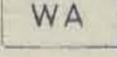
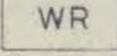
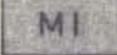


ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

-  WA Allgemeines Wohngebiet
-  WR Reines Wohngebiet
-  MI Mischgebiet

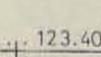
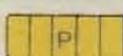
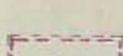
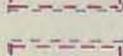
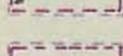
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

-  II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z=II)
-  II Zahl der Vollgeschosse zwingend
-  03 Grundflächenzahl
-  07 Geschosflächenzahl
-  100 qm Grundfläche
-  220 qm Geschossfläche

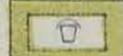
BAUWEISE

-  0 Offene Bauweise
-  Offene Bauweise nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
-  Offene Bauweise nur Doppelhäuser zulässig
-  g Geschlossene Bauweise
-  b Besondere Bauweise
-  Baulinie
-  Baugrenze

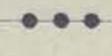
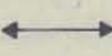
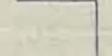
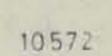
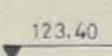
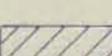
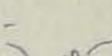
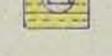
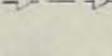
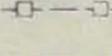
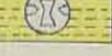
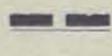
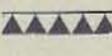
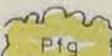
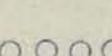
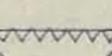
VERKEHRSFLACHEN

-  Verkehrsfläche
-  123.40 Straßenhöhe
-  P öffentliche Parkfläche
-  Ga Garagen
-  GGa Gemeinsch. Garagen
-  GSt Gemeinsch. Stellplätze

GRÜNFLÄCHEN

-  öffentlicher Kinderspielplatz
-  öffentliche Grünflächen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  99 10 10 Geh- Fahr- und Leitungsrecht
-  Firstrichtung
-  Stellung der baul. Anlagen
-  bestehende Grundstücksgrenzen
-  10572 Flurstücksnummern
-  empfohlene Grundstücksgrenzen
-  123.40 Erdgeschossfußbodenhöhe
-  bestehende Gebäude
-  5 Maße in Meter
-  Höhenlinien
-  Umformerstation
-  vorh. 20 kV Freileitung
-  vorh. unterird. Versorgungsltg. W=Wasserltg.
E = Elektrovers.
-  Gasversorgungsstation
-  Grenze des Geltungsbereiches
-  vorh. Böschungen
-  Aufschüttungsflächen
-  Abgrabungsflächen
-  Schallschutzzaun (H=Höhe ü Gelände)
-  Pfg Pflanzgebot
-  Erhaltungsgebot
-  von der Bebauung freizuhalten. Flächen (Sichtflächen)
-  Abgrenzung unterschiedliche Zahl der Vollgeschosse

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Grundfläche	Geschossfläche
Bauweise	Dachform Dachneigung

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 (Baunutzungsverordnung) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat den Bebauungsplan "Münchacker/Bergweg" 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 beigelegt.
- § 3 Inkrafttreten:
Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

