

GGa	I
1.0	-
-	b

WR	II(I+U)
0.4	(0.8)
-	(E)

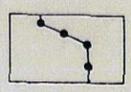
WR	III(II+U)
0.4	(0.8)
-	a



11745

2.5 Höhe baulicher Anlagen
 Höhenlage der FOK Erdgeschoß über Gelände h=1.50
 sh. schriftl. Fests. 1.6.1
 max. Firsthöhe über NN z.B. FH 141.50
 sh. schriftl. Fests. 1.6.1

7.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
 § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO



Baugebiet	Zahl d. Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosshöhenzahl
Bauweise	Bauweise

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 § 9 (1) 2 BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO

3.1 Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
 sh. schriftl. Fests. 1.3.1

3.2 Abweichende Bauweise
 sh. schriftl. Fests. 1.3.2 a

3.3 Besondere Bauweise für Garagen
 sh. schriftl. Fests. 1.3.3 b

3.4 Baugrenze

3.5 Stellung baulicher Anlagen Festsetzung der Richtung der Gebäudeseiten Längsbalken gleich Firstrichtung

4. Verkehrsflächen
 § 9 (1) 11 BBauG

4.1 Straßenverkehrsflächen Gehweg
 Fahrbahn

4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

öffentliche Parkfläche

Fußgängerbereich

Garagenhof

4.4 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen
 § 9 (2) BBauG
 vorh. Straßenhöhe z.B. 104.98

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
 § 9 (1) 12 und 14 BBauG

5.1 Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität Trafostation

Abfall

6. Grünflächen
 § 9 (1) 15 BBauG

6.1 Grünflächen

Spielplatz öffentlich

Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne von § 127 (2) 3 BBauG

Erholungsgrün öffentlich

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

7.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 § 9 (1) 4 und 22 BBauG

Stellplätze St

Garagen Ga

Gemeinschaftsgaragen GGa

7.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 § 9 (1) 21 BBauG sh. schriftl. Fests. 1.5.1

7.3 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers und des Erschließungsweges erforderlich sind
 § 9 (1) 26 BBauG

Stützmauer z.B. 2,0 m hoch
 0,8 m tief

7.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
 § 9 (7) BBauG

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
 § 9 (1) 1 BBauG und §§ 1 - 11 BauNVO
 - Reine Wohngebiete § 3 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung
 § 9 (1) BBauG und § 16 BauNVO
 - Geschoßflächenzahl z.B. 0,7
 - Grundflächenzahl z.B. 0,4
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze im Sinne d. LBO in der Fassung vom 28.11.1983 Hinweis: 1. Vollgeschoß als Untergeschoß z.B. II(I+U)
 - Anzahl der qm, die dem einzelnen Baugrundstück nach § 21 a (2) BBauG hinzurechnet werden können sh. schriftl. Fests. 1.2.1

Schriftliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 (1) BBauG und BauNVO
- 1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BBauG
- 1.1.1 Reines Wohngebiet
Ausnahmen
§ 3 BauNVO
Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- 1.1.2 Nebenanlagen
§ 23 (5) BauNVO
Mit Ausnahme von festen Müllboxen und Sichtschutzeinrichtungen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) BBauG
- 1.2.1 Anteilige Grundstücksfläche bei Gemeinschaftsgaragen
Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 21 a (2) BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) 22 BBauG hinzuzurechnen.
Das je Baugrundstück zulässige Flächenmaß ist im Plan für den jeweiligen Bereich in der Nutzungsschablonen (Planz. 2.4) angegeben.
Hinweis:
Die hier in Anspruch genommene Fläche ist durch Baulast zu sichern.
- 1.3 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 (1) 2 BBauG
- 1.3.1 Offene Bauweise
nur Einzelhäuser
Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand, nur Einzelhäuser.
- 1.3.2 Abweichende Bauweise
Gartenhofbauweise
Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO; hier Gartenhofbauweise. Das Gebäude kann als Winkel-, U- oder Innenhofhaus mit Grenzbau an mindestens einer Seite errichtet werden. Soweit nicht auf die Grenze gebaut wird, sind die Abstandsflächen nach den Bestimmungen der LBO einzuhalten. Ungeachtet dessen ist entlang der Grenzen gegen die Nachbargrundstücke entsprechend der Forderung des § 17 (2) BauNVO durch geeignete Maßnahmen der Einblick in den Gartenhof zu verhindern.
- 1.3.3 Besondere Bauweise
Garagen
hier Grenzbebauung nach § 22 (4) BauNVO.
Die Errichtung von Garagen ist als Grenzbau bis zu einer max. Länge von 21 m in den nach Planz. 7.1 ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 1.3.4 Baugrenzen
Ausnahmen
Als Ausnahmen können zur Verbesserung der Grundrißgestaltung die Baugrenzen max. auf die Hälfte der Gebäudeseite bis 2,0 m überschritten werden, wenn keine Abstandsvorschriften verletzt werden und dafür auf die Überbauung einer entsprechenden Fläche der überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet wird. Dieser Verzicht ist durch Baulast zu sichern.
Bei Baugrenzen entlang der Straßen "Im Mühlhölzle" und "Juliusblick" sind keine Ausnahmen zulässig.
- 1.3.5 Stellung baulicher
Anlagen
Die Richtung der Außenseiten der Hauptbaukörper ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan (Planz. 3.5) anzuordnen.
- 1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken
§ 9 (1) 4 BBauG
- 1.4.1 Anordnung der
Garagen
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den besonders dafür bezeichneten Flächen zulässig.
- 1.5 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind
§ 9 (1) 21 BBauG
- 1.5.1 Geh-, Fahr- und
Leitungsrecht
Die im Plan mit Geh- und Leitungsrecht bezeichnete Fläche ist zu belasten mit:
a) Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger
b) Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
- 1.6 Höhenlage baulicher
Anlagen
§ 9 (2) BBauG
- 1.6.1 Höhenlage der baulichen
Anlagen
Die Höhenlage des Gebäudes wird, bezogen auf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses, durch den Abstand (h) zur festgelegten, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche und durch die max. Firsthöhe über NN im Plan festgelegt.

