



# Stadt Wiesloch

69168 Wiesloch

Marktstraße 13

Tel.: (06222) 84-0

**Projekt**

Südlich der Schwetzingen Str./ 3.Ä/ Offenlage

**Plan Nr.**

621.4173

**Plantyp**

Bebauungsplan

**Maßstab**

1:500

**Erstellt von**

Schr / Br

**Erstellt am**

25.09.2003

## 1. Art der baulichen Nutzung

(§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB,

§§1 bis 11 BauNVO)

 Allgemeine Wohngebiete

WA1, WA2

(§4 BauNVO)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze

 Baulinie

## 5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

(§5 Abs.2 Nr.3 und Abs.4 BauGB)

 Straßenbegrenzungslinie

## 6. Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

 Verkehrsberuhigter Bereich

## 15. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des

Bebauungsplans

(§9 Abs. 7 BauGB)

 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,

Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Nebenanlagen:

Ga Garagen

St Stellplätze

Cp Carport

Na Nebenanlage

Ab Abstellraum



STADT WIESLOCH

Projekt: TIKO 3.Ä

Plantyp: Legende



erstellt von: Br

M: 1:800

0m 10m 20m 30m 40m 50m



Datum: 28.04.2010

# BEBAUUNGSPLAN

„Südlich der Schwetzingener Straße“ – 3. Änderung

mit

örtlichen Bauvorschriften

-Satzungsfassung-

Fertigung Nr. 1/4

08.07.2004

Große Kreisstadt Wiesloch  
Rhein-Neckar-Kreis

# **BEBAUUNGSPLAN „SÜDLICH DER SCHWETZINGER STRASSE“ – 3. ÄNDERUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

## **RECHTLICHE GRUNDLAGE**

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466), des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 03.10.1973 (GBl. S. 577) in der Fassung vom 18.05.1987 (Gbl. S. 181) hat der Gemeinderat der Stadt Wiesloch

### **den Bebauungsplan „Südlich der Schwetzinger Straße“ – 3. Änderung**

und

### **die örtlichen Bauvorschriften „Südlich der Schwetzinger Straße III“**

jeweils als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich beider Satzungen ergibt sich anhand des zeichnerischen Teils (§ 2 Ziff. 1) des Bebauungsplans.

Bestandteile:

Bebauungsplan:

1. Zeichnerischer Teil,
2. Schriftlicher Teil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen.

Örtliche Bauvorschriften.

Als Anlage zu den Satzungen sind Hinweise und eine Begründung beigelegt.

Inkrafttreten:

Die Satzungen treten am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## SCHRIFTLICHER TEIL DES BEBAUUNGSPLANS

### Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)  
Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 (§ 4 BauNVO)  
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO im WA 1 und WA 2 nicht zulässig.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
  - 2.1 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen GR (§ 16 BauNVO)  
Im WA 1 sind insgesamt bauliche Anlagen bis zu einer Grundfläche von 250 m<sup>2</sup> analog § 19 Abs. 2 BauNVO zulässig. Im WA 2 sind je Baugrundstück bauliche Anlagen bis zu einer Grundfläche von 85 m<sup>2</sup> analog § 19 Abs. 2 BauNVO zulässig.  
Terrassen sind als Ausnahme gem. § 16 Abs. 6 BauNVO als bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mitzurechnen.
  - 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)  
Als maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist eine Firsthöhe von 12,0 m bzw. eine Traufhöhe von 7,0 m bei Satteldächern und von 7,5 m bei Pultdächern festgesetzt. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut definiert. Im Plan sind zur Ermittlung der Höhen zwei Bezugspunkte festgelegt. Für das WA 1 ist der Bezugspunkt HP 1 (117,5 m ü. NN), für das WA 2 der Bezugspunkt HP 2 (119,0 m ü. NN), maßgeblich.
- 3 Bauweise (§ 22 BauNVO)  
Die Bauweise ist gemäß § 22 BauNVO entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil festgesetzt.  
Im WA 1 sind die Gebäude in der abweichenden Bauweise als Einzelgebäude oder als Hausgruppen mit einer Gebäude- bzw. Hausgruppenlänge von min. 15 m zu errichten.  
Im WA 2 sind in der offenen Bauweise nur Hausgruppen zulässig.
- 4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)  
Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien entsprechend des Planeintrags im zeichnerischen Teil festgesetzt.  
Terrassen sind als Ausnahme gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB und §§ 12 u. 14 BauNVO)  
Garagen (Ga), Stellplätze mit Schutzdach ohne seitliche Umschließung durch Wände oder Tore (Cp), Stellplätze (St), Abstellräume (Ab) und Nebenanlagen (Na) sind gemäß § 12 Abs. 6 u. § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen entsprechend der eingetragenen Zweckbestimmung zulässig. Im WA 1 sind offene Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind in Hausgruppen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB höchstens eine Wohnung je Mittelhaus und höchstens zwei Wohnungen je Endhaus zulässig.

