

6a	I
1.0	-
b	FD

6a	I
1.0	-
b	FD

6a	I
1.0	-
b	FD

6a	I
1.0	-
b	FD

6a	I
1.0	-
b	FD

6a	I
1.0	-
b	FD



WA	(II)
90 qm	(200 qm)
▲	30°

WA	(II)
90 qm	(200 qm)
▲	30°



# ZEICHENERKLÄRUNG

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

-  Allgemeines Wohngebiet
-  Reines Wohngebiet



## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Ⓜ Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 0.35 Grundflächenzahl
- Ⓞ.8 Geschossflächenzahl
- 90qm Grundfläche
- 200qm Geschossfläche



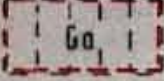
### FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet		Zahl der Vollgeschosse	
Grundfl. Zahl		Grundfl. Zahl	Geschossfl. Zahl
Bauweise		Bauweise	Dachneigung


## BAUWEISE

- o offene Bauweise
- b besondere (abweichende) Bauweise
- △ E nur Einzelhäuser zulässig
- △ ED nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- △ D nur Doppelhäuser zulässig
- △ DH nur Doppelhäuser u. Hausgruppen zulässig
- △ H nur Hausgruppen zulässig
-  Baulinie
-  Baugrenze



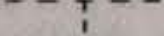
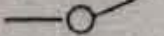

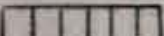




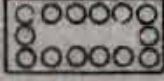



## VERKEHRSFLÄCHE

-  Verkehrsfläche
-  Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung
-  öffentliche Parkfläche
-  Garagen
-  Gemeinschaftsgaragen
-  Gemeinschaftsstellplätze

## GRÜNFLÄCHE

-  öffentliche Grünfläche

## SONSTIGE FESTSETZUNGEN

-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Firstrichtung
-  empfohlene Grundstücksgrenzen
-  bestehende Grundstücksgrenzen
- 1794 Flurstücksnummern
- ← 5 → Maße in Meter
-  Geländehöhenlinien
-  vorhandene Böschung
-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Abgrabungsfläche
- ⊙ Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen
- ⊗ Stahlgittermast
-  Umformerstation
-  Von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtflächen)
-  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern
-  Flächen mit Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern
-  bestehende Gebäude
-  Zu beseitigende Gebäude



## B. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

#### 1.1 Bauliche Nutzung

##### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

Reines Wohngebiet WR (§ 3 BauNVO)  
Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)  
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1-4 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO im Baugebiet allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

##### 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG und §§ 16 ff. BauNVO)

a) Zahl der Vollgeschosse  
(§ 18 i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)  
entsprechend den Planeinschriften

b) Grundflächenzahl und zulässige Grundfläche  
(§ 19 i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)  
entsprechend den Planeinschriften

c) Geschoßflächenzahl und Geschoßfläche  
(§ 20 i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)  
entsprechend den Planeinschriften

#### 1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG und § 22 BauNVO)

- Offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand
- Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Offene Bauweise nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Offene Bauweise nur Hausgruppen zulässig
- Besondere (abweichende) Bauweise: Bebauung ohne Einhaltung eines Grenzabstandes auf einer oder mehreren Grundstücksgrenzen - innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen- zulässig.

#### 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG und § 23 BauNVO)

In der geschlossenen Bauweise und in der offenen Bauweise mit Doppelhaus und Hausgruppen bzw. nur Hausgruppen zulässig ist gemäß § 23 Abs. 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze mit überdachtem Freisitz, abgeschiepftem Dach und ähnlichen untergeordneten Bauteilen bis zu maximal 2 m zulässig. Diese baulichen Anlagen sind jedoch mit dem Gebäude baulich zu verbinden.

#### 1.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14/1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 und 4 BBauG und § 23 Abs. 5 i.V.m. § 14 BauNVO). Ausgenommen hiervon die unter Ziff. 1.3 genannten Ausnahmen.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG)  
Die in den zeichnerischen Festsetzungen vorgesehenen Firstrichtungen sind einzuhalten. Abweichungen sind als Ausnahme in der offenen Bauweise und bei Einzelhausbebauung zulässig.

