

LEGENDE UND FESTSETZUNGEN

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

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Teilbebauungsplan)

Grenze des 1. f. fürml. festgelegten Sanierungsbereiches

FLÄCHENFESTSETZUNGEN

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

Überbaute Grundstücksfläche = Bestand 1982

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

ERDGESCHOSIGE ÜBERBAUUNG FÜR GEWERBE ODER ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE, 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 Durchfahrtverbot, Durchfahraubnis 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 Fahrsäulen und Fußgängerwege nicht gestatten, so hat in jedem Fall die Sicherheit des Fußgängers Vorrang.

Vorgesehener Fußgängerbereich; Überfahrung 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 ZA. AUSCHLIESSLICH FL. 57.145 UND 146

Öffentlicher Parkplatz mit Anzahl der Stellplätze

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

BEISPIEL Nutzungsschablone

Blockbezeichnung

MK	II-II-106	Art des Baugebietes	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstwert
1.0	20	Grundflächensanzahl (GRZ) (maximal)	Geschoßflächensanzahl (GPZ) (maximal)
0		Bauweise	

Erläuterung des Beispiels:

MK Kerngebiet

III = II + 1 DG:

Drei Vollgeschosse setzen sich zusammen aus zwei Vollgeschossen und einem als Vollgeschoss anzurechnenden Dachgeschoss;

geschlossene BAUWEISE
geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

WA 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 Ortsatzung dargestellt.

Von der Bebauung freizuhaltende Fläche

Anzahl der Vollgeschosse, HÖCHSTWERT

Ebenenabstaffelung 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 Nasszelle, 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 GRUNDSTÜCKSFLÄCHE SIND Neue Baupläne sind mit Versatz, Vor- und Rücksprüngen, Verkantungen zu planen bei Hausbreiten ab 10,00 m.

Baugrenze mit Angabe der BAUDELTIEFE z. B. maximal zugelassene Bautiefe 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 Überdeckung erfolgen, wenn Sanierung und Erschließungsmöglichkeiten dies erfordern.

ABgrenzung unterschiedlicher Dachformen



Nutzungsgrenze mit Gestaltungsforderung: Neue Baupläne 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 Geschossfläche ergibt.

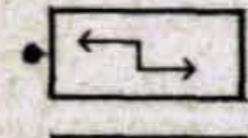


Maximale Bautiefe in Metern

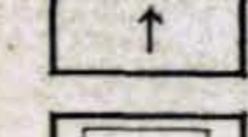


Minimaler Abstand zwischen der Bebauung = Größe der Freifläche in Metern

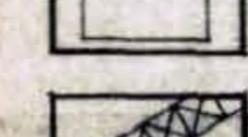
SONSTIGE FESTSETZUNGEN



Firstrichtung Satteldach



Firstrichtung mit Versatz, bzw. mehrere Firste



Pultdach



Flachdach



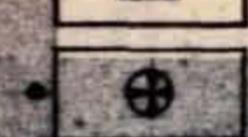
Arkaden



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



VERBINDLICHE GARAGENFAHRT



Kirchliche Einrichtungen



Verwaltungsgebäude



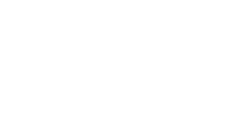
KINDERSPIELPLATZ: FÜR ALLE NUTZER IM BAUGEBIET ZA. AUSCHLIESSLICH FL. 57.145 UND 146



ERLÄUTERUNG DER ABRISSMASSNAHMEN: Abriss aus Gründen der zu dichten Bebauung, eines Mangels an Sonnung 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.

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 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.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist als Höchstwert festgesetzt.

1.3 VOLLGESCHOSSE § 18 BauNVO, § 2 LBO

Bei Objektsanierungen wird die Zahl der Vollgeschosse und die Trauhöhe durch die Abmessungen des Altbestandes im Jahr 1976 bestimmt.

1.4 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.

1.5 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)

1.6 NEBENANLAGEN § 14 u. § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur Pergolen zulässig (siehe Gestaltungssatzung 2.4)

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

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.8 ÖFFENTLICHER DURCHGANG § 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 Planteinzeichnungen abweichen, Anfang und Ende des Durchgangs sollte jedoch wie im Plan beibehalten werden.

