
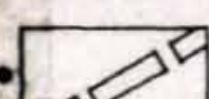





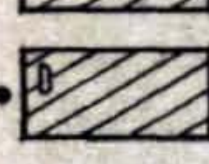



# LEGENDE UND FESTSETZUNGEN

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





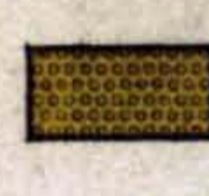
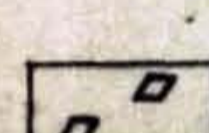
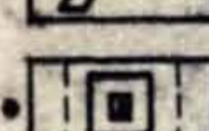
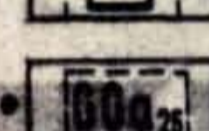
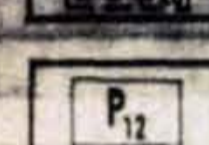
-  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Teilbebauungsplan)
-  Grenze des 1. förmlich festgelegten Sanierungsgebietes

## 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 entwerfende 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

## VERKEHRSPFLÄCHEN

-  Fahrbahn mit Begrenzung
-  Fußgängerbereich mit Begrenzung
-  Übergang von den Erschließungsstraßen zu den Andienungsschleifen (Zufahrt und "Bremsen"). 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. höher, 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 ZA, AUSSCHLIESSLICH FL. ST. 145 UND 146
-  Öffentlicher Parkplatz mit Anzahl der Stellplätze

## ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

BEISPIEL

Nutzungsschablone

Blockbezeichnung

MK	II-III-106	Art des Baugebietes	
		Grundflächenzahl (GRZ) (maximal)	Geschoßflächenzahl (GFZ) (maximal)
1,0	2,0		
0			

Erläuterung des Beispiels:

MK Kerngebiet

III - II + I DG:

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

0 geschlossene BAUWEISE

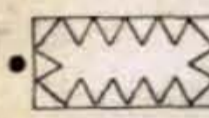

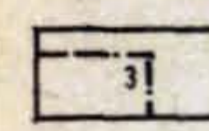
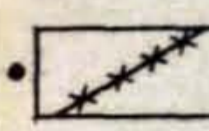


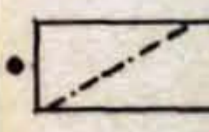

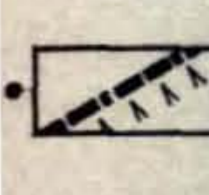
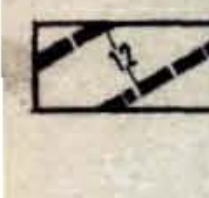



a geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche


WA


Allgemeines Wohngebiet


Hinweis:

FÜR ART UND MASS DER NUTZUNG IST DER BESTAND DER BEBAUUNG IM JAHR 1976 AUSSCHLAGEBEND, insbesondere bei der Anzahl der Stockwerke, Bautiefe und der Dachneigung. Weitere Richtlinien und Gestaltungsmöglichkeiten sind in der Ortsatzung dargestellt.

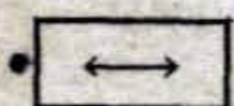
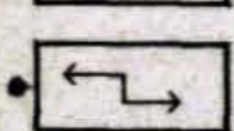
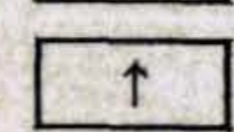
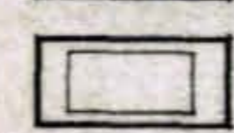

-  Von der Bebauung freizuhalten Fläche
-  Anzahl der Vollgeschosse, HÖCHSTWERT
-  Ebenenabstaffelung über dem niedrigsten Punkt des Geländes (= nicht identisch mit der Anzahl der Vollgeschosse)
-  Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung zweier Baugebiete
-  Baulinie: Gebäude müssen auf diese Linie 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 § 25 Abs. 3 BauNVO
-  INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE SIND NEUE BAUFUCHTEN SIND MIT VERSATZ, VOR- UND RÜCKSPRÜNGEN, VERKANTUNGEN ZU PLANEN BEI HAUSBREITEN AB 10,00 m.
-  Baugrenze mit Angabe der GEBÄUDETIEFE z. B. maximal zugelassene Gebäutiefe beträgt 12,00 m Die rückwärtige Begrenzung verläuft dann entsprechend den Vor- und Rücksprünge 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 Gestaltungsanforderung: Neue Baufuchten sind mit Versatz, Vor- und Rücksprünge 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 Geschosfläche ergibt.