B. Schriftliche Festsetzungen

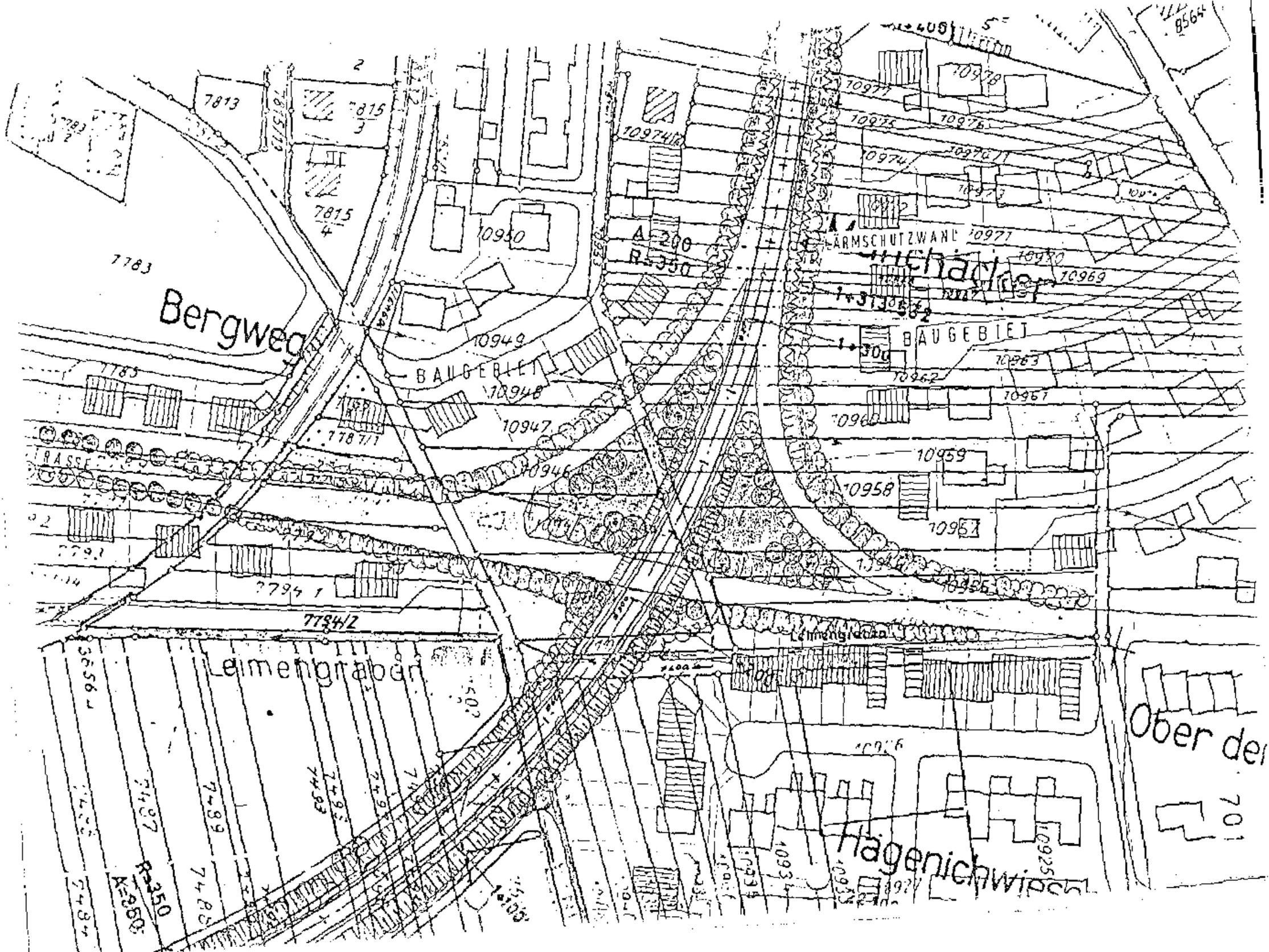
1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)
- 1.1 Bauliche Nutzung
- 1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)
- Reines Wohngebiet WR (§ 3 BauNVO)
Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
- Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO im Baugebiet allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.
- Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in einer Tiefe von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Südtangente/Meßplatzstraße, Wohngebäude im Mischgebiet nicht zulässig.
- 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG und § 16 ff. BauNVO)
- a) Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
entsprechend den Planeinschriften
- b) Grundflächenzahl und zulässige Grundfläche (§ 19 i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)
entsprechend den Planeinschriften. Die festgesetzten Grundflächenzahlen sowie die festgesetzte zulässige Grundfläche sind jeweils als Höchstgrenzen festgesetzt.
- c) Geschoßflächenzahl und Geschoßfläche (§ 20 i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)
entsprechend den Planeinschriften. Die Geschoßflächenzahl sowie die zulässige Geschoßfläche ist jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.
- 1.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG und § 22 BauNVO)
-Offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand-
-Geschlossene Bauweise ohne seitlichem Grenzabstand-
-Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-Offene Bauweise, jedoch nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
-Besondere (abweichende) Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude ohne Einhaltung eines Grenzabstandes auf einer oder mehreren Grundstücksgrenzen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Wird nicht auf die Grundstücksgrenze gebaut, so muß ein Mindestabstand von 3 m eingehalten werden. (ausgenommen GGa)
- 1.2 Nebenanlagen
Im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 und 4 BBauG und § 23 Abs. 5 i.V. mit § 14 BauNVO)
- 1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG)
Die in den zeichnerischen Festsetzungen vorgesehenen Flurstückungen sind einzuhalten. Als Empfehlung ist bei der besonderen (abweichenden) Bauweise die Stellung der baulichen Anlagen als Gartenhofhäuser vorgesehen.
- 1.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 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.
- 1.5 Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BBauG)
Die im Plan gekennzeichneten freizuhaltenden Flächen (Sichtflächen) sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine Bepflanzung dieser Flächen darf 0,6 m Höhe nicht überschreiten.
- 1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG)
Die Planstraßen G, H und D₁ sind als Wohnstraßen herzustellen. (gem. § 42 Abs. 4a StVO)
- 1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BBauG)
Auf den im Plan mit GR, FR, LR gekennzeichneten Flächen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt Wiesloch und der Versorgungsträger einzutragen. Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- 1.8 Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BBauG)
- 1.8.1 Auf den im Plan mit Lärmschutzzaun (Höhe entspr. Gutachten) gekennzeichneten Flächen sind Vorkehrungen zum Schutz gegen den Verkehrslärm der "Südtangente" zu treffen. Die Höhe der Schallschutzanlagen richtet sich nach dem Schallschutzgutachten zur "Südtangente".
- 1.8.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind flüssige Brennstoffe zur Beheizung der Gebäude nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Feuerstätten der bereits vorhandenen Gebäude.
Hinweis:
Die mit Erhaltungsgebot gekennzeichnete Fläche ist bis mindestens 1985 freizuhalten, da gegebenenfalls diese Trasse für ein schienengebundenes Verkehrsmittel nach Ablauf dieser Frist wieder in Anspruch genommen werden könnte.
- 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 Plan mit Pfg gekennzeichneten Flächen sind durchgehend Baum- und Strauchgruppen anzupflanzen. Dabei sollen vorwiegend heimische Gehölze verwendet werden. Die entlang der Erschließungsstraßen entstehenden Böschungflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.
- 1.9.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BBauG)
Auf den im Plan mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Flächen ist die vorhandene Geländestruktur sowie die vorhandene Baum- und Strauchbepflanzung in vollem Umfang zu erhalten und zu pflegen. Auffüllungen in diesem Bereich sind nicht zulässig. Ausgenommen die erforderlichen Aufschüttungen für Straßen.
- ~~1.10 * Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BBauG)
Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den privaten Bauflächen zu dulden, sofern der Plan keine anderen Festsetzungen enthält.~~
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG und § 111 LBO)
- 2.1 Sockelhöhe (Erdgeschoßfußbodenhöhe)
Die Sockelhöhe (Erdgeschoßfußbodenhöhe) darf maximal 0,6 m über dem Fahrbahnrand, gemessen in der Mitte des Baugrundstücks, liegen, sofern der Plan keine andere Erdgeschoßfußbodenhöhe festsetzt.
- ~~2.2 * Kniestock
Die Höhe des Kniestocks darf bei eingeschossigen Gebäuden 0,6 m, bei zweigeschossigen Gebäuden 0,3 m nicht überschreiten. Bei der geschlossenen Bauweise und in der besonderen (abweichenden) Bauweise ist ein Kniestock nicht zulässig. Bei Gebäuden, die als Gartenhofhäuser errichtet werden (besondere Bauweise) ist im Bereich des Gartenhofes (Innenhof) ein Kniestock zulässig.~~
- 2.3 Dächer
Als Dachform ist das Satteldach festgesetzt. Als Ausnahme ist in der offenen Bauweise das Walmdach zulässig.
Die Dachneigung ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zwingend. In der offenen Bauweise können die Gebäude mit einer Dachneigung von 18° bis 35° errichtet werden. Dabei sind bei einem Gebäude auch Dachflächen mit verschiedenen Neigungen innerhalb dieser Grenzen zulässig.
In der besonderen Bauweise sind nach Norden geneigten Dachflächen mit 30° und die nach Süden geneigten Dachflächen mit 15° Dachneigung auszuführen.
Die Dachdeckung ist in dunklem oder ziegelroten Farbton auszuführen.
- 2.4 Außenantennen
Außenantennen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig, es ist der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne vorgesehen; ausgenommen die Antennen der vorhandenen Gebäude.
Bei einem Anschluß an die Sammelantenne ist jedoch die vorhandene Antenne auf dem Gebäude zu entfernen.
- 2.5 Außenanlage
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grün- oder Gartenflächen, die Vorgärten landschaftlich zu gestalten und zu pflegen.