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

Kinderspielplätze sind gemeinschaftlich anzulegen und zu unterhalten.

1.10 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.

1.11 VON DER BEBAUUNG FREIHALTIENDE FLÄCHE § 9 Abs. 24 BBauG

Zur Belichtung der Gebäude auf Flst. Nr. 154 und 155 ist im Bebauungsplan eine Fläche festgesetzt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

2.1 FASSADENAUSBILDUNG:

Liegende Fenster zur Straßenseite sind nur als Kleinformat (max. 0,60 x 1,00) oder in vertikaler Anordnung (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 Traufseitse (Auskragung und plastische Gliederung) sollen der vorhandenen Bausubstanz entsprechen.

Hinweis: Neu zu planende Gebäude sind aufgrund des Denkmalschutzgesetzes bezüglich ihrer Bauweise und Fassadengliederung (Einmaßstabslichkeit, Dominanz der stehenden Fenster- und Fassadelemente) der unteren Fenster- und Türgeschossenenden Nachbar-

bzw. Rückgebäu zu anpassen.

2.2 DÄCHER

Dächer sind als Satteldächer auszuführen. Sonstige Formen wie Walmdach und Pultdächer siehe Planeinschrieb. Mindestens 45° Neigung, bei Pultdächern können ausnahmsweise eine Neigung von 30° haben. Pultdächer können ausnahmsweise

die Dachdeckung in Ziegeln (Farben rot bis braun) ausführen. Dachaufbauten sind möglich als Schleppgauben, Reitergauben, Zwerchhäuser in Anpassung an den Bestand. Reitergauben, Schleppgauben in liegendem Format sollten nicht höher als 1,00 m, in stehendem Format nicht breiter als 1,50 m sein.

Die Dachdeckung ist in Ziegeln (Farben rot bis braun) auszuführen. Dachaufbauten sind möglich als Schleppgauben, Reitergauben, Zwerchhäuser in Anpassung an den Bestand. Reitergauben, Schleppgauben in liegendem Format sollten nicht höher als 1,00 m, in stehendem Format nicht breiter als 1,50 m sein.

Die Dachdeckung ist in Ziegeln (Farben rot bis braun) auszuführen. Dachaufbauten sind möglich als Schleppgauben, Reitergauben, Zwerchhäuser in Anpassung an den Bestand. Reitergauben, Schleppgauben in liegendem Format sollten nicht höher als 1,00 m, in stehendem Format nicht breiter als 1,50 m sein.

Die Dachdeckung ist in Ziegeln (Farben rot bis braun) auszuführen. Dachaufbauten sind möglich als Schleppgauben, Reitergauben, Zwerchhäuser in Anpassung an den Bestand. Reitergauben, Schleppgauben in liegendem Format sollten nicht höher als 1,00 m, in stehendem Format nicht breiter als 1,50 m sein.

Die Dachdeckung ist in Ziegeln (Farben rot bis braun) auszuführen. Dachaufbauten sind möglich als Schleppgauben, Reitergauben, Zwerchhäuser in Anpassung an den Bestand. Reitergauben, Schleppgauben in liegendem Format sollten nicht höher als 1,00 m, in stehendem Format nicht breiter als 1,50 m sein.

Die Dachdeckung ist in Ziegeln (Farben rot bis braun) auszuführen. Dachaufbauten sind möglich als Schleppgauben, Reitergauben, Zwerchhäuser in Anpassung an den Bestand. Reitergauben, Schleppgauben in liegendem Format sollten nicht höher als 1,00 m, in stehendem Format nicht breiter als 1,50 m sein.

Die Dachdeckung ist in Ziegeln (Farben rot bis braun) auszuführen. Dachaufbauten sind möglich als Schleppgauben, Reitergauben, Zwerchhäuser in Anpassung an den Bestand. Reitergauben, Schleppgauben in liegendem Format sollten nicht höher als 1,00 m, in stehendem Format nicht breiter als 1,50 m sein.

