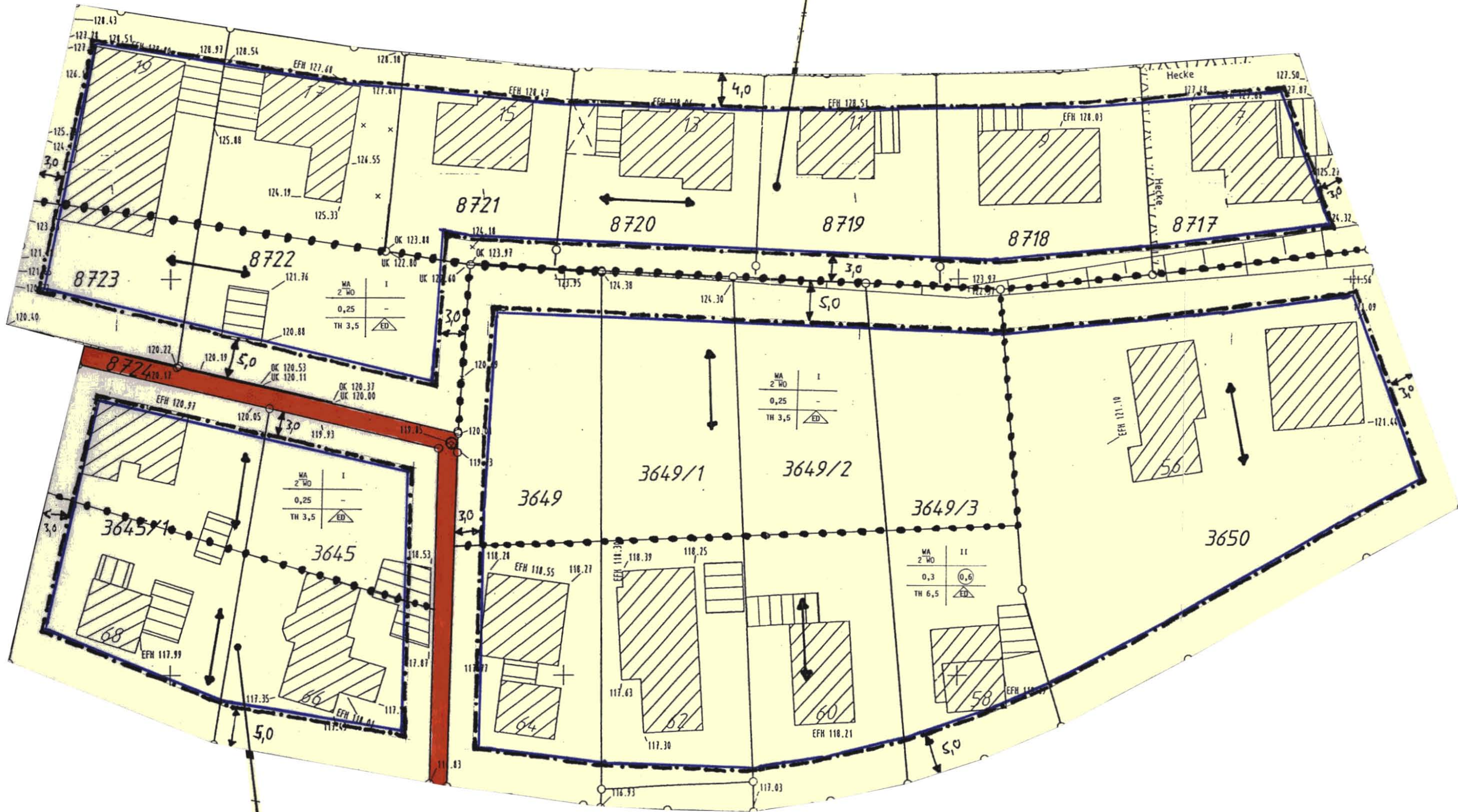


|        |     |
|--------|-----|
| WA     | 11  |
| 2 WO   |     |
| 0,3    | 0,6 |
| TH 4,0 | ED  |



|        |    |
|--------|----|
| WA     | I  |
| 2 WO   | -  |
| 0,25   | -  |
| TH 3,5 | ED |

|        |    |
|--------|----|
| WA     | I  |
| 2 WO   | -  |
| 0,25   | -  |
| TH 3,5 | ED |

|        |    |
|--------|----|
| WA     | I  |
| 2 WO   | -  |
| 0,25   | -  |
| TH 3,5 | ED |

|        |     |
|--------|-----|
| WA     | 11  |
| 2 WO   |     |
| 0,3    | 0,6 |
| TH 6,5 | ED  |

|        |     |
|--------|-----|
| WA     | 11  |
| 2 WO   |     |
| 0,3    | 0,6 |
| TH 6,5 | ED  |

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G 2. Änderung Bebauungsplan "Mittlere Bohn"



1. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- 2 WO höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 Grundflächenzahl
- ⊙ 0,6 Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß





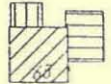



3. Bauweise

-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  Baugrenze

4. Verkehrsflächen

-  Fußweg

5. Sonstige Planzeichen

-  Firstrichtung
-  Maße in Metern
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  bestehende Grundstücksgrenzen
-  bestehendes Gebäude
-  Flurstücksnummern
-  Höhe in Metern über Normalnull
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Füllschema Nutzungsschablone

| Art der baul. Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|-----------------------|------------------------|
| Grundflächenzahl      | Geschoßflächenzahl     |
| Traufhöhe in m        | Bauweise               |



# SATZUNG

## RECHTLICHE GRUNDLAGE

Aufgrund der §§ 1,2 und 8-10 des Baugesetzbuches, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat die 2. Änderung des Bebauungsplans

"Mittlere Bohn"

als Satzung beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil (§ 2 Ziff. 1).

### § 2 Bestandteile des Bebauungsplanes:

1. Zeichnerischer Teil,
2. Schriftlicher Teil mit
  - A Planungsrechtlichen Festsetzungen,
  - B Örtlichen Bauvorschriften.

Als Anlage ist eine Begründung beigelegt.

### § 3 Inkrafttreten:

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## SCHRIFTLICHER TEIL

### A Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1 Bauliche Nutzung

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 3 u. 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

a) Grundflächenzahl GRZ und Geschößflächenzahl GFZ (§§ 16 und 19 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

b) Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

##### 1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Im Plangebiet sind gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

##### 1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Stellplätze mit Schutzdach ohne seitliche Umschließung durch Wände oder Tore) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 2 Anschluß der Bebauung in zweiter Reihe an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)

Die verkehrliche Erschließung der Bebauung in zweiter Reihe ist über das an der öffentlichen Erschließungsstraße gelegene Grundstück herzustellen, die Zufahrt öffentlich-rechtlich zu sichern. Auch die Zuführung der zur Bebauung in zweiter Reihe erforderlichen Ver- und Versorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Elektrizität u.s.w. ist entsprechend zu sichern. Die Grundstücke, für welche eine Bebauung in zweiter Reihe vorgesehen ist, können auch entsprechend geteilt werden.

## B Örtliche Bauvorschriften

### 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

#### 1.1 Gebäudehöhen

Im allgemeinen Wohngebiet entlang der Straße "In der Bohn" ist eine Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante des Daches) von max. 4,0 m über Gehweghinterkante entsprechend dem Einschrieb im zeichnerischen Teil zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet entlang der "Gartenstraße" ist eine Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante des Daches) von max. 6,5 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil zulässig. Als maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe ist 1,0 m über vorhandenem Gelände in der Mitte des Baukörpers zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet ist für die Bebauung in zweiter Reihe eine Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante des Daches) von max. 3,5 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil zulässig. Als maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe ist 1,0 m über vorhandenem Gelände in der Mitte des Baukörpers zulässig.

#### 1.2 Dachneigung

Im Plangebiet sind Dachneigungen von 0-30° bei zweigeschossiger Bebauung, von 0-50° bei eingeschossiger Bebauung zulässig.

#### 1.3 Dachform

Als Dachform sind Satteldächer oder dem Satteldach verwandte Dachformen zulässig.

### 2 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

Einfriedigungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe von 0,80 m nicht überschreiten.