2.6 Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der öffentlichen 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 die Einfriedigungen in Form von Mauern maximal 0,3 m, in Form von Hecken, Drahtzäunen mit Heckenhinterpflanzung oder Holzzäunen mit einer Heckenhinterpflanzung maximal 1,8 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

3. Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BBauG)

Als Ausnahme kann bei der offenen Bauweise, bei eingeschossiger Bebauung die Dachneigung um + 10° überschritten werden.



Bergweg

BAUGEBIET

ARMSCHUTZWAN

Hägenichwipfel

BAUGEBIET

Leimengraben

Ober der

Hägenichwipfel

B e g r ü n d u n g
(§ 9 Abs.8 BBauG)

zum Bebauungsplan "Münchäcker/Bergweg"
in Wiesloch, Rhein-Neckar-Kreis

Aufgestellt gem. § 2 Abs.1 BBauG in Verbindung mit der BauNVO
und der PlanZVO

1.0 Allgemeines

- 1.1 Zur Entlastung der Innenstadt vom Durchgangsverkehr wurde bereits 1963 im Flächennutzungsplanentwurf die "Südtangente" geplant. Im Verkehrsgutachten von Prof.Dr. Leutbach vom Juli 1967 wurde die Notwendigkeit dieser Verkehrserschließung untermauert, und durch versch. Verkehrszählungen in ihrer Notwendigkeit bestätigt.
- 1.2 Durch die Abtrennung der Straßenfläche "Südtangente" werden die bisher zum Teil landwirtschaftlich genutzten Grundstücke durchschnitten, so daß eine Neuordnung der Grundstücksflächen erforderlich ist. Diese Forderung nach einer städtebaulichen Neuordnung wurde auch im Rahmen der Planfeststellung der "Südtangente" rechtsverbindlich festgelegt.
- 1.3 Im Gewann Münchäcker ist eine sogenannte Splittersiedlung im Ansatz bereits vorhanden, so daß eine Bebauungsplanaufstellung für die Gewanne Münchäcker/Bergweg zur städtebaulichen Neuordnung erforderlich ist.

