

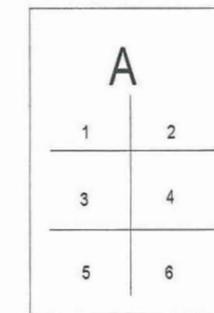
Nutzungsschablone:



Nutzungsschablone:

A WA HB1 0,4 - H D1	B WA HB2 0,4 - ED D1	C WA HB2 0,4 - H D1	D WA HB2 0,4 - D D1	E WA HB2 0,4 - o D1	F WA HB3 0,4 - H D1	G WA HB4 0,4 - H D1
H WA HB5 0,4 - ED D2	I WA HB5 0,4 - H D2	J WA HB5 0,4 - E D2	K WA HB5 0,4 - DH D2	L WA HB6 0,4 - E D2	M WA HB7 0,4 - o D3	N WA HB1 0,4 - a1 D1
O WA s. Bau- feld 0,4 - o -	P WA s. Bau- feld 0,4 - E -	Q WA s. Bau- feld 0,4 - ED -	R WA s. Bau- feld 0,4 - D -	S WA s. Bau- feld 0,4 - DH -	T WA s. Bau- feld 0,4 - H -	U WA s. Bau- feld 0,4 - o D1

Nutzungsschablone Erläuterung:



A Bezeichnung der unterschiedlichen Baufenster

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Höhenbegrenzung (HB)
- 3 Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 5 Bauweise
- 6 Dachform / Dachneigung (D)

 STADT WIESLOCH	Projekt: Äußere Helde		
	Plantyp: Nutzungsschablone		
erstellt von: Br	M: 1:600		Datum: 29.04.2010

Legende

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete-Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0.4 Grundflächenzahl

HB: Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß über EFH, s. Textliche Festsetzungen

Dachform/Dachneigung (D)

D1: Flachdach 0° - 3°
Pultdach 3° - 15°

D2: Flachdach 0° - 3°
Pultdach 3° - 15°
Satteldach 30° - 40°

D3: Flachdach 0° - 3°
Pultdach 3° - 15°
Zeltdach 3° - 15°
Walmdach 3° - 15°

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Bauweise:
o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
D nur Doppelhäuser zulässig
H nur Hausgruppen zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
DH nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
a1 abweichende Bauweise

Baulinie

Baugrenze

4. Flächen für den Gemeinbedarf,

Flächen für Sport- und Spielanlagen

(§ 5 Abs.2 Nr.2 und Abs.4,

§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialer Zweck-Symbol

Kultureller Zweck-Symbol

Sportlicher Zweck-Symbol

Kirche-Symbol

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.1 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigte Zone

Fuß- und Radwege

VBZ Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche

B Zweckbestimmung Fuß-/Radweg sowie öffentlicher Verkehr (Buslinienführung)

H Haltestelle öffentlicher Verkehr

Öffentliche Parkfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs.1 Nr.4,11 und Abs.6 BauGB)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Ver- u. Entsorgungsflächen Fläche Elektrizität

Elektrizität

Abwasser

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4,

§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme 20 KV-Leitung ErNBW, geplante Erdverkabelung

9. Grünflächen

(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4,

§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
V Verkehrsgrün

Sonstige Grünfläche

Grünflächen Fläche Heckenstrukturen

Grünflächen Symbol, Baumgruppen (Eichen)

Spielplatz-Symbol

Sportplatz-Symbol

Parkanlage-Symbol

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4,

§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

Regelung des Wasserabflusses, Retentionsflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4,

§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs.6 BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs.1 Nr. 25b und Abs.6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 25a und Abs.6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Anpflanzung von Bäumen

Landschaftsmaßnahmen Fläche § 32- Biotop

Anpflanzung von Sträuchern

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)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 5 Abs.2 Nr.9 und Abs.4,

§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Linien ohne begrenzenden Charakter

Linie Baunutzung (Knödellinie)

Linie Finstrichung

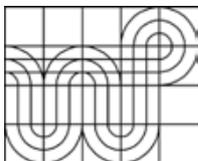
 STADT WIESLOCH	Projekt: Äußere Helde		
	Plantyp: Legende		
erstellt von: Br	M: 1:1250	 0m 10m 20m 30m 40m 50m 60m 70m	Datum: 29.04.2010



Bebauungsplan Äußere Helde

- A Planungsrechtliche Festsetzungen**
- B Hinweise**
- C Örtliche Bauvorschriften**

Stand 26.01.2005



Wick + Partner
Architekten Stadtplaner
Gähkopf 18, 70192 Stuttgart
info@wick-partner.de
www.wick-partner.de

Schmelzer
Friedemann +

Planungsgruppe
LandschaftsArchitektur und Ökologie

Prof. Brigitte Schmelzer
Dipl.-Ing. Thomas Friedemann
Landschaftsarchitekten
BDLA · DASL · DGGL · SRL

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I. S. 2902) und durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl., I., S. 3108), berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I. S. 137), zuletzt geändert am 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

A 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

A 2.1 GRZ - Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

Terrassen sind als Ausnahme gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO als bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mitzurechnen.

Stellplätze und Zufahrten mit nachweislich versickerungsfähigem Material sowie begrünte Dächer auf Garagen und Carports sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 1 nur zur Hälfte mitzurechnen.

Nebenanlagen baulicher Art sind je Baugrundstück in ihrer Größe auf 20 cbm begrenzt.

A 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

Die Wandhöhen (WH) werden gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die maximale Oberkante (OK) wird definiert durch die Oberkante Dachfirst / Gebäude.

Die EFH ist in den Eingabeplänen (Schnitte, Ansichten) im Bezug auf das vorhandene und geplante Gelände sowie die angrenzenden Erschließungsflächen darzustellen.

Laut Planeintrag gelten folgende Höhenbegrenzungen (HB):

HB 1	WH = 6,00 m	OK = 8,00 m
HB 2	WH = 8,50 m	OK = 11,00 m
HB 3	WH = 6,50 m	OK = 11,00 m
HB 4	WH = 6,50 m	OK = 11,00 m
HB 5	WH = 6,50 m	OK = 11,50 m
HB 6	WH = 6,00 m	OK = 10,00 m
HB 7	WH = 9,00 m	OK = 13,00 m

Innerhalb der HB 3 ist eine Überschreitung der Wandhöhe um bis zu 2,50m ausnahmsweise zulässig, sofern in der Orientierung nach Süden ein Rücksprung in der Fassade von mindestens 1,50m vorgesehen wird.

Innerhalb der HB 4 ist eine Überschreitung der Wandhöhe um bis zu 2,50m ausnahmsweise zulässig, sofern in der Orientierung nach Westen ein Rücksprung in der Fassade von mindestens 1,50m vorgesehen wird.

Innerhalb der HB 7 ist eine Überschreitung der Wandhöhe um bis zu 2,50m ausnahmsweise zulässig, sofern allseitig ein Rücksprung in der Fassade von mindestens 1,50m vorgesehen wird.

A 2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen und der Grundstücksflächen (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist auf max. 0,50 m über und auf max. 0,50 m unter Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt, sofern die EFH nicht durch Planeintrag bestimmt ist.

Der Bezugspunkt dabei ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen im rechten Winkel senkrecht zur Mitte des jeweiligen Gebäudes. Als angrenzende Verkehrsfläche ist diejenige Fläche zu wählen, von der das Gebäude erschlossen wird.

Die Höhenlage der Grundstücksflächen angrenzend an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung VBZ 1, VBZ 2, VBZ 3 (Hofgruppen am Nordrand des Plangebietes) sind entsprechend dem Planeintrag einheitlich zur Plateaubildung auf die Höhe der genannten Erschließungsflächen auszurichten.

Abweichungen von +/- 0,5m zu den genannten Erschließungsflächen sind zulässig.

A 3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2,4) BauNVO)

- siehe Planeintrag -

o = offene Bauweise (§22 (2) BauNVO)

E = nur Einzelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)

D = nur Doppelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)

ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)

H = nur Hausgruppen zulässig (§22 (2) BauNVO)

DH = nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (§22 (2) BauNVO)

a1 = Abweichende Bauweise (§22 (4) BauNVO):
Verkettete Bauweise als geschlossene Bauweise innerhalb des Baufensters:
Die Gebäude sind an der nördlichen Grundstücks- bzw. Baufenstergrenze anzubauen. Die Bebauung gliedert sich in einzelne Hauptgebäudekörper, die sich durch eingeschossige Zwischenbauten und Nebenanlagen (überdachte Stellplätze, Pergolen etc.) zu einer geschlossenen Reihe zusammenfügen.

A 4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (2, 3) BauNVO)

- Baugrenzen laut Planeintrag -

Terrassen sind als Ausnahme gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- Baulinien laut Planeintrag -

Im Rahmen der abweichenden Bauweise a1 (verkettete Bauweise) können Zwischenbauten um bis zu 2,50m hinter die Baulinie zurücktreten.

A 5 Stellung der baulichen Anlagen (§9 (1) 2 BauGB, §23 BauNVO)

Die Haupttraufrichtungen sind entsprechend dem Planeintrag auszurichten.

A 6 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 und Nr. 9 BauGB)

- entsprechend dem Nutzungszweck laut Planeintrag -

A 7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

A 7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

- laut Planeintrag -

A 7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (VBZ)

Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich – dienen der Erschließung des Plangebiets und sind für die gleichberechtigte Benutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge auszubilden.

A 7.3 Sonstige Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

laut Planeintrag:

Zweckbestimmung Öffentliche Parkierungsflächen

Zweckbestimmung Fuß- und Radwege

Zweckbestimmung Öffentlicher Feld-, Fuß- und Radweg

Zweckbestimmung Fuß- und Radwege sowie Öffentlicher Verkehr (Buslinienführung)

A 8 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1), Nr. 11 BauGB)

- laut Planeintrag -

A 9 Flächen für Versorgungsanlagen (§9 (1) Nr. 12 BauGB)

- Zweckbestimmung Elektrizität laut Planeintrag -

- Zweckbestimmung Abwasser (unterirdisches Rückhaltebauwerk zur Pufferung des Regenwasserabflusses) laut Planeintrag -

A 10 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 (1) Nr.14 BauGB)

Baugebiet Rebenweg:

Unbelastetes Regenwasser der Dachflächen und Stellplätze ist den Retentionsmulden nördlich bzw. südlich des Baugebiets zuzuleiten.

Weitere Bauabschnitte:

Unbelastetes Regenwasser der Dachflächen und Stellplätze ist den Retentionsmulden östlich der Baugebiete zuzuleiten.

A 11 Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Parkanlage laut Planeintrag -
- öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Freizeitsport laut Planeintrag -
- öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Begleitgrün / Grünverbindung laut Planeintrag -
- öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung untergeordnete Wegeverbindung -
- öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Spielplatz laut Planeintrag -

Im Bereich der Spielplätze sind die gebietsheimischen, standortgerechten Pflanzen der Artenlisten zu verwenden. Giftige Pflanzen dürfen nicht verwendet werden. Im Übergangsbereich zur Landschaft sind Sträucher in Form einer Wildhecke in lockerer Anordnung zu pflanzen.

Flächen ohne Zweckbestimmung sind Multifunktionsflächen, eine Qualifizierung erfolgt mit der Bebauung.

Maßnahmen zur immissionsschutzrechtlichen Abschirmung gegenüber der nächstangrenzenden Wohnbebauung sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen zulässig.

A 12 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)

- laut Planeintrag –

A 13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen laut Planeintrag
LR = Leitungsrecht zugunsten der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger

A 14 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Bewirtschaftung durch Landwirte anzustreben. Tote Einfriedungen, das Einbringen von nicht gebietsheimischen, standortgerechten Arten, häufiger Schnitt des Grünlandes sowie das Aufstellen von Gerätehäuschen sind nicht zulässig (Vermeidung einer „Vergrünterung“). Gleichermaßen sind Ablagerungen von Gartenabfällen, Verunreinigungen durch Hundekot oder sonstigen Unrat unzulässig. Eine Betretung abseits von Wegen, die nicht der Bewirtschaftung dienen, ist im Winterhalbjahr (1.Oktober bis 29.Februar) gestattet. Hunde sind generell angeleint zu führen. Die Führung untergeordneter, nicht versiegelter Wege innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist zulässig, sofern das Entwicklungsziel der jeweils angrenzenden Maßnahmen nicht beeinträchtigt wird.

Außenbeleuchtungen sind außerhalb der Siedlungskörper nur entlang des Dielheimer Weges, am Siedlungsrand und in den Grünflächen des "Heldeparkes" gestattet. Sie sind zeitlich und in ihrer Abstrahlung auf das zur Aufrechterhaltung der Sicherheit notwendige Maß zu beschränken. Einzusetzen sind dabei energiesparende Beleuchtungskörper mit einfarbigem oder, falls erforderlich, mehrfarbigem Lichtspektrum im sichtbaren Bereich (z.B. Natriumdampf lampen).

• Grünlandaufwertung oder –neuanlage

Das Grünland ist generell durch Heumulch- oder Heudruschsaat von in Standort und Nutzung vergleichbaren Spenderflächen des engeren Naturraumes anzureichern oder neu anzulegen. Ökotypensaatgut ist dagegen nur anzuwenden, wenn die erstgenannten Verfahren nicht oder nicht auf allen Flächen durchgeführt werden können. Die Heumulchsaat ist dabei an minimal zwei, zeitlich deutlich unterschiedenen Mahdterminen durchzuführen.

• Grünlandbewirtschaftung

Das Grünland ist folgendermaßen als Futterwiese (Gewinnung von Pferdeheu) oder Schafweide zu nutzen:

- zweischürig oder
- einschürig (evtl. mit Nachbeweidung durch Schafe)
- erste Mahd nicht vor Mitte Juni, eine abschnittsweise Heuwerbung ist anzustreben
- Schafbeweidung im Bereich Obsthain/Neuntöterwarte: Zeitlich befristete und kontrollierte Beweidungsformen unter Vermeidung von Überweidung, z.B. Koppelschafhaltung mit kontrollierter Umtriebszeit, Wanderschäferei, keine Standweide.

Von der räumlichen Zuordnung der beiden Grünlandnutzungsformen kann abgewichen werden, wenn davon die Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung abhängig ist.

Auf die Verwendung von Spritzmitteln, im allgemeinen auch auf Düngung ist zu verzichten. Ist eine weitere Nutzung aufgrund der reduzierten Ertragskraft gefährdet, so kann nach Absprache mit der Stadt Wiesloch eine Entzugsdüngung bevorzugt mit Stallmist erfolgen.

• Heckenpflanzung

Die Hecken sind als modifizierte Benjes-Hecken (Kombination von Pflanzung und Aufschiebung von Gehölzschnitt mit dadurch geförderter Selbstansaat über Vogelkot) folgendermaßen anzulegen:

- einreihige Pflanzung aus gebietsheimischem Pflanzgut, Sträucher je Art in kleinen Gruppen
- beidseitig der Pflanzreihe etwa 1,5-2 m hoch und in einer Breite von 2 m Gehölzschnitt als lockere Reisiglage aufschichten, möglichst hartholzigen, sperrigen, bei der Heckenpflege heimischer Gehölze anfallenden Gehölzschnitt der Umgebung verwenden
- bei mehrreihigen Hecken (vgl. Planeintrag der Breite) Abstände der Pflanzreihen ca. 1-1,5 m, in die mittleren Pflanzreihen Baumarten (vgl. untenstehende Artenliste, Abstand 10 m) setzen.