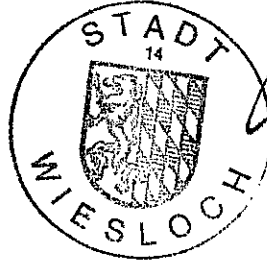
### 3 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)

Im Plangebiet sind abweichend des § 37 Abs. 1 LBO bei der Errichtung von Wohnungen im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO 2 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.06.1996 beschlossen, für den Bereich "Bohn/Gartenstraße" einen Bebauungsplan aufzustellen. Bekanntmachung hierzu am: 03.08.1996

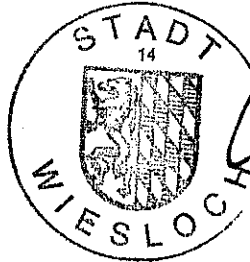
Wiesloch, den 12.02.1997



*[Handwritten Signature]*  
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 03.08.1996 vom 12.08.1996 bis einschließlich 13.09.1996 öffentlich ausgelegen.

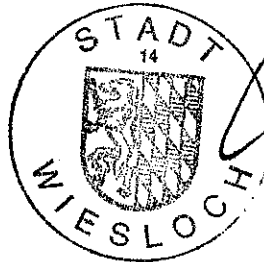
Wiesloch, den 12.02.1997



*[Handwritten Signature]*  
Oberbürgermeister

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.10.1996 beschlossen, den Änderungsbeschluß vom 26.06.1996 zu ergänzen. Bekanntmachung hierzu am: 26.10.1996

Wiesloch, den 12.02.1997



*[Handwritten Signature]*  
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 26.10.1996 vom 04.11.1996 bis einschließlich 05.12.1996 erneut öffentlich ausgelegen.

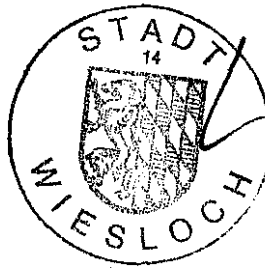
Wiesloch, den 12.02.1997



*[Handwritten Signature]*  
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO in Verbindung mit § 4 GO durch Beschluß des Gemeinderates vom 29.01.1997 als Satzung beschlossen.

Wiesloch, den 12.02.1997



*[Signature]*  
Oberbürgermeister

Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 BauGB am

AZ 22-2511.3-20/15  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE  
NICHT BEANSTANDET  
(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)  
KARLSRUHE DEN 5.6.97



*B - sd*

Bebauungsplan ausgefertigt

Wiesloch, den 28.05.1997



*[Signature]*  
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan tritt durch Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens am 30.05.1997 in Kraft.

Wiesloch, den 30.05.1997



*[Signature]*  
Oberbürgermeister

# **B E G R Ü N D U N G**

**§ 9 Abs. 8 BauGB**

zur

**2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

**" M I T T L E R E B O H N "**

**der Großen Kreisstadt Wiesloch**

**Rhein-Neckar-Kreis**



Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Mittlere Bohn"  
der Stadt Wiesloch

- Satzungsfassung -

- 1 Allgemeines
- 2 Planungsanlaß
- 3 Geltungsbereich
- 4 Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan
- 5 Belange des Naturschutzes
- 6 Erschließung und Bodenordnung
- 7 Verfahren
  - 7.1 Einleitung des Satzungsverfahrens, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Auslegung
  - 7.2 Behandlung der während der Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen
  - 7.3 Erneute Auslegung, Satzungsbeschluß

## 1 Allgemeines

Für den Bereich "Obere-mittlere-untere Bohn" wurde bereits im Jahre 1957 ein Bebauungsplan aufgestellt. Bestandteile dieses Bebauungsplans waren ein Fluchtlinienplan, ein Aufbauplan sowie eine Polizeiverordnung. Dieser Bebauungsplan wurde jedoch nach Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes nicht übergeleitet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind daher aus heutiger Sicht planungsrechtlich nicht mehr relevant.

Der Bebauungsplan "Obere-mittlere-untere Bohn" wurde in den Jahren 1962-1970 insgesamt viermal geringfügig geändert. Die Änderungen betrafen größtenteils öffentliche Flächen, sie liegen alle außerhalb des von der jetzigen Planänderung betroffenen Bereichs.

Für den Bereich "Mittlere Bohn" wurde der Bebauungsplan im Jahre 1972 geändert. Die Änderung, genehmigt vom Regierungspräsidium Nordbaden am 23.11.1972, Erlaß Nr. 13-24/0220/15, wurde durch die Bekanntmachung der Genehmigung am 04.12.1972 rechtskräftig. Die Festsetzungen der Planänderung gelten derzeit noch für den südlichen Teil des Geltungsbereichs der jetzigen Planänderung.