7 Maßnahmen zur Entwicklung von Boden (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB)

Der auf den Flurstücken Flst. Nrn. 3739/2 und 15320 vorhandene Bauschutt ist auf einer geeigneten Deponie zu entsorgen.

Bauaushub ist ebenfalls auf einer geeigneten Deponie zu entsorgen.

Werden die auf den nicht überbauten Grundstücksflächen vorhandenen obersten Schichten abgeschoben, so sind sie auf einer geeigneten Deponie zu entsorgen. Nach dem Einbau einer Grabesperre muß der Bereich mit nachweislich unbedenklichem Material von mindestens 50 cm Mächtigkeit abgedeckt werden. Verbleiben die obersten Schichten auf dem Baugrundstück, gilt die gleiche Vorgehensweise.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „SÜDLICH DER SCHWETZINGER STRASSE III“

### 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Als Dachform sind Satteldächer oder Pultdächer zulässig. Traufen und Ortgänge müssen Überstände von mind. 0,30 m erhalten.

Dachgauben sind als Einzelgauben (Schlepp- oder Satteldachgauben) mit einer max. Breite von 2,5 m auszuführen. Die Gauben sind in Farbe und Material entsprechend der Dachfläche und der Fassade einheitlich zu gestalten. Die Gesamtlänge der Gauben darf max. 50 % der Trauflänge betragen. Bei der Errichtung von Gauben darf die Trauflinie nicht unterbrochen werden.

### 2 Gestaltung befestigter Flächen und offener Stellplätze (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Offene Stellplätze, deren Zufahrten sowie sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteinen, Pflaster mit mindestens 2 cm breiten Fugen o. ä.) herzustellen.

### 3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Schild an der Fassade mit einer Fläche von max. 0,5 m<sup>2</sup> je Gebäude im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Selbstleuchtende und beleuchtete Werbeanlagen sowie solche mit wechselndem bewegtem Licht sind nicht zulässig.

### 4 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen. Dabei ist pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind hierbei Arten der im Folgenden aufgeführten Vorschlagsliste zu verwenden:

Bäume:

*Betula pendula* (Sandbirke), *Salix caprea* (Salweide), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Crataegus monogyna* (Weissdorn), *Cytisus scoparius* (Besenginster), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Acer campestre* (Feldahorn), *Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Juglans regia* (Walnuss), *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder).

### 5 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

Geschlossene Einfriedigungen

Zu öffentlichen Flächen:

Zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m. Zu selbstständigen Rad- und Fußwegen und sonstigen öffentlichen Flächen zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m.

Zu Grenzen anderer Baugrundstücke und innerhalb des Baugrundstücks selbst:

Vor den zu öffentlichen Flächen orientierten Baugrenzen oder –linien zulässig bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m, ansonsten bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m über vorhandenem Gelände.

Offene Einfriedigungen und Hecken

Zu öffentlichen Flächen:

Zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m. Zu selbstständigen Rad- und Fußwegen und sonstigen öffentlichen Flächen zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m.

