



# LEGENDE

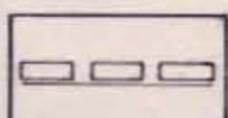
Für alle Abmessungen ist die am äußeren Rande liegende Haarlinie ausschlaggebend.



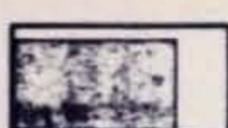
Grenze des Geltungsbereiches Bebauungsplan

## FLÄCHENFESTSETZUNGEN

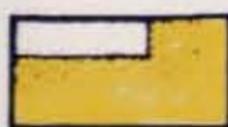
Hinweis: Die im Plan dargestellten Bestandskanten sind vor jeder Bau- oder Ordnungsmaßnahme an Ort und Stelle zu überprüfen und im Zweifelsfall neu einzumessen.



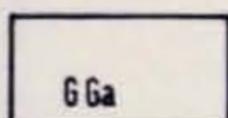
Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes



Überbaute Grundstücksfläche = Bestand Gebäude Sommer 1977



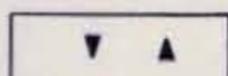
VERKEHRSPFLÄCHEN: Behauung  
Fußgänger  
Fahrbahn



Gemeinschaftsgaragen



Begrenzungslinie der Gemeinschaftsgarage im UG



Garagen zu- und -ausfahrt

## ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Nutzungsschablone

ART DER NUTZUNG	ANZAHL GESCHOSSE	BAUWEISE	DACHFORM	DACHNEIGUNG
GRZ				GFZ

Erläuterung:

Baugebiet mit Angabe der Art der Nutzung:

MI Mischgebiet

IV = III + DG Anzahl der Vollgeschosse als Höchstwert

Die Anzahl der Vollgeschosse setzt sich zusammen aus 3 Vollgeschossen und 1 als Vollgeschoss anzurechnender Dachgeschoss.

e geschlossene Bauweise

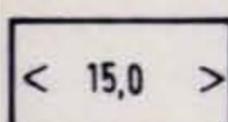
GRZ = Grundflächenzahl =  $\frac{\text{Überbaubare Grundstücksfläche}}{\text{gesamte Grundstücksfläche}}$



Baugrenze: Darf im allgemeinen nicht von Gebäuden oder Gebäudeteilen überschritten werden.



Baugrenze mit Gestaltungsforderung  
Neue Baufluchten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit Versatz, Vor- und Rücksprünge und Verkantungen zu planen, bei Hausbreiten ab 8,0 m.



Maße in Metern



Nutzungsgrenze

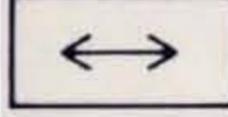
Abgrenzung der unterschiedlichen Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und unterschiedl. Dachformen.



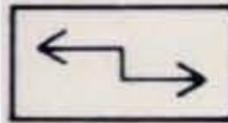
Nutzungsgrenze mit Gestaltungsforderung:

Bei Hausbreiten ab 8,0m sind neue Baufluchten mit Versatz, Vor- und Rücksprünge vor mind. ...0,40m... zu versehen.

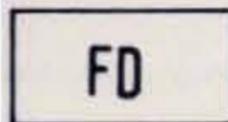
## FESTSETZUNGEN DER DACHFORMEN



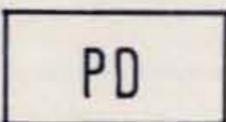
Satteldach unter Angabe der Firstrichtung



Satteldach unter Angabe der Firstrichtung, mit Versatz, bzw. mehrerer Firsten zu versehen.

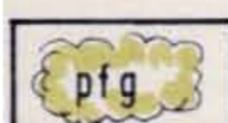


Flachdach



PULTDACH

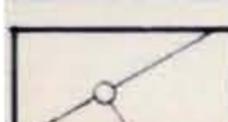
## SONSTIGE PUNKTE ZUM GRZ



PFLANZGEBOT



Abzureißender Bestand



Grundstücksgrenzen

# SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

siehe Planeinschrieb  
- Mi (§ 6 BauNVO)

In dem als Mischgebiet ausgewiesenen Baugebiet mit zulässiger erdgeschossiger Überbauung der Grundstücksfläche sind im Erdgeschoß keine Wohnungen zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO), ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Grundstücke Flst.-Nr. 85/2, 92 und 93.