## 2 Planungsanlaß

Der Bereich der "Mittleren Bohn" zwischen "Kurpfalzstraße"/"In der Bohn" und "Gartenstraße" läßt sich aufgrund der vorhandenen Bebauung in drei Bereiche mit unterschiedlicher Verdichtung aufteilen. Diese Bereiche werden durch zwei das Gebiet querende Fußwege von einander räumlich abgegrenzt.

Der westliche Teil ist gekennzeichnet durch eine zu den Erschließungsstraßen hin orientierte Bebauung, die aufgrund der sowohl im Norden als auch im Süden vorhandenen Tiefe der Grundstücke einen großzügigen Freibereich definiert. Im Osten dagegen ist eine wesentlich dichtere Bebauung vorhanden. Hier ist aufgrund des geringeren Abstandes der beiden Erschließungsstraßen und einer daraus resultierenden geringeren Grundstückstiefe kein Freibereich im Innern vorhanden.

Im von der Planänderung betroffenen Bereich dazwischen wurde von Grundstückseigentümern mehrfach die Absicht geäußert, eine Bebauung in zweiter Reihe realisieren zu wollen, was nach derzeitiger Rechtslage nicht möglich ist. Im Norden ist ein Einfügen nach § 34 nicht gegeben und im Süden schließen die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung aus dem Jahre 1972 eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile aus.

Dieses Gebiet weist im Vergleich zu den Bereichen westlich und östlich davon eine differenziertere Baustruktur auf. Es sind hier Grundstücke von sowohl geringer als auch großer Tiefe vorhanden, auch die Grundstücksflächen variieren stärker als in den beiden anderen Bereichen. Eine Verdichtung des Gebietes durch Bebauung der dafür in Frage kommenden Grundstücke ist aus städtebaulichen Gründen zu befürworten und im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung über ein entsprechendes Satzungsverfahren zu regeln.

### 3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Planänderung wird begrenzt durch die Straße "In der Bohn" im Norden, durch die "Gartenstraße" im Süden sowie durch zwei zwischen diesen Straßen verlaufende Fußwege (Flst. Nrn. 8724 und 8716) im Westen und im Osten. Aufgrund der Offenlage wurden die beiden Grundstücke Flst. Nrn. 3645 und 3645/1 in das Verfahren einbezogen.

### 4 Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan

Der südliche Teil der Planänderung liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Mittlere Bohn" aus dem Jahr 1972. Für die Bebauung entlang der "Gartenstraße" werden die damals getroffenen Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet, maximal zwei Vollgeschosse, maximale Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschosflächenzahl von 0,6 als Höchstmaß) in der Planänderung übernommen. Um eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen, wird die Baugrenze nach Norden erweitert. In diesem Bereich sind eingeschossige Gebäude mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,25 zulässig.

Für den nördlichen Teil der Planänderung besteht bislang kein Bebauungsplan. Entlang der Straße "In der Bohn" wird das Maß der Nutzung dem südlichen Teil der Planänderung entsprechend festgesetzt. Aufgrund der topographischen Situation und der vorhandenen Bebauung, die zur Straße hin als eingeschossig in Erscheinung tritt, wird als maximale Traufhöhe der Wert von 4,0 m über Gehweghinterkante festgesetzt.

Liegt ein Bauvorhaben sowohl innerhalb des Bereichs mit der Grundflächenzahl 0,3 als auch innerhalb des Bereichs mit der Grundflächenzahl 0,25, so ist die Grundflächenzahl anhand der prozentualen Anteile des Baugrundstücks an den beiden Bereichen mit unterschiedlich festgesetzter Grundflächenzahl zu bestimmen. Liegen beispielsweise 60 % des Baugrundstücks innerhalb des mit der Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzten Bereichs und 40 % des Baugrundstücks innerhalb des Bereichs mit der Grundflächenzahl 0,3, wäre für das Vorhaben eine Grundflächenzahl von 0,27 maßgebend. Bei Grundstücksteilungen sind die entsprechend berechneten Grundflächenzahlen einzuhalten. Dies gilt sowohl für die bereits bebauten als auch für die neu zu bebauenden Teilgrundstücke.