1.6.2 Höhenlage der baulichen Anlagen
Garagen
Die Fußbodenoberkante der Garagen darf die Höhe der Gehweghinterkante um max. 0,10 m übersteigen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 73 und § 74 LBO
- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 73 (1) 1 LBO
- 2.1.1 Dachform
Flachdach, Pultdach, versetztes Pultdach (Versatz mind. 0,50 m)
- 2.1.2 Dachneigung
0 - 15 Grad
- 2.1.3 Dachdeckung
dunkler Farbton
- 2.1.4 Dachgestaltung
Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Sparrenunterkante darf nicht höher als 3,10 m über der Oberkante des Fußbodens des letzten Vollgeschosses liegen. Für zurückspringende Gebäudefluchten, deren Länge nicht mehr als 2/5 der Gesamtgebäudehöhe beträgt, entfällt diese Beschränkung.
- 2.1.5 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- 2.1.6 Dachüberstand
max. 15 cm.
Ausgenommen hiervon sind Überdachungen von Eingängen, Balkonen und Freisitzen.
- 2.1.7 Fassadengestaltung
Glatte Oberfläche
Farbgebung: braun, grün
(Remissionswerte von 20 - 70)
- 2.1.8 Gestaltung der Gemeinschaftsgaragen
Als verbindliches Maß werden für die Höhe 2,45 m und die Länge 6,00 m festgelegt.
- 2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
§ 73 (1) 5 LBO
- 2.2.1 Außenanlagen
Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.
- 2.2.2 Stützmauern
Stützmauern mit Ausnahme an Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m über natürlichem Gelände nicht übersteigen.
- 2.3 Antennen
§ 73 (1) 3 LBO
- 2.3.1 Antennen
Außenantennen sind unzulässig.
- 2.4 Werbeanlagen
§ 73 (1) 1 LBO
- 2.4.1 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind unzulässig.
- 2.5 Einfriedigungen
§ 73 (1) 5 LBO
- 2.5.1 Genehmigungspflicht der Einfriedigung
Abweichend von § 52 LBO sind Einfriedigungen entlang der Verkehrsfläche genehmigungspflichtig.
- 2.6 Schutz vor Umweltgefahren
§ 73 (2) 3 LBO
- 2.6.1 Immissionsschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen auch zur Beheizung von Kachelöfen und Kaminen nicht zulässig.
- 2.7 Ordnungswidrigkeiten
§ 74 LBO
- 2.7.1 Ordnungswidrigkeit
Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit erlassenen, örtlichen Bauvorschriften nach § 73 LBO zuwiderhandelt.

Begründung

Stadt WIESLOCH

Bebauungsplan "Mühlhölzle"

Gemarkung Wiesloch

Bebauungsplan "Mühlhölzle"

Begründung

Lagebeschreibung und Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet liegt im Südosten jenseits der Nebenbahn Wiesloch - Diclheim - Schatthausen. Es schließt dort an das nach dem Krieg entstandene Neubaugebiet an, wobei der Flächennutzungsplan darüber hinaus noch größere Erweiterungsflächen nach Süden und Osten vorsieht.

Bestehende Rechtsverhältnisse

Die von der Straße "Juliusblick" und von der Kirschnerstraße erschlossenen Bauplätze liegen in dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Im Altwiesloch". Nicht planungsrechtlich erfaßt ist das Grundstück 9226 sowie der etwa 150 m in der selben Breite nach Westen anschließende Geländestreifen entlang der Bahnlinie.

Bestand und Topographie

Das Planungsgebiet erstreckt sich auf einen etwa 20 - 30 % geneigten Nordhang, der etwa in der Mitte eine leichte Mulde zeigt. Nur wenig flacher wird das Gebiet kurz vor der Bahnlinie.

Eigentumsverhältnisse

Mehr als 2/3 der einbezogenen Fläche ist im Besitz der Landesentwicklungsgesellschaft Baden-Württemberg und der Evang. Pflege Schönau. Beteiligt sind noch 3 weitere private Eigentümer.

Vorhandener und angrenzender Baubestand

Das von Westen her erschlossene Neubaugebiet trägt den Charakter eines reinen Wohngebietes mit Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise. Nördlich der Bahnlinie befindet sich der Bauhof der Stadt sowie der Straßenbauverwaltung.

Erschließung

Die Höhenverhältnisse machen es erforderlich, daß das Baugebiet verkehrstechnisch von der Talseite als auch von der Bergseite erschlossen werden muß. Talseits wird über die Zufahrtsstraße zu den Bauhöfen und einen für den landwirtschaftlichen Verkehr bereits vorhandenen Bahnübergang die Planstraße B erreicht. Von der Bergseite dient die verlängerte Straße "Juliusblick" als Zufahrt zu den oberen Garagengruppen und Stellflächen. Auch diese Straße soll, da ihre Leistungsfähigkeit in dem vorderen Abschnitt beschränkt ist, in einem Wendeplatz enden. Eine Möglichkeit zur eventuellen weiteren Erschließung des Grundstückes 9339 wurde offengehalten. Die Planstraße C sichert Anschluß und Erschließung für das Grundstück Nr. 9226.

Die Planstraße A erhält eine Fahrbahn von 6,0 m und Gehwege von 1,30 bzw. 1,50 m Breite, während für die Straße B 6,0 m Fahrbahn, ein Schrammbord von 0,30 m und ein Gehweg von 1,50 m vorgesehen sind.

Für den ruhenden Verkehr sind nördlich der Planstraße A 19 öffentliche Parkplätze, 10 Stellflächen und 64 Garagen auf 48 Wohneinheiten ausgewiesen. Pro Wohneinheit stehen außer den öffentlichen Parkplätzen 1,54 Garagen bzw. Stellflächen zur Verfügung.

Die Abwässer können an den nördlich der Bahnlinie entlang führenden Verbandskanal angeschlossen werden. Zu berücksichtigen ist die Vorflut für einen Abschnitt des später südlich anschließenden Baugebietes. Die Wasserversorgung ist gesichert. Das Baugebiet wird jedoch voraussichtlich aus 2 verschiedenen Druckzonen gespeist

Bauliche Nutzung

Das gesamte Gebiet wurde als "reines Wohngebiet" ausgewiesen. Die äußerst steilen Geländeverhältnisse erfordern bei Berücksichtigung des Nordhanges eine sehr detaillierte Vorplanung. Die LEG entwickelte 4 verschiedene Gebäudetypen. Der Typ 3 ist ein zweigeschossiges Einfamilienhaus. Die Typen 1, 2 und 4 sind Einfamilienhäuser, am Hang terrassiert, mit Grenzbebauung und mit einer fremden Sicht entzogenen Gartenhöfen. Die besonders ausgenutzte topographische Lage mit freier Sicht über das darunter liegende Nachbargrundstück rechtfertigt die Inanspruchnahme der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 9 BauNVO.