1.6 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 und Ziff. 22 BBauG und § 12 BauNVO)  
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig. Stellplätze sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BBauG)  
Die im Plan gekennzeichneten freizuhaltenden Flächen (Sichtflächen) sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine Bepflanzung dieser Flächen darf 0,8 m Höhe bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche - nicht überschreiten.

1.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG)

Die Planstraßen A, B1, B2, C, D, F, G, H1 und H2 sind als verkehrsberuhigte Wohnstraßen herzustellen (gemäß § 42 Abs. 4 a StVO).

1.9 Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG)

1.9.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BBauG)

Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind jegliche bauliche Anlagen nicht zulässig (Ausnahmen siehe Ziff. 1.3) Die Befestigung von Gartenwegen mit Platten, durchgehenden wasserundurchlässigen Oberflächen, z. B. Beton oder ähnliches ist nicht zulässig. Auf diesen Flächen sind pro Grundstück unter Berücksichtigung des Nachbarrechtes mindestens ein mittel- bzw. großkroniger Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Hierbei sollen heimische Gehölze verwendet werden, wie z. B. Linde, Ahorn, Walnuß, Zierapfel und -kirsche u. ä. Auf die im Plan gekennzeichneten Flächen zur Anpflanzung von Einzelbäumen gelten diese Vorschriften entsprechend.

1.9.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BBauG)

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen.

1.10 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (Sockelhöhe) darf maximal 0,6 m über den Fahrbahnrand - gemessen in der Mitte des Baugrundstücks - liegen. Diese Erdgeschoß-Fußbodenhöhen gelten als Höchstgrenze und können grundsätzlich auch unterschritten werden. Als Ausnahme kann die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe um bis zu 0,5 m überschritten werden, wenn die Untergrundverhältnisse (z.B. hoher Grundwasserstand, Fließmoosel u.ä.) dies erfordern.

### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG und § 111 LBO)

#### 2.1 Gebäudehöhen

Bezogen auf die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe dürfen folgende Höhen nicht überschritten werden:

- Wandhöhe (bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante des Daches):

bei eingeschossiger Bauweise maximal 3,4 m  
bei zweigeschossiger Bauweise maximal 5,8 m

- Firsthöhe:

bei eingeschossiger Bauweise maximal 7,4 m  
bei zweigeschossiger Bauweise maximal 10,2 m

#### 2.2 Dächer

Als Dachform ist das Satteldach festgesetzt. In der offenen Bauweise ist als Ausnahme auch das Walmdach und das Pultdach zulässig.

Die Dachneigung ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen einzuhalten. Grenzgaragen sind in der offenen Bauweise entweder mit Flachdach oder bei baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude in derselben Dachform bzw. Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen.

Die Dachdeckung ist in dunklem oder ziegelrotem Farbton auszuführen.

#### 2.3 Außenantennen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist pro Gebäude nur eine Antenne zulässig. Bei Hausgruppen sollte möglichst nur eine Antenne pro Hausgruppe installiert werden.

#### 2.4 Außenanlagen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grün- oder Gartenflächen, die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Ziff. 1.9 gilt entsprechend.

#### 2.5 Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der Verkehrsflächen an der Eingangsseite der Gebäude sind in Form von Mauern maximal 0,3 m, in Form von Hecken maximal 0,8 m hoch zulässig. An den übrigen Grundstücksseiten sind Einfriedigungen in Form von Mauern maximal 0,3 m, in Form von Hecken, Drahtzäunen mit Heckenhinterpflanzung oder Holzzäunen mit Heckenhinterpflanzung max. 1,8 m über der angrenzenden Verkehrsfläche bzw. über dem natürlichen Gelände zulässig.

### ÄNDERUNG:

In der offenen Bauweise kann als Ausnahme bei eingeschossiger Einzelhausbebauung die Dachneigung bis auf 40 Grad erhöht werden. Dabei darf die Firsthöhe jedoch maximal 8,5 m betragen.