Zusätzlich wird festgesetzt, daß im Plangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser sowie je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Durch diese Festsetzungen soll ein Einfügen der Neubebauung insbesondere im Hinblick auf die Merkmale "überbaute Grundfläche" und "Höhenentwicklung" gewährleistet werden. Auch soll die für das Gebiet typische Struktur von Ein- und Zweifamilienhäusern durch diese Regelungen festgeschrieben werden.

### 5 Belange des Naturschutzes

Aufgrund der Planänderung wird es möglich sein, die rückwärtigen Grundstücksbereiche innerhalb des Geltungsbereichs der Planänderung baulich zu nutzen.

Für den südlichen Teil der Planänderung war das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan "Mittlere Bohn" aus dem Jahr 1972 durch eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Eine weitergehende Überbauung der Grundstück-

ke und somit des Plangebietes ist aufgrund der jetzigen Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung nicht möglich.

Auf den insgesamt sechs Grundstücken des nördlichen Teils der Planänderung für die derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, ist aufgrund der Planänderung nur auf einem Grundstück eine Bebauung in zweiter Reihe möglich. Auf den anderen fünf Grundstücken kämen lediglich Anbauten an die bestehenden Wohngebäude in Frage, was nach der derzeit bestehenden Rechtslage nach § 34 BauGB bereits möglich wäre.

Daher ist der durch die Planänderung zusätzlich entstehende Eingriff in Natur und Landschaft im Vergleich zum derzeit baurechtlich Zulässigen als derart gering einzuschätzen, daß für die Planänderung keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind.

## 6 Erschließung und Bodenordnung

Die verkehrliche Erschließung der Bebauung in zweiter Reihe ist als private Zufahrt über das an der öffentlichen Erschließungsstraße gelegene Grundstück herzustellen und öffentlich-rechtlich zu sichern. Die Zufahrt erfolgt für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches von der Straße "In der Bohn" aus, für den südlichen Teil des Geltungsbereichs von der "Gartenstraße". Auch die zur Bebauung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Abwasser und Elektrizität u.s.w sind durch die Grundstückseigentümer entsprechend zu sichern.

Nach Abschluß des Bebauungsplanverfahrens sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung von seiten der Stadt Wiesloch erforderlich. Bei einer Bebauung in zweiter Reihe kann jedoch eine Grundstücksteilung auf Initiative der Grundstückseigentümer durchgeführt werden.

## 7 Verfahren

### 7.1 Einleitung des Satzungsverfahrens, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Auslegung

Die Interessengemeinschaft Gartenstraße/In der Bohn hat mit Schreiben vom 15.10.1995 einen Antrag zur Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen Vorhaben- und Erschließungsplan für eine Bebauung in zweiter Reihe gestellt. Am 02.04.1996 wurde der Verwaltung mitgeteilt, daß die Interessengemeinschaft ihren Antrag nicht aufrecht erhalte. Der Gemeinderat der Stadt Wiesloch hat am 26.06.1996 beschlossen, für den Bereich Bohn/Gartenstraße einen Bebauungsplan zur Bebauung in zweiter Reihe aufzustellen.

Da sich die Änderung des Bebauungsplans nur unwesentlich auf das Gesamtgebiet der "Mittleren Bohn" auswirkt, wurde gleichzeitig beschlossen, von der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abzusehen.

Alle Eigentümer der im Geltungsbereich der Planänderung liegenden Grundstücke wurden persönlich angeschrieben und auf die Offenlage der Planunterlagen hingewiesen. Parallel zur Offenlage wurden die Träger öffentlicher Belange gehört.

Die Beschlüsse wurden durch Veröffentlichung in der Rhein-Neckar-Zeitung am 03./04.08.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Planentwurf mit dieser Begründung lag in der Zeit vom 12.08.1996 bis einschließlich 13.09.1996 öffentlich aus. Gleichzeitig mit der Offenlage wurde gemäß § 4 Abs. 2 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

## 7.2 Behandlung der während der Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen

Im Rahmen der Auslegung wurden von den Trägern öffentlicher Belange keine Bedenken und Anregungen zur Planung vorgebracht. Lediglich die Versorgungsträger äußerten Hinweise zur Erschließung der Bebauung in zweiter Reihe.