Für Typ 1 errechnet sich:

Summe Grundstücksfläche	F	3680 m ²
Summe der Grundfläche	GR	2456 m ²
Summe der Geschoßfläche	GF	3493 m
mittlere Grundflächenz.	GR :	F = 0,282 GRZ
mittlere Geschoß "	GF :	F = 0,402 GFZ

Die kleinste Bauplatzparzelle besitzt jedoch nur eine Fläche von ca. 300 m². Hieraus ergibt sich eine GRZ von 0,48 und eine GFZ von 0,68. Festlegung im Plan GRZ 0,45 und 0,5, GFZ 0,8.

Für Typ 2 errechnet sich:

Summe Grundstücksfläche	F	6750 m ²
Summe der Grundfläche	GR	2349 m ²
Summe der Geschoßfläche	GF	4420 m
mittlere Grundflächenz.	GR :	F = 0,348 GRZ
mittlere Geschoß "	GF :	F = 0,654 GFZ

Kleinste Bauplatzparzelle 190 m², hieraus GRZ 0,65 und GFZ 1,22. Festlegung: GRZ 0,5 bzw. 0,6, GFZ 1,0 bzw. 1,25.

Für Typ 3 errechnet sich:

Summe Grundstücksfläche	F	2500 m ²
Summe der Grundfläche	GR	600 m ²
Summe der Geschoßfläche	GF	1452 m
mittlere Grundflächenz.	GR :	F = 0,24 GRZ
mittlere Geschoß "	GF :	F = 0,58 GFZ

Kleinste Bauplatzparzelle $3,25 \text{ m}^2$, hieraus GRZ 0,307, GFZ 0,745.
Festlegung: GRZ 0,35, GFZ 0,8.

Für Typ 4 errechnet sich:

Summe Grundstücksfläche	F	1980 m^2
Summe der Grundfläche	GR	612 m^2
Summe der Geschoßfläche	GF	1125 m^2
mittlere Grundflächenz.	GR :	F = 0,309 GRZ
mittlere Geschoß " "	GF :	F = 0,568 GFZ

Kleinste Bauplatzparzelle 320 m^2 , hieraus GRZ 0,383 und GFZ 0,703.
Festlegung: GRZ 0,4, GFZ 0,8.

Kostenschätzung

Die Kosten für die städtebaulichen Maßnahmen werden voraussichtlich betragen:

Straßenherstellung	DM	230.000,--
Verkehrsgrün	DM	20.000,--
Kanalisation	DM	180.000,--
Wasserversorgung	DM	90.000,--
Beleuchtung	DM	50.000,--
Öffentl. Grünfläche	DM	20.000,--
		<hr/>
	DM	600.000,--

=====

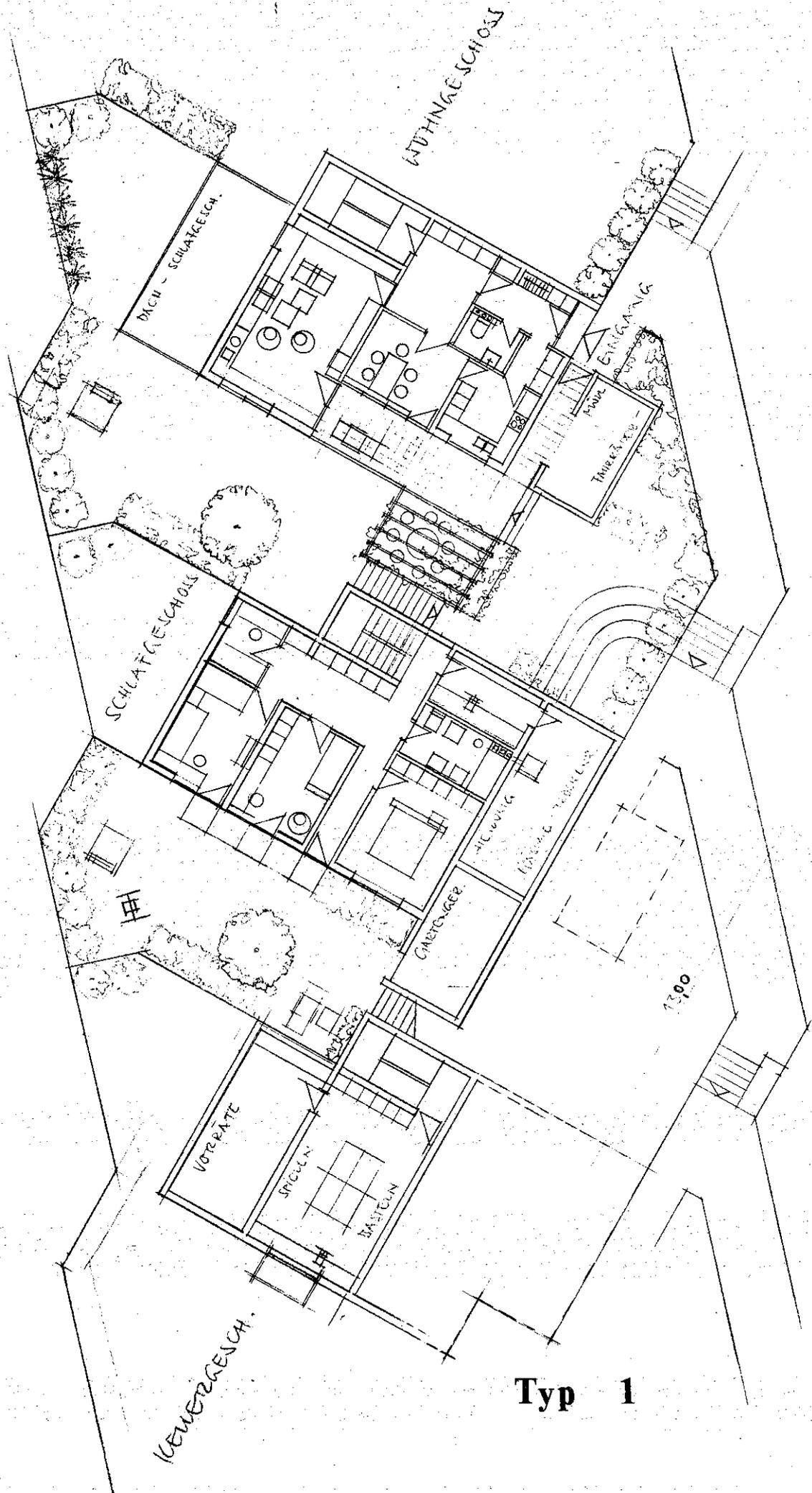
Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Durchführung einer Baulandumlegung bilden. Ein entsprechender Vorschlag zur Einteilung der Baugrundstücke ist im Plan eingetragen. In Anbetracht der geringen Zahl der Beteiligten ist auch Grundstücksparzellierung nach dem Meßbriefverfahren möglich.

