



# PLANZEICHEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR

Reines Wohngebiet

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II

Zahl der Vollgeschosse zwingend

0.4

Grundflächenzahl

0.9

Geschoßflächenzahl

## BAUWEISE

g

geschlossene Bauweise

## ÜBERBAUBARE FLÄCHE



Boulinie



Baugrenze

## SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN



Garagen



Firstrichtungspfeil



Grenze des räuml. Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung



Geltungsbereichsgrenze des bestehenden Bebauungsplanes

## ZUSAMMENFASSUNG DER PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

WR

II

Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl

0.4

0.9

Geschoßflächenzahl

Dachneigung

28°

g

Bauweise



# S A T Z U N G

## A. Rechtsgrundlagen

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes i.d.F. vom 18. August 1976, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. vom 15.9.1977, § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 21. Juni 1977 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 22. Dezember 1975 hat der Gemeinderat die 2. Bebauungsplanänderung "Am Stadtwald" 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.

## B. Schriftliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1, BBauG)
- 1.1 Reines Wohngebiet (WR). Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind nicht 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 ist nicht zulässig.
3. Höhenlage und Grenzabstand der baulichen Anlagen (§ 9 (1), BBauG)
- 3.1 Sockelhöhe gemessen ab Gehweghinterkante  
a) bei Hausgruppen, Doppel- und Einzelhäusern bis zu zwei Geschossen max. 0,60 m
4. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) e BBauG)
- 4.1 Anzahl: zu jeder Wohnung ist ein Garagenplatz nachzuweisen; und für jede zweite Wohnung ein offener Stellplatz zusätzlich.
- 4.2 Freistehende Garagen sind mit Flachdach zu errichten.
- 4.3 Garagen in Verbindung mit Wohngebäuden sind mit Flachdach auszuführen, oder es muß Dachform, Neigung und Firstrichtung dem Hauptgebäude angeglichen werden.
- 4.4 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.
- 4.5 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) Bauvorlagenverordnung).
- 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.

## 7. 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 befeuert werden und nicht der Beheizung mehrerer Räume dienen. Eine besondere Genehmigung der Baurechtsbehörde ist erforderlich.

## 8. Ausnahmen

### 8.1 von den schriftlichen Festsetzungen:

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

## B e g r ü n d u n g

=====

( § 9 Abs. 8 BBauG )

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stadtwald"  
in Wiesloch / Rhein-Neckar-Kreis

### 1.0 Allgemeines

- 1.1 Für das Gebiet "Am Stadtwald" liegt ein Bebauungsplan vor, der am 16. 2. 1976 vom Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigt wurde.
- 1.2 Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung und die öffentlichen Belange nicht berührt. Für die Nutzung der betroffenen und benachbarten Grundstücke sind sie nur von unerheblicher Bedeutung. Träger öffentlicher Belange waren nicht zu hören.
- 1.3 Nachteilige städtebauliche Auswirkungen bewirkt die Änderung nicht, Mehraufwendungen für die Erschließung fallen durch die Änderung nicht an. Weitere Infrastrukturmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### 2.0 Vorgesehene Änderung

- 2.1 Der nördliche Baublock westlich des Holunderweges (Planstraße J) sah für die südlichen Grundstücke (Flurst.Nr. 11927-11931) eine Baulinie vor, die von dem westlich gelegenen Weg 19 m entfernt war.
- 2.2 Die Baulinie für die Flurstücke 11927-11931 erhält nunmehr einen Abstand vom westlichen Erschließungsweg von 20 m. Dadurch wird der Gartenanteil in diesem Bereich vergrößert. Die Nutzung der Grundstücke wird dabei nicht verändert.

3.0 Verfahrensmäßige Durchführung der Änderung

3.1 Die 2. Bebauungsplanänderung soll nach § 13 BBauG im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

3.2 Die Eigentümer der betroffenen und benachbarten Grundstücke haben der Änderung zugestimmt.

4.0 Übrige Ziffern der Begründung

4.1 Die übrigen Ziffern der Begründung zum Bebauungsplan "Am Stadtwald" vom 7. März 1975 bleiben unverändert.

Wiesloch, den 19. Februar 1979

Planungsamt

*Kellner*

1. FERTIGUNG

Große Kreisstadt  
WIESLOCH

RHEIN-NECKAR-KREIS

# 2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG AM STADT WALD

GEFERTIGT:

PLANUNGSAMT WIESLOCH

Wiesloch, den 20. Februar 1979

*Ketterer*

	DATUM	NAME	Maßstab	PLANZEICHEN	Bl. Nr.
bearbeitet	FEBRUAR 79	KETTERER	1:500	37 P 118	
gezeichnet	20. FEBR. 1979	Biele			



# C. Beschlüsse u. Bekanntmachung

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BBauG am

21. Februar 1979

beschlossen, den Bebauungsplan "Am Stadtwald" zu ändern.

Wiesloch, den 8. März 1979



*[Handwritten signature]*  
Oberbürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 BBauG und § 111 LBO in Verbindung mit § 4 GO durch Beschluß des Gemeinderats vom 21. Febr. 1979 als Satzung beschlossen.

Wiesloch, den 8. März 1979



*[Handwritten signature]*  
Oberbürgermeister

Durch Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG vom 7. März 1979 ist die Bebauungsplanänderung am 8. März 1979 rechtskräftig geworden.

Wiesloch, den 8. März 1979



*[Handwritten signature]*  
Oberbürgermeister