



# PLANZEICHEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 1 Abs. 1 Nr. 1a BBauG)



WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a)

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO)
- VII m. B Zahl der Vollgeschosse mit Beschränkungen
- II (in a circle) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 0.8 (in a circle) Geschößflächenzahl (§ 20 BauNVO)

## BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG u. § 22 BauNVO)

- o offene Bauweise
- △ offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
- g geschlossene Bauweise

## ZUSAMMENFASSUNG DER PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	WR	II	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	0.3	0.6	GESCHÖSSFLÄCHENZAHL
DACHNEIGUNG	28°	0	BAUWEISE

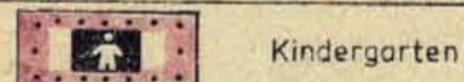
## ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)

- Baulinie } (§ 23 BauNVO)
- Baugrenze }

## NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

- von der Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
- Vorbehaltsfläche für Verkehrseinrichtungen
- mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

## FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 1f BBauG)



Kindergarten

## VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

- Straßenfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Parkfläche
- Verkehrsgrün

## GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)

- Kinderspielplatz
- Grünfläche mit Anpflanzungen
- Straßenböschung mit Anpflanzungen
- Pflanzgebot für Busch- u. Baumgruppen

## WEITERE NUTZUNGSARTEN

- Umformerstation (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)
- Gemeinschaftsstellplätze } (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)
- Gemeinschaftsgaragen }
- Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1e BBauG)

## WEITERE PLANZEICHEN

- Lärmschutzblende
- Firstrichtungspfeil bei Satteldach
- Ein- u. Ausfahrtgebot bei GGa u. GST
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 15 Abs. 4 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BBauG)

# SATZUNG

## A. Rechtsgrundlagen

Aufgrund der §§ 8 und folgende des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung des Bundesministers für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung) in der Neufassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237), des § 1 der zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (Ges. Bl. S. 208), geändert durch Verordnung vom 16.3.1965 (Ges. Bl. S. 62) und des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.6.1955 (Ges. Bl. S. 129) in Verbindung mit § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Neufassung vom 20. Juni 1972 (Ges. Bl. S. 352) beschließt der Gemeinderat den Bebauungsplan „A m S t a d t w a l d“ als Satzung.

## B. Schriftliche Festsetzung

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 a, BBauG)

- 1.1 Reines Wohngebiet (WR). Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA). Ausnahmen lediglich gemäß § 4 (3) 2 BauNVO sind zulässig.

### 2. Gestaltung der baulichen Anlagen

- 2.1 Dachform und Dachneigung ist in den zeichnerischen Festsetzungen festgelegt.
- 2.2 Dachfarbe: Dunkler Farbton
- 2.3 Außenflächen: sind mit dem Baurechtsamt abzustimmen.
- 2.4 Kniestock: zulässig (ausgenommen Reihenhäuser und geschlossene Bauweise)
  - a) bei eingeschossigen Gebäuden max. 0,80 m
  - b) bei zweigeschossigen Gebäuden max. 0,30 m
- 2.5 Gemeinschaftsantennen: Für jeden Geschossbau ist nur eine Gemeinschaftsantenne zulässig.
3. Höhenlage und Grenzabstand der baulichen Anlagen (§ 9 (1), 1 d BBauG)
  - 3.1 Sockelhöhe gemessen ab Gehweghinterkante
    - a) bei Hausgruppen, Doppel- und Einzelhäusern bis zu zwei Geschossen max. 0,60 m
    - b) bei mehrgeschossigen Gebäuden max. 1,00 m

### 4. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 1 e BBauG)

- 4.1 Anzahl: zu jeder Wohnung ist ein Garagenplatz nachzuweisen, und für jede zweite Wohnung ein offener Stellplatz zusätzlich.
- 4.2 Auf den als Gemeinschaftsplätzen ausgewiesenen Flächen können auch Garagen errichtet werden. Die Gestaltung ist einheitlich vorzunehmen.
- 4.3 Die Errichtung von Garagen bei Reihenhäuserplätzen ist nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen zugelassen. Wo eine solche Festlegung nicht vorgesehen ist, ist eine Beteiligung an GGa erforderlich.
- 4.4 Bei den freistehenden Wohngebäuden zwischen Waldstraße und dem Stadtwald dürfen Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche erstellt werden.
- 4.5 Bei den GGa sind Autowaschplätze vorzusehen.
- 4.6 Gemeinschaftsgaragen, Garagengruppen und freistehende Garagen sind mit Flachdach zu errichten.
- 4.7 Garagen in Verbindung mit Wohngebäuden sind mit Flachdach auszuführen, oder es muß Dachform, Neigung und Firstrichtung dem Hauptgebäude angeglichen werden.
- 4.8 Senkrecht zur Straße errichtete Garagen sind mit einem Mindestabstand von 5,00 m von der Hinterkante der Straßenbegrenzungslinie zu erstellen, sofern der Bebauungsplan keine anderen Abstände vorsieht.
- 4.9 Stellplätze sind zu befestigen.