Gehölzarten der Hecken (Zielbestand)

Hauptsortiment

Pflanzung:	Maßholder, Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>) Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Gewöhnliche Hasel (<i>Corylus avellana</i>) Gewöhl. Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>) Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>)
Pflanzung Dornsträucher:	Echte Hunds-Rose (<i>Rosa canina</i>) Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
Selbstansaat:	Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Gewöhnlicher Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)

Ergänzungssortiment

Pflanzung:	Gewöhnlicher Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Selbstansaat:	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
	Trauben-Holunder (<i>Sambucus racemosa</i>)
	Gewöhnliche Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)
	Zweigriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)
	Eingriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)

Überhälter in Baumhecken

Erhalt:	Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)
	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)
Pflanzung:	Feld-Ulme (<i>Ulmus minor</i>), vereinzelt pflanzen

Heckenunterhaltung

0-5 Jahre:	ggf. Bewässerung in Hitzeperioden Mulchen oder Niedertreten des Gras- und Krautwuchses
nach ca. 5 Jahren:	„auf den Stock setzen“: die Gehölze werden etwa 20-40 cm über dem Boden abgeschnitten bzw. abgesägt, um die Entwicklung kräftiger Heckenpflanzen zu fördern.
alle 10-15 Jahre:	Im Winterhalbjahr (zulässig nur vom 1. Oktober - 29. Februar) abschnittsweises "auf den Stock setzen": in Abschnitten von jeweils maximal 20 m Länge werden die Gehölze etwa 20-40 cm über dem Boden abgeschnitten bzw. abgesägt. Bis zu 20 % einer Hecke können gleichzeitig im Abstand von wenigen Jahren gepflegt werden. Die Abfuhr des Schnittgutes ist dem geschichteten oder verhäckselten Belassen auf der Fläche vorzuziehen (Ausnahmen vgl. unten).

• Obstbaumnachpflanzung

Obstbaumpflanzungen sind generell mit lokaltypischen Sorten auszuführen. Auf weite Pflanzabstände (minimal 30 m) ist zu achten.

• Obstbaumpflege

Zur Verjüngung ist ein professioneller Schnitt im Abstand von minimal 5 Jahren vorzunehmen, allerdings ist auf einen Totholzanteil zu achten (Stehenlassen einzelner absterbender Äste). Von abgängigen Exemplaren, die aus Sicherheitsgründen gefällt werden müssen, sind nur die Kronen zu entfernen.

A 14.1 Grünspechthecken (M1)

Aus den Gehölzsukzessionen und Kleingärten mit wenigen, meist artenarmen Wiesen sind artenreiche, verstreut mit Obstbäumen überstandene und von ein- und mehrreihigen Baumhecken (§24a-Biotope) durchsetzte Heuwiesen zu entwickeln. Als Spenderflächen für die Heumulch- oder Heudruschsaat sind artenreiche Heuwiesen, oder einmal gemähte Böschungen mittlerer bis trockener Standorte („Salbei-Glatthaferwiese“) der näheren Umgebung auszuwählen, für den quelligen Bereich am Unterhang Spenderflächen feuchter Standorte (sauergrasdominierte Wiesen z.B. des NSG „Sauerwiesen-Fuchsloch“ im Leimbachtal).

A 14.2 Nachtigallenbusch (M2)

Aus den Gehölzsukzessionen, Kleingärten und Kompostplätzen mit wenigen, meist artenarmen Grünlandstreifen ist ein gehölzdominiertes Mosaik von unterholzreichen Gebüschinseln bzw. Baumhecken und von Obstbäumen überstandenen Heuwiesen zu entwickeln. Die vorhandenen Gehölze sind dazu teilweise auf den Stock zu setzen und/oder durch Unterpflanzungen mit Sträuchern zu ergänzen. Einfriedigungen der Flächen in Form von Leichtbauzäunen sind als temporärer Schutz gegen Betreten bis zur Übernahme der Schutzfunktion durch randlich gepflanzte Gehölze zulässig. Als Spenderflächen für die Heumulch- oder Heudruschsaat sind artenreiche Heuwiesen, evtl. auch einmal gemähter Böschungen mittlerer Standorte auszuwählen. Sind einzelne Flächen für eine landwirtschaftliche Nutzung zu schmal, so können auf diesen Flächen auch kräuterreiche, in Abständen von 5 Jahren gemähte Schattsäume angelegt werden.

A 14.3 Schleenhag (M3)

Der Schleenhag umfasst vorhandene Heuwiesen unterschiedlicher Standorte, die von einer Dornhecke umgeben sind. Die Dornhecken müssen in großen Teilen neu angelegt werden. Die Pflanzung ist mit Arten der Dornsträucher (Heckensträucher gem. obenstehender Artenliste) durchzuführen. Einfriedigungen der Fläche in Form von Knotengeflecht- oder Holzstaketenzäunen mit geramnten Holzpfosten sind als temporärer Schutz gegen Betreten bis zur Übernahme der Schutzfunktion durch randlich gepflanzte Gehölze zulässig. Die vorhandene Hecke ist, soweit möglich, plenterartig auf den Stock zu setzen. Zur Funktionserhaltung ist das Schnittgut dieser Abschnitte als Abzäunung geschichtet auf der Fläche zu belassen. Die Aufweitung des vorhandenen Grabens durch eine oberflächliche Mulde zur Rückhaltung von Oberflächenwasser und eine erforderliche Zuwegung zur Pflege und zum Unterhalt des Grabens und der Rückhalteflächen sind zulässig.

Als Spenderflächen für die Heumulch- oder Heudruschsaat dienen artenreiche Heuwiesen, evtl. auch einmal gemähte Böschungen mittlerer Standorte. Für die feuchte Mulde frischer Standorte („Kuckuckslichtnelken-Wiese“) und den Graben (feuchte Hochstaudenfluren und Röhrichte) sind Spenderflächen der näheren Umgebung auszuwählen. Durch zwischenzeitliches Brachfallen aufgekommener Gehölzaufwuchs ist, wenn erforderlich mehrfach, zu entfernen.

A 14.4 Neuntöterwarte (M4)

Die Neuntöterwarte besteht aus Heuwiesen und Schafweiden, die durch kulissenartig angeordnete Gehölzstreifen untergliedert sind. Diese Struktur (einschließlich der „Heckentore“) ist zu erhalten. Die Gehölzstreifen sind mit einem abschnittswisen „Auf-den Stock-setzen“ in dornstrauchreiche Baumhecken umzuwandeln. Zur Funktionserhaltung als Abzäunung ist das Schnittgut dieser Abschnitte geschichtet auf der Fläche zu belassen. Alternativ bietet sich eine plenterartige Bewirtschaftung an, um den Kulissencharakter aufrechterhalten zu können. Eine einreihige, jedoch undurchdringliche Dornhecke ist entlang des Dielheimer Weges zu entwickeln. Als Spenderflächen für die Heumulch- oder Heudruschsaat sind artenreiche Heuwiesen und Schafweiden, evtl. auch einmal gemähte Böschungen mittlerer bis trockener Standorte („Salbei-Glatthaferwiese“, „Trespenrasen“) auszuwählen.

A 14.5 Obsthain (M5)

Der Obsthain besteht aus Schafweiden mit einzelnen, alten, z. T. abgängigen Obstbäumen. Diese Struktur ist zu erhalten bzw. durch Neupflanzung wiederherzustellen und zu erweitern. Die von Kompostplätzen durchsetzten Gehölzsukzessionen am Siedlungsrand sind aufzulösen in (Baum-) Hecken begleitetes, mit lockerem Obstbaumbestand überstelltes, beweidetes Grünland. Als Spenderflächen für die Heumulch- oder Heudruschsaat sind artenreiche Schafweiden,

evtl. auch einmal gemähte Böschungen mittlerer bis trockener Standorte („Trespenrasen“) auszuwählen.

A 14.6 Feuchtwiesen (M6)

In den Rückhalteflächen für das Oberflächenwasser sind feuchte Hochstaudenfluren und Röhrichte unter Nutzung der natürlichen Geländemulden zu entwickeln. Als Spenderflächen für die Heumulch- oder Heudruschsaat sind Hochstauden- und Röhrichtbestände der näheren Umgebung auszuwählen (z.B. Leimbachtal).

A 14.7 Hecke mit Überhältern (M7)

Erhaltung der baumüberstandenen Hecke in ihrer aktuellen Ausprägung als landschaftsbildprägende, lineare und das Gelände deutlich überragende Struktur. Die Hecke ist durch Gehölzpflege (Rückschnitt, Totholz ist zu entfernen) bzw. frühzeitiges Nachpflanzen abgängiger Bäume zu sichern.

A 14.8 Trockener Rain (M8)

Der steile, wegbegleitende, von Lesesteinen durchsetzte Feldrain ist von Gehölzaufwuchs zu befreien und mittels Heumulch- oder Heudruschsaat einzusäen. Als Spenderflächen sind Krautsäume trocken-warmer Standorte („Dost-Johanniskrautsaum“) auszuwählen. Gehölzaufwuchs ist durch Mahd mindestens im zweijährigen Abstand zu unterbinden.

A 14.9 Eichwiesen (M9)

Die ausgedehnten Ackerschläge sind durch Heumulch- oder Heudruschsaat in artenreiche Heuwiesen umzuwandeln. Alternativ dazu ist eine Nutzung als Schwafweide möglich („Eichenhutung“). Bis zum deutlichen Rückgang des Aufwuchses ist eine häufigere Mahd bzw. eine intensivere Beweidung notwendig. Ggf. ist dann eine erneute Ansaat durchzuführen. Auf der Fläche sind in großen Abständen Gruppen aus einzelnen Eichen (1 bis 3 Stück, *Quercus robur* oder *Quercus petraea*) zu pflanzen (1 Gruppe pro angefangener ha). Im Plan dargestellt ist lediglich der Charakter der Pflanzung, die Baumstandorte können abweichen.

Die Führung von oberflächlichen Mulden zur Ableitung von unbelastetem Regenwasser in Richtung der innerhalb der Maßnahmenflächen liegenden Rückhalteflächen (vgl. Maßnahme M 6) sowie eine bei Bedarf erforderliche Zuwegung zur Pflege und zum Unterhalt der Mulden und der Rückhalteflächen sind zulässig.

A 14.10 Weidenbachtälchen (M10)

Der Grabenbereich dient der Ableitung von Oberflächenwasser aus den angrenzenden Flächen. Der vorhandene Graben ist auf der dargestellten Breite aufzuweiten und von Verbauungen zu befreien. Querungen im Bereich der dargestellten Wege sind in Form von Holzstegen oder aufgelegten Betonfertigteile zulässig. Der Baumbestand aus ehemaligen Kopfweiden ist durch Rückschnitt aller Äste bis auf deren Ursprung wiederherzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Auf einen Wundverschluss ist zu verzichten. Entlang des Bachlaufes sind 5 Silberweiden (*Salix alba*) in Form von Setzstangen anzupflanzen. Sie sind bei Erreichen einer Höhe von 2m bis 3m zu köpfen und als Kopfweiden (Rückschnitt der Triebe) in 5- bis 10 jährigem Turnus dauerhaft zu unterhalten.

A 15 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) - Pflanzgebot

Im Geltungsbereich sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

A15.1 Einzelbäume und Hecken

A 15.1.1 Parkbäume (P1)

Um den Bereich der Baumstandorte ist eine Fläche von mindestens 15 - 20 qm mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche vorzusehen. Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baumstammittelpunkt hat mindestens 2,50 m zu betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich. Die Bäume sind mindestens in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm 4 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 18-20 cm.

A 15.1.2 Straßenbäume (P2)

Um den Bereich der Baumstandorte ist eine Fläche von mindestens 15 - 20 qm mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche zu versehen. Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baumstammittelpunkt hat mindestens 2,50 m zu betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich. Die Bäume sind mindestens in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm 4 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm.
Eine Verschiebung der Standorte im Rahmen der Erschließungsplanung ist möglich.

A 15.1.3 Obstbäume (P3)

Der Unterwuchs hat als extensive Wiesenansaat in standortgerechter Zusammensetzung mit einem Kräuteranteil von mindestens 35 % zu erfolgen. Für die Baumpflanzungen sind Landschaft prägende und standörtlich geeignete Sorten aus der Obstbaumliste oder der Liste der Hausbäume zu verwenden.

A 15.1.4 Hecken und Sträucher

Gemäß der Planzeichnung sind Hecken und Sträucher entsprechend der Artenlisten (vgl. B9) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

• Einzelpflanzgebot auf privaten Grundstücksflächen

Je Einzel-, Doppel- oder Reihenhauseigentum ist mindestens ein kleinkroniger Hausbaum oder ein Obstbaum entsprechend der Artenlisten (vgl. Hinweise B 16) auf dem eigenen Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, sofern sich keine zu erhaltenden Bäume entsprechend der getroffenen Pflanzbindungen (vgl. unten) auf dem Grundstück befinden. Sollte dies aus Abstandsgründen nicht möglich sein, können die anzupflanzenden Bäume ausnahmsweise in den angrenzenden Flächen zur Ausgestaltung des Ortsrandes oder entlang der Straße gepflanzt werden. Auf privaten Grundstücksflächen liegende, in der Plandarstellung dargestellte Einzelpflanzgebote können angerechnet werden.

Sind Einzelpflanzgebote als Strauch- und Heckenpflanzung auf privaten Grundstücksflächen festgesetzt, so ist entsprechend zu verfahren (vgl. Hinweise B 16).

A 15.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A 15.2.1 Landschaftsrasen (P4)

Auf den Flächen ist ein Landschaftsrasen aus Ökotypensaatgut anzusäen. Er ist mindestens 6 mal jährlich zu mähen.

A 15.2.2 Kräuterwiese (P5)

Auf den Flächen ist eine Blumenwiese mittels Heumulch- oder Heudruschsaat von artenreichen Spenderflächen anzusäen und als Heuwiese zu nutzen. Erste Mahd nicht vor Mitte Juni, zweischürige Bewirtschaftung, eingeschränkte Düngerverwendung.

A 15.2.3 Irisgarten (P6)

Auf der Fläche ist aus den vorherrschenden Standortbedingungen (Staunässe) eine Feuchtwiese als Iriswiese zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Dazu ist vorbereitend der Oberboden 20-30cm tief abzuschleifen und als Feuchtwiese mit hohem Anteil Iris (Uferkomponente) anzusäen und gärtnerisch zu pflegen. Innerhalb der Fläche kann Iris auch in Gruppen angepflanzt werden.

A 16 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB) – Pflanzbindung

Die im Plan gekennzeichneten vorhandenen Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und regelmäßig zu pflegen. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten bzw. der Anlage von Stellplätzen eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen (DIN 18920 und RAS-LG 1). Für Bäume die dennoch Schaden erleiden oder auch zukünftig durch Alters bedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz gemäß der Artenlisten A 14 und B 15 (P3 - Obstbäume) zu leisten und dauerhaft zu erhalten.

A 17 Gestaltung der nicht überbauten Fläche (§ 1a (1) BauGB)

Auf Privatgrundstücken liegende Stellplätze und deren Zufahrten sowie öffentliche Parkierungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen.

Die nicht überbauten Flächen müssen, außer den zulässigen Überschreitungen durch Terrassen, Grünflächen sein und sind dauerhaft als solche zu unterhalten.
Das natürliche Gelände ist nur soweit zu verändern, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.

