



1. Art der baulichen Nutzung

(§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

§§1 bis 11 BauNVO



Allgemeine Wohngebiete

(§4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

6. Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des

Bebauungsplans

(§9 Abs. 7 BauGB)



Projekt: Ortskern Schatthausen 1.Ä

Plantyp: Bebauungsplan



erstellt von: Br

M: 1:1000

0m 10m 20m 30m 40m 50m 60m



Datum: 26.10.2010

1. Art der baulichen Nutzung

(§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

§§1 bis 11 BauNO



Allgemeine Wohngebiete

(§4 BauNO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNO)



Baugrenze

6. Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des

Bebauungsplans

(§9 Abs. 7 BauGB)



STADT WIESLOCH

Projekt: Ortskern Schatthausen 1.Ä

Plantyp: Legende



erstellt von: Br

M: 1:500

0m 10m 20m 30m

Datum: 28.04.2010

Stadt Wiesloch

Bebauungsplan

Ortskern Schatthausen

1. Änderung

Schriftliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (Änderung)

1.2 Mass der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Bei Vorhaben, für die ein Baufenster festgelegt ist, ist das Maß der Nutzung festgelegt durch die Zahl der Vollgeschosse, die Baukörperausdehnung, die Traufhöhe und die Dachneigung (vgl. 1.4):

- Die maximal zulässige Zahl der Geschosse beträgt 2 Vollgeschosse
- Die maximal zulässige Baukörperausdehnung beträgt 13,00 m an der Traufseite und 9,00 m an der Giebelseite des Gebäudes.

Für die übrigen Vorhaben ist das Maß der zulässigen Nutzung gem § 34 BauGB zu prüfen.

Als Ausnahme kann die Baukörperausdehnung auf 16 x 11 m vergrößert werden, wenn mindestens 1/3 der Trauflänge durch Gegengiebel, Widerkehre oder ähnliche Gestaltungselemente gegliedert wird.

Alle anderen schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 09.12.1996 bleiben unverändert.

BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB)

zur. 1. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern Schatthausen“

-Satzung-

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 Allgemeines	1
2 Planungsanlass	1
3 Geltungsbereich	1
4 Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.....	1
5 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	1
6 Bodenschutz	1
7 Verfahren	1
7.1 Einleitung des Satzungsverfahrens, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Offenlage	1
7.2 Anregungen zur Offenlage, Satzungsbeschluss	2

1 Allgemeines

Der Bebauungsplan „Ortskern Schatthausen“ wurde durch die Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens am 09.12.1996 rechtskräftig. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurden für den gesamten Ortskern von Schatthausen insbesondere gestalterische Festsetzungen getroffen. Der größte Teil des bisherigen Bebauungsplanes ist als einfacher Bebauungsplan i.S. § 30 Abs. 3 BauGB festgesetzt worden, für Teilbereiche hat er die Qualität gem. § 30 Abs. 1 BauGB.

2 Planungsanlass

Im südöstlichen Teil des Bebauungsplanes setzt dieser für eine ca.0,6 ha große Teilfläche fest, dass über eine private kleine Stichstraße ca 6 Baugrundstücke erschlossen werden sollen. Die Bodenordnung und Erschließung sollte von den betroffenen Grundstückseigentümern in einer freiwilligen Maßnahme durchgeführt werden.

Sowohl während, als auch nach Abschluß des Bebauungsplanverfahrens fanden mehrere Gespräche mit den Grundstückseigentümern statt. Eine Einigung kam bisher nicht zustande und ist auf Grund neuester Gespräche auch nicht abzusehen. Da jedoch konkrete Bauvorhaben in diesem Bereich anstehen, die innerhalb der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes nicht realisierbar sind, sollen mit dieser Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Planänderung umfaßt die nördlichen Teilflächen der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 125, 126, 127, 128, 130 und 130/2 mit einer Fläche von insgesamt rund 0,6 ha. Die Grundstücke liegen nördlich der Oberdorfstraße.

4 Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan

Gegenüber der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche als "Baustreifen in zweiter Reihe" festgesetzt. Die Verlängerung der Privatstraße entfällt, die zusätzlichen Baugrundstücke auf den Teilflächen der Flurstücke 2448 und 2463/1 entfallen ganz. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes reduziert sich entsprechend. Die Erschließung des "Baustreifens" erfolgt jeweils über die bestehenden Grundstücke von der Oberdorfstraße aus.

5 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Ein Eingriff in Natur und Landschaft, der gegenüber dem gültigen Bebauungsplan relevant wäre ist aufgrund der Planänderung nicht zu erwarten.

6 Verfahren

7.1 Einleitung des Satzungsverfahrens, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Offenlage

Der Gemeinderat der Stadt Wiesloch hat in seiner Sitzung am 21.02.2001 beschlossen, den Bebauungsplan „Ortskern Schatthausen“ in einem Teilbereich im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern. Öffentlich bekanntgemacht wurde dieser Beschluss durch Veröffentlichung in der Rhein-Neckar-Zeitung am 19.05.2001

Der Planentwurf mit Begründung lag in der Zeit vom 28.05.2001 bis einschließlich 29.06.2001 öffentlich aus. Gleichzeitig mit der Offenlage wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

7.2 Anregungen zur Offenlage, Satzungsbeschluss

Während der Offenlage wurde angeregt, dass die Baukörpergröße von 13 x 9 m auf 16 x 11 m vergrößert werden soll.

Der Gemeinderat beschloss, in den schriftlichen Festsetzungen als Ausnahme aufzunehmen, dass die Baukörperausdehnung bis zu 16 x 11 m betragen darf, wenn zur Gliederung des Baukörpers mindestens 1/3 der Trauflänge durch Gegengiebel, Widerkehr o.ä. Gestaltungselemente gegliedert wird.

Auf Grund dieser Änderungen wurde den von der Änderung Betroffenen die Ergänzung zugestellt mit der Bitte um Äußerung. Innerhalb der gesetzten Frist sind keine Anregungen eingegangen, der Gemeinderat beschloß darauf hin den Bebauungsplan am 28.11.2001 gem. § 10 BauGB als Satzung

Wiesloch, November 2001

Peter Ketterer
Fachbereich 6
-Stadtplanung und Bodenordnung-

VERFAHRENSVERMERKE

Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes: 21.02.2001
Bekanntmachung hierzu am: 19.05.2001

Anhörung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange: 16.05.2001 – 15.06.2001

Offenlage des Planentwurfs: 28.05.2001 – 29.06.2001
Bekanntmachung hierzu am: 19.05.2001

Satzungsbeschuß gemäß § 10 BauGB: 28.11.2001

Wiesloch, den 03.12.2001



Raidemann
Oberbürgermeister

Ausfertigung des Bebauungsplans:

Wiesloch, den 04.12.2001



Raidemann
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan tritt durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 08.12.2001 in Kraft.

Wiesloch, den 10.12.2001



Raidemann
Oberbürgermeister