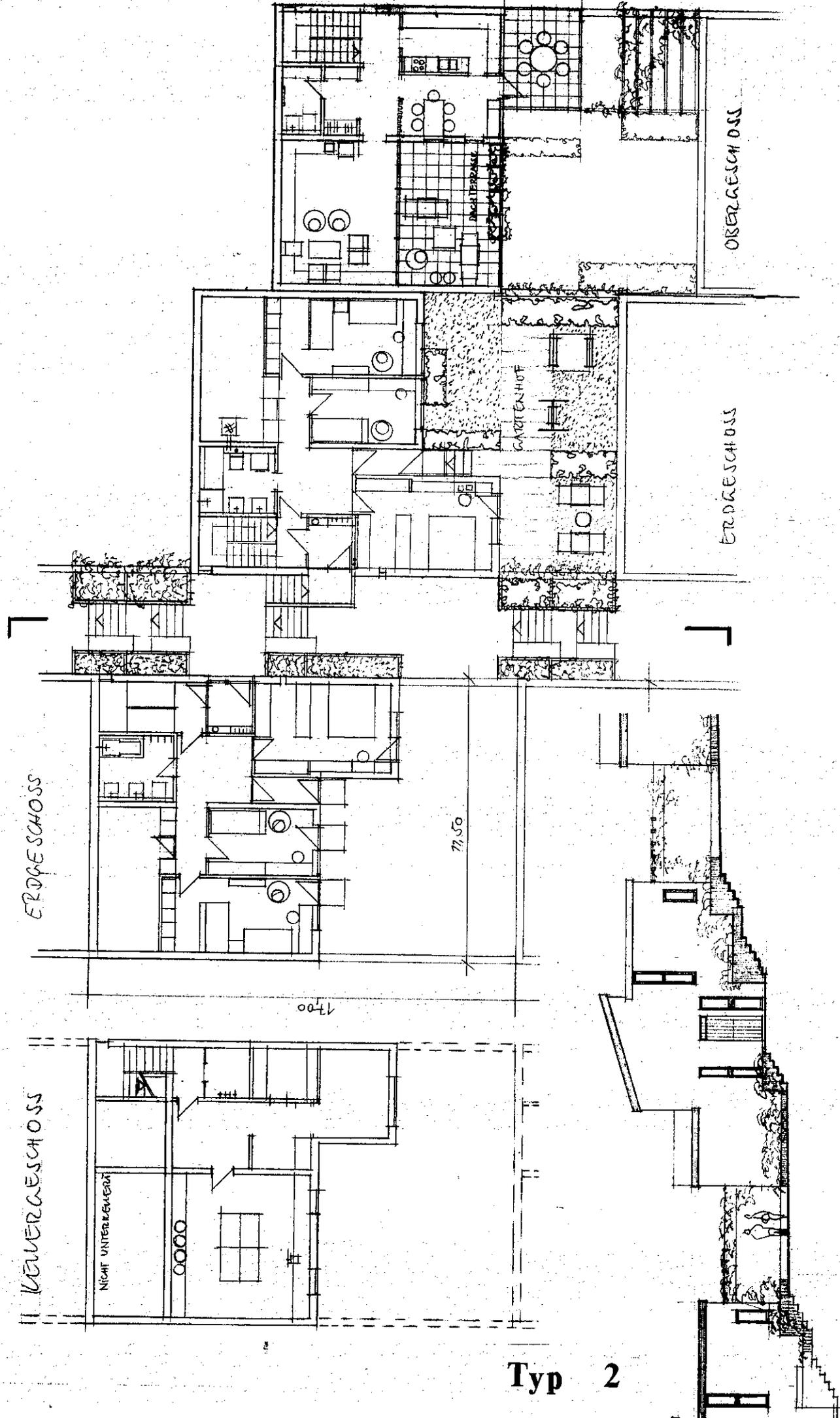
Leimen, den 6. Juli 1973
Ingenieur-Büro Gerhard Weese
Weese

Wiesloch, den -3. Okt. 1973
Der Bürgermeister
[Signature]