A 18 Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB)

Stellplätze (St), Garagen (Ga) und Carports (CP) sowie Tiefgaragen (TG) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

B HINWEISE

B 1 Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Funden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, gem. § 20 DschG dies dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg anzuzeigen ist. Die Möglichkeit der Fundbergung ist einzuräumen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§27 DSchG) wird verwiesen.

B 2 Grundwasser

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 IV WG der zuständigen Fachbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

B 3 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser - Regenwasserbehandlung

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.

Die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Geeignete Maßnahmen auf den Einzelgrundstücken sind Dachbegrünung und Zisternen zur Brauchwassernutzung. Die Anlage von Zisternen auf den Grundstücken dient der Speicherung und Weiterverwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen wird über ein eigenes Leitungssystem in eine Zisterne eingeleitet und dort nach Bedarf entnommen.

B 4 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmass zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen.

Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendig ist.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

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).

B 5 Altlasten / Bodenverunreinigungen

Innerhalb des Plangebietes liegen gemäß Altlastenkataster keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor.

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.

In diesem Zusammenhang wird auf das begleitende Fachgutachten zur Schwermetallbelastung im Bereich des Plangebietes hingewiesen (siehe ausführlich unter Hinweise B18 Fachgutachten sowie in der Begründung Kapitel 4. Ergebnisse begleitender Gutachten).

B 6 Nachrichtlicher Hinweis auf Planungen zur Umfahrung Wiesloch

Das Regierungspräsidium Karlsruhe bereitet derzeit ein Planfeststellungsverfahren für eine Umgehungsstraße Wiesloch vor. Südlich von Wiesloch werden die Varianten S I, S II und S III im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsstudie einer näheren Begutachtung unterzogen. Alle drei Trassenvarianten stehen in enger räumlicher und erschließungsfunktionaler Beziehung zur Entwicklung des Plangebietes Helde. Insbesondere die Trasse S III grenzt südlich und östlich unmittelbar an das Plangebiet an bzw. überlagert dieses in den genannten Teilbereichen. Die grobe Abgrenzung eines Trassenkorridors ist in der Plandarstellung des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt.

B 7 Vorhandene Leitungstrassen innerhalb des Plangebietes

Durch den südlichen Teil des Plangebietes verläuft im Bestand eine 20 KV-Freileitungstrasse der ENBW, welche im Zuge der Realisierung des Baugebietes Äußere Helde verkabelt werden wird. Solange die Verkabelung nicht vollzogen ist, ist zwischen den Spannung führenden Leiterseilen und neu zu errichtenden Gebäuden, entsprechend den VDE-Bestimmungen bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen, jederzeit ein Mindestabstand von 3m ab einer Dachneigung größer als 15°, bei solchen mit flachen und flach geneigten Dächern gleich oder kleiner als 15° von 5m, einzuhalten. Der Mindestabstand vom unteren Leiterseil bis zur Straße muss mindestens 7m und zum sonstigen Gelände 6m betragen.

Im Bereich der Straße Zum Keitelberg, weiter nach Osten im Bereich des Feldwegs entlang des Grabens in Verlängerung des Rebenwegs und weiter nach Süden im Bereich des Dielheimer Wegs befindet sich ein Breitbandkabel der Kabel Baden-Württemberg, dessen Lage im Zuge der Erschließungsplanung zu berücksichtigen ist.

B 8 Versorgung mit Telekommunikationsanlagen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Karlsruhe, so früh wie möglich, mindestens jedoch 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

B 9 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 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.

B 10 Herstellen von Verkehrsflächen

Es wird darauf hingewiesen, dass Hinterbeton bis 20cm, Betonsockel, An- und Abböschungen infolge Herstellung der Verkehrsanlagen sowie Straßenbeleuchtungsmasten vom jeweiligen Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden sind.

B 11 Energiegewinnung

Aufgrund der Orientierung der Mehrzahl der Gebäude sind aus Gründen der Umweltvorsorge regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

B 12 Gestaltung von Geländeversprüngen

Sofern zur Überbrückung von Geländeversprüngen zwischen Öffentlichem Raum und Privatgrundstücken sowie zwischen Privatgrundstücken Mauern bzw. Abfangungen notwendig werden, sind ingenieurbio-logische Bauweisen mit lebenden Materialien oder Kombinationsbauweisen (z.B. begrünte Trockenmauern, begrünte Gabionen, Natursteine) einem Ausbau mit toten Materialien (v.a. mit Beton, Betonschalen) vorzuziehen.

B 13 Dachbegrünung

Die Begrünung von Dächern hat positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt im Plangebiet. Der schnelle Abfluss von Regenwasser wird verzögert (Retention), die Abflussspitzen werden gedämpft. Abhängig von Substratbeschaffenheit und Aufbaustärke kann Regenwasser dauerhaft zurückgehalten bzw. zeit verzögert abgegeben werden.

B 14 Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünung wirkt sich positiv auf das Mikroklima und bindet Gebäude gestalterisch in die Umgebung ein. Bei der Auswahl von geeigneter Fassadenbegrünung sind die Exposition und die gewünscht Wuchshöhe von besonderer Bedeutung. Die Pflanzen sollten mindestens 50 cm von der Wand an einer Kletterhilfe gesetzt werden.

Geeignete Arten sind z.B.:

Waldrebe in Sorten	-	Clematis spec.
Wilder Hopfen	-	Humulus lupulus
Wilder Wein	-	Parthenocissus quinquefolia
Efeu	-	Hedera helix
Kletterrosen in Sorten	-	Rosa spec.

B 15 Artenverwendungsliste Öffentliche Grünflächen / Straßenräume

Folgende Gehölzarten werden zur Verwendung empfohlen:

P 1 Parkbäume

Standortgerechte Baumarten z.B.:

Roßkastanie	-	Aesculus hippocastanum
Säulenhainbuche	-	Carpinus betulus ‚Fastigiata‘
Schwarznuß	-	Juglans nigra
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Scharlacheiche	-	Quercus coccinea
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Amerikanische Roteiche	-	Quercus rubra

P 2 Straßenbäume (P2)

Standortgerechte Baumarten z.B.:

Aufrechtwachsender	-	Acer pseudoplatanus
Bergahorn	-	"Erectum"
Rotblühende Kastanie	-	Aesculus carnea "Briotii"
Baumhasel	-	Corylus colurna
Gefüllte Vogelbeere	-	Prunus avium "Plena"
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Schlankwachsende	-	Robinia pseudoacacia
Robinie	-	"Pyramidalis"
Mehlbeere	-	Sorbus aria "Magnifica"
Stadtlinde	-	Tilia cordata "Greenspire"

P 3 Obstbäume

Hochstamm – Obstbaumarten:

Regionalspezifische lokaltypische Sorten laut Liste der Fachgruppe
Umweltschutz der Stadt Wiesloch

Wildobst - Baumarten:

Beerenapfel	-	Malus baccata
Korallenstrauchapfel	-	Malus floribunda
Zwergapfel	-	Malus pumila
Holzapfel	-	Malus sylvestris
Holzbirne	-	Pyrus pyraeaster
Weidenblattbirne	-	Pyrus salicifolia
Speierling	-	Sorbus domestica

B 16 Artenverwendungsliste Siedlungsflächen – Private Grundstücksflächen

Folgende Gehölzarten werden empfohlen:

Hausbäume

Kleinkronige standortgerechte Baumarten und Großsträucher z.B.:

Feldahorn	-	Acer campestre
Feuerahorn	-	Acer ginnala
Rotahorn	-	Acer rubrum
Rostbartahorn	-	Acer rufinerve
Kupfer-Felsenbirne	-	Amelanchier lamarkii
Hahnendorn	-	Crataegus crus-galli
Rotdorn	-	Crataegus laevigata ,Paul's Scarlet'
Weißdorn	-	Crataegus laevigata ,Plena'
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Haselnuß	-	Corylus avellana
Baum-Magnolie	-	Magnolia kobus
Gefüllte Vogelkirsche	-	Prunus avium ,Plena'
Späte Traubenkirsche	-	Prunus serotina
Flieder	-	Syringa vulgaris

Heckengehölze

Schnittverträgliche Laubgehölze für mittelhohe Hecken, z.B.:

Buchsbaum	-	Buxus sempervirens ,Handsworthiensis'
Hoher Buchsbaum		Buxus sempervirens var. sempervirens
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Ovaler Liguster	-	Ligustrum ovalifolium
Gemeiner Liguster	-	Ligustrum vulgare
Heckenjasmin	-	Philadelphus erectus
Aufrechte Lorbeerkirsche	-	Prunus laurocerasus ,Herbergii'
Zaunrose	-	Rosa rubiginosa

B 17 Freiflächengestaltungsplan - Artenverwendungsliste

Mit der Vorlage von Bauanträgen sind vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen vorzulegen. Dieser soll vorzugsweise enthalten:

- die zu erhaltenden, zu entfernenden und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher mit Angaben zu ihrer Art und Größe;
- Angaben zur Veränderung der Grundstücksoberfläche;
- Angaben zu befestigten Flächen (Terrassen, Wege, Aufstellbereiche) und Nebenanlagen in ihrer Lage und Materialwahl.

Als Standort geeignete Baum- und Straucharten können bei der Neupflanzung Gehölze der Listen B 16 (Hausbäume und Heckengehölze) sowie der Liste B 15 (Obstbäume - P3) verwendet werden.

B 18 Fachgutachten

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Gutachten

- Ingenieurgeologische Stellungnahme, Baugeologisches Büro Biller&Breu GdB, Waghäusel-Kirrlach, Mai 2003
- "Schwermetallbelastung und Bergbaustollen im Bereich des geplanten Neubaugebietes Äußere Helde in 69186 Wiesloch", Büro für Denkmalpflege und Umweltschutz, Dr. Ludwig H. Hildebrandt, Wiesloch August 2001, Vertiefung für den Bereich des geplanten Neubaugebietes „Äußere Helde“, Juni 2003
- Landschaftsökologische Untersuchung Wiesloch „Äußere Helde“, Schmelzer+Friedemann / GÖG (Gruppe Ökologischer Gutachten), Stuttgart, 2002

werden Bestandteil der Begründung und dienen der Erläuterung der Planungsabsicht, der textlichen Festsetzungen und der Darstellung im Plan.

C Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

C 1 Dachgestaltung (§ 74 (1) LBO)

C 1.1 Farbe und Material der Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dacheindeckung ist naturrotes bis rotbraunes oder grau-anthrazitfarbenes Material zu verwenden.

Für flach geneigte Dächer < 15° sind darüber hinaus metallene Dachhäute sowie Dachbegrünungen zulässig. Bei metallenen Dachhäuten sind zur Vermeidung von Belastungen des Regenwassers Kupfer und Zinkmaterialien unzulässig, sofern diese keine entsprechenden Beschichtungen besitzen.

Flachdächer sind zu begrünen.

Ausnahmen zu den vorgenannten Festsetzungen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden.

C 1.2 Dachform/Dachneigung

Laut Planeintrag gilt folgende Dachform / Dachneigung:

Dachform / Dachneigung D1: Zulässig sind:

FD (begrüntes Flachdach)	=	0° - 3°
PD (Pulldach)	=	3°-15°

Dachform / Dachneigung D2: Zulässig sind:

FD (begrüntes Flachdach)	=	0° - 3°
PD (Pulldach)	=	3°-15°
SD (Satteldach)	=	30° - 40°

Dachform / Dachneigung D3: Zulässig sind:

FD (begrüntes Flachdach)	=	0° - 3°
PD (Pulldach)	=	3°-15°
ZD (Zeltdach)	=	3°-15°
WD (Walmdach)	=	3°-15°

Je Gebäude ist eine einheitliche Dachform und Dachneigung vorzusehen, bei Satteldächern sind versetzte Dachformen zulässig.

Bei Garagen und Carports sind Flachdächer mit 0° - 3° oder Pulldächer mit 3°-15° zulässig. Flachdächer und Pulldächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.

C 1.3 Dachaufbauten

Dachgauben sind zulässig bei Dachneigungen ab 30°:

- In ihrer Gesamtbreite dürfen sie die Hälfte der Dachlänge nicht überschreiten.
- Vom Ortgang von der Traufe, vom First her haben die Gauben einen Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- Zwischen Dachtraufe und Dachgaube sowie zwischen dem Anschnitt (Firstlinie) des Gaubendaches und dem First des Hauptdaches müssen jeweils mindestens drei Ziegelreihen durchlaufen.
- Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.
- Bei Tonnengauben ist Blech als Dachdeckung zulässig.

C 2 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

Außer Glas sind glänzende und Licht reflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

C 3 Werbeanlagen (§ 11 (3) i.V.m. § 74 (1) Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig. Werbeanlagen und Automaten sind in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen, sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen und sind auf die Erdgeschosszone (definiert bis Brüstungsunterkante des 1. Obergeschosses) zu beschränken.

Die Werbeanlage darf je Gebäudeseite eine Ansichtsfläche von 0,5 qm nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit grellen Farben, wechselndem oder bewegtem Licht, Videowände, u.ä. sind unzulässig. Bei beleuchteten Werbeanlagen sind insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden.

C 4 Einfriedigungen, Geländeversprünge (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

C 4.1 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.

C 4.2 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 Vorschlagsliste B 16 (Heckengehölze) zu verwenden.

C 4.3 Geländeversprünge / Stützmauern / Böschungen

Mit toten Materialien ausgebildete Geländeversprünge / Stützmauern sind zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m, am Nordrand des Teilbereichs West-Rebenweg im Bereich der Plateauflächen der Wohnhöfe zu dem nördlich angrenzenden Weg und dem Maßnahmenbereich M3 Schlehenhag bis zu 2,0 m. Ausnahmen können zugelassen werden. Auf die Hinweise unter B 12 wird verwiesen.

Eine Staffelungen mehrerer Geländeversprünge / Stützmauern hintereinander ist unzulässig. Darüber hinaus gehende Geländeversprünge sind als Böschungen mit einer Neigung von maximal 1:1,5 auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.

C 5 Garagen und Stellplätze (§ 74 (2) Nr.2 LBO)

Je Wohneinheit sind bei Wohnungsgrößen bis 50 qm 1 Stellplatz, bei Wohnungsgrößen von 50-90 qm 1,5 Stellplätze und bei Wohnungsgrößen > 90 qm 2 Stellplätze nachzuweisen. Bei ungerader Stellplatzverpflichtung ist aufzurunden.

C 6 Gestaltung von Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Plätze für bewegliche private Abfallbehälter sind jeweils auf dem Grundstück, straßenseitig in die Hauptgebäude, in Garagenbauten, in Pergolabauten oder in Grundstückseinfriedigungen zu integrieren.

In der Plandarstellung als Gemeinschaftsanlagen gekennzeichnete bauliche Anlagen (G), wie z.B. Stellplatzanlagen und Carportanlagen sind einheitlich zu gestalten.

C 7 Gestaltung der privaten Grundstücksflächen (§74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren und nicht Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch bzw. gemäß Vorgaben der planungsrechtlichen Festsetzungen (Pflanzgebote) und der in den Hinweisen unter B 16 dargestellten Artenverwendungsliste zu gestalten.

C 8 Freileitungen, Außenantennen (§74 (1) Nr. 4, 5 LBO)

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

Auf jedem Gebäude ist höchstens eine Außenantenne zulässig. Parabolantennen sind nur im Bereich der den angrenzenden Erschließungsstraßen abgewandten Gebäudeseiten unterhalb der Traufkante zulässig und sind in die architektonische Gestaltung der Fassade zu integrieren.

