



Art und Maß der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet  
(§ 3 BauNVO)

Grundflächenzahl  
(§ 19 BauNVO)

Dachform  
Dachneigung

WR

II

0.3

0.5

S

28 - 30°

Zahl der Vollgeschosse als  
Höchstgrenze (§ 18 BauNVO)

Geschoßflächenzahl  
(§ 20 BauNVO)

nur Einzelhäuser zu-  
lässig



Firstrichtung



Baugrenze



Zu- und Abgangsverbot



freizuhaltende Sichtfläche



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
der Bebauungsplanänderung



## A. Rechtsgrundlagen

I. Aufgrund der §§ 8 und folgende in Verbindung mit § 13 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 60 (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. 68 (BGBl. IS. 1237) des § 1 der zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27. 6. 61 (Ges. Bl. S. 103) geändert durch Verordnung vom 16. 3. 65 (Ges. Bl. S. 62) und des § 4 (1) der Gemeindeordnung für Baden Württemberg vom 25. 6. 55 (Ges. Bl. S. 129) in Verbindung mit § 111 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Neufassung vom 20. 6. 72 (Ges. Bl. S. 352) beschließt der Gemeinderat die Änderung des für die K ö n i g s - w i e s e aufgestellten Bebauungsplans als Satzung.

## II. Bestandteile der Bebauungsplanänderung:

- 1) zeichnerische Festsetzungen im Plan M 1:500
- 2) schriftliche Festsetzungen

III. Die Bebauungsplanänderung wird mit der in § 12 BBauG vorgeschriebenen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

## B. Schriftliche Festsetzungen

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.

2. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 b) BBauG)

2.1 Die Stellung der Gebäude ist im Bebauungsplan durch Richtungspfeile für die Firstrichtung dargestellt.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 d) BBauG)

3.1 Die Sockelhöhe (Fußbodenoberkante des Erdgeschosses) darf max. 0,70 m über Gehweghinterkante nicht übersteigen.

3.2 Die Sockelhöhe der bestehenden Wohngebäude darf bei Anbauten nicht überschritten werden.

4. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 1 <sup>e</sup> a) BBauG)

4.1 Für Art und Anzahl gelten die jeweiligen Richtlinien des Innenministeriums.

5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 111 LBO)

5.1 Dachform und Dachneigung ist in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes festgelegt (Satteldach, 28 - 32°)

5.2 Kniestock ist zulässig bis max. 0,30 m.

6. Einfriedigung

6.1 Einfriedigungen entlang der Straße dürfen einschl. des Sockels von höchstens 0,30 m die Gesamthöhe von 0,80 m nicht übersteigen.

6.2 Die Grundstücke sind entlang der L 612 tür- und torlos einzufriedigen.

7. Ausnahmen

7.1 Ausnahmen von der festgelegten Sockelhöhe können zugelassen werden, wenn eine einwandfreie Entwässerung nicht gewährleistet ist.

**Bebauungsplan "Waldgässchen", auf Genehmigung hinsichtlich**  
**hier: Änderung im Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 5684 bis 5689**

---

**B e g r ü n d u n g**

nach § 9 BauGB

**I. Allgemeines**

- (1) Für das Gebiet "Waldgässchen" liegt ein Bebauungsplan vor, der am 22. Juni 1960 vom Landratsamt Heidelberg genehmigt wurde. In diesem Bebauungsplan sind lediglich Straßenfluchten und Baufluchten festgesetzt.
- (2) Im Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 5684 bis 5689 wurde seinerzeit außer der anderen noch eine rückwärtige Bauflucht festgelegt, damit die Gebäude einen Mindestabstand von 25 m von der Mittle der L 672 erhalten.
- (3) Für die betroffenen Grundstücke ergeben sich dadurch Bautiefen von lediglich 11,50 m, wobei bei einem Grundstück die Bautiefe nur 10 m und die zulässige Gebäudebreite 7 m beträgt.
- (4) Der Bebauungsplan "Waldgässchen" soll in dem genannten Bereich derart geändert werden, daß dort Baugrenzen festgelegt werden, die eine Bautiefe von 15 m gestatten. Im Übrigen werden Festsetzungen getroffen, die den Mindestanforderungen des § 33 BauGB entsprechen.

**II. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfaßt die Grundstücke Flst. Nr. 5684 bis 5689.

**III. Sachlage**

Die betroffenen Grundstücke sind bereits erschlossen. Es ist nicht beabsichtigt, im Zuge der Bebauungsplanänderung Straßenzüge zu verlegen bzw. zu ändern.

IV. Versorgungsleistungen

Alle erforderlichen Versorgungsleistungen wie Ent- und Versorgung mit Wasser, Elektrizität usw. sind vorhanden und werden durch diese Baueingangsänderung nicht berührt.

V. Sonderregeln

Eine Bauleitungslegung ist nicht erforderlich.

Wiesloch, den 18. Juni 1973



*[Handwritten signature]*  
Oberbürgermeister

*[Handwritten signature]*  
Bauleiter

*[Handwritten mark]*



STADT WIESLOCH

RHEIN-NECKAR KREIS

# BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG IM BEBAUUNGSPLAN KÖNIGSWIESE

Hier: Die Grundstücke Lgb. Nr. 8684 bis 8689  
entlang der Dielheimer Straße.

Aufgestellt:

PLANUNGSAMT WIESLOCH

Wiesloch, den

18.7.1973

*Hochwath*

	Datum	Name	Maßstab	Planzeichen
bearbeitet	JAN 1973	HOCHWARTH	1:500	
gezeichnet	23.1.1973	Biele		
geprüft	13.12.73	<i>lg</i>		



Nr. 13-24/0225/4  
Genehmigt ( § 11 BBauG, § 111 LBO )  
Karlsruhe, den 30. Jan. 1974



Regierungspräsidium

Karlsruhe

Im Auftrag

Heinrich

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG und § 111 LBO in Verbindung mit § 460 durch Beschluss des Gemeinderates vom 28. NOVEMBER 1973 als Sitzung beschlossen.

Wiesloch, den 13. DEZEMBER 1973



Oberbürgermeister

Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde:  
Genehmigt gemäß § 11 BBauG und § 111 LBO Nr.:

Karlsruhe, den

Regierungspräsidium  
Karlsruhe:

Im Auftrag

Durch Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BBauG vom 14. Februar 1974 ist die Bebauungsplanänderung am 21. Februar 1974 rechtskräftig geworden.

Wiesloch, den 21. Februar 1974



Oberbürgermeister

### C. Beschlüsse und Genehmigungsvermerke

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BBauG am 18. JULI 1973 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.

Wiesloch, den 13. DEZEMBER 1973



Oberbürgermeister

Der Bebauungsplanänderungsentscheid hat gemäß § 2 (6) BBauG nach ordnungsgemäßer Bekanntmachung vom 29./30. SEP. 1973 am 9. OKT. 1973 bis einschließlich 8. NOV. 1973 öffentlich ausgelegt.

Wiesloch, den 13. DEZEMBER 1973



Oberbürgermeister