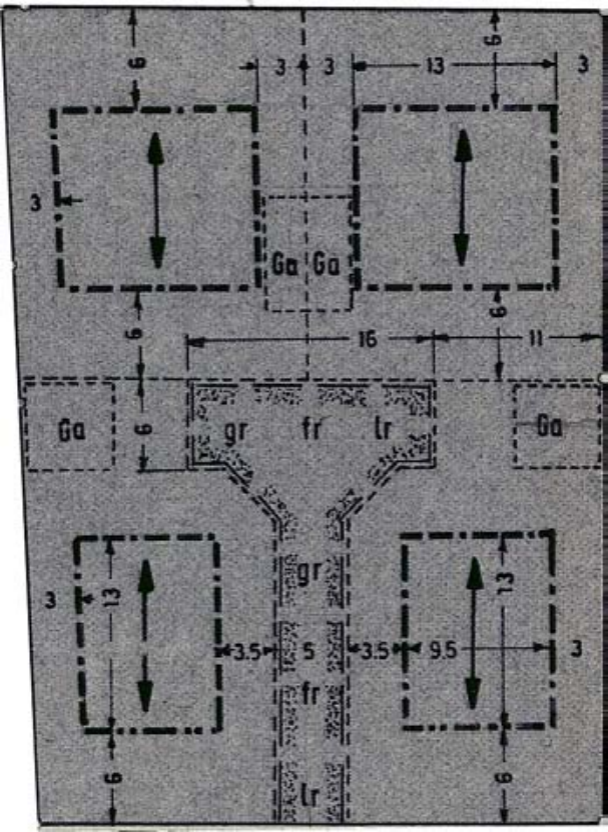


WR	II
0.25	0.6
Satteldach 25°—28°	0



# PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

**WR**

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)

II

Zahl der Vollgeschosse zwingend  
(§ 18 BauNVO)

0.25

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0.6

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)

o

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Überbaubare Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)



Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

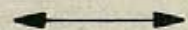


Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

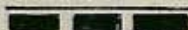
Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



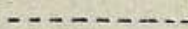
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu  
belastende Flächen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)



Firstrichtungspfeil



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
der Bebauungsplanänderung  
(§ 9 Abs. 5 BBauG)



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Ga

Garagen



# S A T Z U N G

## A. Rechtsgrundlagen

Auf Grund der §§ 8 und folgende in Verbindung mit § 13 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. S. 341), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau nutzungsverordnung des Bundesministers für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung) in der Neufassung vom 26. 11. 1968 (BGBl. I S. 1237), des § 1 der zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27. 6. 1961 (Ges. Bl. S. 208), geändert durch Verordnung vom 16. 3. 1965 (Ges. Bl. S. 62) und des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. 6. 1955 (Ges. Bl. S. 129) in Verbindung mit § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Neufassung vom 20. Juni 1972 (Ges. Bl. S. 352) beschließt der Gemeinderat die Bebauungsplanänderung RECHTS DER ALTEN BRUCHSALER STRASSE als Satzung.

## B. Schriftliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 a, BBauG)
  - 1.1 Reines Wohngebiet (WR). Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
2. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 b, BBauG)
  - 2.1 Die Stellung der Gebäude ist im Bebauungsplan durch Richtungspfeile für die Firstrichtung dargestellt.
3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 d, BBauG)
  - 3.1 Die Sockelhöhe (Fußbodenoberkante des Erdgeschosses) darf max. 0,60 m über Gehweghinterkante bzw. Gelände nicht übersteigen.
4. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 1 e, BBauG)
  - 4.1 Die Garagen können nur auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen errichtet werden.
  - 4.2 Die Anzahl der Garagen bzw. Stellplätze richtet sich nach den jeweils gültigen Richtlinien des Innenministeriums Baden-Württemberg.
  - 4.3 Stellplätze sind zu befestigen.
5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 111 LBO)
  - 5.1 Dachform und Dachneigung ist in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes festgelegt (Satteldach, 25 - 28°)
  - 5.2 Dachfarbe: Dunkler Farbton oder ziegelrot
  - 5.3 Dachaufbauten sind nicht gestattet.
  - 5.4 Kniestock ist zulässig bis max. 0,30 m, gemessen von der Oberkante Decke bis zum Schnittpunkt Unterkante Sparren mit der Außenwand.
6. Nebengebäude

Außer den Garagen sind Nebengebäude nicht zulässig.
7. Einfriedigungen
  - 7.1 Die Grundstücke sind gegenüber der öffentlichen Straße durch Stellkanten oder Fußmauern bis zu einer Höhe von höchstens 0,30 m abzugrenzen.
8. Ausnahmen
  - 8.1 Ausnahmen von der festgesetzten Sockelhöhe können zugelassen werden, wenn eine einwandfreie Entwässerung nicht gewährleistet ist.