- 1.4 Innerhalb des Stadtgebietes Wiesloch sind noch zwei Baugebiete vorhanden, deren Umlegungsverfahren im Jahre 1978 rechtsverbindlich wurde. Das Baugebiet "Am Stadtwald" mit insgesamt 286 Wohneinheiten ist bereits zu 72 % bebaut (Stand Dezember 1980), das Baugebiet "Rohrlach" mit 68 Wohneinheiten ist bereits zu ca. 70 % bebaut (Stand Dezember 1980). Da diese Baugebiete im Verlaufe der letzten beiden Jahre zu etwa 70 % bebaut wurden, ist davon auszugehen, daß bis zur Verbindlichkeit des Umlegungsverfahrens für den vorliegenden Bebauungsplan "Münchäcker/Bergweg" im Stadtgebiet Wiesloch keine Bauplätze mehr zur Verfügung stehen.
- 1.5 Gemäß einer Entscheidung des Regionalverbandes und der Landesregierung soll die Trasse der Bahnlinie Wiesloch-Waldangelloch bis 1985 von einer Bebauung freigehalten werden. Eventuelle Straßenkreuzungen können jedoch ohne Rücksicht auf die Bahnlinie vorgenommen werden. Es ist jedoch dafür Sorge zu tragen, daß ggf. diese Trasse für ein schienengebundenes Verkehrsmittel nach Ablauf der Frist wieder in Anspruch genommen wird. Der Bebauungsplan sieht deshalb vor, die Trasse in ihrem vollen Umfang zu erhalten, die erforderlichen Flächen für eine notwendige Aufschüttung zur Überführung der Planstraße C sind im Bebauungsplan als Grünflächen (Aufschüttungsflächen) festgesetzt.
- 1.6 Für die Planung und den Bau der "Südtangente" wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan aufgestellt. Dieser trifft auch für den Bereich der Einmündung der Planstraße A im Gebiet "Südtangente" Aussagen für eine Bepflanzung. Diese generellen Aussagen sind auch für die geänderte Einmündung zutreffend.

Diese sind im Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen. Der Plan enthält darüberhinaus weitere Festsetzungen zum Ausgleich des erforderlichen Landschaftseingriffes. Insbesondere im Bereich der Randbebauung enthält der Plan Festsetzungen über die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten. Die ehemalige Bahnlinie Wiesloch-Waldangelloch liegt in einem bis zu mehr als 3 m tiefen Einschnitt. Die Böschungsflächen sind mit Bäumen und Sträuchern bewachsen, die heimischen Vögeln als Nist- und Brutstätte dienen. Der Bebauungsplan sieht deshalb vor, daß dieser Teil der ehemaligen Bahnlinie als Grün- und Rückzugsfläche für diese Vögel erhalten bleibt.

Die entstehenden Böschungsflächen an Verkehrsstraßen sowie die Grünflächen im Bereich der Zufahrten zur Südtangente sind entsprechend den schriftlichen Festsetzungen mit einem Pflanzgebot versehen. Darüberhinaus enthält der Bebauungsplan Festsetzungen über die Bepflanzung der privaten Flächen, soweit sie nicht bebaut werden dürfen.

Durch die Übernahme der landschaftsplanerischen Aussagen für den Bereich Südtangente mit der angrenzenden Erschließungsstraße (Planstraße A) sowie den zusätzlichen Festsetzungen im Bebauungsplan sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege unseres Erachtens berücksichtigt, so daß die Aufstellung eines getrennten Grünordnungsplanes nicht erforderlich ist (siehe Anlage zu dieser Begründung).

- 1.7 Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom Mai 1981 lag in der Zeit vom 11.5. bis einschl. 16.6.1981 öffentlich aus. Aufgrund der Anregungen und Bedenken wurde der Bebauungsplanentwurf geändert. Die Planstraße A wird nunmehr direkt (plan- gleich) an die Südtangente angeschlossen, auf die Überführung

über die Südtangente und die Weiterführung der Planstraße A bis zur Jh.-Ph.Bronner-Straße wurde verzichtet. Für den westlichen Planbereich entstehen dadurch geringe Umwege zum übergeordneten Verkehrsnetz (Südtangente, B 3) und es kann in diesem Gebiet auch ein gewisser Anteil Fremd- oder Schleichverkehr erwartet werden. Diese Belästigungen sind jedoch durchaus zumutbar.