Die Dachdeckung ist in Ziegeln (Farben rot bis braun) auszuführen. Dachaufbauten sind möglich als Schleppgauben, Reitergauben, Zwerchhäuser in Anpassung an den Bestand. Reitergauben, Schleppgauben in liegendem Format sollten nicht höher als 1,00 m, in stehendem Format nicht breiter als 1,50 m sein.

Die Dachdeckung ist in Ziegeln (Farben rot bis braun) auszuführen. Dachaufbauten sind möglich als Schleppgauben, Reitergauben, Zwerchhäuser in Anpassung an den Bestand. Reitergauben, Schleppgauben in liegendem Format sollten nicht höher als 1,00 m, in stehendem Format nicht breiter als 1,50 m sein.

Die Dachdeckung ist in Ziegeln (Farben rot bis braun) auszuführen. Dachaufbauten sind möglich als Schleppgauben, Reitergauben, Zwerchhäuser in Anpassung an den Bestand. Reitergauben, Schleppgauben in liegendem Format sollten nicht höher als 1,00 m, in stehendem Format nicht breiter als 1,50 m sein.

Die Dachdeckung ist in Ziegeln (Farben rot bis braun) auszuführen. Dachaufbauten sind möglich als Schleppgauben, Reitergauben, Zwerchhäuser in Anpassung an den Bestand. Reitergauben, Schleppgauben in liegendem Format sollten nicht höher als 1,00 m, in stehendem Format nicht breiter als 1,50 m sein.

Die Dachdeckung ist in Ziegeln (Farben rot bis braun) auszuführen. Dachaufbauten sind möglich als Schleppgauben, Reitergauben, Zwerchhäuser in Anpassung an den Bestand. Reitergauben, Schleppgauben in liegendem Format sollten nicht höher als 1,00 m, in stehendem Format nicht breiter als 1,50 m sein.

Die Dachdeckung ist in Ziegeln (Farben rot bis braun) auszuführen. Dachaufbauten sind möglich als Schleppgauben, Reitergauben, Zwerchhäuser in Anpassung an den Bestand. Reitergauben, Schleppgauben in liegendem Format sollten nicht höher als 1,00 m, in stehendem Format nicht breiter als 1,50 m sein.

Die Dachdeckung ist in Ziegeln (Farben rot bis braun) auszuführen. Dachaufbauten sind möglich als Schleppgauben, Reitergauben, Zwerchhäuser in Anpassung an den Bestand. Reitergauben, Schleppgauben in liegendem Format sollten nicht höher als 1,00 m, in stehendem Format nicht breiter als 1,50 m sein.

Die Dachdeckung ist in Ziegeln (Farben rot bis braun) auszuführen. Dachaufbauten sind möglich als Schleppgauben, Reitergauben, Zwerchhäuser in Anpassung an den Bestand. Reitergauben, Schleppgauben in liegendem Format sollten nicht höher als 1,00 m, in stehendem Format nicht breiter als 1,50 m sein.

Die Dachdeckung ist in Ziegeln (Farben rot bis braun) auszuführen. Dachaufbauten sind möglich als Schleppgauben, Reitergauben, Zwerchhäuser in Anpassung an den Bestand. Reitergauben, Schleppgauben in liegendem Format sollten nicht höher als 1,00 m, in stehendem Format nicht breiter als 1,50 m sein.

Die Dachdeckung ist in Ziegeln (Farben rot bis braun) auszuführen. Dachaufbauten sind möglich als Schleppgauben, Reitergauben, Zwerchhäuser in Anpassung an den Bestand. Reitergauben, Schleppgauben in liegendem Format sollten nicht höher als 1,00 m, in stehendem Format nicht breiter als 1,50 m sein.

Die Dachdeckung ist in Ziegeln (Farben rot bis braun) auszuführen. Dachaufbauten sind möglich als Schleppgauben, Reitergauben, Zwerchhäuser in Anpassung an den Bestand. Reitergauben, Schleppgauben in liegendem Format sollten nicht höher als 1,00 m, in stehendem Format nicht breiter als 1,50 m sein.

