



WB 9 SD  $\geq 45^\circ$



# LEGENDE PLANZVO VOM 30.7.1981

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**WB** Besonderes Wohngebiet  
BauNVO § 4a

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

**140 | 530** Grundfläche/Geschoßfläche in qm

**3.00** Vermaßung in m

**TH 8,00** maximale Traufhöhe in m; unterer Bezugspunkt: Straßenniveau in der Hausmitte, oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt fertige Außenwand und Oberkante Dachlatte

**⊕ + 4.00** maximale Höhe des Flachdaches über dem Straßenniveau in der Hausmitte

**⊕ + 1.50** maximale Höhe des Flachdaches, oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Gehbelag  
**134.70**

**FH 14.50** maximale Firsthöhe (Oberkante Dachdeckung) über dem Straßenniveau in der Hausmitte

**TH\*3,00** maximale Traufhöhe ab Oberkante Flachdach (Konstruktion einschließlich Isolierung)

## BAUWEISE

**g** geschlossene Bauweise

## GRENZEN

**— — — — —** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**— • • • — • • • —** Baulinie BauNVO § 23 (2)

**— — — — —** Baugrenze BauNVO § 23 (3)

**• • • • •** Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

**\* \* \* \* \*** Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung

**— — — — —** Baugrenze für Garagen und Tiefgaragen

## GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

**↔** Firstrichtung Satteldach

**SD** Satteldach

**FD** Flachdach

**⬆ ⬇ ⬇ ⬆** Dachform und Firstrichtung sind frei wählbar

## BESTANDSDARSTELLUNG

**┌ ┐** Gebäude

**○** Grundstücksgrenze

**107 / 3** Flurstücknummer

## FLACHEN FÜR INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN

**◇ ◇** Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit  
BauGB § 9 (1) Nr. 21

**■** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich

**TGA 100 ST / GA** Gemeinschafts-Tiefgarage mit Angabe der maximalen Anzahl der Stellplätze / Garagen

**▲ ▼** Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

**⊕** Kinderspielplatz

## SONSTIGE FESTSETZUNGEN

**B** Bezeichnung für die Bereiche  
z.B.: Bereich B

**□** überbaubare Fläche

**2/3** nur 2/3 der Fläche überbaubar

**■** private Grün- und Freiflächen

**+** neu zu pflanzende Bäume

**⊗** Abriß

**⊕ 134,67** Höhe über NN

**□** überbaubare Fläche  
nur für gewerbliche Nutzung

## NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

**D** Denkmalsgeschütztes Gebäude  
(nur Torbogen)



# Schriftliche Festsetzungen

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr.1 BauGB  
Bereich A WB Besonderes Wohngebiet § 4a BauNVO  
und B: Nicht zulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen gemäß § 4a (3) BauNVO.  
Bereich A: Oberhalb des Erdgeschosses sind nur Wohnungen zulässig § 4a (4) Nr. 1 BauNVO.  
Bereich B: Oberhalb des 1. Obergeschosses sind nur Wohnungen zulässig § 4a (4) Nr. 1 BauNVO.
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr.1 BauGB  
Das Maß der baulichen Nutzung ist festgelegt durch:  
- die zulässige Grundfläche für Gebäude oberhalb der Tiefgarage;  
- die zulässige Geschoßfläche;  
- die maximale Traufhöhe bei Gebäuden mit Satteldach,  
- die Oberkante des Gehbelages bei Flachdächern;  
- die Dachneigung.  
Alle Maße sind in Meter angegeben.
- 1.3 BAUWEISE § 9 (1) Nr.2 BauGB  
