



ZEICHENERKLÄRUNG

Art u. Maß der baulichen Nutzung

(gem § 2 Abs 4 PlanzVO)

WOHNBAUFLÄCHEN

WR

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse als Hochstgrenze

(X)

Zahl der Vollgeschosse zwingend

• T

Terrassengeschoß möglich

0.4

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

1.2

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

o

offne Bauweise

g

geschlossene Bauweise

(§ 22 u 23 BauNVO)

• • • • •

Abgrenzung unterschiedl Nutzung (§ 15 Abs 1 Nr 3 BauNVO)

— — — — —

Baulinie (§ 23 Abs 2 BauNVO)

— — — — —

Baugrenze (§ 23 Abs 3 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche

P

Öffentliche Parkfläche

GRÜNFLÄCHEN

Kinderspielplätze

Kleingarten

WEITERE NUTZUNGARTEN



Umformersstation (§ 5 Abs 2 Nr 5 + § 5 Abs 7 Nr 6 BauNVO)

380 kv F

Elt Freileitung 380 kv (bestehend) (§ 4 Abs 1 Nr 3 BauNVO)

Flächen (§ 9 Abs 1 Nr 11 BauNVO)

G St

Gemeinschaftsstellplätze

001

G Ga

Gemeinschaftsgaragen

| Baugebiet | Zahl v. geschossen |
|------------------|--------------------|
| Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl |
| St. Bauweise | St. Bauweise |

Grenze des raumlichen Geltungsbereichs

(§ 9 Abs 5 BauNVO)

→ Firstrichtung

SCHALLSCHUTZBLENDE 2.50m HOCH

S A T Z U N G

Aufgrund der §§ 8 und folgende des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341), der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung) des Bundesministeriums für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1233) des § 1 der zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (GBl. S. 208) und des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.1955 (GBl. S. 129) in Verbindung mit § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (GBl. S. 151) hat der Gemeinderat der Stadt Wiesloch die zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Schriftliche Festsetzungen § 9 (1) BBauG

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Reines Wohngebiet (WR), Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA), Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffer 1, 3, 4 und 6 sind nicht zulässig.

2. Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1 Dachform, Dachneigung:

Reines Wohngebiet (WR): bis 4-geschossige Zeilen, sowie 10-geschossige Punkthäuser, Flachdach, Einzel- bzw. Doppelhäuser: Flach- oder Satteldach, Dachneigung 0-25°.
Allgemeines Wohngebiet (WA): Dachneigung 0-25°.

2.2 Dachfarbe: dunkler Farbton

2.3 Außenflächen: sind mit dem Baurechtsamt abzustimmen.

2.4 Sockelhöhe gemessen ab Gehweghinterkante bei 4-geschossigen Gebäuden max. 0.60 m, bei Hausgruppen, Doppel- und Einzelhäuser, sowie im WA 0.40 m.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn und soweit es für die ordnungsgemäße Entwässerung der Kellergeschosse erforderlich ist bzw. wenn bei den Zeilen- und Punktbauten aus gestalterischen Gründen eine höhere Sockelhöhe zweckmäßig wäre.

2.5 Kniestock: zulässig max. 0.30 m.

2.6 Es ist für jedes Gebäude nur eine Gemeinschaftsantenne für Rundfunk- und Fernsehempfang zulässig.

3. Außengestaltung

3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht als Eingang, Fußweg, Zufahrt usw. dienen, sind landschaftsgärtnerisch anzulegen.

3.2 Abfallbehälter (Mülleimer) sind nur innerhalb baulicher Anlagen unterzubringen.

3.3 Werbeanlagen und Automaten sind im reinen Wohngebiet (WR) nicht zulässig.

4. Garagen und Stellplätze

4.1 Für jede Wohneinheit ist ein Stellplatz oder eine Garage auf dem Baugrundstück oder den dafür besonders ausgewiesenen Flächen zu errichten. Auf den als Gemeinschaftsstellplätze (GSt) ausgewiesenen Flächen können auch Garagen errichtet werden. Die Gestaltung der Gemeinschaftsstellplätze ist in jedem Fall einheitlich vorzunehmen.

4.2 Garagen dürfen eine lichte Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Dachform: Flachdach.

4.3 Werden Garagen und überdachte Stellplätze in Verbindung mit Wohngebäuden erstellt, so sind sie entweder mit Flachdach auszuführen oder es muß die Dachneigung, Dachform und Firstrichtung dem Hauptgebäude angepaßt werden.