2.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

- 2.1 Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim wurde vom gemeinsamen Ausschuß am 2. Dezember 1980 beschlossen. Der Plan wurde am 1.5.1981 rechtswirksam. In diesem Flächennutzungsplan ist das Bebauungsplangebiet als Wohnfläche ausgewiesen.
- 2.2 Die Grenze des laufenden Flurbereinigungsverfahrens liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
- 2.3 Die Planfeststellung und der Grunderwerb der "Südtangente" sind abgeschlossen, die Baumaßnahme wird voraussichtlich im Herbst 1981 beendet sein. Die Südtangente liegt im südlichen Teil (im Bereich des Anschlusses an die Planstraße A) im Einschnitt und läuft dann im Norden des Geltungsbereiches mit dem vorhandenen Straßenanschluß auf Geländeneiveau aus. Für diesen Teil sind Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan entsprechend dem Gutachten "Südtangente" des Ing.Büros Stahl/Bender - Ludwigsburg - festgesetzt.
- 2.4 Die vorhandene Bebauung wurde gem. § 34 und § 35 BBauG genehmigt. Um die gesamte vorhandene Bebauung in ein städtebauliches Konzept zu integrieren, wurde der Geltungsbereich bis zur Jh.-Ph.-Bronner-Straße/Bögnerweg erweitert.

3.0 Lage und Größe

3.1 Der Geltungsbereich wird begrenzt:

Im Norden durch die Georg-Schweinfurth-Straße sowie den Keitelbergweg,
 im Westen durch die Johann-Philipp-Bronner-Straße/Bögnerweg,
 im Süden durch den Leimengraben bzw. durch die Gewanne Hägenichwiesen und Ober den Hägenichwiesen,
 im Osten durch den Unteren Keitelbergweg

3.2 Größe des Plangebietes

Gesamtfläche	17,4 ha
Straßenfläche	2,0 ha
Böschungflächen	0,2 ha
Fußwege	1,0 ha
öffentliche Stellplätze	0,2 ha
öffentliche Grün- und Pflanzflächen, Spielplätze	0,4 ha
ehemalige Bahnlinie	0,4 ha
Nettobauland	13,2 ha
bereits bebaute Fläche	3,3 ha
zur Verfügung stehendes Nettobauland	9,9 ha

4.0 Nutzung

4.1 Bisherige Nutzung

Das Plangebiet westlich der Südtangente ist größtenteils bebaut, die freien Flächen liegen größtenteils brach. Im Bereich zwischen der Südtangente, Keitelbergweg und Planstraße A befinden sich einige Obstgrundstücke, Gartengrundstücke sowie kleinere landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Südlich der

Planstraße A liegt ein größeres zusammenhängendes landwirtschaftlich genutztes Grundstück, sowie mehrere Gartengrundstücke und Streuobstwiesen. Im gesamten Gebiet östlich der Südtangente liegen vereinzelt ungenutzte Brachgrundstücke.

4.2 Zukünftige Nutzung

Mit Ausnahme der geplanten Geschoßbauten an der Johann-Philipp-Bronner-Straße ist das gesamte Plangebiet für Ein- und Zweifamilienhäuser vorgesehen, als Ergänzung der umliegenden Baugebiete

Geschoßbau	30	WE
Reihenhäuser	95	WE
Doppelhäuser	45	WE
Gartenhofhäuser	14	WE
freistehende Einfamilienhäuser	100	WE
insgesamt	<u>284</u>	WE

Dies entspricht ca. 710 Einwohner.

Vorhandene Bebauung:

Geschoßbau	51	WE
Doppelhäuser	9	WE
freistehende Einfamilienhäuser	42	WE
insgesamt	<u>102</u>	WE

Dies entspricht ca. 260 Einwohner.

Das gesamte Plangebiet umfaßt somit ca. 970 Einwohner.

Um die Bruttowohndichte zu ermitteln, ist von folgenden Voraussetzungen auszugehen:

In einer Tiefe von 20 m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Südtangente ist eine Bebauung nur mit einem Vollgeschoß, ab einer Entfernung von 30 m lediglich mit 2 Vollgeschossen zulässig, was zu einer erheblichen Reduzierung der Wohndichte beiträgt. Die ehemalige Bahnlinie, die als Grün- und Erhaltungs-

fläche ausgewiesen ist, kann bei der Ermittlung der Dichte unseres Erachtens nicht in Ansatz gebracht werden.

Die Bruttowohndichte liegt unter diesen Gegebenheiten bei ca. 57 Einwohner/ha und somit knapp unter der vom Regionalverband festgelegten Untergrenze für den Bereich Wiesloch. Dies erscheint insofern gerechtfertigt, als das Plangebiet der Abrundung einer vorhandenen Bebauung dient und eine höhere Bebauung sowohl schalltechnisch als auch städtebaulich nicht erwünscht ist.