# B E G R Ü N D U N G

§ 9 Abs. 8 BauGB

ZUR

## BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

### ÄUßERE ROHRLACH

DER GROSSEN KREISSTADT WIESLOCH

RHEIN-NECKAR-KREIS

## 1. Allgemeines

- 1.1 Der Bebauungsplan "Äußere Rohrlach" wurde durch Bekanntmachung der Genehmigung vom 18.09.1984, Erlaß Nr. 13-24/0225/34, am 27. September 1984 rechtskräftig.
- 1.2 Die Baulandumlegung ist abgeschlossen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse sowie der inzwischen doch recht beachtlichen Grundstückspreise wurden auch in der offenen Bauweise zum Teil relativ schmale Grundstücke gebildet. Erste Baugenehmigungen wurden erteilt, mit der Bebauung wurde zum Teil bereits begonnen.

## 2. Änderungen

### 2.1 Anlaß für die Änderung

- 2.1.1 In der offenen Bauweise wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Dachneigung von 18 bis 35 Grad festgesetzt. Bei einer Bebauung der Grundstücke, insbesondere mit eingeschossigen Gebäuden, wird verstärkt der Wunsch der Bauherren vorgetragen, daß die Dachgeschosse ausgebaut werden können. Bedingt durch die schmalen Grundstücke wird dadurch jedoch der effektiv nutzbare Dachraum entsprechend klein.
- 2.1.2 Auch die Hersteller von eingeschossigen Fertighäusern bieten - bedingt durch die schmaler werdenden Hausgrundrisse - vermehrt Gebäude mit Dachneigungen von 38 Grad an. Diese Dachneigung stellt sowohl von der Nutzung als auch gestalterisch derzeit anscheinend das Optimum auch bezüglich der Kosten dar.
- 2.1.3 In besonders gelagerten Einzelfällen wurde unter der Voraussetzung, daß die Bedingungen des § 31 Abs. 2 BauGB erfüllt waren, bereits eine Befreiung von der maximalen Dachneigung vom Baurechtsamt erteilt.

### 2.3 Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan

Um den Wünschen und Forderungen der Bauherren nachkommen zu können, wurde für die Dachneigung eine Ausnahme in den schriftlichen Festset-

zungen zugelassen. Diese Ausnahme sollte insbesondere bei den Grundstücken Anwendung finden, die im Rahmen der Baulandumlegung relativ schmal gebildet wurden.

Die Änderung erhält folgenden Wortlaut:

"In der offenen Bauweise kann als Ausnahme bei eingeschossiger Einzelhausbebauung die Dachneigung bis auf 40 Grad erhöht werden. Dabei darf die Firsthöhe jedoch maximal 8,5 m betragen."

### 3. Verfahren

- 3.1 Bei der Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, es wird ein sogenanntes "vereinfachtes Änderungsverfahren" gemäß § 13 BauGB durchgeführt.
- 3.2 Die betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie sämtliche Grundstückseigentümer im Geltungsbereich wurden zur vorgesehenen Bebauungsplanänderung zur Stellungnahme aufgefordert. Während der gesetzten Frist gingen keine Widersprüche gegen die beabsichtigte Änderung ein.

Wiesloch, 12. April 1989

  
Ketterer

# SATZUNG

## A. RECHTLICHE GRUNDLAGE

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung), § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat den Bebauungsplan .. 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 beigefügt.

### § 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

STADTBAUAMT WIESLOCH

ABTEILUNG PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN „ÄUSSERE ROHRLACH“

1. ÄNDERUNG

	DATUM	NAME	PLANZEICHEN	MAßSTAB
bearbeitet	Aug. 1983	Keterer	330	1 : 500
gezeichnet		Rzounek-Wolf		
geändert		,		
geändert				



## C. BESCHLÜSSE U. GENEHMIGUNGEN

Der Gemeinderat der Stadt Wiesloch hat am 12. April 1989 die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 i. V. mit § 10 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen. Kein Beteiligter hat der Änderung widersprochen.

Wiesloch, den 13.4.1989



Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt

Wiesloch, den 13.4.1989



Durch Bekanntmachung des Beschlusses am 19.5.1989 ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

Wiesloch, den 22.5.1989



Oberbürgermeister