-  Maximale Bautiefe in Metern

-  Minimaler Abstand zwischen der Bebauung = Größe der Freifläche in Metern

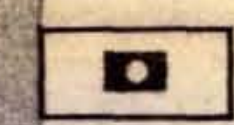
## SONSTIGE FESTSETZUNGEN

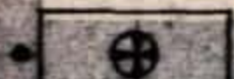
-  Firstrichtung Satteldach
-  Firstrichtung mit Versatz, bzw. mehrere Firste
-  Pultdach
-  Flachdach
-  Arkaden

-  GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT Innerhalb der 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.


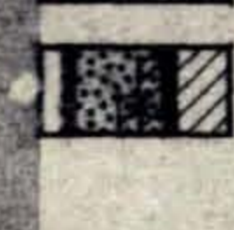


-  VERBINDLICHE GARAGENZUFAHRT

## Kirchliche Einrichtungen

-  Verwaltungsgebäude

-  KINDERSPIELPLATZ, FÜR ALLE NUTZER IM BAUGEBIET ZA, 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.

# 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 Traufhöhe durch die Abmessungen des Altbestandes im Jahr 1976 bestimmt.

### 1.4 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.

### 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 ÖFFENTLICHEN DURCHGANGSPUNKT § 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.

### 1.9 GEMEINSCHAFTSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG, § 13 Abs. 2 u. 18

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 FREIZUHALTENDE 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 Fassadengestaltung:

Liegende Fenster zur Straßenseite sind nur als Kleinformat (max. 0,60 x 0,90) 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 Traufgesimse (Auskragung und plastische Gliederung) sollen der vorhandenen Bausubstanz entsprechen.

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

### 2.2 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

Fernsehantennen sind als Gemeinschaftsantennen auszuführen.

### HINWEIS

#### STELLPLÄTZE UND GARAGEN

§ 69 LBO, Abs. 2

Ist eine 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.

GROSSE KREISSTADT  
WIESLOCH

RHEIN-NECKAR-KREIS

1. FERTIGUNG

# BEBAUUNGSPLAN

„ALTSTADT - BLOCK 2 „

1. ÄNDERUNG

## 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 Änderungen

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 begradigt.

## 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  
SCHLOSSTRASSE

2

### Rechtliche Grundlage

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes,  
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(Baunutzungsverordnung) § 111 der Landesbauordnung  
für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeinde-  
ordnung 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



OBERBÜRGERMEISTER

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

Wiesloch, den 24. Februar 1983



OBERBÜRGERMEISTER

Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde

Nr. Genehmigt § 11 BBauG, § 111 LBO

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

Karlsruhe, den

Nr. 13-24/0225/10

Genehmigt (§ 11 BBauG)

Karlsruhe, den 9.3.83

Regierungspräsidium

Karlsruhe

Durch Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 11 BBauG vom

12. März 1983

am 14. März 1983

ist der Bebauungsplan

rechtskräftig geworden.



OBERBÜRGERMEISTER

Wiesloch, den 14. März 1983

### Änderungsvermerk

Dieser Bebauungsplan wurde laut Beschluß des Gemeinderates in folgenden Punkten  
geändert

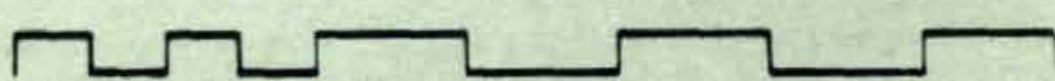
Beschluß vom	Änderungen Zeichen	Inhalt	Bearbeitet am
23.2.1983	602 KE / RZ	s. Legende	NOV. 1982

WIESLOCH, den

Oberbürgermeister

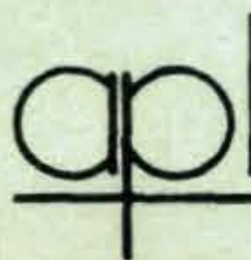
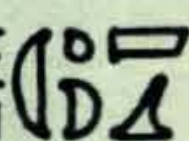
MASSTAB