Zu Grenzen anderer Baugrundstücke und innerhalb des Baugrundstücks selbst:

Vor den zu öffentlichen Flächen orientierten Baugrenzen oder –linien zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m, ansonsten bis zu einer Höhe von 2,00 m über vorhandenem Gelände.

Offene Einfriedigungen sind als Hecke zu hinterpflanzen. Für Hecken sind Arten der im Folgenden aufgeführten Vorschlagsliste zu verwenden:

Sträucher:

Viburnum opulus (gemeiner Schneeball), Ligustrum vulgare (Liguster), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Rhamnus catharticus (Kreuzdorn), Crataegus laevitaga (Weissdorn), Prunus avium (Vogelkirsche).

6 Außenantennen ( § 74 Abs. 1 Ziff. 4 LBO)

Es ist nur eine Außenantenne je Gebäude zulässig. Antennenanlagen über First sind nicht zulässig.

7 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)

Gemäß § 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO sind bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1 Stellplatz, ab 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 Stellplätze und für jede Wohnung ab 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 Stellplätze herzustellen.



## HINWEISE

### 1 Bodenschutz

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung). Sollten bei der Durchführung der weiteren Erdarbeiten auf den Baugrundstücken geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, so ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu informieren.

### 2 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 45b Abs. 3 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg, geändert durch das Wasserrechtsvereinfachungs- und –beschleunigungsgesetz vom 15.07.1998, Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Neben dem Bauantrag ist dann auch ein wasserrechtlicher Antrag zur Niederschlagswasserbeseitigung zu stellen, da Versickerungen in Gewerbegebieten nicht generell erlaubnisfrei sind.

### 3 Versorgung mit Telekommunikationsanlagen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Karlsruhe, Postfach 100164, 76231 Karlsruhe, Ressort SuN, Tel. 0721/ 351-6153, so früh wie möglich, mindestens jedoch 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### 4 Versorgung mit elektrischer Energie

Um einen kostengünstigen Anschluss an das Versorgungsnetz der EnBW projektieren zu können, hat sich der Bauherr frühzeitig mit der EnBW Regional AG, Regionalzentrum Nordbaden, Postfach 10 01 64, 76255 Ettlingen in Verbindung zu setzen.

In der Nähe des Plangebietes sind verschiedene Versorgungsleitungen vorhanden. Um Schäden an Erdkabeln zu vermeiden, sind die Baufirmen darauf hinzuweisen, sich entsprechende Bestandspläne einzuholen. Ansprechpartner: Bezirkszentrum Leimen, Herr Neuert, Tel. 06224/9741-11.

## BEGRÜNDUNG

### 1 Allgemeines

Der Bebauungsplan „Südlich der Schwetzingen Straße“ wurde durch die Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens (Az. 22-2511.3-20/2) am 22.07.1993 rechtskräftig. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, eine ehemals durch ein Werk der „Tiefkühlkost-Lebensmittel-Industrie“ mit einer Größe von rund 3 ha genutzte Fläche Wohnbauzwecken zuführen zu können.

Der Bebauungsplan wurde im Jahre 1994 erstmalig geändert. Die Änderung betraf die Festsetzung der Höhenstaffelung im Bereich „A“. Die zweite Änderung des Bebauungsplans wurde im Jahre 1999 rechtskräftig. Damals wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um an der Ecke Sofienstraße/Luisenstraße anstelle von Geschosswohnungsbau Reihenhäuser bzw. einen Kindergarten errichten zu können.

### 2 Planungsanlass/Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan

In Wiesloch besteht derzeit eine geringe Nachfrage an Wohnungen im Geschossbau. Auf der anderen Seite ist die Nachfrage nach Einfamilienheimen in Form von Reihen- oder Doppelhäusern nach wie vor groß. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft beabsichtigt daher, im östlichen Teil des Geltungsbereichs (WA 2) Reihenhäuser zu errichten. Für eine bessere Nutzung der Grundstücke soll die überbaubare Grundstücksfläche geändert werden, auf den ursprünglich geplanten Wendehammer kann verzichtet werden.