5. Einfriedigungen

5.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig. Als Abgrenzung sind Mauer- bzw. Betonsockel oder Saumsteine bis zu einer Höhe von max. 20 cm zulässig.

Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind Zäune bis zu einer Höhe von 1.00 m möglich. Die Einholung einer Genehmigung ist erforderlich.

6. Verbindungswege

6.1 Die privaten Verbindungswege zwischen den Wohngebäuden sind einwandfrei zu beleuchten.

6.2 Die privaten Verbindungswege zwischen den Wohngebäuden sind mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belasten.

6.3 Elektrische Versorgungseinrichtungen wie Kabelverteiler- schränke, Straßenbeleuchtungskästen und dergl. können auf den nicht zur Bebauung ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

Bebauungsplan "Straßenwiesen/Straßenäcker"

Gemarkung Wiesloch

Begründung gemäß § 9 BBauG

I. Allgemeines

Das Gebiet des festzustellenden Bebauungsplanes "Straßenäcker/Straßenwiesen" ist im Flächennutzungsplan-Entwurf als Wohngebiet dargestellt. Das Baugebiet liegt westlich der Alten Heerstraße im Anschluß an das Neubaugebiet Bohn, ca. 1500 m vom Stadtzentrum entfernt. Die topographischen Verhältnisse des Plangebietes sind aus den eingetragenen Schichtlinien im Bebauungsplan ersichtlich.

Das Baugelände umfaßt ca. 6,2 ha. Im Nord- und Westbereich wird das Baugebiet von einer 380 kV-Leitung überspannt, die erhebliche Einschränkungen in der Nutzung des Baugebietes mit sich bringt.

Außerdem ist die bauliche Nutzung des Geländes durch seine Lage an stark belasteten Verkehrsstraßen beeinträchtigt. Um den Verkehrslärm, der durch die umgebenden Verkehrsstraßen ausgelöst werden wird, fernzuhalten, ist beabsichtigt, eine dichte Bepflanzung entlang der Verkehrsstraßen anzulegen.

II. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet wird begrenzt im Süden durch den Leimbach, im West durch den geplanten Zubringer zur neuen Umgehungsstraße B 3, im Norden durch den vorhandenen Feldweg Lgb. Nr. 3020 und im Osten durch eine vorhandene ausgebauten Ortsstraße (Alte Heerstraße).

III. Bebauung

Im Plangebiet ist die Erstellung von Einzelhäusern im südlichen Teil, sowie 5 Punkthäuser mit 4, 8 und 10-Geschossen sowie 2 Wohnblocks mit 5 bis 8 Vollgeschossen vorgesehen. An der Süd-Ost-Ecke des Plangebietes ist eine Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Sondergebiet (SO) zur Errichtung von Länden ausgewiesen.

Die beabsichtigte Bebauung ist an die vorhandenen Blockbauten ostwärts und die Punktbauden südöstlich des Plangebietes angeglichen.

IV. Verkehr

1. Fließender Verkehr

Die Erschließung erfolgt über den vorgesehenen Straßenzug "A" und die beiden Stichstraßen "C + D". Die Stellplätze für die Blockbauten sind als Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen und werden über den vorgesehenen Straßenzug "A" bzw. "B" und die bereits vorhandene Alte Heerstraße erschlossen.

2. Ruhender Verkehr

Für jede Wohneinheit ist ein Stellplatz eingeplant. Außerdem sind öffentliche Parkflächen in ausreichendem Maße über das Plangebiet verteilt.

3. Öffentliche Verkehrsmittel

Das Plangebiet wird durch die auf der Alten Heerstraße verkehrenden Buslinien der Südwestdeutschen Eisenbahngesellschaft mbH an den öffentlichen Verkehr angeschlossen.

V. Bodenordnung

Nach Feststellung des Bebauungsplanes wird eine Baulandumlegung entsprechend den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes durchgeführt.

IV. Versorgungsleitungen

1. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt durch Schwerwasserkanalisation (Mischsystem) und kann an das bestehende Kanalnetz angeschlossen werden.

2. Bewässerung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser erfolgt über das vorhandene städtische Versorgungsnetz.