Die Dachdeckung ist in Ziegeln (Farben rot bis braun) auszuführen. Dachaufbauten sind möglich als Schleppgauben, Reitergauben, Zwerchhäuser in Anpassung an den Bestand. Reitergauben, Schleppgauben in liegendem Format sollten nicht höher als 1,00 m, in stehendem Format nicht breiter als 1,50 m sein.

Die Dachdeckung ist in Ziegeln (Farben rot bis braun) auszuführen. Dachaufbauten sind möglich als Schleppgauben, Reitergauben, Zwerchhäuser in Anpassung an den Bestand. Reitergauben, Schleppgauben in liegendem Format sollten nicht höher als 1,00 m, in stehendem Format nicht breiter als 1,50 m sein.

Die Dachdeckung ist in Ziegeln (Farben rot bis braun) auszuführen. Dachaufbauten sind möglich als Schleppgauben, Reitergauben, Zwerchhäuser in Anpassung an den Bestand. Reitergauben, Schleppgauben in liegendem Format sollten nicht höher als 1,00 m, in stehendem Format nicht breiter als 1,50 m sein.

Die Dachdeckung ist in Ziegeln (Farben rot bis braun) auszuführen. Dachaufbauten sind möglich als Schleppgauben, Reitergauben, Zwerchhäuser in Anpassung an den Bestand. Reitergauben, Schleppgauben in liegendem Format sollten nicht höher als 1,00 m, in stehendem Format nicht breiter als 1,50 m sein.

Die Dachdeckung ist in Ziegeln (Farben rot bis braun) auszuführen. Dachaufbauten sind möglich als Schleppgauben, Reitergauben, Zwerchhäuser in Anpassung an den Bestand. Reitergauben, Schleppgauben in liegendem Format sollten nicht höher als 1,00 m, in stehendem Format nicht breiter als 1,50 m sein.

Die Dachdeckung ist in Ziegeln (Farben rot bis braun) auszuführen. Dachaufbauten sind möglich als Schleppgauben, Reitergauben, Zwerchhäuser in Anpassung an den Bestand. Reitergauben, Schleppgauben in liegendem Format sollten nicht höher als 1,00 m, in stehendem Format nicht breiter als 1,50 m sein.

Die Dachdeckung ist in Ziegeln (Farben rot bis braun) auszuführen. Dachaufbauten sind möglich als Schleppgauben, Reitergauben, Zwerchhäuser in Anpassung an den Bestand. Reitergauben, Schleppgauben in liegendem Format sollten nicht höher als 1,00 m, in stehendem Format nicht breiter als 1,50 m sein.

Die Dachdeckung ist in Ziegeln (Farben rot bis braun) auszuführen. Dachaufbauten sind möglich als Schleppgauben, Reitergauben, Zwerchhäuser in Anpassung an den Bestand. Reitergauben, Schleppgauben in liegendem Format sollten nicht höher als 1,00 m, in stehendem Format nicht breiter als 1,50 m sein.

Die Dachdeckung ist in Ziegeln (Farben rot bis braun) auszuführen. Dachaufbauten sind möglich als Schleppgauben, Reitergauben, Zwerchhäuser in Anpassung an den Bestand. Reitergauben, Schleppgauben in liegendem Format sollten nicht höher als 1,00 m, in stehendem Format nicht breiter als 1,50 m sein.

Die Dachdeckung ist in Ziegeln (Farben rot bis braun) auszuführen. Dachaufbauten sind möglich als Schleppgauben, Reitergauben, Zwerchhäuser in Anpassung an den Bestand. Reitergauben, Schleppgauben in liegendem Format sollten nicht höher als 1,00 m, in stehendem Format nicht breiter als 1,50 m sein.

Die Dachdeckung ist in Ziegeln (Farben rot bis braun) auszuführen. Dachaufbauten sind möglich als Schleppgauben, Reitergauben, Zwerchhäuser in Anpassung an den Bestand. Reitergauben, Schleppgauben in liegendem Format sollten nicht höher als 1,00 m, in stehendem Format nicht breiter als 1,50 m sein.