C 9 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (2, 3 und 4) LBO)

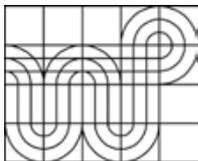
Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen der hier erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Bei Zuwiderhandlungen gelten die Bestimmungen des §75 LBO.



Bebauungsplan Äußere Helde

Begründung

Stand 26.01.2005



Wick + Partner
Architekten Stadtplaner
Gähkopf 18, 70192 Stuttgart
info@wick-partner.de
www.wick-partner.de

Schmelzer
Friedemann +

Planungsgruppe
LandschaftsArchitektur und Ökologie

Prof. Brigitte Schmelzer
Dipl.-Ing. Thomas Friedemann
Landschaftsarchitekten
BDLA · DASL · DGGL · SRL

0. Anlass und Ziel der Planung

Für Wohnbauland besteht in Wiesloch eine starke Nachfrage, die aufgrund fehlender Wohnbaulandreserven derzeit nicht gedeckt werden kann. Aus diesem Grunde möchte die Stadt Wiesloch über das Bebauungsplangebiet „Äußere Helde“ ein Wohnbauflächenangebot entwickeln, welches sowohl kurzfristige Entwicklungsmöglichkeiten im Westteil des Plangebietes zur Deckung der derzeitigen Nachfrage wie auch längerfristige Entwicklungsoptionen im Ostteil des Plangebietes beinhaltet.

Die Umsetzung des bereits seit den achtziger Jahren im Flächennutzungsplan vorgesehenen Baugebietes „Äußere Helde“ verfolgt damit auch die regionalplanerisch geforderte Zielsetzung, adäquate Wohnbauflächenangebote im Bereich der zentralen Orte (Mittelzentrum Wiesloch – Wohnungsbauschwerpunkt „Äußere Helde“) und im Bereich der Entwicklungsachsen zu entwickeln und damit in der Konsequenz die anhaltenden Suburbanisierungsprozesse durch Wanderungen in die im Osten und Süden an Wiesloch angrenzenden ländlichen Räume des Kraichgaurands zu minimieren.

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet schließt an den südöstlichen Siedlungsbereich der Stadt Wiesloch an und liegt in der Vorhügelzone des Kraichgaurands in der landschaftlichen Übergangszone zum Rheintal. Das Gebiet umfasst den nördlichen Höhenrücken des Keitelbergs und Teile seiner zur Rheinebene und ins Leimbachtal abfallenden Hänge, die in Mulden und kleinere Kuppen gegliedert sind.

Die Abgrenzung des Plangebietes bildet im Westen und im Norden die bestehende Bebauung entlang des Schulwiesenwegs sowie der Straßen Zum Keitelberg und Juliusblick. In Norden wird das Plangebiet durch die Reliefkante zum Leimbachtal begrenzt, im Osten bildet die Grenze ein aus dem Leimbachtal in Richtung der Kuppenlage führender Feldweg. Die südliche Grenze verläuft entlang landwirtschaftlicher Parzellen über die Kuppenlage des Keitelbergs und beinhaltet im Südwesten die randlich gelegen Heckenzüge.

Die detaillierte Planabgrenzung ist der Plandarstellung des Bebauungsplans zu entnehmen. Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 51,95ha

2. Übergeordnete planungsrechtliche Vorgaben und dem Bebauungsplan vorgelagerte Planungen

• Vorgaben des Regionalplans

Der Regionalplan Unterer Neckar wurde durch Beschluss der Verbandsversammlung am 04.12.1992 aufgestellt und am 02.12.1993 durch das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg genehmigt. Der Regionalplan ist am 16.03.1994 öffentlich bekannt gemacht worden. Der Regionalplan Unterer Neckar stuft die Stadt Wiesloch als Mittelzentrum auf der Entwicklungsachse (Heppenheim) – Weinheim – Heidelberg – Wiesloch – (Bruchsal) ein. Im Bereich des Plangebietes der „Äußeren Helde“ ist ein Siedlungsbereich für Wohnen dargestellt.

Derartige Siedlungsbereiche dienen einer geordneten Siedlungsentwicklung in der Region mit funktionsfähigen Freiräumen und sollen die Entwicklung der zentralen Orte sichern.

Das Bebauungsplangebiet „Äußere Helde“ entspricht somit einerseits den konkreten räumlichen Ausweisungen des Regionalplans und andererseits der raumordnerischen Zielsetzung, weitere größerraumstäbliche Siedlungsentwicklungen im Bereich der zentralen Orte und Entwicklungsachsen zu konzentrieren.

• Entwicklung des Bebauungsplans aus dem FNP

Die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim vom 01.05.1981 wurde im August 2000 rechtswirksam. Der Flächennutzungsplan nimmt die Festlegung des Regionalplans des Regionalverbands Unterer Neckar auf und sieht die Ausweisung von insgesamt 82 ha Wohnbauflächen mit ca. 1.950 Wohneinheiten in der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim vor. Innerhalb der Plandarstellung des Flächennutzungsplans stellt das Plangebiet "Äußere Helde" für die Stadt Wiesloch mit einer Flächengröße von etwa 54 ha die mit Abstand größte Flächenoption dar.

Der Bebauungsplan „Äußere Helde“ wird damit aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

• Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb „Äußere Helde“

Um für die im Flächennutzungsplan getroffene Ausweisung der Wohnbaufläche im Bereich der „Äußeren Helde“ alternative städtebauliche und landschaftsplanerische Entwicklungsansätze zu erlangen, wurde durch die Stadt Wiesloch im Jahr 1999 der Wettbewerb „Rahmenplanung Äußere Helde“ ausgeschrieben. Aus dem Wettbewerb ging im März 2000 die Arbeitsgemeinschaft der Büros Wick+Partner und Schmelzer+Friedemann als Gewinner hervor und wurde nachfolgend mit der weiteren Bearbeitung beauftragt. Die grundlegenden Züge des Wettbewerbsentwurfs finden sich auch in den Darstellungen des Bebauungsplans wieder.

• Städtebauliche Rahmenplanung zum Gebiet „Äußere Helde“

Aufbauend auf dem Wettbewerbsergebnis wurde durch die Arbeitsgemeinschaft der Büros Wick+Partner und Schmelzer+Friedemann eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet, welche die Wettbewerbsergebnisse weiter ausdifferenzierte und die vorliegende Bebauungsplanung bezogen auf das Gesamtgebiet der „Äußeren Helde“ vorbereitete.

Die Rahmenplanung ging einher mit einer intensiven Beteiligung der Öffentlichkeit und der kommunalpolitischen Gremien in Form von Workshops und Planungswerkstätten und wurde Mitte 2002 abgeschlossen. Die Ergebnisse der städtebaulichen Rahmenplanung und des begleitenden Bürgerdialogs sind in die Bebauungsplanung unmittelbar eingeflossen.

Auch die Träger Öffentlicher Belange wurden im Zuge der Rahmenplanung bereits beteiligt. Der Strukturplan des städtebaulichen Rahmenplans mit der Darstellung der Baufelder ist der Begründung beigelegt.

• Städtebaulicher Entwurf Teilbereich West-Rebenweg

Der im Rahmen des Umsetzungskonzepts des städtebaulichen Rahmenplans frühzeitig zu entwickelnde Teilbereich West – Rebenweg wurde zusammen mit seinen umgebenden Freiräumen in einem weiteren städtebaulichen Entwurf vertiefend bearbeitet.

Der städtebauliche Entwurf zum Teilbereich West-Rebenweg bildet somit die Grundlage für die Bebauungsplanfestsetzungen und liegt der Begründung als Anlage bei. Auf die Inhalte des städtebaulichen Entwurfs wird im Punkt 3.1/3.2 näher eingegangen.

• Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Äußere Helde“

Der konkret vorhandene Bedarf an Wohnbauland erfordert eine rasche Entwicklung des Siedlungsschwerpunkts "Äußere Helde". In den Vorbereitenden Untersuchungen zum Gebiet „Äußere Helde“ (Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Ludwigsburg, 2003) wurde der Wohnbauflächenbedarf ausführlich anhand statistischer Daten (Bevölkerungsprognosen / Abschätzung des Wohnbauflächenbedarfs) nachgewiesen. Auch wurde eine Übersicht über noch verfügbare Baulandreserven im Rahmen der Entwicklung sonstiger Wohngebiete dargestellt und die fehlenden standörtlichen Alternativen zu einer Entwicklung im Bereich der „Äußeren Helde“ dargelegt (vgl. hierzu auch Standortuntersuchung zu möglichen Alternativstandorten mit Blick auf die Gesamtstadt, Wick+Partner, Stuttgart 2001).

Baulandreserven bestehen, mit Ausnahme des derzeit in Umsetzung befindlichen und weitgehend bereits veräußerten Baugebietes „Häuseläcker“ in der Kernstadt Wiesloch nicht mehr. Auch die Mobilisierung von Baulücken in Bestandsgebieten wurde in den letzten Jahren durch die Stadt Wiesloch vorangetrieben, auf die innerhalb der Stadtverwaltung vorliegenden Nachweise wird hierbei verwiesen. Dennoch existieren in Bestandsgebieten auch weiterhin unbebaute, jedoch nicht mobilisierbare und zur Deckung der Nachfrage nicht heranziehbare Baugrundstücke in Privateigentum, was letztlich auf eine Bevorratungshaltung der Privateigentümer zurückzuführen ist.

Im Hinblick auf die dargestellten Aspekte wird auf die Vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Äußere Helde“ verwiesen.

Nach Abwägung aller Aspekte hat sich die Stadt Wiesloch zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 ff BauGB entschlossen. Der Gemeinderat hat am 15.05.2002 in öffentlicher Sitzung die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen gemäß § 165 (4) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 13.06.2002 in der "Rhein-Neckar-Zeitung" sowie der "Wieslocher Woche" und der "Wieslocher Rundschau" ortsüblich bekannt gemacht. Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen wurden auch die Träger Öffentlicher Belange beteiligt. Mit Schreiben vom 12.02.2004 wurde die Satzung zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Äußere Helde“ gem. § 165 (7) BauGB durch das Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigt und durch Bekanntmachung am 16.02.2004 in der Rhein-Neckar-Zeitung rechtskräftig.

3. Planungskonzept

3.1 Landschaftsplanerisches Planungskonzept

Aufgrund der sensiblen landschaftlichen Ausgangsvoraussetzungen beruht das Planungskonzept zur Entwicklung des Standortes „Äußere Helde“ trotz der für die Baugebietsentwicklung notwendigen Eingriffe zunächst auf der Sicherung und qualitativen Weiterentwicklung Wert gebender Teile des Landschaftsraumes. Erst hierauf aufbauend entwickelt sich der städtebauliche Entwurf - Die Siedlungsentwicklung gliedert sich so in ein Freiraumsystem ein und prägt nicht in traditioneller Weise den Freiraum als „Restraum“.

Als Rückgrat des Gesamtentwurfes wird ein **zentraler Freiraum, der „Heldepark“** auf der Kuppenlage entlang dem Dielheimer Weg vorgesehen, welcher einerseits die Freiraumnutzungen der sich angliedernden Wohnquartiere aufnehmen wird und andererseits zusammen mit der funktionalen Wegeverbindung des Dielheimer Wegs als das räumlich bestimmende verbindende Element zwischen der bestehenden Siedlungsstruktur von Wiesloch und dem offenen Landschaftsraum anzusehen ist. Die neuen Freiraum- und Landschaftsstrukturen können ein erster Baustein für einen zu entwickelnden **„Landschaftspark am Welschkornbuckel“** sein, der in einem stadtnahen Raum Biotop- und Erholungsfunktionen und landwirtschaftlichen Nutzungen gleichermaßen Raum bietet.

Innerhalb des zentralen **„Heldeparks“** auf der Kuppenlage werden im Südabschnitt die intensiven Freiraumnutzungen (Freizeitsport, Kinderspielplatz etc.) vorgesehen, im nördlichen, landschaftsökologisch wesentlich sensibleren Abschnitt (vgl. grünordnerische Bestandsaufnahme) werden die ruhigen, landschaftsverträglicheren Freiraumnutzungen platziert. Die geschützten Gehölzbestände erhalten zum zentralen Freiraum hin die notwendigen Pufferzonen.

Ergänzt wird der zentrale Freiraum durch den entlang des wegebegleitenden Gehölzstreifens in Richtung Leimbachtal führenden **Freiraum in West-Ost-Richtung**, dessen Biotopvernetzungsfunktion durch eine qualitative Aufwertung der vorhandenen Baumhecke weiter gestärkt werden soll.

Am Schnittpunkt beider Freiräume auf der Kuppenlage des Plangebietes entsteht ein **zentraler Ort im „Heldepark“**, welcher freiraumplanerisch gestaltet werden soll und Sichtbeziehungen in die Rheinebene ermöglichen wird.

Im Sinne einer Sicherung der Wert gebenden Landschaftsteile werden die entlang der bestehenden Siedlungsstruktur östlich des Schulwiesenwegs und südlich des Juliusblicks angrenzenden landschaftsökologisch hochwertigen Teilflächen einerseits in ihrer Biotopfunktion durch Wiederherstellungs- und Pflegemaßnahmen und eine Steuerung der Intensität der Freiraumnutzung durch gezielte Lenkungsmaßnahmen aufgewertet und andererseits in einem großräumigeren **Biotopverbundsystem** mit dem Landschaftsraum des Leimbachtals und dessen Hanglagen vernetzt.

Angebote an **Spiel- und Freizeitmöglichkeiten** werden für Kinder und Jugendliche der spezifischen Altersgruppen differenziert entwickelt. Kleinkinderspielplätze für Kinder bis sechs Jahre werden innerhalb oder randlich der Siedlungsstrukturen der neuen Quartiere vorgesehen, um kurze Wege zu den Spielmöglichkeiten und eine entsprechende soziale Kontrolle und Sicherheit zu gewährleisten. Spielmöglichkeiten für Kinder der Altersstufe von sechs - zwölf Jahren werden im Bereich des „Heldeparks“ untergebracht. Auch ein Standort für Freizeitsport wird innerhalb dieses zentralen Freiraums vorgesehen.

Darüber hinaus wird für Kinder und jüngere Jugendliche die Option eines Spielplatzes abgesetzt von der Siedlungsstruktur im Osten des Plangebietes vorgesehen.

3.2 Städtebauliches Planungskonzept

Entsprechend dem Wettbewerbsergebnis und nachfolgend dem Rahmenplan „Äußere Helde“ gliedern sich die Wohnbauflächen in drei abgrenzbare Teilbereiche, welche durch den Landschaftsraum und die zu entwickelnden gestalteten Freiräume gegliedert werden.

Die städtebauliche Grundstruktur beruht damit vorrangig auf einen landschaftlichen Grundgerüst und gliedert sich in folgende Teilbereiche:

• Teilbereich West – Rebenweg

Der Teilbereich West – Rebenweg bildet innerhalb des Gesamtgebietes den ersten Bauabschnitt, welcher unabhängig von neuen Erschließungselementen (s.u.) angebunden an den Rebenweg entwickelt werden kann. Der Teilbereich West-Rebenweg dockt die bestehende Siedlungsstruktur am Ostrand der Stadt Wiesloch entlang des Schulwiesenwegs und der Straßen Juliusblick und Zum Keitelberg an.

