

## TEXTTEIL

### I. Begründung

Die Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH. Großsachsenheim hat im Jahre 1961 eine Anzahl Grundstücke im Gewand "Schweizerwiesen" käuflich erworben mit der Absicht, darauf Wohngebäude zu erstellen. Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Wiesenstraße" auf das zur Überbauung geeignete Gelände (Hanglage) war deshalb erforderlich. Im Einvernehmen mit der Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH. Großsachsenheim als Eigentümer des überwiegenden Teiles des Bau- und Siedlungsgeländes wurde vorstehender Bebauungsplanentwurf gefertigt. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen bzw. nicht erforderlich. Durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen voraussichtlich DM 300 000,-- Kosten.

### II. Bauvorschriften:

1. Die Art der baulichen Nutzung wird nach BauNVO § 1, Abs. (2), Ziff. 1b als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Durch diese Festsetzung werden die Vorschriften der BauNVO §§ 2 bis 10 und 12 bis 14 Bestandteil des Bebauungsplanes. Zu BauNVO § 12 wird einschränkend festgesetzt, daß Garagen grundsätzlich nur auf den im Bebauungsplan eingezeichneten Flächen zulässig sind, keinesfalls jedoch nördlich der Erschließungsstraße. In diesem letzteren Teil sind jeweils auf der Süd-West-Ecke der Hauseinheiten 1 - 6 je 2 nicht überdeckte Abstellplätze vorgesehen. Zu BauNVO § 14 wird festgesetzt, daß lt. Abs. (1) nur Beleuchtungsanlagen zulässig sind. (Trafostation, gelegen im südlichen Grundstück, südlich der Stützmauer, im übrigen unterirdisch).

2. Maß der baulichen Nutzung, entsprechend BauNVO §§ 16 - 20:

- a) Zahl der Vollgeschosse (Z): (Z) = eingeschossig und zweigeschossig, entsprechend Einschrieb im Bebauungsplan. Während in den Hauseinheiten 8 - 10 im Sockelgeschoß Garagen vorgesehen sind, wird festgesetzt, daß auf der Nordseite von Hauseinheit 7 im Sockelgeschoß eine Wohnung, entsprechend § 84 Abs. 2 VV Bau O, zugelassen wird.

b) Grundflächenzahl (GRZ):

c) Geschoßflächenzahl (GFZ):

zulässige  
Höchstwerte

1-gesch.	2-gesch.
0,4	0,4
0,4	0,7

3. Bauweise, entsprechend BauNVO § 22, Abs. (4): Zeilenbauweise.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, entsprechend BauNVO § 23:

Die Baulinie wird vorne, seitlich und rückwärts, d. h. also an allen 4 Seiten einer Hauseinheit festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind:

- a) jeweils die über die Hausflucht nach Westen auskragenden Balkone mit 25 cm auf ihrer Nordseite und mit 115 cm auf der Südseite;  
b) die Mülltonnen auf der Südseite der Hauseinheiten 1 - 6; diese springen 62,5 cm nach Süden vor;  
c) gestrichen  
d) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, entsprechend § 14 der BauNVO nur nach Punkt 1, Satz 5, gegenwärtiger Festsetzungen zugelassen;  
e) hinsichtlich der Hauseinheit 2 wird wegen Überschreitung der Anbaugrenze zu der Kleinsachsenheimer Str. darauf hingewiesen, daß das Haus lediglich mit der 156 cm tiefen Konsole auf die Tiefe von nur rd. 64 cm diese Anbaugrenze übertritt und daß die Konsole sowieso rd. 4,40 m über der Fahrbahn liegt, somit die Sicht der Fahrer nicht behindert.

Weiterhin werden festgesetzt:

5. Die Dachneigung

- a) Dachneigung der Wohneinheiten 8°. Dachhaut Eternit, "anthrazit" eingefärbt. Dachaufbauten sind nicht zulässig.  
b) Dachneigung der Garagen südl. der Erschließungsstraße, die seitlich von den Häusern liegen, Flachdach, konstruktive Dachneigung 3 - 5°, im übrigen mit Erdreich abgedeckt.

6. Öffentliche Flächen

- a) Die Straßenbegrenzungslinie der verlängerten Wieserstr. einschl. der Wendeplatte im Osten des Grundstücks mit öffentlichen PKW-Abstellplätzen, sowie die öffentlichen PKW-Abstellplätze, gelegen auf dem süd-westlichen Teil dieser Straße.

- b) Die öffentliche Verbindungsstaffel Großsachsenheim - Kleinsachsenheim - die gleichzeitig dem Verlegen von Wasser, Kanal und Stromleitungen dient - gelegen auf der Ostseite von Hauseinheit 4 und auf der Ostseite von Hauseinheit 10. Diese Staffel erstreckt sich im Norden von der Kleinsachsenheimer Straße L.II.O. 515; im Süden bis auf die Grundstücksgrenze. Außer der als öffentliche Fläche ausgewiesenen Verbindungsstaffel Großsachsenheim - Kleinsachsenheim wird kein unmittelbarer Zugang und keine unmittelbare Zufahrt von den Baugrundstücken zur L.II.O. 515 angelegt.
- c) Die öffentlichen Wohnwege - die wie vor gleichzeitig dem Verlegen von Wasser, Kanal und Stromleitungen dienen - jeweils auf der Ostseite von Hauseinheit 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9 gelegen. Diese reichen im Norden bis auf den etwa parallel zur Kleinsachsenheimer Straße verlaufenden Wohnweg (siehe Abs. 6 d), im Süden jedoch nur bis in Höhe südlicher Hausgrund, von Hauseinheit 7, bzw. Hauseinheit 8 und 9.
- d) Der ebenfalls öffentliche, dem Verlegen der Kanalleitungen auf dem nördlichen Grundstück gelegene Weg.

7. Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind nur Hecken zugelassen.

8. Die Straßenhöhen sind aus der Anlage zum Bebauungsplan ersichtlich.

9. Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluß an die Versorgungsleitung der Gemeinde gesichert, während die Abwasserbeseitigung durch Kanalanschluß an die bestehende Dole über das Grundstück Parz. Nr. 241 und 248/3, bzw. Parz. Nr. 391 und 392 sichergestellt ist; die Stromversorgung und Straßenbeleuchtung erfolgt durch Erdkabel im Anschluß an das Netz der Neckarwerke, Elektrizitätsversorgungs-AG.

Auf das Gelände der L.II.O. Nr. 515 wird kein Abwasser abgeleitet.