Die Dachdeckung ist in Ziegeln (Farben rot bis braun) auszuführen. Dachaufbauten sind möglich als Schleppgauben, Reitergauben, Zwerchhäuser in Anpassung an den Bestand. Reitergauben, Schleppgauben in liegendem Format sollten nicht höher als 1,00 m, in stehendem Format nicht breiter als 1,50 m sein.

Die Dachdeckung ist in Ziegeln (Farben rot bis braun) auszuführen. Dachaufbauten sind möglich als Schleppgauben, Reitergauben, Zwerchhäuser in Anpassung an den Bestand. Reitergauben, Schleppgauben in liegendem Format sollten nicht höher als 1,00 m, in stehendem Format nicht breiter als 1,50 m sein.

Die Dachdeckung ist in Ziegeln (Farben rot bis braun) auszuführen. Dachaufbauten sind möglich als Schleppgauben, Reitergauben, Zwerchhäuser in Anpassung an den Bestand. Reitergauben, Schleppgauben in liegendem Format sollten nicht höher als 1,00 m, in stehendem Format nicht breiter als 1,50 m sein.

Die Dachdeckung ist in Ziegeln (Farben rot bis braun) auszuführen. Dachaufbauten sind möglich als Schleppgauben, Reitergauben, Zwerchhäuser in Anpassung an den Bestand. Reitergauben, Schleppgauben in liegendem Format sollten nicht höher als 1,00 m, in stehendem Format nicht breiter als 1,50 m sein.

Die Dachdeckung ist in Ziegeln (Farben rot bis braun) auszuführen. Dachaufbauten sind möglich als Schleppgauben, Reitergauben, Zwerchhäuser in Anpassung an den Bestand. Reitergauben, Schleppgauben in liegendem Format sollten nicht höher als 1,00 m, in stehendem Format nicht breiter als 1,50 m sein.

Die Dachdeckung ist in Ziegeln (Farben rot bis braun) auszuführen. Dachaufbauten sind möglich als Schleppgauben, Reitergauben, Zwerchhäuser in Anpassung an den Bestand. Reitergauben, Schleppgauben in liegendem Format sollten nicht höher als 1,00 m, in stehendem Format nicht breiter als 1,50 m sein.

Die Dachdeckung ist in Ziegeln (Farben rot bis braun) auszuführen. Dachaufbauten sind möglich als Schleppgauben, Reitergauben, Zwerchhäuser in Anpassung an den Bestand. Reitergauben, Schleppgauben in liegendem Format sollten nicht höher als 1,00 m, in stehendem Format nicht breiter als 1,50 m sein.

Die Dachdeckung ist in Ziegeln (Farben rot bis braun) auszuführen. Dachaufbauten sind möglich als Schleppgauben, Reitergauben, Zwerchhäuser in Anpassung an den Bestand. Reitergauben, Schleppgauben in liegendem Format sollten nicht höher als 1,00 m, in stehendem Format nicht breiter als 1,50 m sein.

Die Dachdeckung ist in Ziegeln (Farben rot bis braun) auszuführen. Dachaufbauten

GROSSE KREISSTADT
WIESLOCH

RHEIN-NECKAR-KREIS

1. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN

„ALTSTADT - BLOCK 2 ..

1. ÄNDERUNG

Stadtbauamt
Planungsabteilung

Wiesloch, den 04.02.1983
602-Ke-stm

B e g r ü n d u n g

(§ 9 Abs. 8 BBauG)

zur Bebauungsplanänderung "Altstadt Block 2"
in Wiesloch, Rhein-Neckar-Kreis

1.0 Allgemeines

- 1.1 Der Bebauungsplan "Altstadt Block 2" wurde am 12. September 1978 durch Erlaß des Regierungspräsidiums Karlsruhe (Nr. 13-24/0225/10/) genehmigt. Am 19. Oktober 1978 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
- 1.2 Die Bodenordnung im Innern des Baublockes ist bereits weitgehend abgeschlossen, die Neubebauung des Block-Nordrandes ist ebenfalls abgeschlossen.
- 1.3 Die Grundzüge der Planung bestehen aus einer geschlossenen Blockrandbebauung mit entkerntem Blockinnenbereich. Dieser Innenbereich kann nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes eingeschossig überbaut werden. Diese Bebauung kann sowohl aus Garagen als auch gewerblichen Gebäuden bestehen.
- 1.4 Die rückwärtige Baugrenze im südlichen Blockrandbereich wurde sehr eng auf den Gebäudebestand von 1976 festgeschrieben. Die ursprünglich vorgesehene Bodenordnung in diesem Bereich ist jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht realisierbar. Hierdurch ergäbe sich bei einem Festhalten am rechtskräftigen Bebauungsplan eine sehr unruhige und, entsprechend dem derzeitigen Bestand, sehr unschöne Blockinnenseite.