Nicht zulässig sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO aufgeführten Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16, 17 BauNVO)

siehe Planeinschrieb

Das Maß der baulichen Nutzung ist als Höchstwert festgesetzt.

Im Bereich sonst anders genutzter Gebäude sind die Flächen für Garagen (Garagegeschoss), sofern sie über der im Mittel gemessenen Erdoberfläche liegen, auf die GFZ anzurechnen!

### 2.1 Geschößweise Festlegung der Nutzung

(§ 9 Abs. 3 BBauG i.V. mit § 1 Abs. 7 BauNVO)

EG: Im Erdgeschoß ist eine Nutzung als Parkgeschoß bis zu 85% der Geschoßfläche zulässig. Für die verbleibende Fläche sind Läden und Verkaufsräume zulässig (siehe Punkt 1).

1.OG: Im 1. Obergeschoß ist eine Nutzung als Parkgeschoß bis zu 77% der Geschoßfläche zulässig.

Für die verbleibende Fläche sind Wohnungen bzw. private Dienstleistungen, wie z. B. Arztpraxen und Anwaltsbüros, zulässig.

2.OG: Im 2. Obergeschoß ist eine Überbauung zulässig entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes für Wohnungen bzw. private Dienstleistungen, wie z. B. Arztpraxen und Anwaltsbüros.

3.OG: Im 3. OG ist eine Überbauung entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes für Wohnungen bzw. private Dienstleistungen, wie z. B. Arztpraxen und Anwaltsbüros, zulässig.

EG - Der Anteil der Wohnungen soll insgesamt 3.OG: mindestens 25% der gesamten Geschoßfläche für Wohnungen und Praxen (ohne Anrechnung der Garagenfläche) betragen.

### 3. ZAHL DER VOLLGESCHOSS (§ 18 BauNVO)

siehe Planeinschrieb

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstwert festgesetzt.

### 4. BAUWEISE

Geschlossene Bauweise

Die ab dem 1. OG eingetragenen Nutzungsgrenzen dürfen nicht überschritten werden.  
Die im Bebauungsplan eingetragenen Abstandsmaße sind einzuhalten.

### 5. NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 6. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

### 7. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1

BBauG)

Für die Stellung die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Plan zwingend einzuhalten.

Hinweis: Für die Dachform und Dachgestaltung gelten entsprechend § 111 LBO zusätzlich die Bestimmungen der örtlichen Bauvorschriften (Altstadtsatzung vom 19.12. 1979).

### 8. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 2

BBauG)

Für die Höhe der baulichen Anlagen ist der Schnittplan mit den angegebenen Höhen maßgebend. Er ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 9. PFLANZGEBOT, PFLANZBINDUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25

BBauG)

Das begehbare Flachdach über dem Garagegeschoss ist so zu begrünen, daß von den Obergeschossen der umliegenden Bebauung der Eindruck einer begrüneten Freifläche entsteht. Dies kann erreicht werden durch Rasenflächen, Kübelpflanzen, Rankgerüste usw. Die Freifläche muß begehbar und vom Haus aus zugänglich sein und mindestens 2/3 ihrer Fläche mit Rasen und Strauchgewächsen begrünt werden.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ERLÄUTERUNGEN ZUR BAUMASSE

Neubebauungen sind so auszubilden, daß ein allmählicher Übergang zur bestehenden Bebauung stattfindet.

Dies gilt sowohl für die Anzahl der Stockwerke bzw. die Trauf- und Firsthöhe als auch für die Gestaltung der Baukörper. Zur Differenzierung der Baumasse sind die Bauflächen entsprechend den Angaben im Bebauungsplan mindestens alle 8 m Hausbreite durch Vor- und Rückstufung von mindestens 0,40 m sowie durch plastische Gliederungselemente zu gliedern.