Auf dem westlichen Teil des Geltungsbereichs (WA 1) befindet sich derzeit ein Bürogebäude (westliche Teilfläche), die östliche Teilfläche wird als Garten genutzt. Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans wäre nach Aufgabe der Büronutzung und Abbruch des Gebäudes lediglich die Errichtung von Wohnbebauung entlang der Stichstraße zulässig. Der Eigentümer des Betriebsgebäudes hätte jedoch gerne die Möglichkeit einer alternativen Nutzung (Erhalt bzw. Neuerrichtung Bürogebäude oder Wohnbebauung). Dies wird im Bebauungsplan über die Festsetzung von zwei Baufenstern, einer abweichenden Bauweise und einer entsprechend geringen zulässigen Grundfläche erreicht.

Da durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

### 3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Planänderung mit einer Gesamtfläche von 3.330 m<sup>2</sup> umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 3739/2, 15320, 15321 sowie der östliche Teil des Grundstücks Flst. Nr. 3739.

### 4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Nach den Regelungen des § 8a BNatSchG ist bei der Änderung von Bebauungsplänen zu prüfen, inwieweit durch die Änderung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Hierzu ist anhand einer groben Prognose abzuschätzen, ob aufgrund der Überplanung des Gebiets künftig „mehr Eingriff“ zulässig wird als bisher.

Im vorliegenden Verfahren vergrößert sich zwar im WA 1 die überbaubare Grundstücksfläche, die zulässige Grundfläche aber wird nicht erhöht. In diesem Teilbereich ist bei einer Gesamtfläche von 968 m<sup>2</sup> eine zulässige Grundfläche von 240 m<sup>2</sup> zulässig. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,25. Im ursprünglichen Bebauungsplan ist eine GFZ von 0,35 festgesetzt. Im WA 2 sind bei einer Gesamtfläche von 2045 m<sup>2</sup> Reihenhäuser mit einer zulässigen Grundfläche von 680 m<sup>2</sup> zulässig, was einer Grundflächenzahl von 0,33 entspricht. Auch hier ist im ursprünglichen Bau-

ungsplan eine GFZ von 0,35 festgesetzt. Ein auf Grund der Planänderung erhöhter Eingriff ist daher nicht zu erwarten.

## 5 Bodenschutz

Im gesamten Stadtgebiet von Wiesloch ist grundsätzlich mit Bodenbelastungen durch Schwermetalle zu rechnen. Dabei handelt es sich sowohl um geogen belastete Flächen als auch um Bereiche, die durch die Bergbautätigkeit in der Vergangenheit, also anthropogen belastet sind (z. B. Schlackenhalde, Aufbereitungshalde).

Für die östliche Teilfläche des Geltungsbereichs wurde vom Büro Töniges ein Ingenieurgeologisches Gutachten (Projekt-Nr. E 03263 v. 21.08.03) erarbeitet.

Als Ergebnis des Gutachtens lässt sich feststellen, dass auf dem Untersuchungsgelände, vor allem auf den Flurstücken Nrn. 3739/2 und 15320 augenscheinlich sichtbar Bauschutt abgelagert wurde. Der Bauschutt besteht hauptsächlich aus Beton- und Ziegelbruchresten. Weiterhin wurden Stahl-, Glas-, Plastik- und andere Abfälle angetroffen. Der Bauschutt ist entsprechend auf einer Bauschuttdeponie zu entsorgen. Eventuell werden hierzu noch zusätzliche LAGA-Analysen als Deklarationsnachweise erforderlich.