1.5 Um einerseits die Blockinnenseite des südlichen Blockrandes besser zu gestalten und andererseits die Nutzungsmöglichkeiten dieses Teiles zu verbessern, beschloß der Gemeinderat der Stadt Wiesloch, den Bebauungsplan geringfügig zu ändern.

2.0 Aenderungen

gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan

2.1 Die rückwärtige Baugrenze des südlichen Blockrandes wird westlich des Flurstücks Nr. 158 nach Norden verschoben. Auf Flurstück Nr. 154 wird ein Lichthof festgesetzt, der von einer Bebauung freigehalten werden muß. Dieser Lichthof dient der Belichtung und Besonnung der Gebäude bzw. einer möglichen Bebauung auf den Flurstücken Nr. 141/4, 154 und 155.

2.2 Die Geschoßflächenzahl für den südlichen Blockrand wird aufgrund dieser Erweiterung der Baufläche um 10 % von 2,0 auf 2,2 erhöht.

2.3 Die rückwärtige Baugrenze im nord-westlichen Teil wird ebenfalls geringfügig begradiert.

3.0 Verfahren

3.1 Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es handelt sich um eine geringfügige Änderung, die gemäß § 13 BBauG im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird.

3.2 Die Eigentümer der von den Änderungen betroffenen und benachbarten Grundstücken wurden zur vorgesehenen Änderung gehört. Die eingegangenen Widersprüche beziehen sich in erster Linie auf privatrechtliche Belange, sie werden vom Gemeinderat im Sinne des § 13 BBauG behandelt.

4.0 Bestehende Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan "Altstadt Block 2" von 1978 wird durch diese Änderung nicht berührt und bleibt weiterhin bestehen.

Wiesloch, Februar 1983

Stadtbauamt

Abt. Planung


Ketterer

ALTSTADT- SANIERUNG



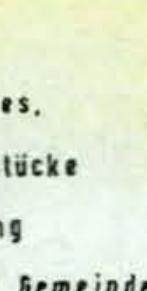
WIESLOCH RHEIN NECKAR KREIS

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

„ALTSTADT“

BLOCK

HESELGASSE
BLUMENSTRASSE
HAUPTSTRASSE
SCHLOSSSTRASSE

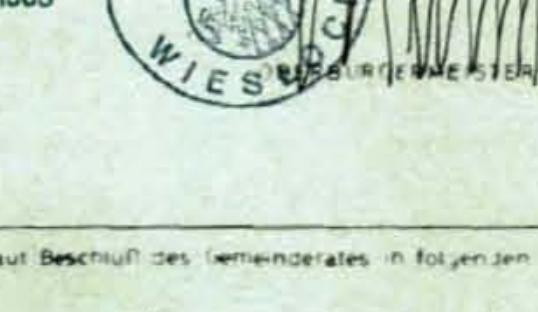


Rechtliche Grundlage

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauzulassungsverordnung) § 111 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.

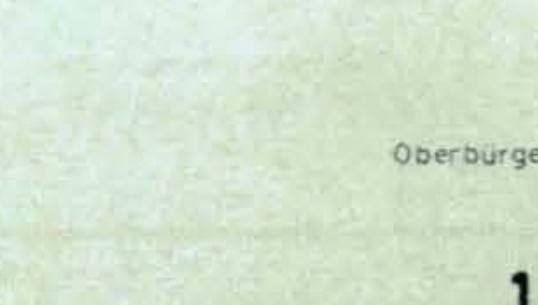
Der Gemeinderat hat gemäß § 6 BBauG am 20.10.1982 beschlossen den Bebauungsplan „Altstadt Block 2.“ zu ändern. Die Bekanntmachung erfolgte am 4.11.1982