3. Elektrizität

Aus den Straßenzügen "A u. B" des Plangebietes ist ein Gelände für die Errichtung von je einer Trafostation eingeplant. Das Stromnetz soll verkabelt werden und erhält über die Trafostationen Anschluß an das bestehende Ortsnetz der Badenwerk AG.

4. Die Versorgung mit Gas erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Stadtwerke Heidelberg.

VII. Flächennutzung

1. Flächenverteilung

| | | |
|--|---------|-----------|
| Brutto-Bauland | 6.20 ha | = 100 % |
| Netto-Wohnbauland | | |
| Grundstücksflächen für Punkt- und Blockbauten und Einzelhäuser sowie private Parkflächen | 4.34 ha | = 70 % |
| Öffentliche Verkehrsflächen | | |
| Strassen, Wege, Spielplätze sowie öffentliche Parkplätze | 0.94 ha | = 15.16 % |
| Pachtweise zu nutzende Kleingärten | 0.92 ha | = 14.84 % |

2. Geplante Bebauung

| Wohnformen | Wohnungen | Personen |
|---------------------------|-----------|----------|
| Freistehende Einzelhäuser | 13 | 45 |
| Punkthäuser | | |
| 3 und 10-geschossig | 176 | 616 |
| Blockbauten | | |
| 3, 6 und 8-geschossig | 112 | 392 |
| | | |
| | 301 | 1.053 |

3. Wohndichte

Angenommen pro Wohnung 3,5 Personen

Netto-Wohndichte 1.653/4,34 = 248 Pers./ha

Brutto-Wohndichte 1.653/6,20 = 266 Pers./ha

4. Abstellplätze

Private Ein- und Abstellplätze für PKW 273 Stück

Öffentliche Abstellplätze für PKW 65 Stück

VIII. Kosten

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

1. Straßen und öffentlich Parkflächen

ca. 3.500 qm a DM 40,-- 150.000,-- DM

2. Spielplätze einschl. Wege

ca. 3.570 qm a DM 15,-- 53.550,-- DM

3. Kanalisation

ca. 350 m a DM 250,-- 87.500,-- DM

4. Wasserversorgung

ca. 350 m a DM 85,-- 29.750,-- DM

5. Stromversorgung

(Straßenbeleuchtung verkabelt) 15.000,-- DM

6. Bauleitplanung

4.000,-- DM

7. Umlegung

ca. 62000 qm a DM 0,35 21.700,-- DM

361.500,-- DM

Erschließungsaufwand pro geplante Wohneinheit

361.500 : 273 = 1.324,18 DM

Ein Teil dieser Kosten kann durch Erschließungsbeiträge gedeckt werden.

Wiesloch, den 2. Februar 1970

Stadtbaumamt

Stadtbaumeister

Bebauungsplan "Straßenwiesen/Straßenäcker"

Gemarkung Wiesloch

Begründung gemäß § 9 BBauG

I. Allgemeines

Das Gebiet des festzustellenden Bebauungsplanes "Straßenwiesen/Straßenäcker" ist im Flächennutzungsplan-Entwurf als Wohngebiet dargestellt. Das Baugebiet liegt westlich der Alten Heerstraße im Anschluß an das Neubaugebiet Bohn, ca. 1500 m vom Stadtkern entfernt. Die topographischen Verhältnisse des Plangebietes sind aus den eingetragenen Schichtlinien im Bebauungsplan ersichtlich.

Das Baugelände umfaßt ca. 6,2 ha. Im Nord- und Westbereich wird das Baugebiet von einer 380 kV-Leitung überspannt, die erhebliche Einschränkungen in der Nutzung des Baugebietes mit sich bringt.

Außerdem ist die bauliche Nutzung des Geländes durch seine Lage an stark belasteten Verkehrsstraßen beeinträchtigt. Um den Verkehrslärm, der durch die umgebenden Verkehrsstraßen ausgelöst wird, fernzuhalten, ist beabsichtigt, eine Schallblende in 2,50 m Höhe an dem künftigen Zubringer zur B 3 anzubringen und zusätzlich eine dichte Bepflanzung entlang der Verkehrsstraßen anzulegen.

II. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird begrenzt im Süden durch den Leimbach, im Westen durch den geplanten Zubringer zur neuen Umgehungsstraße B 3, im Norden durch den vorhandenen Feldweg Lgb.Nr. 3020 und im Osten durch eine vorhandene ausgebauten Ortsstraße (Alte Heerstraße).