Auf Basis des dem Bebauungsplan vorgelagerten städtebaulichen Entwurfs bestehen im Teilabschnitt West-Rebenweg bereits detaillierte städtebauliche Vorgaben, welche eine entsprechende Festsetzungstiefe in diesem Teilbereich ermöglichen.

Die angestrebte städtebauliche Struktur orientiert sich an der Topographie (ausgeprägte Hangschulter mit entsprechend differenzierten topografischen Orientierungen) und den gegebenen naturräumlichen Rahmenbedingungen und antwortet in den vorgesehenen Wohnformen und Typologien auf diese Ausgangsvoraussetzungen und Randbedingungen.

Die Erschließung erfolgt über eine Haupteerschließung, welche einen nach Nord(Westen) orientierten Teilbereich von einem Süd(West)-orientierten Bereich trennt und Hang aufwärts in Richtung der Kuppenlage führt. Von der Haupteerschließung werden nach Norden drei gestaffelte Hofgruppen durch Stiche/Wohnhöfe erschlossen, die Bebauung südlich der Haupteerschließung wird durch ringförmig angeordnete Anliegerstraßen erschlossen.

Vom östlichen Endpunkt der Haupteerschließungsstraße aus besteht eine untergeordnete Straßenanbindung über die Kuppe an den Teilbereich Ost I, welche im Endausbau jedoch ausschließlich einer Buslinienführung vorbehalten werden soll.

Über eine untergeordnete Straßenanbindung wird zudem eine Verbindung nach Westen zur Straße Zum Keitelberg geschaffen, über welche bis zur Aufsiedlung des Ostabschnittes auch eine Buslinienführung abgewickelt werden soll, um den Teilbereich West – Rebenweg an den ÖPNV anzubinden. Der Südtteil der Straße Zum Keitelberg wird vom heutigen Kreuzungsbereich mit dem Rebenweg abgehängt, die Erschließung der angrenzenden Bestandsgebäude bleibt gesichert.

Innerhalb des städtebaulichen Entwurfs werden einzelne Quartiere und Gruppen gebildet, welche entsprechend der Randbedingungen unterschiedliche bauliche Dichten, Bauweisen, Bauformen und Höhenentwicklungen beinhalten. Vorgesehen werden neben Einfamilienhaus- und Doppelhaustypologien auch deutlich verdichtete Individualwohnungsformen auf kleinen Parzellen sowie zu Sicherung einer adäquaten Dichte Geschosswohnungsbauten in Form von freistehenden Solitärbauten.

Freiraumplanerisch gegliedert wird der Teilbereich West-Rebenweg durch eine Zäsur, welche die vorhandene Wegebeziehung vom Schulwiesenweg her aufnimmt und eine Verbindung zur fußläufigen Wegeverbindung entlang der Retentionsflächen des Weidenbachtälchens in Richtung Kuppenlage schafft.

Die städtebauliche Struktur kann dem beiliegenden städtebaulichen Entwurf Teilbereich West – Rebenweg entnommen werden.

• Teilbereich Ost I

Der südliche der beiden östlichen Teilbereiche bezieht sich auf die heute intensiv ackerbaulich genutzten landwirtschaftlichen Flächen jenseits der Kuppenlage entlang des Dielheimer Wegs. Entsprechend dem Rahmenplan „Äußere Helde“ orientiert sich die vorgesehene Bebauung des Teilbereichs Ost I im Westabschnitt auf das auf der Kuppenlage liegende und das Plangebiet charakterisierende Freiraumband. Im Norden soll eine klare Kante gegenüber der in Ost-West-Richtung verlaufenden Baumhecke mit Biotopvernetzungsfunktion aufgebaut werden, im Süden und Osten des Plangebietes stuft sich die städtebauliche Struktur ab und verzahnt sich mit dem angrenzenden Landschaftsraum. Die Option einer Südostumfahrung von Wiesloch wird hierbei in der Abgrenzung des Baufelds bereits berücksichtigt.

Innerhalb des Teilbereichs Ost I wird ein weiterer quartiersinterner Freiraum vorgesehen. Dieser liegt in der leichten Muldenlage und dient neben seiner Funktion als Freiraumelement auch der Ableitung von Oberflächenwasser nach Osten in Richtung der dort in der Muldenlage vorgesehenen Retentionsflächen.

Im Teilbereich Ost wird als städtebauliches Element für das Gesamtgebiet Äußere Helde zudem ein zentraler Platz als lebendige, kommunikativ ausgerichtete Quartiersmitte angestrebt, welche an einem zentralen Ort im zukünftigen Siedlungs- und Freiraumgefüge des Gebietes Helde gelegen ist. Angelehnt an die Quartiersmitte wird der Gemeinbedarfsstandort des Kindergartens als weiteres zentrales Siedlungselement vorgesehen. Im Umfeld der eigentlichen Quartiersmitte sollen in einem multifunktionalen Gebäude flexibel nutzbare Räume für Dienstleistungen, Büros und soziale und kirchliche Gemeinschaftsräume wie auch Potenzialflächen für die Einzelhandels- und Versorgungsfunktion ermöglicht werden.

• Teilbereich Ost II

Der Teilbereich Ost II bezieht auf den nördlichen Teil des Ostabschnitts des Gebietes Helde und wird durch eine Ringerschließung ausgehend von der Quartiersmitte im Teilbereich Ost I mit einer Querung durch die in Ost-West-Richtung verlaufende Baumhecke erschlossen. Ähnlich wie im Teilbereich Ost I orientiert sich auch der Teilbereich Ost II nach Westen auf den ‚Heldepark‘, welcher im Nordabschnitt jedoch als ruhiger, stark landschaftlich geprägter und deutlich extensiver genutzter Freiraum angrenzt.

In seiner Randausbildung nach Süden soll auch im Teilbereich Ost II eine klare städtebauliche Kante zum Biotopvernetzungselement der Baumhecke ausgebildet werden, während nach Norden und Osten sich die städtebauliche Struktur zu den Rändern hin abstuft.

3.3 Verkehrsinfrastrukturelle Erschließung

3.3.1 Teilbereich West - Rebenweg

Seit der Ausweisung des Gebiets „Äußere Helde“ im Flächennutzungsplan 1981 wurde die infrastrukturelle Entwicklung auf dieses Baugebiet ausgerichtet. Bei der Planung und Erschließung des Baugebietes Mühäcker/Bergweg wurde die Haupteerschließungsstraße „Rebenweg“ im Querschnitt und Ausbaustandard so ausgelegt, dass auch die Erschließung der „Äußeren Helde“ zumindest im Teilbereich West – Rebenweg über diese Straße an die vorhandene Südtangente erfolgen kann. Auch der Kreuzungsbereich mit der Südtangente ist entsprechend ausgebaut.

Da einerseits nicht der Verkehr aus dem Gesamtgebiet „Äußere Helde“ über den Rebenweg abwickelbar wäre und andererseits innerhalb des Wettbewerbsergebnisses und nachfolgend im Rahmenplan beabsichtigt war, die Landschaftsstruktur der Kuppenlage entlang des Dielheimer Wegs als wesentliches Freiraumelement in das Gesamtkonzept einzuführen, wird innerhalb der Erschließungskonzeption nur der Teilbereich West – Rebenweg über den Rebenweg für den motorisierten Individualverkehr erschlossen.

3.3.2 Teilbereiche Ost I + II

Aus dem Ergebnis der Rahmenplanung heraus werden die Teilbereiche Ost I + II von Osten von der Landesstraße L 612 im Leimbachtal aus erschlossen. Dies macht in der Konsequenz einen Knotenpunkt im Leimbachtal notwendig. Im Zusammenhang mit einer noch nicht endgültig definierten Trasse einer zukünftigen Südostumfahrung (vgl. unten) ist vorgesehen, den Teilbereich Ost I nachfolgend von Osten her Hang aufwärts zu erschließen und von einer südlich parallel zur vorhandenen Baumhecke in Ost-West-Richtung verlaufenden Haupterschließungsachse den Teilbereich Ost I nach Süden in die Tiefe zu erschließen.

Der Teilbereich Ost II wird über eine Querung durch die in Ost-West-Richtung verlaufende vorhandene Baumhecke angebunden und von dort nach Norden in die Tiefe erschlossen.

3.3.3 In Planung befindliche Umfahrung Wiesloch

Aufgrund der heute bereits existierenden Überlastung des innerörtlichen Verkehrsnetzes im Bereich Alt-Wiesloch steht die Erschließung der beiden östlichen Teilbereiche des Plangebietes auch in einem engen Zusammenhang mit dem Bau einer Umfahrungrasse, welche alternativ als Nord oder Südumfahrung den Ortskern von Wiesloch von Verkehrsströmen zwischen der Rheinebene (B3 / L 723) und dem angrenzenden Kraichgaurand im östlichen Hinterland Wieslochs entlasten soll.

Hierbei existieren zu einer Anbindung der Teilbereiche Ost I und II an eine zukünftige Umfahrungrasse im Süden oder Norden von Wiesloch keine verkehrsplanerischen Alternativen. So sind die Knotenpunkte in Alt-Wiesloch bereits durch die heutigen Verkehrsströme der L 547 und L 612 überlastet (Belastung ca. 25.000 KfZ/Tag, 1998, Kreuzungspunkt Kongresszentrum „Palatin“), so dass für die Entlastung des Ortskerns von Wiesloch schon aus heutiger Sicht eine Umfahrung notwendig ist. Dies spiegelt auch die Kategorisierung einer Umfahrung Wieslochs als „vordringlicher Bedarf“ im Generalverkehrsplan 1995 des Landes Baden-Württemberg wieder.

In Bezug auf die Optionen einer Nord- wie auch Südumfahrung werden derzeit durch das Regierungspräsidium Karlsruhe über das Straßenbauamt Heidelberg Variantenuntersuchungen einer Nord- und Südumfahrung von Wiesloch im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsstudie durchgeführt. Eine endgültige Entscheidung zugunsten einer Variante wurde bislang noch nicht getroffen.

Da jedoch eine Südostumfahrung von Wiesloch zumindest in der Variante einer eng an die Siedlungsstruktur angrenzenden Umfahrungrasse (innerhalb der Umweltverträglichkeitsstudie derzeit als Trasse S III bezeichnet) auch Auswirkungen auf das Plangebiet des Bebauungsplans haben wird, werden im Bebauungsplan hierfür Flächenfreihaltungen vorgesehen. Eine spätere Anpassungsoption des Plangebietes an die Abgrenzung eines Planfeststellungsverfahrens bzw. eines Planfeststellung ersetzenden Bebauungsplans ist hierdurch gegeben. Aufgrund der heute noch nicht vollzogenen Entscheidung zugunsten einer Nord- oder einer Südumfahrung kann die grundsätzliche Erschließung der Teilgebiete Ost I und II erst nach Abschluss der Vorplanungen/UVP zur Ortsumfahrung Wiesloch getroffen werden.

Im Zuge einer Südumfahrung würde zudem neben dem Anschluss der Teilgebiete Ost I und II auch die Option bestehen, den Teilbereich West-Rebenweg mit einem Knotenpunkt an eine Südumfahrung anzubinden und in der Konsequenz die Bestandswohngebiete entlang des Rebenwegs wie auch den Knotenpunkt Rebenweg / Südtangente zu entlasten.

Um das Hauptelement im Planungskonzept, das Freiraumband auf der Kuppenlage nicht durch eine potenzielle Straßentrasse zu zerschneiden und damit die Verbindungsfunktion zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum zu konterkarieren, wurde innerhalb des Rahmenplans im Bereich der Querung der Kuppenlage im Schnittpunkt mit dem Freiraumband für die Südumfahrung eine Grünbrückenlösung vorgeschlagen, welche in Verlängerung des zentralen Freiraumbandes auf der Kuppenlage des Keitelbergs gelegen ist.

3.3.4 Fuß- und Radwegenetz

Das Fuß- und Radwegenetz ergänzt und vernetzt die einzelnen Freiraumnutzungen, bindet den Standort Helde intensiv an die Bestandssiedlungsstruktur und die zentralen Einzelhandelslagen in der Kernstadt von Wiesloch an und bietet für die Bestandssiedlungsstruktur von Wiesloch Anknüpfungen an die angrenzenden Landschaftsräume, hier insbesondere entlang der Kuppenlage nach Süden, aber auch nach Osten in Richtung Leimbachtal. Innerhalb des Plangebietes wird ein Netz von Wegeverbindungen aufgebaut, welche in einem direkten Kontext mit der Erschließungs- und Freiraumstruktur der Siedlungsflächen stehen und gleichzeitig wertvolle Bestände im Landschaftsraum im Sinne der Wegeführung und -lenkung möglichst unberührt lassen.

Der Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes innerhalb des Plangebietes berücksichtigt auch die Verbindungen in Richtung der für die Aufsiedlung des Gebiets Helde in Frage kommenden schulischen Einrichtungen (Merian-Grundschule / Schiller-Grundschule). Beide Schulen können über vom Individualverkehr abgesetzte Wegeverbindungen innerhalb des Plangebietes und jeweils weiter über die Wohnstrassen der angrenzenden Bestandsgebiete (Rebenweg / Burgunderweg) erreicht werden.

3.3.5 Anbindung an den ÖPNV

Die Anbindung an das ÖPNV-Netz der Stadt Wiesloch muss in Abhängigkeit der jeweiligen Realisierungsabschnitte gesehen werden.

Der erste Teilabschnitt Rebenweg wird durch eine das Plangebiet lediglich tangierende Linienführung im Bereich des Schulwiesenwegs angedient, auch um die als wertvoll eingeschätzten Vegetationsbestände nicht durch eine weitere, die Heckenzüge querende Trassenführung vom Gebiet Rebenweg in Richtung des Schulwiesenwegs zu beeinträchtigen. Hierbei ist zunächst eine Bushaltestelle im westlichen Bereich des Teilgebietes West-Rebenweg an der Verbindungsstraße zur Straße Zum Keitelberg vorgesehen, die in einer 300m-Erreichbarkeit zu den Wohnstandorten des Teilbereichs West – Rebenweg und damit auch zu großen Teilen des Bestandsgebietes Münchäcker/Bergweg liegt.

In den weiteren Bauabschnitten Ost I und II wird die Führung einer Buslinie zwischen dem Anschluss Rebenweg und dem Ostanschluss in Richtung Leimbachtal angestrebt, welche weiter in Richtung Dielheim geführt werden und auch den angestrebten zentralen Punkt im Siedlungsgefüge mit der Quartiersmitte bedienen wird. Hierbei sind Bushaltestellen für den Teilbereich West – Rebenweg im Bereich der Grünfuge und für die Teilbereiche Ost I und II im Bereich der zentralen Quartiersmitte vorgesehen.

3.4 Ver- und Entsorgung

Ebenso wie die Verkehrserschließung wurden im Westen des Plangebietes auf Grundlage der Flächendarstellung des Flächennutzungsplans 1981 auch die Wasserversorgungsleitungen und die Kanalisation einschließlich dem Regenrückhaltebecken an der Südtangente bereits auf den Anschluss des Gebietes „Äußere Helde“ ausgelegt, wobei jedoch die Leitungsdimensionierung (insbesondere die Regenwasserkanalisation) z.T. sehr knapp bemessen wurde.