Wiesloch, den 24. Februar 1983



Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG u. § 111 LBO in Verbindung mit § 4 LO durch Beschluss des Gemeinderates vom 23.2.1983 als Satzung beschlossen

Wiesloch, den 24. Februar 1983



Anmerkungsvermerk

Dieser Bebauungsplan wurde laut Beschluss des Gemeinderates in folgenden Punkten geändert

Beschluß vom	Aenderungen Zeichen	Inhalt	Bearbeitet am
23.2.1983	602 KE/RZ	s. Legende	NOV. 1982

WIESLOCH, den
apl

Oberbürgermeister

MASSTAB

1: 500

0 5 10 15 20 30 40 50 60

PLANUNGSGRUPPE

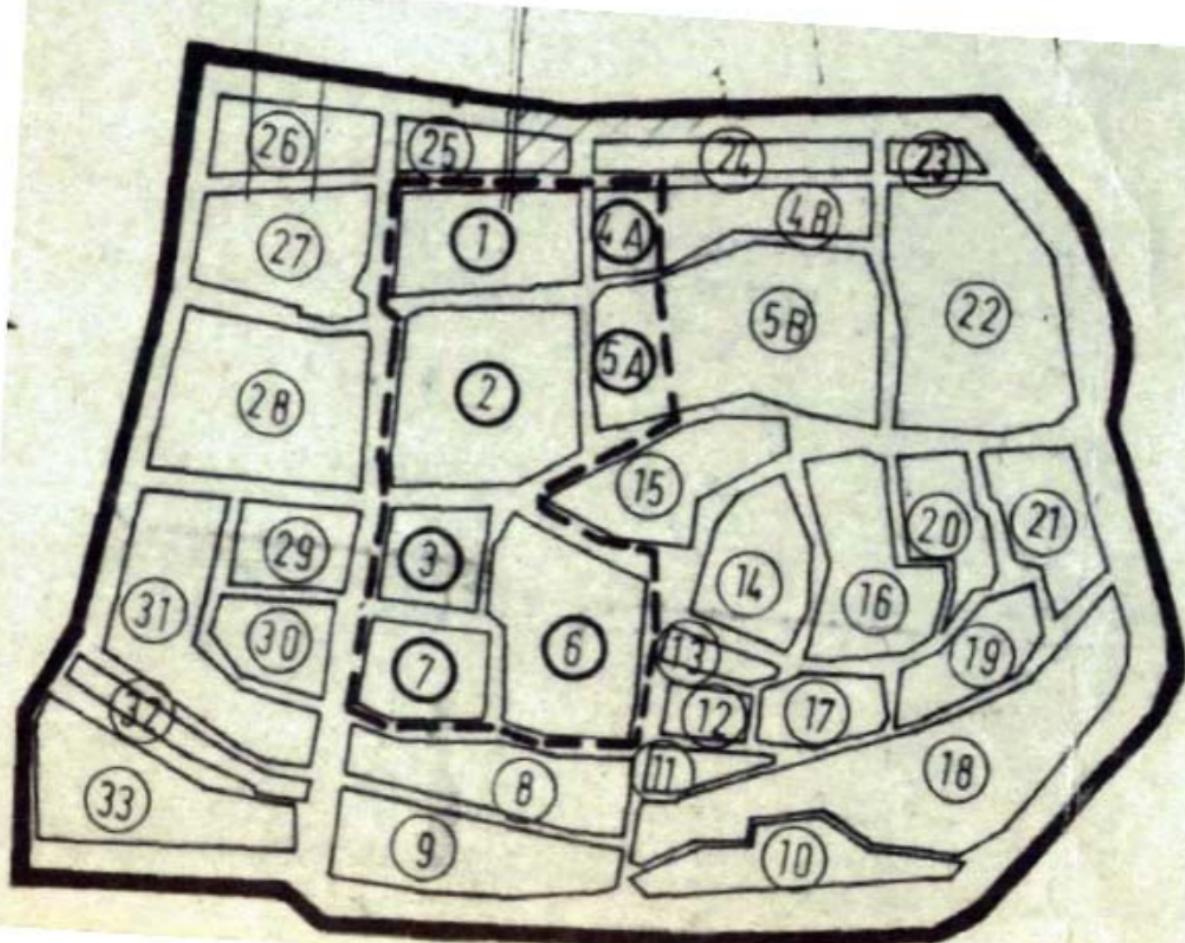
ARCHITEKTUR+STADTEBAU

BORKOWSKI + BURGER DIPL. ING.