Für die Bereiche A und B ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.
- 1.4 UBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 (1) Nr. 2 BauGB  
Die überbaubare Grundstücksfläche ist festgelegt durch:  
Baulinie, Baugrenze und die Abgrenzungslinie für das unterschiedliche Maß der Nutzung.  
Die zwischen den zwei zum Blockinnenbereich orientierten Baugrenzen liegende Fläche darf nur zu 2/3 (zwei Dritteln) überbaut werden.
- 1.5 GESCHOSSFLÄCHE § 20 (3) BauNVO  
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume sind auf die zulässige Geschoßfläche anzurechnen.
- 1.6 STELLPLATZE UND GARAGEN § 9 (1) Nr. 4 BauGB  
Garagen und Stellplätze sind in die Bebauung zu integrieren (Tiefgarage oder Halbtiefgarage) oder auf den ausgewiesenen Flächen (bei erdgeschossiger Lage) zu realisieren.
- 1.7 NEBENANLAGEN § 14 BauNVO, LBO § 52 (1)  
Nebenanlagen und sonstige genehmigungsfreie Anlagen sind in die überbaubare Fläche zu integrieren.  
Gemäß § 73 (2) Nr. 1 LBO sind für diese Vorhaben Genehmigungen einzuholen.  
Ausgenommen sind nach LBO § 52 (1)  
Nr. 30 (Baustelleneinrichtungen); Nr. 31 (Gerüste);  
Nr. 34 (bauliche Anlagen für Straßenfeste u.ä.).  
§ 14 (2) BauNVO: Die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind in die Gebäude zu integrieren.
- 1.8 OFFENTLICHES GEH- UND FAHRRECHT § 9 (1) Nr. 21 BauGB  
In Bereich A wird in der Erdgeschoß-Ebene ein gekennzeichnete Bereich mit einem öffentlichen Gehrecht belastet, durch das die Fußwegeverbindung zwischen der nördlichen Hesselgasse und der Hauptstraße sichergestellt wird.  
Die Breite des öffentlichen Gehrechtes muß in der Regel mindestens 2,00 m betragen.
- 1.9 PFLANZGEBOT § 9 (1) Nr. 25 BauGB  
Die nicht überbauten Flächen sowie die Flachdächer über Tief- und Halbtiefgaragen, die gem. § 9 (1) Nr.25 BauGB als private Grünflächen festgesetzt sind, müssen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden. Dies beinhaltet insbesondere das Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgeschlossen sind Nadelbäume.  
In der nördlichen Hesselgasse sind im Straßenraum mindestens 5 mittelkronige Laubbäume zu pflanzen; die in den zeichnerischen Festsetzungen angegebenen Standorte können entsprechend den baulichen und verkehrlichen Erfordernissen abweichen.  
In Bereich A ist in die Grünfläche ein quartiersinterner Kinderspielplatz zu integrieren.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(sh. auch Altstadtsatzung der Stadt Wiesloch vom 31.3.1980)

- 2.1 ERLÄUTERUNGEN ZUR BAUMASSE  
Die Neubebauung ist so auszubilden, daß ein Übergang und eine Anpassung an die bestehende Bebauung stattfindet.  
Die Baumasse ist so zu gliedern, daß sie den Maßstab der gewachsenen, innerstädtischen Struktur fortsetzt. (Vor- und Rücksprünge mindest. alle 12 m; strukturierte Fassadengestaltung).
- 2.2 GESTALTUNG EINZELNER BAUTEILE  
Die Fassaden sollten wie folgt in Erscheinung treten:  
verputztes Mauerwerk bzw. Fassadenteile, mit Farbton gestrichen bzw. eingefärbter Putz, kein reines oder nur schwach gebrochenes weiß.  
Fensterausführung als Lochfenster, stehende Formate, bzw. Reihung stehender Formate.  
Balkone nur integriert in vertikalem Gebäudevorsprung ausführbar (keine frei auskragenden Balkone).  
  