Das Planungsgebiet ist hierbei im wesentlichen für den Nachweis der Regenwasserbehandlung erfasst. Wesentliches Grundprinzip in der weiteren Erschließungsplanung ist es, den Abfluss des im Trennsystem zu führenden unbelasteten Regenwassers möglichst weitgehend innerhalb des Plangebietes über geeignete Retentionsflächen oder Bauwerke zu puffern, um die angrenzenden Vorfluter Waldangelbach und Leimbach wie auch die in den angrenzenden Bestandsgebieten vorhandene Leitungsinfrastruktur nicht zu überlasten. Hierfür werden im Bebauungsplan in Abstimmung mit der parallel laufenden Erschließungsplanung die notwendigen Flächenpotenziale vorgehalten und planungsrechtliche Vorgaben getroffen.

So ist im Teilbereich West – Rebenweg vorgesehen, neben einer Ableitung des Dachwassers in einer Trennkanalisation das unbelastete Regenwasser auch über den vorhandenen Graben am Südrand des Gebietes abzuführen. Aufgrund des zu gering dimensionierten Regenwasserkanals in der westlich an das Plangebiet angrenzenden Straße „Rebenweg“ wird eine Pufferung des Regenwasserabflusses über ein unterirdisches Rückhaltebauwerk innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans am Südwestrand des Teilgebietes West-Rebenweg notwendig. Das unterirdische Rückhaltebauwerk wird hierbei in den das Teilgebiet West-Rebenweg prägenden Grünzug integriert und tritt im Grünzug räumlich nicht in Erscheinung. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den Rebenweg.

Im Teilbereich Ost I ist eine Regenwasserabführung entlang des muldenartigen Einschnitts nach Osten in Richtung einer Retentionsfläche vorgesehen, in welcher eine Pufferung vorgenommen werden kann und von welcher aus eine Ableitung in Richtung Leimbachtal erfolgt. Im Teilgebiet Ost II wird die Ableitung von Regenwasser analog in Richtung Osten erfolgen. Auch hier wird ein Retentionsraum am Ostrand des Gebietes in Richtung Leimbachtal zur Pufferung des Regenwasserabflusses erforderlich.

Negative Auswirkungen auf die Hochwassersituation im Leimbachtal und die dortigen Planungen zum Hochwasserschutz sind nicht zu erwarten. Dies begründet sich in der Tatsache, dass aufgrund der nun geringfügigeren Wohnbauflächen im Gegensatz zu den bisherigen Annahmen der Entwässerungsplanungen eine Reduzierung der Quantität des Zuflusses aus dem Ostabschnitt des Gebietes „Äußere Helde“ in Richtung des Vorfluters Leimbach zu erwarten ist. Aus den Teilbereichen Ost I und II erfolgt die Abwasserableitung in Richtung der im Leimbachtal vorhandenen Kanaltrasse des Abwasserverbands Leimbach-Angelbachtal.

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas ist über die bestehenden Gasleitungsanlagen in den angrenzenden Straßen Juliusblick, Schulwiesenweg und Zum Keitelberg möglich. Gleiches gilt für die Trinkwasserversorgung.

Die Telekommunikationsversorgung muss neu aufgebaut werden.

Durch den südlichen Teil des Plangebietes verläuft im Bestand eine 20 KV-Freileitungstrasse der ENBW, welche im Zuge der Realisierung des Baugebietes Äußere Helde verkabelt werden wird. Die Bestandsleitungstrasse wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Im Bereich der Straße Zum Keitelberg, weiter nach Osten im Bereich des Feldwegs entlang des Grabens in Verlängerung des Rebenwegs und weiter nach Süden im Bereich des Dielheimer Wegs befindet sich ein Breitbandkabel der Kabel Baden-Württemberg, dessen Lage im Zuge der Erschließungsplanung zu berücksichtigen ist.

Für die Müllentsorgung sind entlang der Straßenräume ausreichende Standplätze für Müllbehälter vorhanden. Die Straßenräume sind für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert, durch das Vorsehen von ringförmigen Erschließungssystemen wird ein Wenden von Müllfahrzeugen in der Regel nicht notwendig. Für die Hofsituationen am Nordrand des Teilgebietes West-Rebenweg werden zentrale Müllstandorte an der Haupteerschließungsstraße vorgesehen, so dass eine Einfahrt in die Höfe durch Müllfahrzeuge nicht erforderlich sein wird.

3.5 Infrastruktureinrichtungen

Die Lage der Maria-Sibylla-Merian-Grundschule gewährleistet für das Gebiet „Äußere Helde“ angemessen kurze Wege und verfügt aus derzeitiger Sicht über ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme der Grundschüler aus dem in Abschnitten zu entwickelnden Gesamtgebiet „Äußere Helde“. Eine weitere Option stellt die Schiller-Grundschule dar, so dass innerhalb des Plangebietes kein Grundschulstandort vorgesehen werden muss. Neue Standorte für die Betreuung von Kindern im Kindergartenalter müssen im Rahmen des ersten Bauabschnitts Teilbereich West – Rebenweg absehbar nicht geschaffen werden, hier reichen die vorhandenen Einrichtungen im Bestand und deren Ausbauoptionen zur Abdeckung des Bedarfs aus. Sollten dennoch aufgrund von zeitlichen Überschneidungen im Rahmen der Aufsiedlung des Gebietes „Häuseläcker“ Engpässe in der Versorgung mit Kindergartenplätzen entstehen, so wird als Option am Ostrand des Gebietes West – Rebenweg im Baufeld U angrenzend an das Freiraumband auf der Kuppenlage ein Standort für einen Kindergarten vorgesehen (Widmung als WA-Fläche, ausreichend dimensioniertes Baufenster im Baufeld U).

Im Rahmen der Aufsiedlung des Ostabschnitts müssen jedoch definitiv neue Kapazitäten für die Betreuung von Kindern im Kindergartenalter geschaffen werden. Hierfür wird im Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche im Bereich des Baufelds Ost I vorgesehen, welche über die Zweckbestimmung des Kindergartenstandortes hinaus als Multifunktionsstandort weitere Gemeinbedarfseinrichtungen beherbergen soll.

Im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung mit dem täglichen Bedarf muss realistischerweise davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Plangebietes aufgrund der zu geringen Einwohnerzahl selbst im Endausbau keine vollständige Nahversorgungsstruktur angeboten werden kann. Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch die zentrumsnahe Lage des Plangebietes zu den Einzelhandelsstandorten der Stadt Wiesloch mit einer entsprechend guten Anbindung über das Fuß- und Radwegenetz über den Dielheimer Weg und die Merianstraße. Zur Ansiedlung zumindest kleinteiliger Versorgungseinheiten werden zumindest planungsrechtlich im Bereich der Quartiersmitte im Teilgebiet Ost I entsprechende Möglichkeiten geschaffen (z.B. Einbindung einer Bäckereifiliale in ein solches Gebäude).

3.6 Berücksichtigung angrenzender Nutzungen im Planungskonzept

Südlich an das Plangebiet angrenzend liegen im Außenbereich der Reiterhof Römerhof und der Geflügelhof Lauer sowie die Gebäude des ehemaligen Maxschachts. Die Hofstellen und Gebäude werden derzeit einerseits von Westen her über den Rebenweg und in der Regel weiter über den Dielheimer Weg angefahren. Beim Reiterhof bezieht sich der Andienungsverkehr insbesondere auf Besucher und Pferdehalter sowie den landwirtschaftlichen Verkehr, der Geflügelhof wird auch durch größere LkW (Anlieferung Küken, Futter, Junghennen) sowie große landwirtschaftliche Schlepper angefahren. Der Maxschacht wird heute vorwiegend über den Feldweg vom Leimbachtal aus mit Individualverkehr angefahren.

Um die Wohnbebauung im Teilbereich West – Rebenweg und den ‚Heldepark‘ auf der Kuppenlage und damit den Dielheimer Weg nicht mit den genannten Verkehren zu belasten, wird für die Andienung des Geflügelhofs und des Reiterhofs ein dem Verkehrsaufkommen entsprechender Ausbau des vorhandenen Feldwegenetzes am Südrand des Plangebietes in Verlängerung der Straße Zum Keitelberg vorgesehen. Hier gilt es insbesondere, eine heute noch vorhandene Engstelle südlich der Einmündung der Burgunderstraße auszubauen. Die Maßnahme wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

Die beiden Hofstellen können in der Folge über das vorhandene Feldwegenetz südlich des Plangebietes angedient werden, eine Verkehrsbelastung der Wohnbauflächen im Teilbereich West – Rebenweg kann dadurch vermieden werden.

Der Maxschacht kann bis zum Bau einer Umfahungstrasse weiterhin über den vorhandenen Feldweg angedient werden. Im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens zur Umfahungstrasse wird die Erschließung des Maxschachtes in der Folge Berücksichtigung finden müssen.

Zur immissionsschutzrechtlichen Absicherung des landwirtschaftlichen Betriebs des Geflügelhofs wird von Seiten des Amtes für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur Sinsheim ein Mindestabstand von 310m zur geplanten nächst angrenzenden Wohnbebauung gefordert. Der genannte Abstand wird in der Lage des nächst angrenzenden Teilbereichs West-Rebenweg eingehalten und ist in der Plandarstellung des Bebauungsplans vermerkt.

4. Ergebnisse begleitender Gutachten

- **Gutachten zur Schwermetallbelastung und Bergbaustollen im Bereich des geplanten Neubaugebietes Äußere Helde in Wiesloch, August 2001**

Durch das Büro für Denkmalpflege und Umweltschutz, Dr. Ludwig H. Hildebrandt, wurde im August 2001 eine Untersuchung zu einer möglichen Schwermetallbelastung und vorhandenen Bergbaustollen im Bereich des geplanten Neubaugebietes erarbeitet. In Bezug zur Schwermetallbelastung wurde im Jahr 2003 eine vertiefende Untersuchung durchgeführt (zu den Ergebnissen s.u.).

Im Hinblick auf mögliche Restriktionen durch vorhandene Bergbaustollen, gehen die Gutachter davon aus, dass durch die vorhandenen Bergbaustollen keine Gefährdungen für das Plangebiet ausgehen, da die Stollen mehr als 70 m unter der Erdoberfläche verlaufen.

Auf das genannte Gutachten wird verwiesen.

- **Ingenieurgeologische Stellungnahme zum Plangebiet Äußere Helde, Mai 2003**

Durch das baueologische Büro Biller + Breu wurde im Mai 2003 eine ingenieurgeologische Stellungnahme zum Plangebiet abgegeben. Zusammenfassend wird festgestellt, dass das gesamte Untersuchungsgebiet grundsätzlich bebaubar ist. Lediglich in Teilbereichen und bei sehr hohen Lasten durch die zu errichtenden Neubauten werden Gründungen auf Streifenfundamenten bzw. mittels Pfahlgründung notwendig werden. Gravierende Einschränkungen für die Bebauung im Zuge der Realisierung der Planung ergeben sich aus der ingenieurgeologischen Stellungnahme nicht.

Auf das genannte Gutachten wird verwiesen.

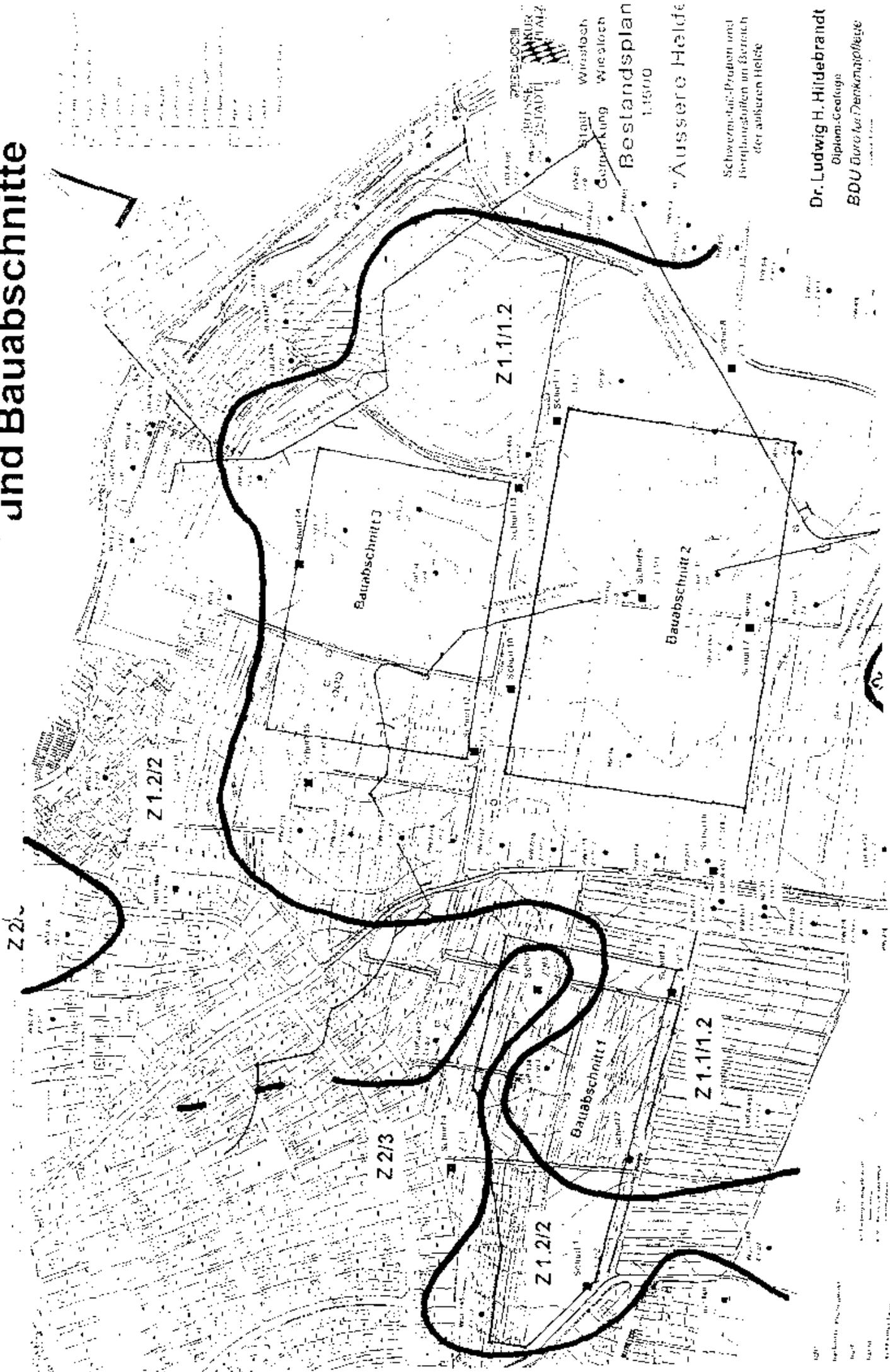
- **Vertiefendes Gutachten zur Schwermetallbelastung im Bereich des geplanten Neubaugebietes Äußere Helde in Wiesloch, Juni 2003**

Durch das Büro für Denkmalpflege und Umweltschutz, Dr. Ludwig H. Hildebrandt, wurde im Juni 2003 in Kopplung mit der oben dargestellten ingenieurgeologischen Stellungnahme des Büros Biller+Breu eine vertiefende Untersuchung zu einer möglichen Schwermetallbelastung und der geologischen Schichtenfolge erarbeitet. Als Ergebnis ist festzuhalten:

Die Schwermetallbelastung betrifft hauptsächlich die Oberböden. Von den tieferen Schichten wird der Zuordnungswert Z 1.2 nicht überschritten – eine Verbringung in eine Deponie oder eine Nutzung innerhalb des Baugebietes z.B. für Lärmschutzdämme ist problemlos möglich. Gleiches gilt auch für die Oberböden in den beiden östlichen Bauabschnitten.