1: 500



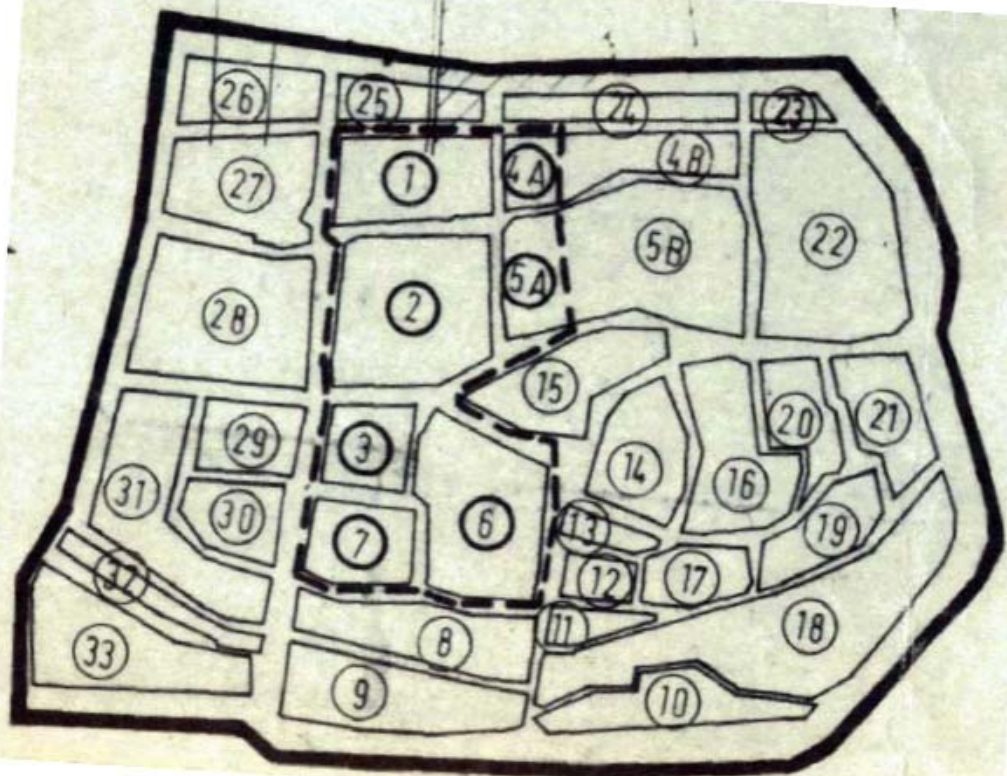
0 5 10 15 20 30 40 50 60

PLANUNGSGRUPPE  
ARCHITEKTUR + STADTEBAU

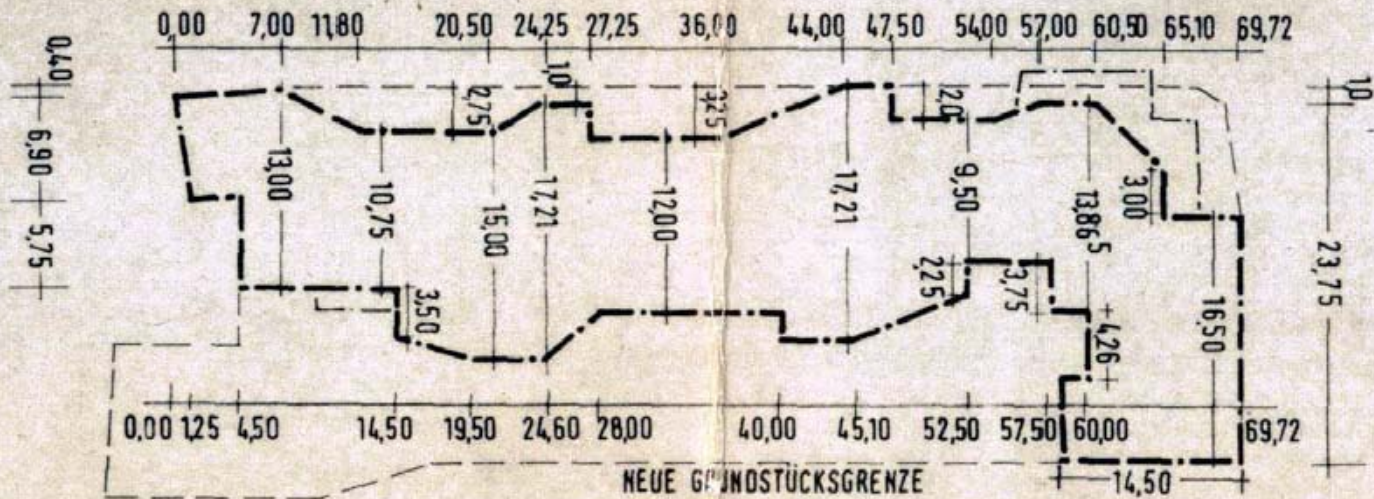


BORKOWSKI + BURGER DIPL. ING.  
FREIE ARCHITEKTEN + PLANER

CRONBERGERGASSE 12 06203-3295  
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