Schaufenster als Reihung stehender Formate; Schaufenster in Arkaden und Passagen können davon abweichend, müssen jedoch auch in differenzierter Gestaltung ausgeführt werden.  
Sockelzonen dürfen nicht mit keramischem Material oder mit Kunststoffen verkleidet werden. Bestehende Verkleidungen dieser Art sind bei baulichen Veränderungen zu entfernen.
- 2.3 FIRSTRICHTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND DACHFORMEN  
Für die Firstrichtung der baulichen Anlagen sind die Eintragungen in den zeichnerischen Festsetzungen zwingend einzuhalten.  
Dächer sind als Satteldach oder in, dem Satteldach verwandten Formen auszuführen. Traufe und Ortgang sind mit Überständen von mind. 0,30 m auszuführen.  
Die Dachneigung von Satteldächern soll mindestens 45° und höchstens 52° betragen.  
In Bereich B können die Gebäude mit Flachdach an der Hauptstraße geneigte Ersatzdächer über den zurückgesetzten obersten Geschossen erhalten; diese können auch mit niedrigeren Dachneigungen ausgeführt werden.  
Als Dachdeckung sind Ziegel mit einer Farbtonnuancierung von rot bis rotbraun zu verwenden.  
Die Räume in den Dachgeschossen können durch Dachaufbauten wie Zwerghäuser oder Gauben belichtet werden.  
Zwerghäuser oder Schleppgaubenbänder mit einer Länge über 3,00 m müssen einen Mindestabstand von 2,50 m vom Ortgang aufweisen.  
Flachdächer dürfen als oberen Abschluß keine Attika erhalten; der obere Abschluß muß entweder als Brüstung ausgebildet oder mit einem Brüstungsmaß versehen werden.  
Fallrohre und Dachrinnen sind offenliegend auszuführen und farblich mit der Fassade abzustimmen.  
Alle freistehenden Nebengebäude wie z.B. Gruppengaragen sind mit Dächern (s.o.) zu versehen.
- 2.4 GEMEINSCHAFTSANTENNEN  
Pro Gebäude ist nicht mehr als eine Antenne zulässig.
- 2.5 OFFENTLICHE UND PRIVATE FREIBEREICHE, BEPFLANZUNG  
Für die privaten Freiflächen ist im Rahmen der Baugesuche ein Gestaltungsplan einzureichen.  
Die Flachdächer sind ganzflächig zu bepflanzen, soweit sie nicht als begehbbare Terrassen ausgebildet sind. Terrassen müssen eine Randbepflanzung erhalten.  
Es wird empfohlen, Wandflächen zu begrünen, vor allem bei Fassaden mit wenigen oder gar keinen Fenstern.
- 2.6 BEFESTIGTE FREIFLÄCHEN  
Wege, Garagenzufahrtsflächen und Platzbefestigungen sind nur mit Natursteinpflasterbelag oder mit - dem Naturstein in seinem Erscheinungsbild ähnlichen - Betonpflasterbelag zulässig.  
Geschlossene Beton- und Asphaltbeläge sowie großformatige Betonplatten sind unzulässig.  
Bei Freiflächen mit Erdanschluß müssen die Beläge durch hohen Fuganteil wasser- und luftdurchlässig sein.



GROSSE KREISSTADT  
WIESLOCH

RHEIN-HECKAR-KREIS

# BEBAUUNGSPLAN

„ HESSELGASSE „

Block 5 b



# STADT WIESLOCH

## BEBAUUNGSPLAN HESSELGASSE - BLOCK 5 B

### BEGRÜNDUNG

---

#### INHALTSVERZEICHNIS

1. VORBEMERKUNGEN
  - 1.1 Bestandteile des Bebauungsplanes
  - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
  - 1.3 Aufstellungsbeschuß
  - 1.4 Voraussetzungen der Planaufstellung
  - 1.5 Frühzeitige Bürgeranhörung
  - 1.6 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen
  
2. BESTAND
  - 2.1 Lage, Größe und Bedeutung des Geltungsbereiches
  - 2.2 Beschaffenheit des Geländes - Topographie
  - 2.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung
  - 2.4 Art der Nutzung, Nutzungsverteilung
  - 2.5 Maß der Nutzung, Baubestand - Freifläche
  - 2.6 Sozialstruktur, Besitzverhältnisse
  - 2.7 Bestand der angrenzenden Gebiete
  