Im Gegensatz hierzu sind die Oberböden im Teilbereich West – Rebenweg z.T. so hoch belastet, dass sie in die Z-Klassen 1.2/2 und teilweise auch 2/3 (Entsorgung – Einbau in Deponie Klasse I) zu stellen sind. Dort ist auch der Prüfwert „Wohngebiete“ der Bundesbodenschutzverordnung flächenhaft und örtlich auch deutlich überschritten. Zumindest in den höher belasteten Bereichen (es handelt sich hier um die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung mit Wohnhöfen nördlich der Hapterschließungsstraße im nordöstlichen Abschnitt des Teilbereichs West / Rebenweg – Schürfe 4+5) ist ein komplettes Abschieben der Oberböden sowie verbessernde Maßnahmen bei der Anlage von Kinderspielflächen zu empfehlen (Verortung siehe nachstehende Karte).

Schwermetallbelastung und Bauabschnitte



Dr. Ludwig H. Hildebrandt
Diplom-Geologe
BDU für die Denkmalpflege

Auch dieses Material kann noch innerhalb des Baugebietes genutzt werden – allerdings nur bspw. als Kern von Lärmschutzwällen mit späterer Überdeckung mit unbelastetem Material. Allerdings ist dort die Datenlage noch ungenügend, so dass in einem weiteren Schritt im Zuge des Fortgangs des Bebauungsplanverfahrens weitere Oberbodenproben entnommen werden, um den Übergang der hohen Werte zu den moderateren Werten besser zu erfassen.

In der Anlage wird die gutachterlich vorgenommene Abgrenzung der einzelnen Belastungsklassen innerhalb des Plangebietes als Auszug aus dem Gutachten dargestellt. Auf das Gutachten wird verwiesen.

Für später zu entsorgende Bauaushübe wird ein stark vereinfachtes Bestätigungsverfahren vorgeschlagen, so dass keine größeren Kosten wegen der Deponie vorzulegenden Gutachten für die Bauherren mehr entstehen.

Im Hinblick auf den Umgang der zu entsorgenden Bauaushübe wird die Stadt Wiesloch in Analogie zu den bisherigen Baugebietsentwicklungen im Einvernehmen mit den Genehmigungsbehörden eine Handlungsstrategie erarbeiten.

**5. Grünordnungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan
Äußere Helde
(Büro Schmelzer+Friedemann)**

- vgl. separate Anlage –

**6. Umweltbericht zum Bebauungsplanvorhaben Äußere Helde
(Dr. Schuckert - Schmelzer+Friedemann)**

- vgl. separate Anlage –

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

• Vorbemerkung zur Differenzierung der Festsetzungstiefe einzelner Teilbereiche

Innerhalb der Rahmenplanung zum Gebiet „Äußere Helde“ wurde deutlich, dass das Gesamtgebiet der „Äußeren Helde“ aufgrund der Erschließungssituation (vgl. Planungskonzept oben) nur in Teilabschnitten entwickelt werden kann, die in Bezug auf die beiden östlichen Teilbereiche zeitlich und erschließungstechnisch auch an die Planungen und Realisierungen einer Umfahringstrasse gebunden sind.

Insofern werden innerhalb des Bebauungsplans differenzierte Festsetzungstiefen getroffen, die im **Teilbereich West – Rebenweg** eine kurzfristige planungs- und bauordnungsrechtliche Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes zum Teilbereich Rebenweg mit einer entsprechenden Festsetzungstiefe gewährleisten, im **Ostabschnitt** jedoch nur die Planungstiefe des städtebaulichen Rahmenplans zum Gesamtgebiet Helde widerspiegeln.

Im Ostabschnitt wird zu gegebener Zeit eine weitere Überarbeitung des Bebauungsplans im Zuge konkretisierender Planungen vorgenommen.

Gleichermaßen werden innerhalb des Bebauungsplans „Äußere Helde“ bereits **planungsrechtliche Regelungen für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen bezogen auf das Gesamtgebiet** getroffen, um eine frühzeitige Realisierung von Kompensationsmaßnahmen auch für den Ostabschnitt sicherzustellen.

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem städtebaulichen Ziel der Entwicklung eines vorwiegend der Wohnnutzung dienenden Gebietes und damit auch der Zielrichtung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme mit einem der Zentralörtlichkeit adäquaten Wohnraumangebot und einer entsprechenden Wohnumfeldqualität ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend §4 BauNVO festgesetzt.

Die allgemein zulässigen Nutzungen entsprechend §4 (2) BauNVO sind zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden entsprechend §1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

Hierbei werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§4 (3) Nr. 1 aufgrund der fehlenden Standortgunst und dem Vorhandensein zentralerer Orte im Siedlungsgefüge der Stadt Wiesloch ausgeschlossen. Adäquate Standorte in Bezug auf die Standortgunst wie auch auf die Verkehrserschließung liegen hier insbesondere im Kernort und sollen hier zur Stärkung der Funktion des Kernortes dienen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§4 (3) Nr.2 BauNVO) werden auf Basis der Zielsetzung eines attraktiven Angebotes an Wohnbauflächen, der Sensibilität des landschaftlichen Umfelds sowie der in weiten Teilen des Plangebietes aufgrund der vorhandenen Hangneigungen schwierigen Topographie ausgeschlossen.

Gleichermaßen existieren für eine gewerbliche Entwicklung in der Gesamtstadt Wiesloch bessere Standortalternativen, welche zudem eine Konzentration der gewerblichen Entwicklung ermöglichen.

Gleichermaßen werden Anlagen für die Verwaltung (§4 (3) Nr. 3 BauNVO) ausgeschlossen. Hier ist eine Konzentration von Verwaltungseinrichtungen in der Kernstadt von Wiesloch im Sinne der Bürgernähe angestrebt, dezentrale Einrichtungen sind am Standort Helde nicht vorgesehen.

Der Ausschluss von in ihrer Flächennutzung extensiven Gartenbaubetrieben (§4(3) Nr.4 BauNVO) erfolgt aufgrund des Ziels einer möglichst weit gehenden baulichen Nutzung der Plangebietsflächen für den Wohnungsbau entsprechend den Zielen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs und einer Sicherung der im Regionalplan angemahnten baulichen Dichte der Wohngebietsentwicklung.

Der Ausschluss von Tankstellen (§4 (3) Nr. 5 BauNVO) schließlich erfolgt aufgrund der Sensibilität der angestrebten Wohnnutzung (Vermeidung von zusätzlichen Verkehrsströmen, Nachbarschaft, Immissionen) und aufgrund fehlender adäquater Standortpotenziale entlang überörtlicher Straßentrassen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen sowie damit verbunden der Höhenlage der baulichen Anlagen und Baugrundstücke festgesetzt.

Die dargestellte Grundflächenzahl (GRZ) erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung und sichert gleichzeitig zusammen mit der Definierung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baufenster eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgrößen und die Sicherung der notwendigen Durchgrünung innerhalb der nicht überbaubaren Teile der Grundstücke.

• Höhe der baulichen Anlagen

Innerhalb der planungsrechtlichen Festsetzung wird die Höhenentwicklung der Gebäude bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) über die Festsetzungen zur Gebäudehöhe (GH) und Oberkante Gebäude (OK) als maximale Höhenangaben geregelt. Ziel der Festsetzungen ist einerseits die Ermöglichung einer adäquaten Ausnutzung der Baugrundstücke zur Schaffung von Wohnraum. Zum anderen sollen durch Festsetzungen entsprechend der jeweiligen städtebaulichen und Landschaft bezogenen Situation Reglementierungen getroffen werden. Ziel ist auch eine Ablesbarkeit einzelner städtebaulicher Teilquartiere und Hausgruppen innerhalb der Höhenentwicklungen.

Folgende Höhenbegrenzungen werden im Teilbereich West – Rebenweg quartiersweise bzw. hausgruppenweise getroffen:

- HB 1 +2: Höhenfestsetzungen im Bereich der Wohnhöfe nördlich der Erschließungsstraße

Die Höhenbegrenzung (HB) 1+2 beziehen sich auf die Gebäude der Wohnhöfe nördlich der Erschließungsstraße, welche sich in ihrer Höhenlage über drei Plateaus abstaffeln. Entsprechend dieser Staffelung werden auch die Gebäudehöhen festgesetzt:

So wird über die HB 2 eine dreigeschossige Bauweise im Bereich der jeweils rückwärtigen Baukörper ermöglicht, bei welchen über die niedrigere Höhenbegrenzung HB 1 der jeweils auf dem Plateauniveau vorgelagerten Gebäude Blickbeziehungen aus den obersten Geschossen nach Westen und Südwesten ermöglicht werden. Insofern besteht hier für die Höhenfestlegung aufgrund der eingeschränkten Freiraumsituation innerhalb der Wohnhöfe die Intention einer Sicherstellung der Blickbeziehung aus Dachterrassen der Obergeschosse der rückwärtigen Gebäude.

Die Höhenfestsetzung HB 1 bezieht sich auch auf die Höhe der im nordwestlichen Teil des Teilgebietes West-Rebenweg liegenden Sonderbebauung (abweichende Bauweise a1), bei welcher eine der Höhenentwicklung entsprechende zweigeschossige Bauweise zur Vermeidung von zu starken Verschattungswirkungen festgesetzt wird.

- HB 3 + 4: Höhenfestsetzungen entlang der Haupteerschließungsachse

Innerhalb der Höhenbegrenzung HB 3+4 wird zwar nur eine Wandhöhe ermöglicht, welche einer zweigeschossigen Ausnutzung entspricht. Es wird jedoch gleichzeitig die Regelung getroffen, dass eine Überschreitung der Wandhöhe um bis zu 2,50m möglich ist, sofern in der jeweils in das Quartierinnere orientierten Richtung (Süden und Westen) ein Rücksprung in der Fassade um mindestens 1,50m eingehalten wird. Insofern ermöglicht die Höhenbegrenzung eine faktisch dreigeschossige Bebauung entlang der Sichtbeziehung aus dem Öffentlichen Raum der Haupteerschließungsstraße zur Sicherstellung einer Straßen begleitenden Raumkante. In das Quartiersinnere wird gleichzeitig durch den Rücksprung des obersten Geschosses eine visuelle Abstufung zu den südlich und östlich angrenzenden geplanten Baukörpern vorgesehen.

- HB 5 + 6: Höhenfestsetzungen der Individualbebauung südlich der Haupteerschließungsachse und nördlich des Retentionsgrabens am Südrand des Gebiets Rebenweg

Die Höhenfestsetzungen der Individualbebauung südlich der Haupteerschließungsachse und nördlich des Retentionsgrabens am Südrand des Gebiets Rebenweg bezieht sich auf eine zweigeschossige Individualbebauung, innerhalb derer im Bereich HB 5 bei Ausbau eines steil geneigten Daches ein ausreichender Spielraum (Kniestock) vorgesehen ist. Am Südrand zum angrenzenden Retentionsgraben wird die Höhenentwicklung aufgrund der klimatischen Gegebenheiten (Muldenlage/ Kaltluftabfluss) und der Randlage zu den angrenzenden Kompensationsflächen abgestaffelt.

HB 1: Höhenfestsetzung / Dachform Bereich Wohnhöfe nördl. Hauptschließung
 Höhenfestsetzung / Dachform Sonderbauformen im Nordwesten entlang
 Heckengehölz

WH = 6,0m
 OK = 8,0m
 FD = 0° - 3°
 PD = 5° - 15°



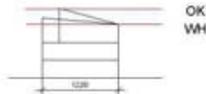
HB 5: Höhenfestsetzung / Dachform der Individualbebauung südlich der Hauptschließung

WH = 6,5m
 OK = 11,5m
 FD = 0° - 3°
 PD = 5° - 15°
 SD = 30° - 40°



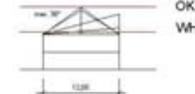
HB 2: Höhenfestsetzung / Dachform Bereich Wohnhöfe nördl. Hauptschließung

WH = 6,5m
 OK = 11,0m
 FD = 0° - 3°
 PD = 5° - 15°



HB 6: Höhenfestsetzung / Dachform der Individualbebauung entlang der südlichen Retention

WH = 6,0m
 OK = 10,0m
 FD = 0° - 3°
 PD = 5° - 15°
 SD = 30° - 40°



HB 3: Höhenfestsetzung / Dachform Bebauung am Südrand der Hauptschließungsstraße

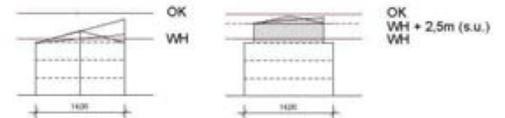
WH = 6,5m
 OK = 11,0m
 FD = 0° - 3°
 PD = 5° - 15°



Überschreitung der Wandhöhe um bis zu 2,5m zulässig unter Voraussetzung eines
 Rücksprungs in der Fassade in der Südorientierung um mindestens 1,5m und einem Absetzen
 des obersten Geschosses in Material und Farbe

HB 7: Höhenfestsetzung / Dachform der Solitärgebäude im Bereich östlich Straße
 Zum Keitelberg / Bereich Quartiersplatz und Bereich Kuppe

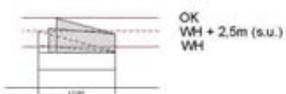
WH = 9m
 OK = 13,0m
 FD 0° - 3°
 PD 5° - 15°
 ZD 5° - 15°
 WD 5° - 15°



Überschreitung der Wandhöhe um bis zu 2,5m zulässig unter Voraussetzung eines allseitigen
 Rücksprungs in Fassade um mindestens 1,5m und einem Absetzen des obersten Geschosses
 in Material und Farbe

HB 4: Höhenfestsetzung / Dachform Bebauung am Ostrand des Quartierseingangs Rebenweg

WH = 6,5m
 OK = 11,0m
 FD = 0° - 3°
 PD = 5° - 15°



Überschreitung der Wandhöhe um bis zu 2,5m zulässig unter Voraussetzung eines
 Rücksprungs der Fassade in der Westorientierung um mindestens 1,5m und einem Absetzen
 des obersten Geschosses in Material und Farbe

- HB 7: Solitärbauten am Westrand zur Straße Zum Keitelberg, im Bereich des Grünzugs sowie am Ostrand des Gebiets West-Rebenweg

Die Höhenfestsetzung HB 7 sieht in der Höhenentwicklung eine dreigeschossige Bebauung vor, bei der die Wandhöhen um bis zu 2,50 m überschritten werden können, sofern ein allseitiger Rücksprung der Fassade um mindestens 1,50m eingehalten wird. Es kann damit eine dreigeschossige Bebauung mit einem obersten Attikageschoß realisiert werden. Diese beinhaltet einerseits eine den Maßgaben der Regionalplanung angemessene Dichte im Rahmen eines Geschosswohnungsbaus in Solitärbaukörpern, andererseits wird die visuelle Gestalt zur angrenzenden Bestandsbebauung, der Bebauung innerhalb des Plangebietes sowie dem Landschaftsraum durch den Rücksprung im obersten Geschöß minimiert.

Im Bereich der Teilgebiete Ost I und II werden auf Basis des städtebaulichen Rahmenplans ausschließlich die maximalen Oberkanten (OK) definiert, um die städtebauliche gewollte Abstufung der Höhenentwicklung in den beiden Teilgebieten abzubilden.

