



WA	II
90qm	200qm
H	30°

WA	II
85qm	200qm
b	35°

WA	II
85qm	200qm
b	35°



# ZEICHENERKLÄRUNG

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
<b>WR</b>	Reines Wohngebiet

## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
<b>(II)</b>	Zahl der Vollgeschosse zwingend
<b>0.35</b>	Grundflächenzahl
<b>(0.8)</b>	Geschossflächenzahl
<b>90qm</b>	Grundfläche
<b>(200qm)</b>	Geschossfläche

### FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

	Zahl der Vollgeschosse	
Baugebiet	Grundst. Zahl	Beschossl. Zahl
	Bauweise	Dachneigung

## BAUWEISE

<b>0</b>	offene Bauweise
<b>b</b>	besondere (abweichende) Bauweise
<b>E</b>	nur Einzelhäuser zulässig
<b>1E</b>	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
<b>D</b>	nur Doppelhäuser zulässig
<b>2D</b>	nur Doppelhäuser u. Hausgruppen zulässig
<b>R</b>	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
<b>1794</b>	Flurstücksnummern
	Maße in Meter
	Geländehöhenlinien
	vorhandene Böschung
	Grenze des Geltungsbereiches
	Abgrabungsfläche
	Erhaltung von Bäumen
	Anpflanzen von Bäumen
	Stahlgittermast
	Umfarmerstation
	Von der Bebauung freizuhalten Flächen (Sichtflächen)
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern



## B. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

### 1.1. Bauliche Nutzung

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

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 BauGB und §§ 16 ff. BauNVO)

##### a) Zahl der Vollgeschosse

(§ 18 i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO 9)  
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 BauGB und § 22 BauNVO)

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

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

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

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

1.5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 und Ziff. 22 BauGB 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.

1.6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BauGB)  
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.

1.7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)

Sämtliche Strassen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind als verkehrsberuhigte Wohnstrassen herzustellen. (§ 42 Abs. 4 a StVO)

1.8. Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB)

1.8.1. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB)  
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.

1.8.2. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB)

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

1.9. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (Sockelhöhe) darf maximal 0,6 m über den Fahrbahnrand - gemessen in der Mitte des Baugrundstücks - liegen. Diese Erdgeschoß-Fußbodenhöhen gelten als Höchstergrenze 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, Fließmoor u.ä.) dies erfordern.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 73 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.

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

### 2.3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

Die in den zeichnerischen Festsetzungen vorgesehenen Firstrichtungen sind einzuhalten. Abweichungen sind als Ausnahme in der offenen Bauweise und bei Einzelhausbebauung zulässig.

### 2.4. Außenantennen

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

### 2.5. Außenanlagen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grün- oder Gartenflächen, die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Ziff. 1.8 gilt entsprechend.

### 2.6. 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.



B E G R Ü N D U N G

§ 9 Abs. 8 BauGB

ZUR

2. 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 27.09.1984 rechtskräftig.
- 1.2 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, durchgeführt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, wurde durch Bekanntmachung des Beschlusses am 19.05.1989 rechtskräftig. Die 1. Änderung beinhaltete eine Erhöhung der Dachneigung bei eingeschossiger Einzelhausbebauung auf 40 °.

## 2. Änderungen

### 2.1 Anlaß für die Änderung

- 2.1.1 Bei der Baugenehmigung der Reihenhäuser auf den Flurstücken 13131 - 13145 wurde durch eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB eine geringfügige Überschreitung der Baulinien zugelassen. Die Anordnung der Garagen erfolgte ebenfalls in Abweichung vom damals rechtskräftigen Bebauungsplan. Der Grund für diese Befreiung lag darin, daß auf ursprünglich neun Reihenhausbauplätzen insgesamt 14 Häuser errichtet wurden.
- 2.1.2 Um eine bessere Erschließung und ein Anfahren von Reihenhausgrundstücken zu ermöglichen, wurde im Rahmen des Ausbaus der Weg Flst.Nr. 12789 und der östliche Teil des Weges Flst.Nr. 12722 um 1 m breiter ausgebaut als im Bebauungsplan festgesetzt.
- 2.1.3 Im Rahmen der Baulandumlegung wurden die Reihenhausendplätze zum Teil relativ groß. Durch eine andere Anordnung der Garagen und geringfügige Vergrößerung der

überbaubaren Grundstücksflächen kann hier im Bereich der Flurstücke Nrn. 12714 und 12834 eine bessere Ausnutzung von Grund und Boden im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB geschaffen werden.

## 2.2 Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan

In dieser Änderung werden die bisher durch Befreiungen erteilten Baugenehmigungen im Bereich der Flurstücke Nrn. 13131 - 13145 nachvollzogen; Baulinien und Baugrenzen sowie Flächen für Gemeinschaftsgaragen sind entsprechend geändert.

Die beiden im Rahmen der Erschließung verbreiterten Wege sind ebenfalls in dieser 2. Änderung entsprechend übernommen worden; die hierzu erforderlichen vermessungstechnischen Maßnahmen wurden zwischenzeitlich getroffen.

Bei den Reihenhausgruppen im Bereich der Flurstücke Nrn. 12834 - 12839 und 12710 - 12714 wurden die Baugrenzen bzw. Baulinien jeweils nach Westen verlängert, so daß jeweils mindestens ein weiterer Bauplatz entsteht und sich somit eine höhere Ausnutzung des vorhandenen Geländes ergibt.

## 3. Verfahren

- 3.1 Bei der Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es wird ein "vereinfachtes Änderungsverfahren" gemäß § 13 BauGB durchgeführt.
- 3.2 Die von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange sowie die Grundstückseigentümer wurden zur vorgesehenen Bebauungsplanänderung gehört und zur Stellung-

nahme aufgefordert. Während der vorgegebenen Frist gingen keine Widersprüche gegen die beabsichtigte Änderung ein.

Wiesloch, den **6.12.1989**

  
Ketterer

# SATZUNG

## A. RECHTLICHE GRUNDLAGE

Aufgrund der §§ 1,2 und 8-10 des Baugesetzbuches der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke ( Baunutzungsverordnung ), § 73 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“

### 2. ÄNDERUNG

	DATUM	NAME	PLANZEICHEN	MAßSTAB
bearbeitet		KETTERER	330	1 : 500
gezeichnet		RZOUNEK-WOLF		
geändert				
geändert				



## C. BESCHLÜSSE U. GENEHMIGUNGEN

Der Gemeinderat der Stadt Wiesloch hat am 6.12.1989  
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 11.12.1989



Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt

Wiesloch, den 11.12.1989



Oberbürgermeister

Durch Bekanntmachung des Beschlusses am 14.12.1989

ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

Wiesloch, den 15.12.1989



Oberbürgermeister