## B e g r ü n d u n g

=====

(§ 9 (6) BBauG)

zur Änderung des Bebauungsplanes "Rechts der alten Bruchsaler Straße" in Wiesloch-Frauenweiler / Rhein-Neckar-Kreis aufgestellt gemäß § 2 (1) BBauG in Verbindung mit der Planzeichenverordnung und der Bau-nutzungsverordnung

---

### 1.0 Allgemeines

- 1.1 Für das Gebiet "Rechts der alten Bruchsaler Straße" liegt ein Bebauungsplan vor, der am 29. Dezember 1965 vom Regierungspräsidium Nordbaden genehmigt wurde.
- 1.2 Für das Grundstück Flurst.Nr. 11439 am Finkenweg sieht der Bebauungsplan eine 4-geschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,25 und einer GFZ von 0,75 vor.
- 1.3 Die Eigentümerin dieses Grundstücks hat versucht, einen Bauträger zur Errichtung eines Gebäudes gem. Ziffer 1.2 zu finden. Sie hat mitgeteilt, daß kein Bedarf zur Errichtung von Geschößwohnungen im Stadtteil Frauenweiler vorhanden ist. Dagegen sei die Nachfrage nach Erbbaugrundstücken für Einzelbebauungen immer noch groß.
- 1.4 Die Bebauung dieses Grundstückes liegt nicht nur im Interesse der Grundstückseigentümerin sondern auch im Interesse der Stadt Wiesloch.
- 1.5 Die Bebauungsplanänderung soll nach § 13 BBauG im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt. Die Änderung ist für die Nutzung des betroffenen Grundstückes und der benachbarten Grundstücke nur von unerheblicher Bedeutung.

### 2.0 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Flurst.Nr. 11439.

### 3.0 Erschließung

Das betroffene Grundstück ist bereits erschlossen.

#### 4.0 Versorgungsleitungen

Alle erforderlichen Versorgungsleitungen wie Ent- und Bewässerung, Elektrizität usw. sind vorhanden und werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt.

#### 5.0 Bodenordnung

Die Vermessung der Grundstücke hat die Grundstückseigentümerin zu veranlassen. Die mit einem Fahr-Geh- und Leitungsrecht versehene Grundstücksfläche ist als gesondertes Grundstück auszuweisen, welches in ein Miteigentum der zukünftigen Eigentümer der Baugrundstücke überzuführen ist. Ein Vorschlag für die Neuordnung ist in dem Bebauungsplan enthalten.

Wiesloch, den

Planungsamt



(Hochwarth)



Große Kreisstadt:  
W I E S L O C H

RHEIN-NECKAR-KREIS

GEMARKUNG WIESLOCH  
FRAUENWEILER

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„Rechts der alten Bruchsaler Straße“

Gewann: Rechts der alten Bruchsaler Straße

GEFERTIGT:

PLANUNGSAMT WIESLOCH

*Hochwarth*

WIESLOCH, DEN 3. März 1976

	Datum	Name	Maßstab	Planzeichen	Bl. Nr.
bearbeitet	FEBR. 1976	HOCHWARTH	1:500		
gezeichnet	19. 2. 1976	B i e l e			
geprüft					



## C. Beschlüsse

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 30. Juni 1976 beschlossen den Bebauungsplan „Recht der alten Bruchsalter Straße“ zu ändern.

Wiesloch, den 28. Juli 1976



OBERBÜRGERMEISTER

~~Der Bebauungsplanänderungsentwurf hat gemäß § 2 Abs. 6 BBauG nach ortsüblicher Bekanntmachung am \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich aufgelegt.~~

~~Wiesloch, den \_\_\_\_\_~~

OBERBÜRGERMEISTER

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 BBauG und § 111 LBO in Verbindung mit § 4 GO durch Beschluß des Gemeinderates vom 30. Juni 1976 als Satzung beschlossen.

Wiesloch, den 28. Juli 1976



OBERBÜRGERMEISTER

Durch Bekanntmachung gemäß § 12 in Verbindung mit § 13 BBauG am 9. August 1976 ist die Bebauungsplanänderung am 9. August 1976 rechtskräftig geworden.

Wiesloch, den 9. August 1976



OBERBÜRGERMEISTER