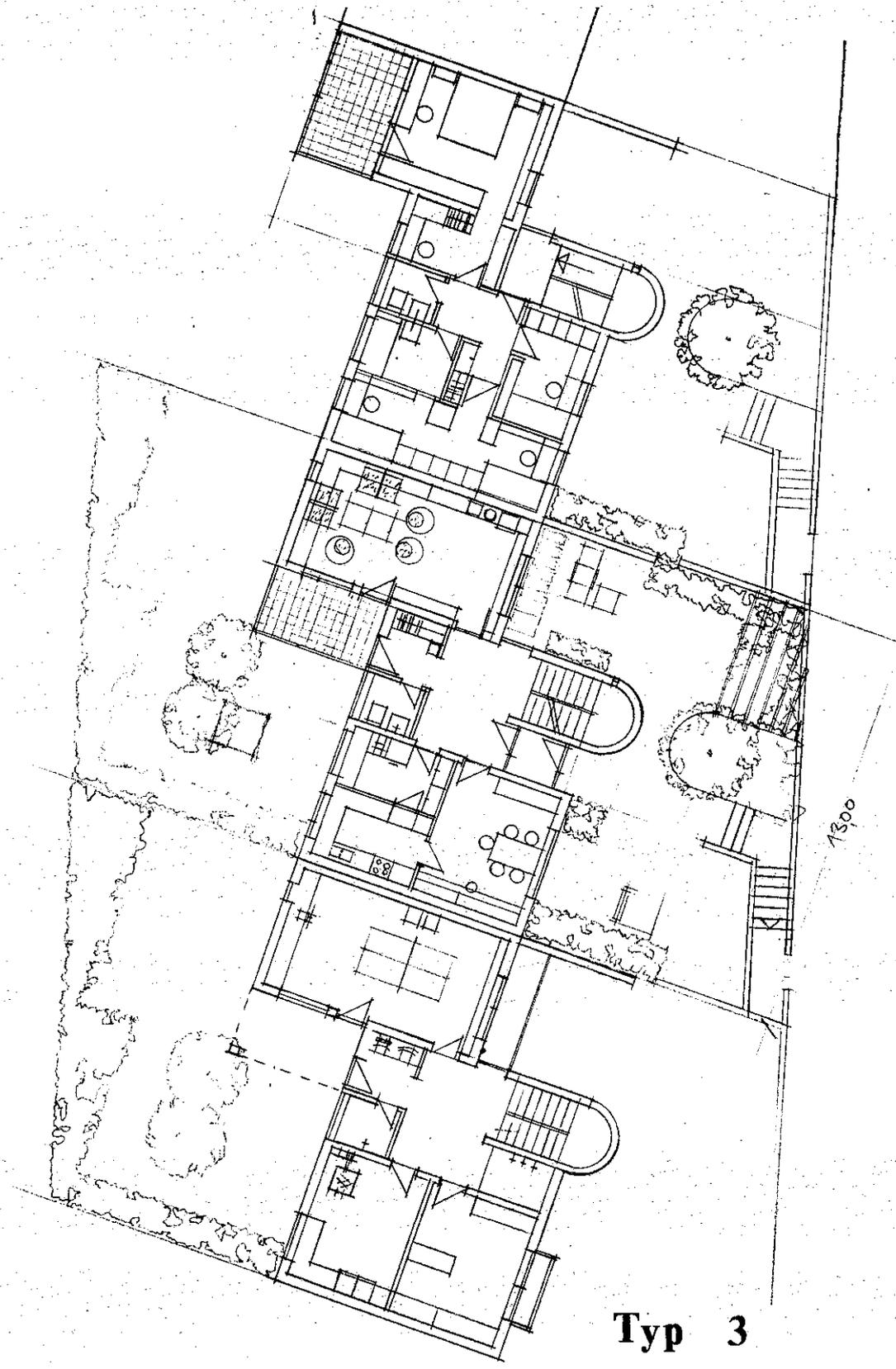
Gliederung der Flächen im Bebauungsplan									
			GFZ	ha	%	ha	%		
Bauland	<u>Wohnbauflächen</u> (§ 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)		WR	0.6	0.150	6.18			
			WR	0.8	0.548	22.59			
		1	WR	0.8	0.770	31.74			
		Kleinsiedlungsgebiete (WS)	2	WR	1.0	0.096	3.96		
		Reine Wohngebiete (WR)	2	WR	1.25	0.414	17.06		
		Allgemeine Wohngebiete (WA)	3	WR	0.8	0.250	10.31		
			4	WR	0.8	0.198	8.16	2.426	72.3
	<u>Gemischte Bauflächen</u> (§ 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO)								
		Dorfgebiete (MD)							
		Mischgebiete (MI)							
		Kerngebiete (MK)							
	<u>Gewerbliche Bauflächen</u> (§ 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO)								
		Gewerbegebiete (GE)							
		Industriegebiete (GI)							
	<u>Sonderbauflächen</u> (§ 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO)								
		Wochenendhausgebiete (SW)							
		Sondergebiete (SO)							
	<u>Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf</u>								
Verkehrsflächen	<u>Überörtliche Straßen</u>			0.144	23.26				
	<u>Erreichungsstraßen</u>			0.401	64.28				
	<u>Wohnwege</u>			0.061	9.86				
	<u>Öffentliche Parkflächen</u>			0.013	2.10	0.619	18.2		
		priv. Wohnweg		0.181	30.50				
		priv. Parkfläche		0.012	6.00				
Flächen für Versorgung.Anl.	priv. Verkehrsgrün			0.007	3.50	0.200	5.9		
	Trafostation			0.011	40.74				
	Fernsehfrequenzumsetzer			0.016	59.26				
						0.027	0.8		
Grünflächen	öffentl. Parkanlage			0.048	49.48				
	priv. Parkanlage			0.049	50.52				
						0.097	2.8		
Sonstige Flächen									
Gesamtfläche des Bebauungsplanes						3.369	100.0		
Gesamteinwohnerzahl							Einw.		
Wohndichte		Einw./ Wohnbauland					Einw./ ha		
Siedlungsdichte		Einw./ Gesamtfl.d.Beb.Pl.					Einw./ ha		