### 5. Nebengebäude

Sonstige Nebengebäude sind nicht zulässig.

### 6. Außenanlagen

- 6.1 Geländeverhältnisse: Auffüllungen, Abgrabungen, die eine wesentliche Veränderung des ursprünglichen Geländes zur Folge haben, sind nicht zulässig. Veränderungen, die die Nachbargrundstücke berühren, müssen auf die nachbarlichen Interessen abgestimmt werden und sind genehmigungspflichtig.  
Dem Baugesuch sind auf Verlangen der Baurechtsbehörde geeignete Geländeprofile beizulegen (§ 7 (2) Bauverlegenverordnung).
- 6.2 Einfriedigungen entlang der Zufahrtsstraße max. 30 cm hoch in Form von Mauern oder nicht über 80 cm in Heckenform  
Grundsätzlich sind alle Einfriedigungen genehmigungspflichtig.
- 6.3 Private Verbindungswege zwischen Gebäuden sind zu beleuchten.

### 7. Spielplätze

Für alle Geschossbauten (Miet- und Eigentumswohnungsbau) sind entsprechend der Verordnung des Innenministeriums zur Änderung der allgemeinen Ausführung zur Landesbauordnung vom 1. Januar 1973 § 1 b durch die Bauherren Kinderspielplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

### 8. Schutz vor Umweltgefahren

In dem gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind feste und flüssige Brennstoffe zur Beheizung der Gebäude nicht zulässig.

Offene Kamine sind zulässig, sofern diese lediglich mit Holz beheizt werden und nicht der Beheizung mehrerer Räume dienen. Eine besondere Genehmigung der Baurechtsbehörde ist erforderlich.

### 9. Ausnahmen

Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen sowie in Härtefällen können gem. § 31 (1) BBauG und § 94 (1) LBO folgende Ausnahmen zugelassen werden:

- 9.1 von den zeichnerischen Festsetzungen: (ausgenommen Reihenhäuser und geschlossene Bauweise)
  - a) Überschreitung der Baugrenzen um max. 10 % der geringsten ausgewiesenen Bautiefe, sofern ein Mindestabstand von 6 m zur nächstgelegenen Grenze eingehalten wird und keine Abstandsvorschriften verletzt werden.
  - b) Über- bzw. Unterschreitungen der festgesetzten Dachneigung um max. 3°; außerdem Walmdach max. 25° zugelassen.
  - c) Abweichung von der festgesetzten Hauptfirstrichtung
  - d) Überschreitung der GFZ max. 10 %, höchstens jedoch bis zu den Höchstwerten der BauNVO
- 9.2 Von den schriftlichen Festsetzungen:

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn bei der mehrgeschossigen Zeilen- bzw. Punktbebauung aus gestalterischen Gründen eine andere Sockelhöhe zweckmäßig wäre. Dem Bauntrag sind auf Verlangen Höhen- bzw. Geländeschnitte beizufügen.

Versorgungseinrichtungen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Stadt Wiesloch

Landkreis Heidelberg

Bebauungsplan:

Anlagen: Fertigungen des Bebauungsplanes  
Hefte Akten

Verfahrensablauf nach BBauG:

		A.S.
<u>§ 2 Abs. 1:</u> Einleitung des Verfahrens durch Gemeinderatsbeschluß	vom	181
Billigung des Planentwurfs durch Gemeinderatsbeschluß	vom	421
<u>§ 2 Abs. 4:</u> Ggfs. Abstimmung mit folgenden Nachbargemeinden:		819
<u>§ 2 Abs. 5:</u> Beteiligung folgender Träger öffentlicher Belange:		705 ff. 833 ff.

