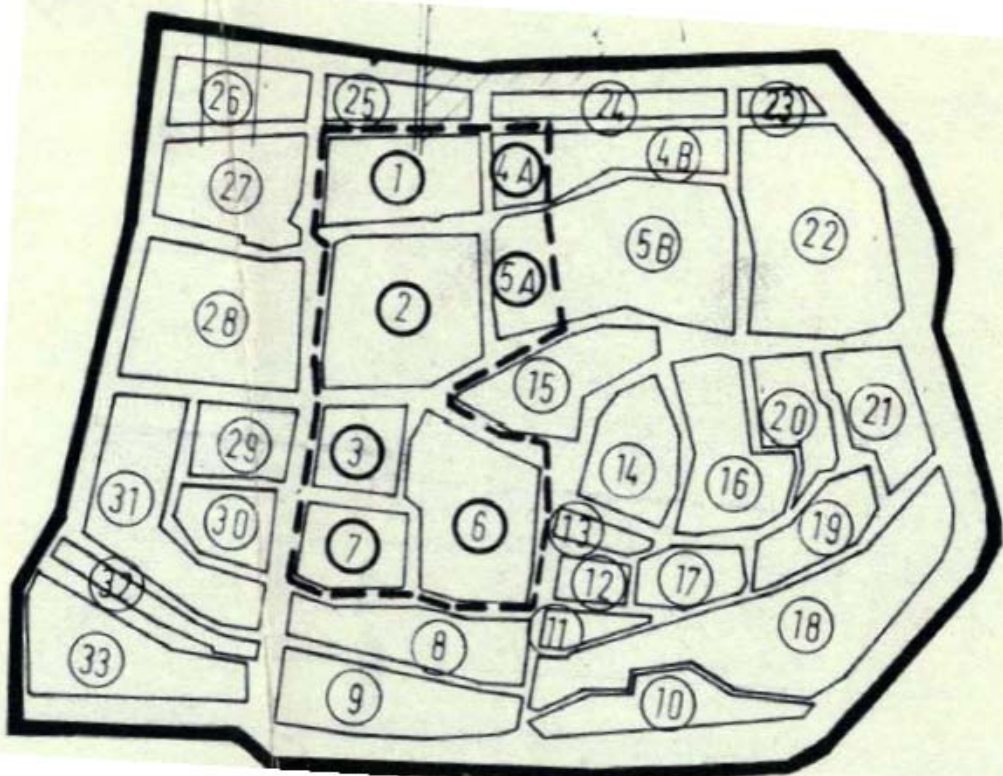
PLANUNGSGRUPPE
ARCHITEKTUR+STÄDTEBAU



BORKOWSKI + BURGER DIPL. ING.
FREIE ARCHITEKTEN + PLANER

CRONBERGERGASSE 12 06203-3295
6802 LADENBURG RHEIN-NECKAR





MASS SKIZZE ZUR NEUBEBAUUNG HESSELGASSE BLOCK 2A