Typ 1



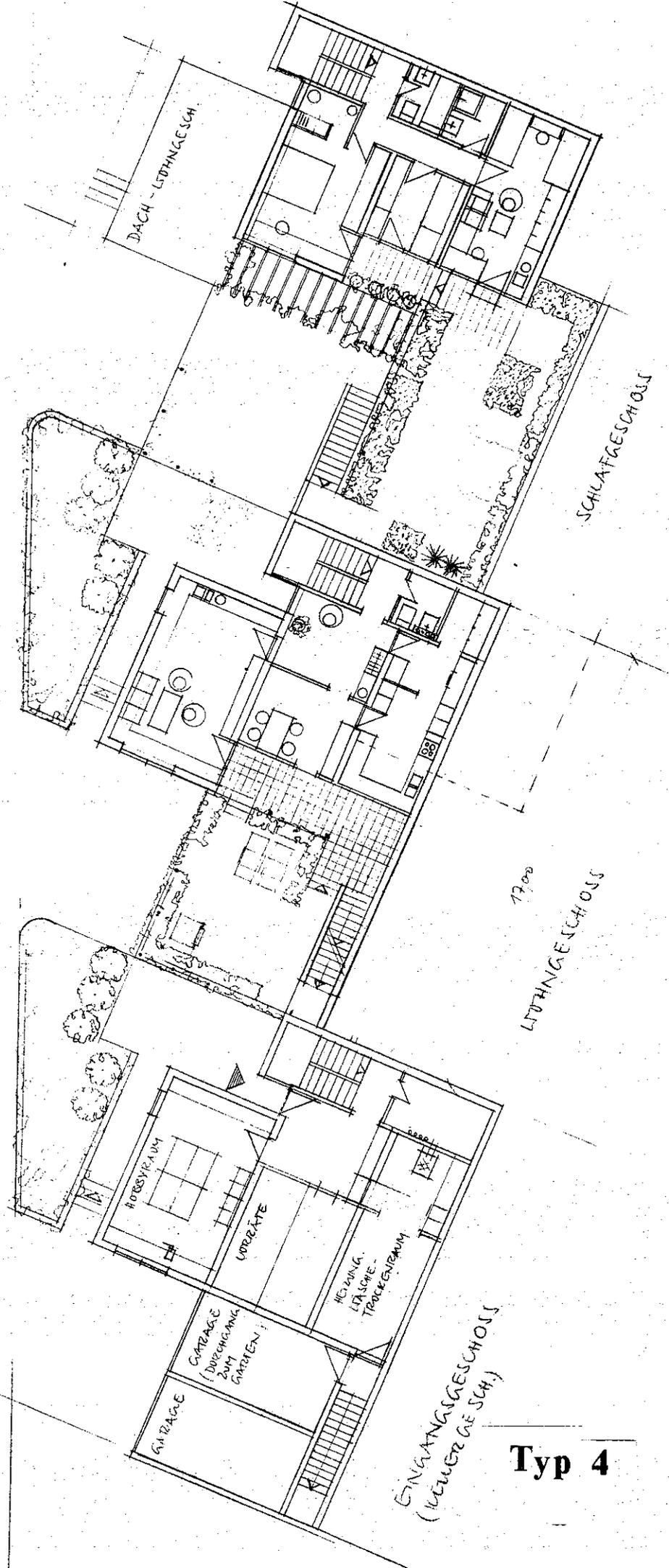
Typ 2



Typ 3



WOHNSTRASSE



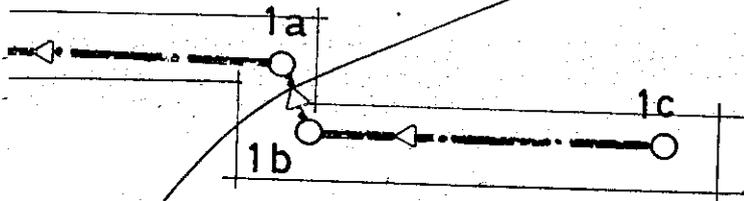
DACH - LEHNESCH.

SCHLAFGESCHOSS

17,00
WOHNUNGSGESCHOSS

EINGANGSGESCHOSS
(KLEINGESCHOSS)

Typ 4



Zum Erlaubnis-Genehmigungs-Bescheid
 vom 22.6.76 gehörig.
 Heidelberg, den 22.6.76
 Rhein-Neckar-Kreis
 Landratsamt
 - Umweltschutzamt -

Wiesloch, den 17.4.75

Stadtbauamt
 Wiesloch

DER BÜRGERMEISTER

ad

Geländehöhen Haltung 67 - 58, 62 - 57, 55 - 57, Garagenhof Halt.n Schacht 53	4.12.74 <i>sch</i>	b
Geländehöhen Haltung n + C Schacht 1a - 1c, Schacht 6	22.10.74 <i>ca</i>	a