§ 2 Abs. 6 S.1: Auslegung des Planentwurfs mit Begründung

vom **23.7.75** bis **25.8.75**

1045 ff

§ 2 Abs. 6 S.2: Bekanntmachung der Auslegung (mit Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können) durch

Einrückten in Rhein-Neckar-Zeitung Nr. **159**, am **15.7.75**  
Wieslocher Tageblatt Nr. **159**, am **15.7.75**

1053

1049

**20. April 1972**

Die Stadt Wiesloch hat durch Satzung vom ~~5.10.1971~~  
~~1971~~ vorgeschrieben, daß die Bekanntmachung durch  
Einrückten in die Tageszeitungen Rhein-Neckar-Zeitung und  
Wieslocher Tageblatt  
erfolgen muß.

§ 2 Abs. 6 S.3: Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange

am **10.7.1975**

1043

§ 2 Abs. 6 S.4: Prüfung fristgerecht vorgebrachter Bedenken und An-

regungen durch Gemeinderat am **26.11.1975**

Mitteilung des Ergebnisses am **9.01.76**

§ 8 Abs. 2:

Flächennutzungsplan <sup>Entwurf</sup> genehmigt ~~am~~ vom **20.3.70**  
(aufgestellt vom Kreisplanungsamt Heidelberg)

§§ 9, 30:

Der Plan enthält Festsetzungen über:  
(bitte entsprechend ankreuzen)

Art und  Maß der baulichen Nutzung,

überbaubare Grundstücksflächen,

örtliche Verkehrsflächen

Grenzen des Geltungsbereichs.

§ 111 LBO:

Der Plan enthält ferner örtliche Bauvorschriften

§ 10 BBauG:

Satzungsbeschluß des Gemeinderats am **26.11.1975**

1143

§ 111 LBO:

Satzungsbeschluß des Gemeinderats am **26.11.1975**

1155

Zur Genehmigung beim Regierungspräsidium Nordbaden  
vorgelegt am **12.1.76**

## B e g r ü n d u n g

( § 9 (6) BBauG )

zum Bebauungsplan "Am Stadtwald" in Wiesloch  
Rhein-Neckar-Kreis.

Aufgestellt gem. § 2 (1) BBauG aufgrund des Beschlusses des  
Gemeinderates Wiesloch vom 8. Mai 1972

### 1.0 Allgemeines

In der Stadt Wiesloch besteht ein großes Bedürfnis an verfügbaren  
Wohnbaugrundstücken. Mit der Ausweisung dieses Baugebietes kann  
diesem Bedürfnis weitgehend Rechnung getragen werden.

Das Gemenge der vorgesehenen Bebauung wurde dem vorhandenen Bedarf  
angepaßt.

Im Zusammenhang mit der in Gang befindlichen Sanierung des Stadt-  
kerns von Wiesloch werden weiterhin Tauschgelände und Tausch-  
wohnungen angeboten werden müssen.

Das im Bebauungsplan "Am Stadtwald" ausgewiesene Bebauungsgebiet  
ist aus Gründen der günstigen Erschließungsmöglichkeiten und  
der für eine Wohnbebauung vorteilhaften topographischen Gegeben-  
heiten als bevorzugtes Wohngebiet zu betrachten.

Der Bebauungsplan bildet die rechtliche, technische und bauge-  
stalterische Grundlage für die Bebauung der Flurstücke im  
räumlichen Geltungsbereich dieses Planes.

### 2.0 Lage und Größe

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

werden im Norden durch die Gemarkungsgrenze Wiesloch-Nußloch, im Osten durch den Zubringer zur Umgehungsstraße B 3, im Süden durch das Neubaugebiet Ossinger und im Westen durch den Stadtwald bestimmt. Dies ergibt eine Gesamtfläche von 12,94 ha (brutto).

### 3.0 Bebauung

In dem Bebauungsplan ist die Flächennutzung als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen (Ausnahme Kindergarten). Die Mindestfestsetzungen gemäß § 3a sind ausgewiesen.

### 4.0 Nutzung

#### 4.1 Bisherige Nutzung

Das Bebauungsplangebiet ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt (wenig Ackerland, sonst Obstbaumwiesen). Die Qualität der Böden ist mittelmäßig, einige Wiesen sind naß. Das Entwässerungsgrabensystem ist teilweise außer Funktion.