3. PLANUNG
  - 3.1 Allgemeine Vorbemerkungen
  - 3.2 Erschließung
  - 3.3 Art der Nutzung
  - 3.4 Maß der Nutzung
  - 3.5 Baumassen, Verteilung und Gestaltung
  - 3.6 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
  - 3.7 Private Grün- und Freiflächen
  - 3.8 Sonstiges
  - 3.9 Durchführung der Baumaßnahmen
  
- 4.0 Statistik



## 1.0 VORBEMERKUNGEN

### 1.1 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Teil 1 Bebauungsplan, zeichnerischen Festsetzungen

Teil 2 Bebauungsplan, schriftliche Festsetzungen

Anlage: Begründung zum Bebauungsplan

### 1.2 RAUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfaßt den gesamten Bereich zwischen nördlicher und östlicher Hesselgasse und Hauptstraße und der westlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke Nr. 120 und Nr. 118.

### 1.3 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS der Stadt Wiesloch

Am 24.8.1988 wurde vom Gemeinderat der Stadt Wiesloch der Beschluß gefaßt, für den Sanierungsbereich Hesselgasse Ost einen Teilbebauungsplan aufzustellen. Anlaß für diesen Beschluß war die Notwendigkeit einer städtebaulichen Neuorientierung in diesem Bereich, die nach Erwerb von Schlüsselgrundstücken möglich wurde.

### 1.4 VORAUSSETZUNG ZUR PLANAUFSTELLUNG

Die Voraussetzungen für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- o der Flächennutzungsplan in seiner genehmigten Fassung
- o die Rahmenplanung für die Innenstadt von 1982,
- o die vorbereitenden Untersuchungen 1987/1988

### 1.5 FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG

Im Verlauf der Planaufstellung wurden Gespräche mit den betroffenen Eigentümern geführt. Die Ergebnisse dieser Information und Erörterung sowie die Ergebnisse der Anhörung der Träger öffentlicher Belange sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes so weitgehend wie möglich berücksichtigt worden und in Gesprächsprotokollen dokumentiert.

### 1.6 NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen sind:

- o das vorläufige Verzeichnis der Kulturdenkmäler in Wiesloch (Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 25.5.1971)



## 2.0 BESTAND

### 2.1 LAGE, GRÖSSE UND BEDEUTUNG des Geltungsbereiches

Das Bebauungsplangebiet mit einer Größe von 0,7 ha liegt im Zentrum des alten Ortskernes, im Haupteinkaufs- und Dienstleistungszentrum von Wiesloch.

Entlang der Hauptstraße, die Fußgängerzone ist, sind in allen Gebäuden Läden untergebracht.

Vor allem im nördlich und westlich anschließenden Gebiet wurden in den letzten Jahren umfangreiche Investitionen zur Verbesserung der Geschäfts- und Wohnsituation getätigt und neue Läden, Dienstleistungen und Wohnungen geschaffen.

Im Bebauungsplangebiet befindet sich vor allem im Bereich A die wenig attraktive Andienungsseite für die Geschäfte in der Hauptstraße sowie einige ältere, kleinere Wohngebäude.

Die Vernachlässigung dieses Gebietes ist u.a. auf die kleinteilige, verwinkelte Grundstücksstruktur zurückzuführen, die Investitionen im Geschäfts- und Wohnungsbaubereich, die den heutigen Anforderungen hinsichtlich Ausstattung und Größe genügen, keinen Raum bietet.

### 2.2 BESCHAFFENHEIT DES GELÄNDES - Topographie

Das Gelände steigt von Norden (Hesselgasse) nach Süden (Hauptstraße) an; der Höhenunterschied beträgt ca. 1,50 m.

### 2.3 ERSCHLIESSUNG Ver- und Entsorgung

Alle Grundstücke des Plangebietes sind in ausreichendem Maß von den begrenzenden Straßen erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung ist damit vorhanden und für die vorgesehenen Zuwachsflächen ausreichend dimensioniert.