Projekt Nr. 74046

INGENIEURBÜRO HERMANN KREMER
 6800 MANNHEIM 32 TAUBENSTRASSE 58A TEL. 774449

Anlage **5**
 Blatt Nr. **3**

Bauherr: LEG BADEN - WÜRTTEMBERG

Bauvorhaben: ENTWÄSSERUNG WIESLOCH - MÜHLHÖLZLE
 - TEILENTWURF -

Masstab: 1 : 250

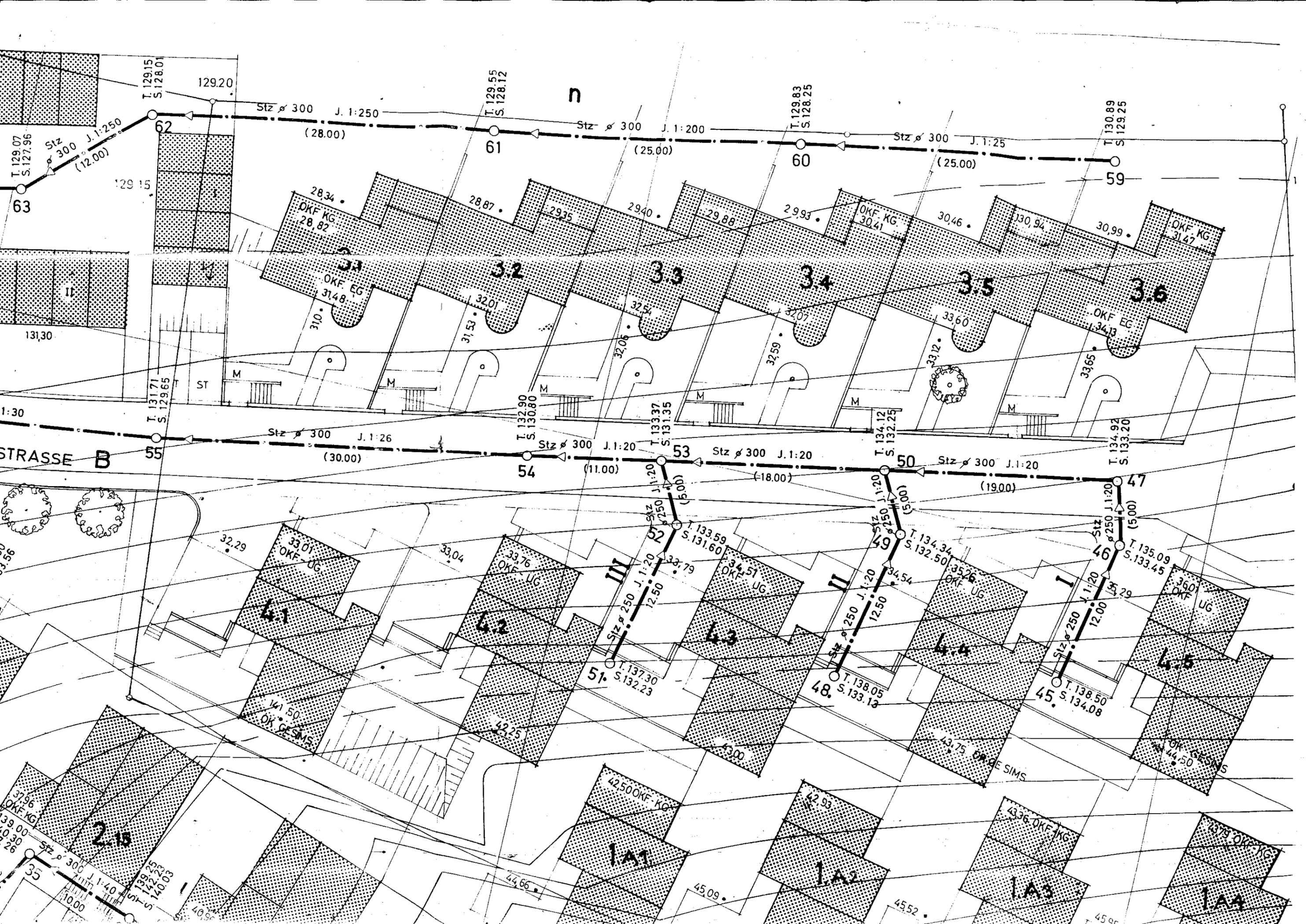
bearbeitet: *Mo*

gezeichnet: *ca*

Datum: 4.6.74

ROHRLEITUNGSPLAN

Kremer



T. 129.15
S. 128.01
129.20

Stz ø 300 J. 1:250
(12.00)

63

131.30

T. 131.71
S. 129.65

1:30

STRASSE B

55

Stz ø 300 J. 1:26
(30.00)

32.29

33.01
OKF UG

4.1

32.96
OKF KG

2.1

T. 129.55
S. 128.12

Stz ø 300 J. 1:200
(25.00)

61

28.34
OKF KG
28.82

3.1

310

T. 132.90
S. 130.80

Stz ø 300 J. 1:20
(11.00)

54

33.04

33.76
OKF UG

4.2

42.50
OKF GEMS

1A1

T. 129.83
S. 128.25

Stz ø 300 J. 1:25
(25.00)

60

29.35

3.2

315.3

T. 133.37
S. 131.35

Stz ø 300 J. 1:20
(18.00)

53

33.79

34.51
OKF UG

4.3

42.50
OKF KG

1A2

T. 130.89
S. 129.25

Stz ø 300 J. 1:25
(25.00)

59

29.88

3.3

320.6

T. 134.12
S. 132.25

Stz ø 300 J. 1:20
(19.00)

50

34.54

35.26
OKF UG

4.4

43.36
OKF KG

1A3

T. 134.92
S. 133.20

Stz ø 250 J. 1:20
(5.00)

47

33.12

3.5

33.60

T. 135.09
S. 133.45

Stz ø 250 J. 1:20
(5.00)

46

35.29

36.01
OKF UG

4.5

44.50
OKF GEMS

1A4

Stadt Wiesloch

B e b a u u n g s p l a n

"Mühlhölzle, 1. Änderung"

BEGRÜNDUNG

Gemarkung Wiesloch

Bebauungsplan "Mühlhölzle, 1. Änderung"

B e g r ü n d u n g

Der Bebauungsplan "Mühlhölzle" wurde durch das Landratsamt Heidelberg genehmigt und am 27.2.1974 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan sah in diesem Bereich eine Gartenhofbauweise vor. Die auf einen bestimmten Gebäudetyp ausgerichtete Bauweise, die sich terrassenartig gestaffelt aneinanderreihete, erlaubte eine Dichte mit einer Geschosflächenzahl von 1,25. Für alle Gebäude waren bereits Baugenehmigungen erteilt worden. Sie wurden jedoch nicht ausgeführt, weil wegen der zwischenzeitlich geänderten Marktlage keine Aussicht bestand, sie aufgrund ihrer Größe in Verbindung mit der hohen Verdichtung, veräußern zu können.

Ziel der Planänderung ist es, Baugrundstücke zu bilden, für die in offener Bauweise für freistehende Einzelhäuser individuell gestaltete Gebäude ermöglicht werden.

An der Südseite der Straße "Im Mühlhölzle" soll noch ein Gebäude in der bisherigen Bauweise die Zeile vervollständigen. Die beiden restlichen Bauplätze werden ebenfalls der offenen Bauweise zugeordnet.

Dabei sollen jedoch mit dem Ziel der Beibehaltung einer geschlossenen Gesamtgestaltung des Baugebiets Festsetzungen in Anpassung an die bereits erstellten Gebäudetypen über Dachform, Dachneigung, Dachüberstände, Fassadengestaltung und auch der Farbgebung getroffen werden.

Auch wird insbesondere beachtet, daß die zulässigen Firsthöhen die Höhen der bereits genehmigten Gebäude nicht überschreiten. Die Art der baulichen Nutzung des reines Wohngebietes bleibt bestehen.