III. Bebauung

Im Plangebiet ist die Erstellung von Einzelhäusern, im südlichen Teil Punkthäuser mit 10 und 12-Geschossen sowie 2 in sich gegliederte Wohnzeilen mit 4 Vollgeschossen vorgesehen. An der Süd-Ost-Ecke des Plangebietes ist eine Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Die beabsichtigte Bebauung ist an die vorhandenen Blockbauten ostwärts und die Punktbauden südöstlich des Plangebietes angeglichen.

IV. Verkehr

1. Fließender Verkehr

Die Erschließung erfolgt über den vorgesehenen Straßenzug "A" und die beiden Stichstraßen "C + D". Die Stellplätze für die Punkt- und Zeilenbauten sind als Gemeinschaftsstellplätze bzw. Gemeinschaftsgaragen vorgesehen und werden über den vorgesehenen Straßenzug "A" bzw. "B" und die bereits vorhandene Alte Heerstraße erschlossen.

2. Ruhender Verkehr

Für jede Wohneinheit ist ein Stellplatz eingeplant. Außerdem sind öffentliche Parkflächen in ausreichendem Maße über das Plangebiet verteilt.

3. Öffentliche Verkehrsmittel

Das Plangebiet wird durch die auf der Alten Heerstraße verkehrenden Buslinien der Südwestdeutschen Eisenbahngesellschaft mbH an den öffentlichen Verkehr angeschlossen.

V. Bodenordnung

Nach Feststellung des Bebauungsplanes wird eine Baulandumlegung entsprechend den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes durchgeführt.

IV. Versorgungsleitungen

1. Entwässerung

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

2. Bewässerung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser erfolgt über das vorhandene städtische Versorgungsnetz.

3. Elektrizität

Aus den Straßenzügen "A + B" des Plangebietes ist ein Gelände für die Errichtung von je einer Trafostation eingeplant. Das Stromnetz soll verkabelt werden und erhält über die Trafostationen Anschluß an das bestehende Ortsnetz der Badenwerk AG.

4. Die Versorgung mit Gas erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Stadtwerke Heidelberg.

VII. Flächennutzung

1. Flächenverteilung

Brutto-Bauland ca. 6,20 ha = 100 %

Netto-Wohnbauland

Grundstücksflächen für Punkt- Zeilen-
u. Einzelhäuser sowie private ca. 4,80 ha = 77,5 %
Parkflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

Straßen, Wege Spielplätze ca. 0,90 ha = 14,5 %
sowie öffentliche Parkplätze

Erschließungsaufwand pro geplante Wohneinheit

361.500 : 327 = 1.105,50 DM

Ein Teil dieser Kosten kann durch Erschließungsbeiträge gedeckt werden.

Wiesloch, im September 1970

Planungsamt

Hebe

Gemarkung Wiesloch

BEBAUUNGSPLAN

STRASSENWIESEN STRASSENÄCKER

1. Auflage

Aufgestellt:

PLANUNGSAMT WIESLOCH

H
Hoer

WIESLOCH, DEN 1. September 1970

| | Datum | Name | Maßstab | Planzeichen | Blatt Nr |
|------------|------------|---------|----------|-------------|----------|
| bearbeitet | SEPT. 1970 | H A A S | | | |
| gezeichnet | | | 1 : 1000 | | |
| geprüft | | | | | |

Verfahren

I. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschuß des Gemeinderates vom 16. September 1970.....

aufgestellt.

Wiesloch, den 17. Sept. 1970

Der Bürgermeister

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

vom 20. Januar 1971.....

als Satzung beschlossen.

Wiesloch, den 21. Januar 1971

Der Bürgermeister

V. Mit der Bekanntgabe der Genehmigung gemäß § 12 BBauG ist der Bebauungsplan am 15. Mai 1971 rechtsgültig geworden.

Wiesloch, den 17. Mai 1971

Der Bürgermeister

II. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 (6) BBauG nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30. Oktober 1970.....

vom 10. November 1970

10. Dezember 1970

öffentliche aufgelegen.

Bürgermeister

IV: Genehmigungsvermerk der Verwaltungsbehörde:

Nr.: 13-24/0220/79.....

Genehmigt (§ 11 BBauG § 111 LBG)



Karlsruhe, den 30.4.1971
BAUPLANUNGSPRÄSIDIUM NORDBADEN
Im Auftrag