### 2.4 ART DER NUTZUNG

Das Plangebiet liegt zum größten Teil im 2. förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.

Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung bestehen in den Erdgeschosszonen der Hauptstraße Geschäfte für den kurz- und mittelfristigen Bedarf und ein Eiscafé, in den Obergeschossen Wohnungen. In der östlichen Hesselgasse befindet sich ein Geschäft für den langfristigen Bedarf.

In der Hesselgasse sind in Bereich A vor allem kleinere, ältere, teilweise sehr vernachlässigte Wohngebäude und durch Abriss ungenutzter Nebengebäude entstandene Brachgrundstücke, die teilweise zum Parken genutzt werden.

Die Stellplatzverpflichtung der heutigen Nutzungen sind auf den Grundstücken nur teilweise erfüllt.



## 2.5 MASS DER NUTZUNG      Baubestand - Freifläche

Die insgesamt 19 Grundstücken waren vormals alle bebaut, wobei kleinere Grundstücke durch Bodenordnungsmaßnahmen bereits der öffentlichen Verkehrsfläche zugeschlagen wurden.

In den letzten Jahren wurde der Gebäudebestand durch den Abriß ungenutzter Nebengebäude und Wohngebäuden mit schlechter Bausubstanz reduziert.

Auf eine Angabe von GRZ und GFZ wird verzichtet, da die heute noch bestehende Bebauung ein falsches Bild der ehemaligen Überbauung ergibt.

Der größte Teil der Gebäude in der Hauptstraße besteht aus dreigeschossigen Gebäuden mit Satteldach oder Flachdach und zurückgesetztem viertem Geschöß.

In der Hesselgasse überwiegen 1 - 2 geschossige Gebäude mit steilem Satteldach; ein neues Wohngebäude fällt aufgrund seiner Geschossigkeit sowie seiner Gestaltung völlig aus dem Rahmen der bestehenden Bebauung.

## 2.6 SOZIALSTRUKTUR, BESITZVERHÄLTNISSE

Von den insgesamt 17 Hauptgebäuden sind 8 ganz oder teilweise von den Eigentümern selbst genutzt; alle anderen Gebäude sind vermietet. Von den 19 Grundstücken im Bebauungsplangebiet sind mittlerweile 5 Grundstücke im Besitz der Stadt.

## 2.7 BESTAND DER ANGRENZENDEN GEBIETE

Art und Maß der Nutzung sowie Entstehungszeit der Bebauung außerhalb des Plangebietes entsprechen der Struktur innerhalb des Plangebietes jeweils bezogen auf den entsprechenden Straßenbereich.

## 3.0 PLANUNG

### 3.1 ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN

Im Bebauungsplangebiet soll die bestehende gewerbliche Nutzung in der Hauptstraße erhalten werden, während in der Hesselgasse der Wohnnutzung Vorrang gegeben wird.

#### Bereich A

Zuschnitt, Lage und Größe der Grundstücke sowie der Zustand der Bebauung, die heutigen Wohnbedürfnissen nicht mehr gerecht wird, machen in Bereich A eine Flächensanierung notwendig.

Die dazu erforderlichen Voraussetzungen wie Grunderwerb, Tausch, Ersatz und Abrißmaßnahmen wurden von der Stadt Wiesloch bereits weitgehend durchgeführt.

Nach einer realisierten Bodenordnung sollen in Bereich A Wohngebäude sowie eine Tief- oder Halbtiefgarage entstehen.

Der Blockinnenbereich soll als gemeinsame begrünte Freifläche genutzt werden.





#### Bereich B:

In diesem Bereich sollen durch den Bebauungsplan der Erhalt der bestehenden Bebauung und Nutzung sowie partiell Verbesserungen erreicht werden, die vorrangig gestalterischer Natur sein werden.