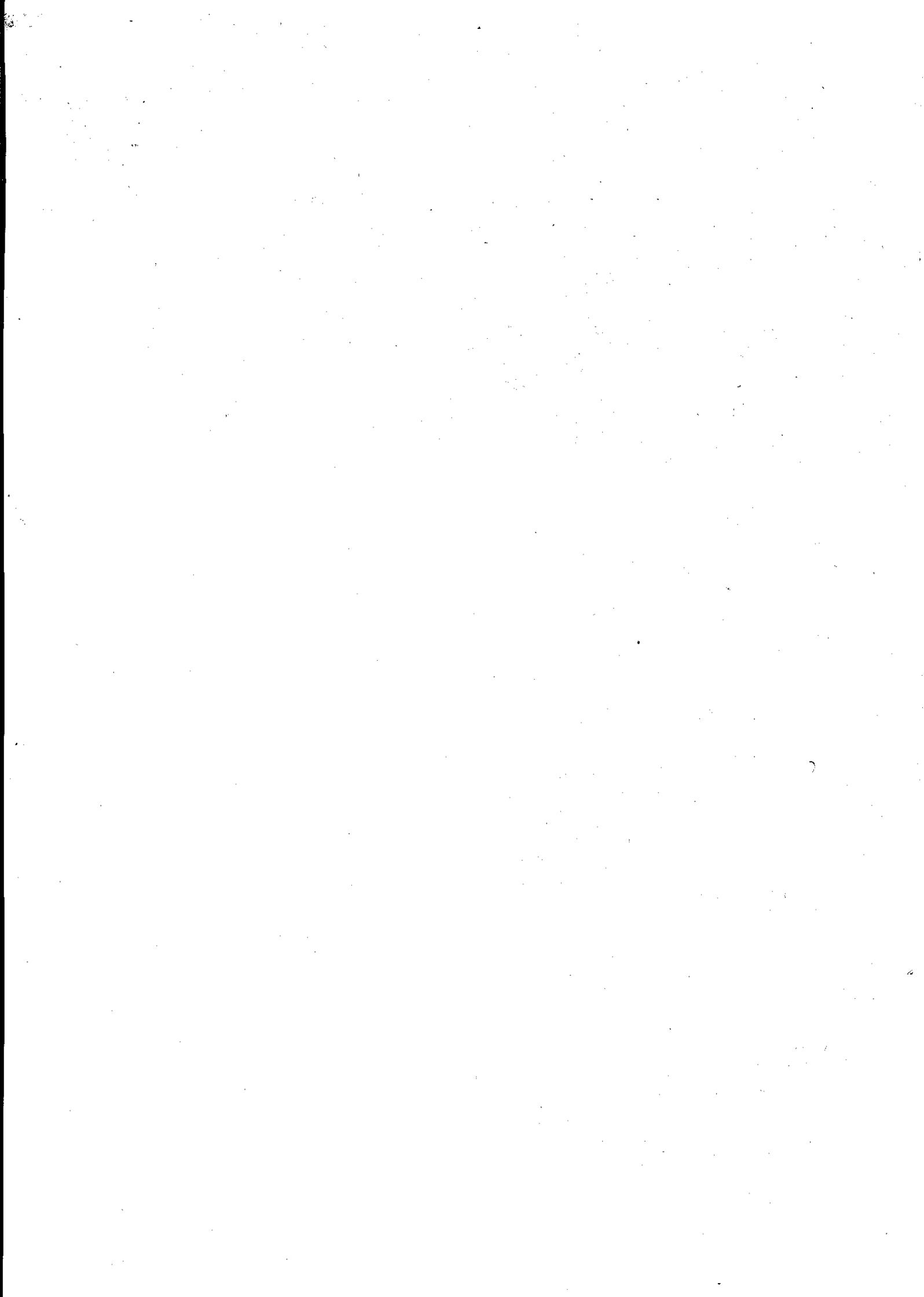
Der Bebauungsplan umfaßt folgende Änderungen im einzelnen:

1. Die vorgesehenen 4 Erschließungswege h, i, k und l werden durch einen zentralen Weg ersetzt. Anstelle der Planwege h und k werden Leitungsrechte zugunsten der Stadt Wiesloch festgelegt.
2. Die Anzahl der Baugrundstücke wird von 20 auf 13 vermindert.
3. Ein Garagenhof an der Straße "Im Juliusblick" entfällt.
4. Der Bereich mit dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl 0,6 und der Geschosflächenzahl 1,25, wird auf GRZ 0,4 bzw. GFZ 0,8 reduziert.
5. Die Schriftlichen Festsetzungen wurden insgesamt aufgrund der geänderten Planabsichten und den zwischenzeitlich geänderten rechtlichen Grundlagen neu konzipiert.

Die Kosten für die Erschließung werden sich dadurch verringern.
Dies betrifft allerdings nur den Anteil, der von dem Bauträger
durch vertragliche Vereinbarung zu leisten war.

Leimen, den 27.10.83
Ing. Büro G. Weese

Wiesloch, den 8.2.1984
Der Oberbürgermeister



RHEIN-NECKAR-KREIS

Nr. 13-24/0225/3

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 73 LBO)

Karlsruhe, den 07.11.1984

Regierungspräsidium
Karlsruhe



Stadt Wiesloch Bebauungsplan



Maßstab

1:500

Handwritten signature

Mühlhölzle

1. Änderung

Rechtsgrundlage

Aufgrund der §§ 1, 2, 2a, 8 und folgende des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, berichtigt S. 3617), geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I. S. 1763) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 3.10.1983 (GBl. 1983 S. 577) in Verbindung mit den §§ 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. 1983 S. 770).

Planzeichen gemäß
§§ 1-3 PlZVO v. 30.7.81
BGBl. I S. 833

Verfahrensvermerke

Aufstellung Die Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.	am 1.6.83
Bekanntmachung Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) BBauG ortsüblich bekanntgemacht.	am 8.9.83
Bürgerbeteiligung Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 2a BBauG öffentlich dargelegt.	am 15.9.83
Bebauungsplanentwurf Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat dem Entwurf zugestimmt.	am 8.2.84
Öffentliche Auslegung Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit beigefügter Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats gemäß § 2a (6) BBauG ausgelegt.	am 1.3.84 vom 12.3.84 bis 13.4.84
Eingeschränkte Beteiligung nach § 2a (7) BBauG Fristablauf	am
Satzung Die Gemeinde hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen als Satzung beschlossen.	am 20.6.84

In Vertretung
Wiesloch, den 10.8.1984
Der Oberbürgermeister
Handwritten signature
Bürgermeister

Für die Erarbeitung des Planentwurfes und die Ausarbeitung des Bebauungsplanes

INGENIEURBÜRO
GERHARD WEESE
6906 Leimen, Im Schilling 4
Leimes, den 18.6.84
Handwritten signature

Genehmigungsvermerk

Siehe oben

Inkrafttreten

Durch öffentliche Bekanntmachung am 22.11.1984 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung gemäß § 9 BBauG rechtsverbindlich geworden.

Handwritten signature
Oberbürgermeister