Als oberste Schicht wurde in allen durchgeführten Rammkernsondierungen ca. 2,0 m – 3,8 m mächtige Auffüllböden angetroffen. Die obersten ca. 1,0 – 1,5 m der Auffüllböden bestehen aus wechselnd schluffigen und sandigen Kiesen. Die kiesigen Komponenten bestehen aus Betonresten, Ziegelbruch und Kalksteinbruchstücken. Ferner wurden Kohle, Glas, Baureste, Schlacke und Sandsteinbruchstücke gefunden. Darunter wurden bindige Auffüllböden bestehend aus wechselnd sandigen und stark tonigen Schluffen angetroffen. Auffällig ist die dunkelbraune bis schwarze Färbung dieser bindigen Auffüllböden. Aus diesem Grund wurden zwei Mischproben entnommen und laboranalytisch untersucht. Die Mischproben sind nach LAGA als Z 2/Z 3-Material einzustufen. Werden die auf den nicht überbauten Grundstücksflächen vorhandenen obersten Schichten abgeschoben, sind sie daher auf einer geeigneten Deponie zu entsorgen. Nach dem Einbau einer Grabesperre muß der Bereich mit nachweislich unbedenklichem Material von mindestens 50 cm Mächtigkeit abgedeckt werden. Verbleiben die obersten Schichten auf dem Baugrundstück, gilt die gleiche Vorgehensweise.

## 6 Prüfung der UVP-Pflicht nach UVPG

Nach dem UVPG ist bei bestimmten verwaltungsbehördlichen Verfahren eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei der Planung handelt es sich auf Grund der Lage innerhalb eines Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB um ein Vorhaben im Sinne von Ziff. 18.8 i. V. m. Ziff. 18.7 der Anlage 1 zu § 3c Abs. 1 UVPG (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“).

Dies hat zur Folge, dass eine generelle UVP-Pflicht nicht besteht, es ist lediglich zu prüfen, ob eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG durchzuführen ist. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans besitzt eine Fläche von ca. 3.330 m<sup>2</sup>. Mit den festgesetzten zulässigen Grundflächen von insgesamt 920 m<sup>2</sup> liegt dieser Wert deutlich unterhalb der in Ziff. 18.7 der Anlage 1 zu § 3c Abs. 1 UVPG für die allgemeine Vorprüfung festgelegten Grenze von 20.000 m<sup>2</sup>.

## 7 Zusammenfassendes Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander war in diesem Verfahren insbesondere zu berücksichtigen, dass derzeit der Bedarf an Wohnungen an Geschossbauten in Wiesloch als gering einzustufen ist, die Nachfrage nach Einfamilienheimen ist dagegen groß.

## VERFAHRENSVERMERKE

---

Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften: 17.07.2002  
Bekanntmachung hierzu am: 20.09.2003

Anhörung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange: 29.09.2003 – 30.10.2003

Offenlage des Planentwurfs: 29.09.2003 – 28.10.2003  
Bekanntmachung hierzu am: 20.09.2003

Satzungsbeschluss beider Satzungen gemäß § 10 BauGB: 18.02.2004

Wiesloch, den 06.07.2004

Oberbürgermeister

---

Ausfertigung der Satzungen:

Wiesloch, den 08.07.2004

Oberbürgermeister

---

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten durch Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse am 12.07.2004 in Kraft.

Wiesloch, den 12.07.2004

Oberbürgermeister

---

## VERFAHRENSVERMERKE

---

Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften: 17.07.2002  
Bekanntmachung hierzu am: 20.09.2003

Anhörung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange: 29.09.2003 – 30.10.2003

Offenlage des Planentwurfs: 29.09.2003 – 28.10.2003  
Bekanntmachung hierzu am: 20.09.2003

Satzungsbeschluss beider Satzungen gemäß § 10 BauGB: 18.02.2004

Wiesloch, den 06.07.2004

  
Oberbürgermeister



---

Ausfertigung der Satzungen:

Wiesloch, den 08.07.2004

  
Oberbürgermeister



---

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten durch Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse am 12.07.2004 in Kraft.

Wiesloch, den 12.07.2004

  
Oberbürgermeister