### 3.2 ERSCHLIESSUNG Andienung, ruhender Verkehr und Fußgänger

Die Bereiche werden von den sie umgebenden Straßen erschlossen. Die Andienung der Geschäfte in der Hauptstraße erfolgt teilweise über die Hesselgasse.

Für den ruhenden Verkehr soll in Bereich A eine Tief- oder Halbtiefgarage entstehen, die sowohl den Stellplatzbedarf der Neubebauung als auch einen Teil der Verpflichtung der bestehenden Bebauung der Nachbarschaft abdeckt.

Für den Fußgänger soll eine Verbindung zwischen Hesselgasse und Hauptstraße durch den Blockinnenbereich geschaffen werden.

### 3.3 ART DER NUTZUNG

Das Plangebiet ist in 2 Bereiche mit folgender Art der Nutzung gegliedert:

- |           |  |
|-----------|--|
| Bereich A | WB Besonderes Wohngebiet<br>mit dem Ausschluß von Vergnügungsstätten, zentralen Einrichtungen der Verwaltung und Tankstellen.<br>Oberhalb des Erdgeschosses sind nur Wohnungen zugelassen. |
| Bereich B | WB wie Bereich A<br>jedoch sind oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnungen zugelassen. →   |

Trotz intensiver Geschäfts- und Dienstleistungsnutzung soll auch die Wohnnutzung in diesem Bereich aufrecht erhalten und verbessert werden, einmal um eine lebendige Ortsmitte zu garantieren, zum anderen um eine Erweiterung des Wohnraumangebotes in zentraler Lage zu fördern.

Deshalb sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten wie Diskotheken und Spielhallen ausgeschlossen, die vor allem für die Wohnnutzung einen großen Störfaktor darstellen würden.

Insbesondere vom damit verbundenen An- und Abfahrtsverkehr und der Wahl der Verkehrsmittel gehen erhebliche Lärmbelastungen aus.

Die vorhandene und geplante Bebauungsstruktur sowie die Bevorzugung der Wohnbebauung läßt zentrale Verwaltungsbauten mit hohem Flächenbedarf nicht zu.

Tankstellen sind wegen der engen Straßenverhältnisse in diesem Bereich nicht möglich.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Nutzungschancen in anderen Bereichen Wieslochs verankert.



### 3.4 MASS DER NUTZUNG

Das Maß der Nutzung ist festgelegt durch die Angabe der maximal zulässigen Grundfläche und Geschosfläche, der maximalen Traufhöhe (unterer Bezugspunkt ist das bestehende Straßenniveau in der Hausmitte, oberer Bezugspunkt der Schnittpunkt zwischen fertiger Außenwand und Oberkante Dachlatte) sowie der Dachneigung. Diese Festlegungsart wurde gewählt, da eine Bezugnahme von Bebauung und einzeltem Grundstück, vor allem in Bereich A nicht gegeben ist und somit die Verhältniszahlen GRZ und GFZ nicht praktikabel sind. Das Bebauungsplangebiet wurde aufgrund der geplanten Nutzung in zwei Bereiche mit unterschiedlichem Maß der Nutzung unterteilt.

#### Bereich A:

Durch die geplante hauptsächliche Wohnnutzung in diesem Bereich wird eine Bebaubarkeit festgesetzt, die einen hohen Freiflächenanteil gewährleistet, wobei die Decke der Tiefgarage als Freifläche genutzt werden soll (sh. auch Punkt 3.7).