- 4.3 Die Flächen südlich des Plangebietes werden derzeit zum Teil landwirtschaftlich (südöstlicher Bereich) zum Teil als Sonderkulturen - Obstanbau - genutzt. Zur Vermeidung einer Belästigung der zukünftigen Anwohner südlich der Planstraße K bei den im Obstanbau üblichen Spritzmethoden sollte angestrebt werden, daß der unmittelbar angrenzende Teil in landwirtschaftliche Nutzflächen umgewandelt wird. Diese Anregung wurde bereits vom Obst- und Gartenbauverein Wiesloch vorgebracht.

5.0 Bebauung

- 5.1 In der besonderen Bauweise enthält der Bebauungsplan Empfehlungen für die Stellung der baulichen Anlagen. Diese Gebäude sollen als Gartenhofhäuser mit einem fremder Sicht entzogenen Innenhof errichtet werden. Dabei können die Gebäude mit L, U, T oder ähnlicher Form errichtet werden.
- 5.2 In der geschlossenen Bauweise wurde anstelle der Grund- und Geschößflächenzahlen die maximal zulässige Grund- und Geschößfläche festgesetzt. Dies erscheint erforderlich, um ein städtebaulich gleichmäßiges Bild der einzelnen Baukörper

zu erhalten, da die Grundstücke voraussichtlich unterschiedliche Größen erhalten und somit die Festsetzung einer Grund- und Geschoßflächenzahl für die Grundstücke jeweils einzeln erforderlich gewesen wäre. Die Grund- und Geschoßflächen sind so ermittelt, daß die Höchstwerte des § 17 BauNVO nicht überschritten werden.

- 5.3 Das Schallschutzgutachten zur Südtangente schließt eine Wohnbebauung in 20 m Abstand vom äußeren Fahrbahnrand grundsätzlich aus. Deshalb wurde im Mischgebiet festgesetzt, daß in einer Tiefe von 20 m keine Wohngebäude zulässig sind. Um jedoch eine Abschirmung des Schalls zu erhalten, wurde eine Bebauung mit gewerblichen Gebäuden vorgesehen. Entlang der Südtangente setzt der Bebauungsplan fest, daß zum Schallschutz - entsprechend dem Gutachten - ein Schallschutzzaun errichtet wird. Zur landschaftlichen Eingliederung dieser Schallschutzanlagen enthält der Bebauungsplan Pflanzbindungen.
- 5.4 Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes u.ä. sollen nur im Allgemeinen Wohngebiet (WA) errichtet werden, um die Reinen Wohngebiete (WR) möglichst ruhig zu halten. Aus diesem Grunde wurden im Bebauungsplan unter Ziff. 1.1.1 im WR die Ausnahmen gem. § 3 Abs.3 BauNVO ausgeschlossen und im WA hingegen allgemein zugelassen.

6.0 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Der Bebauungsplan enthält die zur späteren Erschließung des Wohngebietes "Äußere Helde" erforderliche Planstraße A. Im öst-

lichen Teil dient diese auch der Erschließung des Plangebietes. Da noch nicht endgültig entschieden ist, ob die Bahnlinie wiederum für einen schienengebundenen Nahverkehr herangezogen wird, sind im Bebauungsplan die Straßen so festgesetzt, daß bei Wiederaufnahme des Schienenverkehrs ein Abhängen der Straße möglich ist.

Die vorgesehenen Planstraßen G, H und D1 sind als sogenannte Wohnstraßen vorgesehen, d.h. es soll keine Trennung zwischen Fußgänger- und Kraftfahrzeugverkehr erfolgen. Alle Straßen sind so geplant, daß sie dem vorhandenen Geländeverlauf weitestgehend entsprechen.

Die im Plangebiet vorgesehenen Spielplätze können sowohl für Kleinkinder als auch in Form von Bolzplätzen für Jugendliche vorgesehen werden.

Um die Anbindung des Fußgänger- und Fahrradverkehrs an die Obstanlagen und die freie Landschaft zu gewährleisten, ist ein Steg über die Südtangente vorgesehen.

6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist aus dem vorhandenen städtischen Versorgungsnetz möglich. Für die Bebauung im südöstlichen Bereich der Planstraße K sind ggf. häusliche Druckerhöhungsanlagen erforderlich, da der notwendige Wasserdruck voraussichtlich nicht ganz ausreichen dürfte.

6.3 Entwässerung

Beim Bau der Südtangente wurden die Entwässerungsrohre so dimensioniert, daß das Baugebiet an diese vorhandene Abwasserleitung angeschlossen werden kann. Der westliche Bereich des Plangebietes ist zum größten Teil bereits an das vorhandene Kanalisationsnetz angeschlossen.

Im südwestlichen Plangebiet ist ein unterirdisches Regenrückhaltebecken vorgesehen. Das Baugebiet ist im vorliegenden Generalentwässerungsplan flächenmäßig erfaßt.