### 2. GESTALTUNG EINZELNER BAUTEILE

Die Fassaden dürfen nur aus verputzten oder fertig gestrichenem Mauerwerk oder rauhen Natursteinfassade bestehen. Unzulässig ist die Verwendung glatter und glänzender Oberflächen wie Fliesen, vorgehängte Glas-, Metall- oder Kunststoffteile. Der Gebäudesockel ist mit den Materialien des Erdgeschosses abzustimmen durch Verwendung von Sichtmauerwerk, Natursteinen, Kunststeinen oder Auftragsverfahren in ortsbölicher Verarbeitung.

Fenster sind als stehende Lochfensterformate oder als Gruppenfenster gleicher Formatunterteilung auszubilden.

Die Größe und Proportion von Schaufenstern muß in einem harmonischen Verhältnis zur Gesamtfassade stehen.

Notwendige Werbung und Schriften sind in die Architektur zu integrieren.

### 3. DACHBEREICH

Dächer sind in Mansardendach und Satteldachform auszuführen. In den im Plan mit PD gekennzeichneten Bereichen ist nur Flachdach, in den mit PD gekennzeichneten Bereich nur Pultdach zulässig. Die Dachneigung zum Straßenraum soll mindestens 45° betragen.

Als Dacheindeckung sind gebrannte Tonziegel mit einer Tonnuanclerung von rot bis braun zu verwenden. Dachtraufe und Ortsgang sind mit Überstand entsprechend der anschließenden Bebauung (Nordseite der Hesselgasse östlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) auszuführen. Die Belichtung der Dachgeschosse kann sowohl durch Gaopen als auch durch Dachloggien erzielt werden, mit einer Anordnung entsprechend der Fassadengliederung.

## SATZUNG

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 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat den Bebauungsplan "Hesselgasse" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich:  
Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan (§ 2 Ziff. 1)

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes:

1. Zeichnerische Festsetzungen
  2. Schriftliche Festsetzungen
- Als Anlage ist eine Begründung beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten:

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

GROSSE KREISSTADT  
WIESLOCH

RHEIN-NECKAR-KREIS

3.FERTIGUNG

**BEBAUUNGSPLAN**  
**HESSELGASSE**  
**BLOCK 4**

## BEGRÜNDUNG

(§ 9 Abs. 8 BBauG)

zum Bebauungsplan im Sanierungsgebiet A, Hesselgasse,  
Block IV

### 1. Allgemeines

- 1.1 Durch den Abriß mehrerer Gebäude entstand entlang der Hesselgasse eine Baulücke.
- 1.2 Im Rahmen der Altstadtsanierung wurden in der Vergangenheit südlich des innerstädtischen Geschäftsbereiches ausreichende Stellplatz-Flächen geschaffen. Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs im Norden des Stadtkerns sind noch weitere öffentliche Parkplätze erforderlich.
- 1.3 Zur städtebaulichen Integration eines Parkhauses sind weitere Maßnahmen und bauliche Anlagen notwendig. Diese sollen durch die Möglichkeit der Einrichtung von Arbeitsplätzen im Dienstleistungsbereich geschaffen werden, so daß der Baukomplex sich in das Bild der Altstadt einfügen kann.

### 2. Bestehende Rechtsverhältnisse

- 2.1 Die Planung entspricht den Darstellungen des Entwurfes zum Flächennutzungsplan, der sich zur Zeit im Verfahren entsprechend § 2 Abs. 5 BBauG befindet, sowie den Festlegungen des Rahmenplanes zur Altstadtsanierung Wiesloch.
- 2.2 Die bauliche Entwicklung in diesem Bereich der Altstadt wurde bisher aufgrund des Rahmenplanes im Sinne des § 34 BBauG geregelt.