Da die unterirdische Unterbringung der Stellplätze ein Sanierungsziel darstellt, erreicht die GRZ bei Anrechnung der Tiefgarage den Wert von 1,00.

geplant	GRZ	0,55 für Gebäude oberhalb der Tiefgarage
	GFZ	1,63

#### Bereich B:

In diesem Bereich sind fast alle Grundstücke erdgeschossig überbaut. Die Planung sieht gegenüber dem Bestand nur partiell kleinere Veränderungen vor, sodaß sich GRZ und GFZ von Bestand und Planung nur geringfügig unterscheiden.

geplant	GRZ	0,96
	GFZ	2,29

Für das gesamte Bebauungsplangebiet ergeben sich folgende Durchschnittswerte:

geplant	GRZ	0,70 für Gebäude oberhalb der Tiefgarage
	GFZ	1,87

Diese Werte liegen im Rahmen der Novelle der Anfang 1990 gültigen BauNVO (WB: GRZ 0.6, GFZ 1.6). Die Überschreitung dieser Werte in Teilbereichen des Bebauungsplangebietes ist im heutigen Bestand begründet sowie auch in der Vergrößerung der Verkehrsfläche in der Hesselgasse, die als verkehrsberuhigte Fläche mit Bäumen und Grün gestaltet werden soll.

### 3.5 BAUMASSEN Verteilung und Gestaltung

Die Neubebauung soll so ausgebildet werden, daß ein Übergang und eine Anpassung an die bestehende Bebauung stattfindet. Grundsätzlich wurde versucht, das 2- bzw. 3-geschossige Gebäude mit steilem Satteldach als Grundelement zu erhalten und auf die Neubebauung zu übertragen, so daß eine Kontinuität im Ortsbild gegeben ist und der Maßstab der gewachsenen innerstädtischen Struktur fortgesetzt wird.





### 3.6 GEHRECHT ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT

Zur Verbesserung der Fußgängersituation wurde eine Fußwegeverbindung durch das Quartier gelegt, die ansatzweise von der Hauptstraße her schon vorhanden ist.

In diesem Zusammenhang müssen teilweise Durchgangsrechte ausgesprochen werden in Form von Hausdurchgängen und Grundstücksüberquerungen, die nur in ihrer Nutzungsbreite, nicht aber in ihrer exakten Lage festlegbar sind.

### 3.7 PRIVATE GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Die Freifläche im Blockinnenbereich wurde erst durch Entkernung und Bodenordnung möglich.

Um einen möglichst hohen Wohnwert zu erreichen, wurde das Flachdach über der Tief- oder Halbtiefgarage als Grünfläche ausgewiesen. Sie soll vor allem ruhige Erholungs- und Spielfläche für die Bewohner darstellen.

Durch den öffentlichen Fußweg ist diese Fläche auch anderen Bewohnern der Stadt zugänglich.

Zudem kommt ihr eine Bedeutung als Beitrag zur Grünverflechtung im Stadtgebiet zu.

### 3.8 SONSTIGES

#### 3.8.1 Antennen

Da auf das Erscheinungsbild der Dächer besonderer Wert gelegt wird, ist pro Haus nur eine Antenne zulässig. Außerdem wird mit einer Verkabelung gerechnet.

#### 3.8.2 Heizung

Aufgrund der Lage der Stadt im Ballungsraum sowie der besonderen innerörtlichen Lage und der Dichte der Nutzung wird empfohlen aus Gründen des Schutzes der Gesundheit der Bewohner und aus ökologischen Gesichtspunkten, keine festen oder flüssigen Brennstoffe zu verwenden.

#### 3.8.3 Altstadt-Satzung

Die Altstadt-Satzung behält ihre Gültigkeit.

#### 3.8.4 Versorgungsleitungen

Im Blockinnenbereich liegen verschiedene Versorgungsleitungen z.B. Gas, Wasser, Post usw.; diese sind beim Bau der Tiefgarage oder Um- und Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen.



### 3.9 DURCHFÜHRUNG DER BAUMASSNAHMEN

#### Bereich A

Der Umfang der Baumaßnahme und die Konstruktionsbedingungen erfordert die Durchführung der Maßnahme durch einen Bauträger oder eine entsprechend organisierte Bauherrengemeinschaft.

#### Bereich B

In diesem Bereich können die Maßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken einzeln durchgeführt werden.