6.4 Elektrizitätsversorgung

Zur Versorgung des Plangebietes mit Strom sind in Abstimmung mit der Badenwerk AG die erforderlichen Versorgungsanlagen im Plan festgesetzt. Die vorhandene 20 kV-Freileitung sollte im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen verkabelt werden.

6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die öffentlichen Versorgungsleitungen sind in den öffentlichen Flächen zu verlegen. Soweit Privatgrundstücke für solche Versorgungsleitungen erforderlich sind, enthält der Bebauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

6.6 Gasversorgung

Für das Plangebiet ist Gasversorgung vorgesehen. Um die von Ölfeuerungsanlagen ausgehenden umweltschädlichen Belastungen für dieses Wohngebiet auf ein Minimum zu beschränken und aus Gründen der Energieeinsparung wurde im Bebauungsplan festgesetzt, daß flüssige Brennstoffe für neu zu errichtende Feuerstellen nicht zulässig sind. Diese Festsetzung ist auch deshalb erforderlich, da durch die Südtangente eine erhöhte Abgasbelastung vorhanden sein wird. Das Verbot flüssiger Brennstoffe schafft die Voraussetzung für eine für die Bewohner wirtschaftliche Versorgung des Gebietes mit Gas.

6.7 Außenantennen

Im Plangebiet besteht die Möglichkeit des Anschlusses an eine Sammelantenne (Breitbandanlage), deshalb sind im Bebauungsplan Außenantennen nicht zulässig.

7.0 Überschlägige Kostenermittlung und Finanzierung

7.1 Erschließung

7.1.1 Wasserversorgung

Ca. 1 170 lfdm x 200,-- DM	234 000,-- DM
ca. 930 lfdm x 180,-- DM	167 400,-- DM

7.1.2 Abwasserbeseitigung

Kanalisation 2 600 lfdm x 500,-- DM	1 300 000,-- DM
Regenrückhaltebecken	500 000,-- DM

7.1.3 Verkehrsflächen

Straßenfläche ca. 12 000 qm x 120,-- DM	1 440 000,-- DM
Öffentliche Parkplätze 1 765 qm x 100,-- DM	176 500,-- DM
Brücken (Fuß- und Radwege)	350 000,-- DM
Aufweitung Südtangente	113 000,-- DM
Böschungen	60 000,-- DM
Gehweg/Radweg 8 840 qm x 105,-- DM	928 200,-- DM

7.1.4 Beleuchtung 3 100 lfdm x 50,-- DM	155 000,-- DM
---	---------------

7.1.5 Schallschutz	450 000,-- DM
--------------------	---------------

7.1.6 Öffentliche Grünflächen/Spielplätze

4 250 qm x 50,-- DM	212 500,-- DM
---------------------	---------------

Erschließungskosten gesamt	6 086 600,-- DM
----------------------------	-----------------

7.2 Baulandumlegung	300 000,-- DM
---------------------	---------------

Kosten gesamt	6 386 600,-- DM
---------------	-----------------

- 7.3 Die Ausgaben für Erschließung und Baulandumlegung fallen voraussichtlich in den Rechnungsjahren 1982 und 1983 an und sind entsprechend im Haushaltsplan einzustellen. In der mittelfristigen Finanzplanung sind diese Mittel enthalten.
- 7.4 Durch Erschließungsbeiträge und Anliegerkosten werden die entsprechenden Einnahmen in den Rechnungsjahren 1983/1984 als Vorausleistung und in den Jahren 1985/1986 als endgültige Abrechnung erwartet.

8.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Zur Ordnung des Grund und Bodens ist eine Baulandumlegung entsprechend den §§ 45 ff. BBauG vorgesehen. Ein Vorschlag für die Grundstücksneuordnung wurde im Bebauungsplan aufgenommen.

Wiesloch, September 1981
Stadtbauamt
- Abt. Planung -


Ketterer

Anlage zur Begründung
zum Bebauungsplan
"Münchäcker/Bergweg"

Auszug aus der

landschaftspflegerischen Begleitplanung
zum Ausbau der B 3 -Ringstraße Südtangente
in Wiesloch

aufgestellt von Siegfried Kirchner
Garten- und Landschaftsarch., Neckargemünd

1.1 Natürliche Gliederung

Das Trassenteilstück 0+000 - 1+400 führt durch intensiv genutztes Garten- und Mischobstanbauland, in kleineren Bereichen auch Feldanbau.

1.2 Vegetation

Nach km 0+500 treffen wir den Feldrain-Charakter an, wobei der Mischobstanbau vorwiegend ist.

2. Bewertung und generelle Zielkonflikte

Die durch den Straßenbau sowie die dazugehörigen Bauwerke bedingten Flächenansprüche betreffen hauptsächlich landwirtschaftliche und obstbauliche Nutzung. Besonders deutlich wird dies durch den tiefliegenden Straßeneinschnitt etwa bis zu 4 m gegenüber dem anstehenden Gelände etwa bei km 1+150 sowie im Bereich der kreuzenden Erschließungsstraßen mit Zubringern in Ost-West-Richtung.