### 3. Lage und Größe

- 3.1 Das Bebauungsplangebiet liegt am Nordrand des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes. Ein Teil des Geltungsbereiches liegt außerhalb des Sanierungsgebietes. Es ist beabsichtigt, das Sanierungsgebiet um diesen Bereich zu erweitern.
- 3.2 Das Plangebiet wird begrenzt:  
im Süden durch die Hesselgasse  
im Westen durch die Blumenstraße  
im Norden durch den Schloßweg  
im Osten durch die anschließende Bebauung.

3.3 Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 2 715 m<sup>2</sup>, davon 515 m<sup>2</sup> Straßenfläche.

4. Nutzung

4.1 Bisherige Nutzung

Das Bebauungsplangebiet ist gekennzeichnet durch 2-3geschossige Wohngebäude mit Anbauten zum Gartenbereich. Vor Abriss der Gebäude Flurst.Nr. 86, 87 und 88 betrug die GRZ 0,42, die GFZ 1,20. Nördlich und südlich des Schloßweges bilden die Hausgärten eine zusammenhängende Grünfläche im Blockinnenbereich.

4.2 Zukünftige Nutzung

Der Bebauungsplan sieht eine Nutzung als MI-Mischgebiet vor. Außer der großzügigen Parkflächen sollen auch Wohn- und Dienstleistungsnutzungen in den Obergeschossen ermöglicht werden. Über der Garage soll im Innenbereich eine begehbare und begrünte Fläche angelegt werden, so daß der Gebietscharakter gewahrt bleibt. Die GRZ liegt bei 0,58, die GFZ bei 1,65. Aufgrund der Bedeutung dieses Gebietes zur Steigerung der Attraktivität des Zentrums sowie der Einhaltung der erforderlichen Grenz- und Fensterabstände erscheint die geringfügige Überschreitung der Höchstwerte des § 17 BauNVO gerechtfertigt.

5. Erschließung

Die Erschließung der Parkierungsfläche erfolgt über die Hesselgasse. Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden, so daß Erschließungskosten nicht anfallen.

6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Grundstücke befinden sich in privatem Besitz. Eine Neuordnung soll im sogen. Meßbriefverfahren erfolgen.

Wiesloch, den 2. Juni 1980

  
Ketterer

11 3/6

*Gefertigt Heidelberg, den 18 9 1979*

*gez Gebauer*

*Öffentl. best. Vermessungsg.*

BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNGSVERMERK

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BBauG am 31.1.1979 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Wiesloch, den 13. Okt. 1980



*[Handwritten signature]*  
OBERBÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 2a (6) BBauG nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.7.1980 vom 4.8.1980 bis einschließlich 5.9.1980 öffentlich aufgelegt.

Wiesloch, den 13. Okt. 1980



*[Handwritten signature]*  
OBERBÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG u. § 111 LBO in Verbindung mit § 4 GO durch Beschluß des Gemeinderates vom 8.10.1980 als Satzung beschlossen.

Wiesloch, den 13. Okt. 1980



*[Handwritten signature]*  
OBERBÜRGERMEISTER

Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde:  
Nr. 13-24/0225/24

Genehmigt § 11 BBauG, § 11 LBO  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

Karlsruhe, den 16.7.81

im Auftrag:

*[Handwritten signature]*



Durch Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BBauG vom 26.1.81 ist der Bebauungsplan am 27.1.81 rechtskräftig geworden.

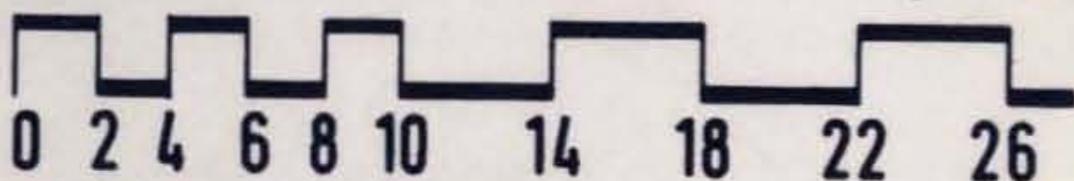
Wiesloch, den 27.1.81



*[Handwritten signature]*  
OBERBÜRGERMEISTER

MASSTAB

1:200



# SCHNITT A - B