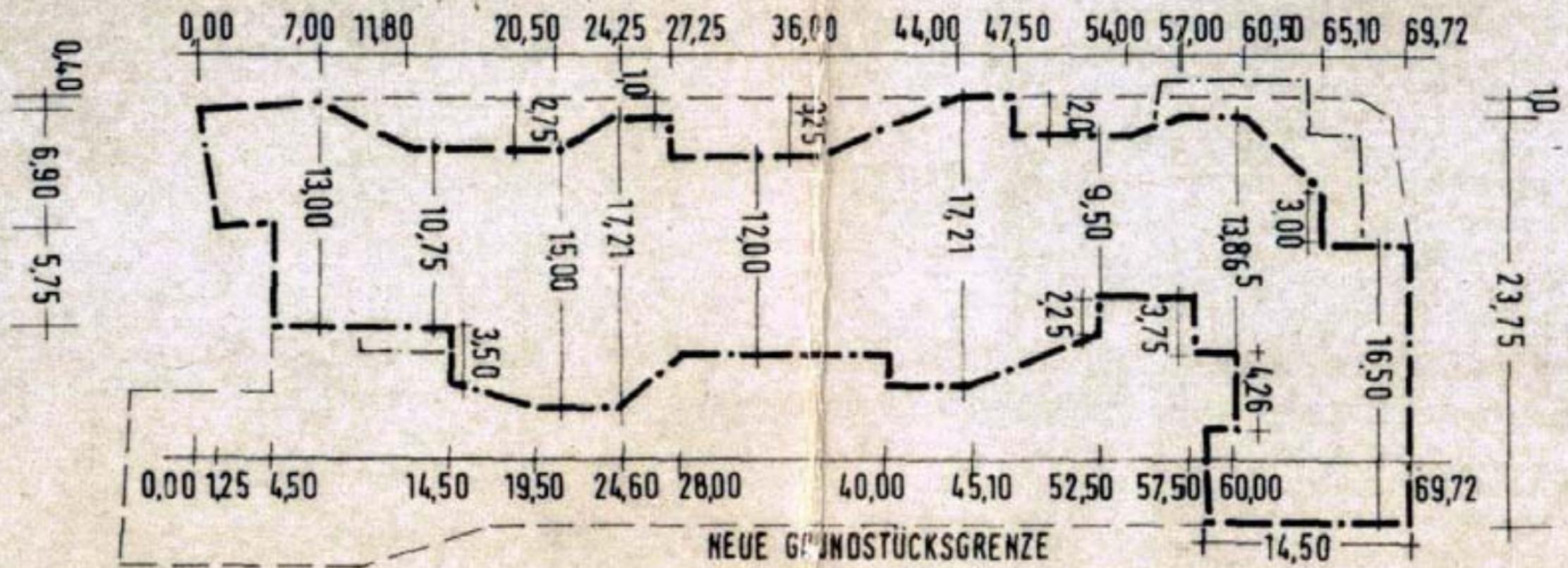
FREIE ARCHITEKTEN + PLANER

CRONBERGERGASSE 12 68203-3295

6802 LADENBURG RHEIN-NECKAR



MASS SKIZZE ZUR NEUBEBAUUNG HESSELGASSE BLOCK 2A



UMFANG DER ÄNDERUNGEN

1. Verschiebung der rückwärtigen Baugrenze entlang der Hauptstrasse nach Norden.
2. Geringfügige Korrektur der Baugrenze im Nord-westlichen Bereich.
3. Erhöhung des GFZ im südlichen Bereich um 10%.

SKIZZE DER ÄNDERUNGEN