3. Konflikte und ihre Lösungen

3.1 Konflikte mit Siedlungsflächen

Von km 1+150 bis Bauende führt die geplante Trasse in teils geplantes und zum Teil vorhandenes Baugebiet. Soweit es möglich ist, sollte durch entsprechende Maßnahmen z.B. schalltechnische an den Neubauten (Isolierung, Schallschutzfenster usw.), Schallschutzwände und entsprechende Abpflanzungen versucht werden, eine Schallminderung zu erreichen.

Zur landschaftlichen Einbindung der Straße werden die Böschungen zwischen Straße und Wand sowie zwischen Wand und Richtung Wohnbebauung dicht abgepflanzt, um so außerdem zusätzlich eine Beeinträchtigung durch Lärm zu mindern. Positiv wird sich in diesem Bereich das Absenken der Trasse bemerkbar machen.

3.2 Konflikte mit der Landwirtschaft

Nach Auskunft des Landwirtschaftsamtes Sinsheim handelt es sich bei der von der Planung beanspruchten Fläche um folgende Klassifikationen:

Von km 0+400 bis 1+380 Vorbehaltsflur, im angrenzenden südöstlichen Bereich liegen Sonderkulturen (Obst, Wein) im Bestand.

Die Unterbrechung des Wegenetzes und Zerschneidung von Flurstücken sind auf der Gemarkung schon berücksichtigt worden. Alle dargestellten Feld-/Wirtschafts-Wegeausbauten entsprechen den Festsetzungen des Wege- und Gewässerplanes der Flurbereinigung.

3.4 Konflikte mit Natur und Landschaft

Zur Eingliederung des Straßenraumes soll versucht werden, die Pflanzung soweit als möglich in den Ort zu bringen (Baumpflanzung entlang der B 3 (km 1+475- km 1+575)).

4. Pflanzenverwendung zur Eingliederung in die Landschaft und zur Böschungssicherung

b) optische Führung durch Bepflanzung

Die langgestreckte Kurve von km 0+600 - km 1+400 soll im Böschungsbereich sowie zum angrenzenden Wohnbereich dicht

mit höherwachsenden Bäumen und Sträuchern bepflanzt, bzw. betont werden. Die Kurveninnenseite wird locker, nicht bis zum unteren Straßenrand bepflanzt. Einmündungen und Kreuzungen werden durch Baumgruppen betont, jedoch unter Berücksichtigung der Zufahrten und des offenen Blickwinkels. Die Wiederlager der Brücke bei km 1+210 sollen eine kräftige Vorpflanzung erhalten, ohne daß das Wiederlager dabei vollständig verdeckt wird.

c) Dichte Bepflanzung

erfolgt zum Schutz vor Lärm und Immisionen und zur landschaftlichen Einbindung von Schallschutzwänden.

Im stadtnahen Bereich können auch nichtstandortgemäße Pflanzen verwendet werden, die als Böschungsbefestiger und/oder als Pflanze ein spezifisches Lärminderungsvermögen aufweisen.

* gestrichen gem. Erlaß Nr. 13-24/0225/27
des Reg. Präs. Karlsruhe vom 8.4.1982

Nr. ~~13-24/0225/27~~

Genehmigt (§ 113 BauG, § 111 LBO
Karlsruhe, den 8.4.82

Regierungspräsidium
Karlsruhe



GROSSE KREISSTADT

RHEIN-NECKAR-KREIS

4. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN

MÜNCHÄCKER - BERGWEG

GEFERTIGT

STADTBAUAMT - WIESLOCH

Planungsabteilung

Kefun

	Datum	Name	Maßstab	Planzeichen	Bl. Nr.
bearbeitet	JAN. 1981	Ketterer	1 : 500	126	
gezeichnet	JAN. 1981	Rzounek			
geändert	MAI 1981	Rzounek			
geändert	SEPT. 1981	Rzounek			

C. Beschlüsse und Genehmigungen

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BBauG am 4.4.1979 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Bekanntmachung hierzu am: 12.4.1979

Wiesloch, den 18.12.1981



[Signature]
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 2 a (6) BBauG nach ortsüblicher Bekanntmachung am vom 12.10.1981 bis einschließlich 13.11.1981 öffentlich aufgelegt.

Wiesloch, den 18.12.1981



[Signature]
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG und § 111 LBO in Verbindung mit § 4 GO durch Beschluß des Gemeinderates vom 16.12.1981 als Satzung beschlossen.

Wiesloch, den 18.12.1981



[Signature]
Oberbürgermeister

Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde:

Siehe unten.

Durch Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BBauG vom 17. April 1982 ist der Bebauungsplan am 19. April 1982 rechtsverbindlich geworden.

Wiesloch, den 19.4.1982



[Signature]
Oberbürgermeister