#### 4.2 Zukünftige Nutzung

Eigenheime freistehend	2,68	ha	=	20,42	%
Eigenheime Reihen	3,77	ha	=	29,38	%
Geschoßwohnungen	1,92	ha	=	14,90	%
Öffentliche Verkehrsflächen	2,90	ha	=	22,40	%
Öffentliche Parkflächen	0,22	ha	=	1,70	%
Spielplätze-Verkehrsgrün	0,40	ha	=	3,71	%
Kindergartenfläche	0,15	ha	=	1,16	%
Böschung des Nordzubringers	0,58	ha	=	4,48	%
Grünflächen mit Anpflanzung	0,24	ha	=	1,85	%
	<u>12,94</u>	ha	=	<u>100,00</u>	%

#### 4.3 Anzahl der Wohneinheiten

Eigenheime freistehend

2 Geschosse = 50 WE = 125 Einwohner = 16,3 %

Reihenhäuser	=	119 WE	=	298 Einwohner	=	38,80 %
Geschoßbau	=	138 WE	=	345 Einwohner	=	44,90 %
		<u>307 WE</u>		<u>768 Einwohner</u>		<u>100,00 %</u>

## 5.0 Versorgungsleitungen

### 5.1 Entwässerung

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

### 5.2 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser erfolgt über das städtische Versorgungsnetz. Die Druckverhältnisse sind ausreichend (Hochdruckzone).

### 5.3 Elektrizität

Im Bebauungsplangebiet ist Gelände für die Errichtung von 7 Trafostationen eingeplant. Das Stromnetz soll verkehrt werden und erhält über die Trafostationen Anschluß an das bestehende Ortsnetz der Badenwerk AG.

## 6.0 Verkehrerschließung

Die Erschließung erfolgt über die Spitzwegstraße und Waldstraße des südlich anschließenden Neubaugebietes Dessinger. Die Verlängerung dieser Straßen werden in einem Ring zusammengefaßt von welchem Wohnstraßen und Wohnwege ausgehen.

Insgesamt wurde die Verkehrsführung so geplant, daß ruhige Wohnquartiere entstehen können. Die Wohngebiete sind miteinander durch ein vom Fahrverkehr weitgehend ungestörtes Fußwegnetz verbunden.

Sämtliche Reihenhäuserplätze haben zusätzlich Zugangsmöglichkeiten von rückwärts.

9.0 Schlußbemerkung

Es wird darauf hingewiesen, daß Dritte keinen Rechtsanspruch bezüglich der Aufnahme oder Nichtaufnahme in diese Bebauungsplanmaßnahme herleiten können.

Wiesloch, den 7. März 1975

Planungsamt:

*Wiesloch*

# BEBAUUNGSPLAN

---

# AM STADTWALD

---

AUFGESTELLT:

PLANUNGSAMT WIESLOCH

Wiesloch, den 27. Nov. 1975

*Hochwarth*

	Datum	Name	Maßstab	Planzeichen	Blatt Nr.
bearbeitet	NOV 1975	HOCHWARTH	1:1000		
gezeichnet	24. NOV 75	Biele			

# C. Beschlüsse u. Genehmigungsvermerk

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BBauG am 8. Mai 1972 beschlossen diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Wiesloch, den 7. JANUAR 1976



OBERBÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 2 (6) BBauG nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15. JULI 1975

vom 23. JULI 1975

bis einschl. 25. AUGUST 1975

öffentlich aufgelegt.

Wiesloch, den 7. JANUAR 1976



OBERBÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplanentwurf wurde gemäß § 10 BBauG u. § III LBO in Verbindung mit § 4 GO durch Beschluß des Gemeinderates vom 26. NOV. 1975 als Satzung beschlossen.

Wiesloch, den 7. JANUAR 1976



OBERBÜRGERMEISTER

Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde: Nr. genehmigt ( § 11 BBauG, § III LBO )

Karlsruhe, den

REGIERUNGSPRÄSIDIUM NORTBADEN  
Im Auftrag

Durch Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BBauG vom 22. März 1976 ist der Bebauungsplan am 24. März 1976 rechtskräftig geworden.

Wiesloch, den 24. März 1976



OBERBÜRGERMEISTER

Nr. 13-2410225/5

Genehmigt ( § 11 BBauG, § III LBO )

Karlsruhe, den 10. 2. 76

Regierungspräsidium  
Karlsruhe

i. A. Heinen



3. FERTIGUNG