Stand 26.4.1990



# BEBAUUNGSPLAN WIESLOCH

SEITE 1

## HESSELGASSE BLOCK 5: B

### BEREICH A -- PLANUNG

FLURSTÜCK - NR.	GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE DM	ÜBERBAUTE FLÄCHE DM	GRUND- FLÄCHENZAHL	GESCHOSS- FLÄCHE DM	GESCHOSS- FLÄCHENZAHL	ABRISS IN DM
118 und 119 Teil	720	335		1.005		
111 Teil	455	251		1.098		
110 Teil	595	225		781		
110 und 111 Garagen		160		160		
106, 105, 104, 103	2.201	1.200		3.585		
107/8, 107/7 107/1, 107/6 107/5, 107/4						
107/2, 113 115, 116, 117						
Summe Bereich A	3.971	2.171	0.55	6.469	1.63	





# BEBAUUNGSPLAN WIESLOCH

SEITE 2

## HESSELGASSE BLOCK 5 B

BEREICH B - PLANUNG -

FLURSTÜCK - NR.	GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE QM	ÜBERBAUTE FLÄCHE QM	GRUND- FLÄCHENZAHL	GESCHOSS- FLÄCHE QM	GESCHOSS- FLÄCHENZAHL	ABRISS IN QM
120	412	412		715		
119 Teil	328	328		800		
111 Teil	512	512		1.160		
110 Teil	452	452		1.180		
109	62	--		--		
108	188	188		510		
107/3	155	132		390		
107	123	123		360		
Summe Bereich B	2.232	2.147	0.96	5.115	2.29	







# WIESLOCH

RHEIN-NECKAR-KREIS

## BEBAUUNGSPLAN BLOCK 3 B HESSELGASSE

BESTANDTEILE: ZEICH. FESTSETZUNGEN  
SCHRIFTL. FESTSETZUNGEN  
ANLAGE: BEGRÜNDUNG

### AUFSTELLUNG

Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat am 24.8.1988 §2(1) BauGB

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986  
Landesbauordnung (LBO) i.d.F.vom 1.4.1984  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15.9.1977, zuletzt geändert durch die 3.VO i.d.F. vom 30.7.1981  
Planzeichenverordnung (PlanzVO) i.d.F. vom 30.7.1981

Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich bekannt gemacht am 28.9.1989 §2(1) BauGB

BÜRGERBETEILIGUNG  
Beschluß zur Bürgerbeteiligung durch den Gemeinderat am 24.8.1988 §3(1) BauGB

Die Möglichkeit der Bürgerbeteiligung wurde ortsüblich bekannt gemacht am 24.8.1988 §3(1) BauGB

Durchführung der Bürgerbeteiligung erfolgte am 5.10.1989 §3(1) BauGB

### OFFENLAGE

Beschluß zur Auslegung durch den Gemeinderat am 23.05.1990 §3(2) BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde ortsüblich bekannt gemacht am 31.05.1990 §3(2) BauGB

Die öffentliche Auslegung erfolgte von 11.06 bis 13.07.1990 §3(2) BauGB

### SATZUNG

Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat als Satzung beschlossen am 17.10.1990 § 10 BauGB  
Verb. mit § 9(4) BauGB



*Wolfgang Feil*  
Oberbürgermeister

Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde § 11 BauGB

Übereinstimmungsvermerk mit dem amtlichen Vermessungsvermerk

Dieser Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden am 7.02.1991

Es wird hiermit bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen. Der Plan wird hiermit ausgefertigt.

*Wolfgang Feil*  
Oberbürgermeister



6.02.1991

AZ 22-25/1.3-20/30

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

NICHT BEANSTANDET

(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)

KARLSRUHE, DEN 23.1.91



*Wolfgang Feil*  
Wolfgang Feil

Jürgen Borkowski, Bert Burger  
Freie Architekten, Dipl.-Ing.

Projektbüro  
06203-3295  
Cronberggasse 12  
6802 Ladenburg, Rhein-Neckar



Architekten und Planer

18.12.89



## 2. FÖRMLICH FESTGELEGTES SANIERUNGS- GEBIET