Von Bürgern wurden insgesamt 4 Stellungnahmen abgegeben:

1. Der Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 3645 regte an, sein Grundstück in die Planänderung einzubeziehen und auch auf seinem Grundstück eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen, da auf dem Nachbargrundstück Flst. Nr. 3645/1 bereits ein Gebäude in zweiter Reihe vorhanden sei und aufgrund des Planentwurfs in der näheren Umgebung eine Bebauung in zweiter Reihe möglich wäre.
2. Die Eigentümer der Grundstücke Flst. Nr. 8717 - 8721 sowie 3649 und 3650 äußerten Bedenken zum im südlichen Teil des Planentwurfs festgesetzten Maß der baulichen Nutzung. Sie befürchteten eine maximale Nutzung der Grundstücke in Form von Mehrfamilienhäusern bei Erwerb durch einen Bauträger. Sie regten eine Änderung des Planentwurfs an mit den folgenden Inhalten:
  1. Grundflächenzahl 0,2
  2. Traufhöhe maximal 5 m
  3. höchstens 1 1/2 geschossige Bauweise
  4. ausreichend Stellplätze oder Garagen

Zu 1.:

Das Grundstück Flst. Nr. 3645 wurde in das Verfahren einbezogen. Darüber hinaus auch das Grundstück Flst. Nr. 3645/1, da die überbaubare Grundstücksfläche auf diesem Grundstück für die Bebauung in zweiter Reihe im Bebauungsplan aus dem Jahre 1972 sehr eng gefaßt ist.

Zu 2.:

Für die zu den beiden Straßen orientierten Bereiche wurde die Festsetzung der Grundfläche wie im Planentwurf vorgesehen bei 0,3 beibehalten. Dies entspricht im übrigen auch der Festsetzung des für den südlichen Teil rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 1972. Lediglich für die Bebauung in zweiter Reihe wurde die Grundflächenzahl auf den Wert 0,25 reduziert.

Bezüglich der Geschossigkeit ist festzustellen, daß im südlichen Teil des Gebiets aufgrund des dort rechtskräftigen Bebauungsplans bereits zwei Vollgeschosse zulässig sind. Lediglich für die Bebauung in zweiter Reihe wird die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschöß festgesetzt.

Eine Erhöhung der Stellplatzpflicht auf 2 Stellplätze je Wohneinheit ist für dieses Gebiet möglich. Aufgrund der städtebaulichen Situation (Nachverdichtung in zweiter Reihe) liegen die zur Umsetzung einer solchen Regelung erforderlichen Rechtfertigungsgründe vor.

### 7.3 Erneute Auslegung, Satzungsbeschluß

Der Gemeinderat der Stadt Wiesloch hat in seiner Sitzung am 23.10.1996 über die während der Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Änderung bzw. die Ergänzung des Planentwurfs beschlossen.

Da der Planentwurf aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen geändert sowie ergänzt wurde, ist es erforderlich, ihn erneut gemäß § 3 Abs. 3 BauGB auszulegen, was ebenfalls in der Sitzung vom 23.10.1996 beschlossen wurde.

Die Beschlüsse wurden durch Veröffentlichung in der Rhein-Neckar-Zeitung am 26.10.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde analog des ersten Planentwurfs verzichtet.

Der geänderte Planentwurf mit Begründung lag in der Zeit vom 04.11.1996 bis einschließlich 05.12.1996 öffentlich aus. Gleichzeitig mit der Offenlage wurde gemäß § 4 Abs. 2 die Beteiligung der von der Änderung des Planentwurfs berührten Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Aufgrund der während der erneuten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen war keine Änderung der Planung erforderlich, so daß der Planentwurf in der offengelegten Form vom Gemeinderat der Stadt Wiesloch in der Sitzung am 29.01.1997 als Satzung beschlossen wurde.

Wiesloch im Februar 1997



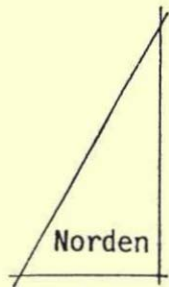
Schröter  
- Planungsabteilung -



1. Fertigung

Stadtverwaltung  
- Abt. Planung -  
69168 Wiesloch

11.02.97 *schwäger*



M. 1:500