Die als Basis heranzuziehende Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird innerhalb der Festsetzungen klar definiert, um eine Eindeutigkeit in der Beurteilung der Bauvorhaben herbeizuführen.

Zur Höhenlage der Grundstücksflächen werden für die drei Wohnhöfe nördlich der Erschließungsachse im Bereich Rebenweg detaillierte Festsetzungen getroffen, welche sich auf die Höhenlage der Hofflächen bezieht. Ziel ist eine klare Ausbildung von topographischen Plateaus, bei welchen jeweils die rückwärtige hangseitige Bebauung im Erdgeschoß in das jeweils nächst höhere Plateau eingeschoben wird.

Hintergrund des städtebaulichen Ziels einer Plateaubildung ist eine klare Abgrenzung der privaten Grundstücksflächen zu den nördlich angrenzenden hochwertigen Biotopflächen. Die Plateaubildung ist damit als Teil der grünordnerischen Maßnahmen anzusehen.

7.3 Bauweise

Als Bauweise werden differenziert offene Bauweisen in Form von Einzel- Doppelhäusern und Hausgruppen sowie Kombinationsfestsetzungen dieser Bauweisen festgesetzt. Hinzu kommt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise am Nordwestrand des Teilbereichs West – Rebenweg. Die Bauweisen sind aus den städtebaulichen Zielsetzungen des städtebaulichen Entwurfs zum Teilbereich West – Rebenweg sowie in den Teilbereichen Ost I und II aus den Ergebnissen der Rahmenplanung Äußere Helde hergeleitet. Die festgesetzten Bauweisen verfolgen die städtebauliche Zielsetzung, in bestimmten städtebaulich, freiraumplanerisch und landschaftsökologisch gewollten Bereichen des Plangebietes verdichtete Bauweisen wie Hausgruppen und Sonderbauformen des Einwohnungshauses zuzulassen, während in sensibleren Bereichen die Dichte auch über die Bauweise abgestaffelt wird.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baufenster festgelegt, welche noch ein Maß an Flexibilität in der Gebäudestellung und Grundstücksausnutzung zulassen, jedoch gleichzeitig die städtebauliche Grundstruktur des Gebietes definieren.

Die Zulässigkeit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit einer Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen entsprechen dem Ziel, im erdgeschossigen (und damit zweidimensionalen Bereich) eine größere Flexibilität zuzulassen, während in der räumlich dreidimensionalen Wirkung die Baugrenzen entsprechend §23 (3) BauNVO einzuhalten sind.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden im Teilbereich West – Rebenweg auf Basis des städtebaulichen Entwurfs auch Baulinien vorgesehen. Die Festsetzung von Baulinien erfolgt ausschließlich in Bereichen, in denen entlang des Öffentlichen Raums klare städtebauliche Raumkanten gebildet werden sollen. In den übrigen Bereichen wird zur Sicherstellung einer Flexibilität auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Auch innerhalb der Teilbereiche Ost I und II werden aufgrund der fehlenden differenzierten städtebaulichen Konkretisierung dieser Teilbereiche keine Baulinien festgesetzt.

7.5 Stellung baulicher Anlagen

Auch die planerischen Vorgaben zur Stellung der baulichen Anlagen bilden die Intention des städtebaulichen Entwurfs ab und sichern eine geordnete städtebauliche Entwicklung, welche über die Einheitlichkeit der Haupttraufrichtungen klare Raumkanten zu den öffentlichen Erschließungsräumen ausbilden soll.

7.6 Flächen für den Gemeinbedarf

Als Fläche für den Gemeinbedarf wird im Teilbereich Ost I im Bereich der zentralen Quartiersmitte und mit Orientierung auf die zentralen Freiflächen der Kuppenlage des Keitelbergs eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Entsprechend der Rahmenplanung werden über die Zweckbestimmung eines im Rahmen der Aufsiedlung der Teilbereiche Ost I und II notwendigen Kindergartenstandortes hinaus auch die Zweckbestimmungen

- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie
- Sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen

festgesetzt.

Ziel dieser überlagernden Festsetzung ist die Sicherung eines multifunktional nutzbaren Standortes, welcher neben dem Kindergartenstandort kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Angebote im Rahmen eines flexibel nutzbaren Gebäudes bieten soll. Die Festsetzung ist auch als Ergebnis der Bürgerbeteiligung im Rahmen der Workshops zur Rahmenplanung Äußere Helde zu verstehen und entspricht letztlich auch den zukünftigen mehrdimensionalen Anforderungen an Gemeinbedarfseinrichtungen.

7.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Innerhalb des Bebauungsplans werden die Verkehrsflächen auf Basis des städtebaulichen Entwurfs Teilbereich West – Rebenweg und dem städtebaulichen Rahmenplan für die Teilbereiche Ost I und II entsprechend der vorgesehenen Hierarchisierungen festgesetzt.

Als öffentliche Verkehrsflächen werden die Haupteerschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes festgesetzt, welche eine Sammelfunktion besitzen und z.T. auch durch den ÖPNV (Buslinie) in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Flächen wird eine bauliche Trennung der Flächen für den motorisierten Verkehr, der Parkierungs- und der Fuß- und Radwegeflächen vorgesehen. Die Öffentlichen Verkehrsflächen werden in ihrem Querschnitt entsprechend der an sie gestellten verkehrlichen Anforderungen ausgebaut. Die Fahrbahnbreiten schwanken zwischen 6,0 und 6,50 m, zugeordnet werden öffentliche Längsparkierungsflächen und Gehwege mit Breiten von 1,5-2,0 m.

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehrsfläche – werden die untergeordneten quartiersinternen Erschließungsflächen festgesetzt. Die Mischverkehrsflächen werden im Rahmen der Erschließungsplanung für eine gleich berechnigte Benutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge ausgebildet und niveaugleich ausgebaut.

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radwege sowie Öffentlicher Verkehr (Bus) – werden im Rahmen der Erschließungsplanung für eine gleich berechnigte Benutzung durch Fußgänger, Radfahrer und die Führung einer Buslinie (Busspur) im Bereich der Kuppenlage zwischen dem Teilgebiet West – Rebenweg und dem Teilgebiet Ost I ausgebildet und niveaugleich ausgebaut. Ziel der Festsetzung ist es, den Überlauf zwischen den beiden Teilgebieten in der Benutzung durch den motorisierten Verkehr ausschließlich dem Öffentlichen Personen Nahverkehr vorzubehalten, für den privaten Individualverkehr zu sperren und die untergeordnet ausgebaute Trasse gleichzeitig für den Fuß- und Radwegeverkehr zu nutzen.

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Öffentliche Parkierungsflächen – werden Stellplätze im Öffentlichen Raum dargestellt, welche als Besucherparkplätze vorgehalten werden, um den weiteren Öffentlichen Raum nicht durch eine Parkierung zu belasten und die Parkierung an geeigneten Stellen im Plangebiet zu platzieren. Im ersten Bauabschnitt Teilbereich West – Rebenweg werden ca. 10% der über den städtebaulichen Entwurf nachzuweisenden privaten Stellplatzkapazität als Öffentliche Parkplätze vorgehalten.

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radwege sowie Öffentlicher Feld-, Fuß- und Radweg – werden die durch die Freiräume des Plangebietes verlaufenden wichtigen Wegeverbindungen dargestellt. Die Differenzierung zwischen Fuß- und Radwegen zu Öffentlichen Feld-, Fuß- und Radwege ergibt sich daraus, dass der landwirtschaftliche Verkehr, welcher zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dient, auf die randlich verlaufenden Wege beschränkt werden soll, mithin die zentralen Wegeverbindungen als selbstständige Fuß- und Radwege zur Verfügung stehen. Im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ist auch eine Andienung zur Pflege und Unterhaltung der an diese Wegebeziehungen angrenzenden Retentions-, Biotop- und Kompensationsflächen möglich.

7.8 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Auf Basis des städtebaulichen Entwurfs Teilbereich West – Rebenweg werden aus städtebaulichen Gründen Ein- und Ausfahrtsverbote festgesetzt.

Es handelt sich hier zum einen um die nördlich der Haupteerschließungsstraße liegenden und durch Erschließungsstiche / Wohnhöfe erschlossenen Hofsituationen. Hier soll sichergestellt werden, dass die an die Haupteerschließungsstraße angrenzenden Baukörper von den Wohnhöfen aus erschlossen werden und sich auf diese orientieren.

Gleiches gilt für die Hausgruppen am nordwestlichen Gebietsrand des Teilbereichs West-Rebenweg. Auch hier soll über die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt und die daraus resultierende Orientierung auf die Erschließungsstiche der hofartige Charakter gesichert werden.

Ein weiteres Ein- und Ausfahrtsverbot wird am nördlichen Rand der Straße Zum Keitelberg festgesetzt. Hier soll über die Festsetzung sichergestellt werden, dass die nördlich angrenzenden Grundstücke einerseits von Norden und andererseits von Osten von der Hauptzufahrt in das Gebiet West-Rebenweg erschlossen werden. Ziel ist die Vermeidung zusätzlicher Belastungen für die Anlieger der westlich angrenzenden Bestandsgebäude durch den Andienungsverkehr im südlichen Abschnitt der Straße Zum Keitelberg. Diese soll im genannten Abschnitt ausschließlich der Andienung der westlich angrenzenden Anlieger und als Verbindungselement für den Fuß- und Radverkehr zwischen der Bestandssiedlungsstruktur und der Weiterführung hangaufwärts entlang des Retentionsgrabens in Richtung der Kuppenlage des Keitelbergs dienen.

7.9 Flächen für Versorgungsanlagen

Als Fläche für Versorgungsanlagen wird im Teilbereich West – Rebenweg im Zentrum des Quartiers am Schnittpunkt der Haupteerschließungsachse mit der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Freifläche eine Fläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt, im Rahmen derer an zentraler Stelle eine Trafostation zur Versorgung des Teilbereichs West – Rebenweg realisiert werden kann.

7.10 Flächen und Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Als Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser werden Flächen festgesetzt, welche zu einer Ableitung von unbelastetem Regenwasser der Dachflächen und Stellplätze sowie zur Pufferung des Wasserabflusses benötigt werden.

Die Flächen liegen im Teilbereich West – Rebenweg am Südrand der Bauflächen im Bereich des heutigen Grabens und dienen der oberflächigen Regenwasserableitung. Am Südwestrand des Teilbereichs West – Rebenweg ist vorgelagert zur Einleitung in die Kanaltrasse im Rebenweg ein unterirdische Bauwerk zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen, um Überlastungen des zu gering dimensionierten Regenwasserkanals in der bestehenden Straße „Rebenweg“ zu vermeiden.

Im östlichen Teilbereich werden analog Flächen zur Ableitung von Regenwasser nach Osten / Nordosten in Richtung Leimbachtal vorgesehen. Zur Pufferung des Wasserabflusses sind zwei größere Retentionsflächen vorgesehen, welche jeweils an den topographischen Tiefpunkten (Mulden) gelegen sind und sich so für eine Pufferung anbieten.

7.11 Grünflächen

Als Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage werden diejenigen Freiflächen dargestellt, welche einerseits der Erholungsnutzung unterliegen und andererseits als nutzbarer Freiraum gestaltet werden sollen, bei denen mithin nicht der Kompensationseffekt im Vordergrund steht. Beispiel hierfür ist der den Teilbereich West – Rebenweg in Nord-Süd-Richtung gliedernde Freiraum, welcher insbesondere eine wegbegleitende und siedlungsgliedernde Freiraumfunktion besitzt.

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz werden im Teilbereich West – Rebenweg im Bereich der oben angesprochenen Freiraumfuge dargestellt und sind an dieser Stelle sowohl für die Bewohner des Teilbereichs West – Rebenweg wie auch der angrenzenden Bestandssiedlungsstruktur am Schulwiesenweg gut erreichbar. Des Weiteren werden Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz auf der Kuppenlage des Keitelbergs im Bereich der zentralen Freifläche vorgesehen und sind hier Teil der dort im Sinne der räumlichen Konzentration angestrebten intensiven Freiraumnutzung, um den Nutzungsdruck innerhalb der Biotopflächen zu minimieren. Gleichmaßen wird am Ostrand des Teilbereichs Ost I eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt, welcher ebenfalls eine lenkende Funktion besitzen soll.

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Freizeitsport werden auf der Kuppenlage des Keitelbergs im Bereich der zentralen Freifläche des „Heldeparks“ vorgesehen und sind ebenfalls Teil der dort im Sinne der räumlichen Konzentration angestrebten intensiven Freiraumnutzung. Um in diesem Bereich eine Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnnutzung herzustellen sind explizit neben der freiraumplanerischen Gestaltung der Flächen für den Freizeitsport auch Maßnahmen zur immissionsschutzrechtlich notwendigen Abschirmung zulässig.

7.12 Flächen für die Landwirtschaft

Als Flächen für die Landwirtschaft werden Flächen am Südostrand des Plangebietes im Bereich der derzeit in Vorplanung befindlichen Umfahrung Wiesloch festgesetzt. Es handelt sich hierbei um eine Sicherung der Bestandsnutzung, eine konkretisierende Festsetzung (bspw. im Hinblick auf die Festsetzung von Kompensationsflächen oder eine Modifizierung der Plangebietsgrenze) kann erst nach Fortgang der Planungen zur Umfahrung Wiesloch getroffen werden.

7.13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger werden am Nordrand des Teilbereichs West – Rebenweg Flächen festgesetzt, welche für eine Kanaltrasse aus den dortigen Erschließungsstichen / Wohnhöfen in Richtung der nördlich der Baufelder verlaufenden Flächen zur oberflächigen Ableitung von Niederschlagswasser vorgesehen sind.

Die Erläuterungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen:

- *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,*
- *Pflanzgeboten,*
- *Pflanzbindungen*

werden im Rahmen der Erläuterungen zur Grünordnung (vgl. Anlage) dargestellt.

7.14 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Im Sinne des grünordnerischen Vermeidungs- und Minimierungsgebotes sind zur Minimierung des Versiegelungsgrads auf Privatgrundstücken liegende Stellplätze und deren Zufahrten sowie öffentliche Parkierungsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen. Gleichmaßen sind im Sinne des grünordnerischen Vermeidungs- und Minimierungsgebotes die nicht überbauten Flächen als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten, wie auch ein übermäßiger Eingriff in gewachsene Bodenstrukturen durch Veränderungen des natürlichen Geländes zu vermeiden.

7.15 Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen

Um die Eingriffe in die gewachsenen Bodenstrukturen durch lange Zufahrten in die Grundstückstiefen zu vermeiden bzw. auf zusammenhängende Flächen zu konzentrieren und eine städtebaulich Ordnung des ruhenden Verkehr zu gewährleisten, werden Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür ausgewiesenen – in der Regel dem Öffentlichen Erschließungsraum zugewandten - Flächen zugelassen.

8 Örtliche Bauvorschriften

• Vorbemerkung zur Differenzierung der Festsetzungstiefe einzelner Teilbereiche

Analog der Vorbemerkungen zur Festsetzungstiefe bei den planungsrechtlichen Festsetzungen wird auch bei den Örtlichen Bauvorschriften eine Differenzierung der Festsetzungstiefe vorgenommen. So werden auf Basis des städtebaulichen Entwurfs für den Teilbereich West – Rebenweg die nach §74 LBO möglichen Festsetzungsinhalte angewendet; für die Teilabschnitte Ost I und II reduziert sich die Festsetzungstiefe auf Grundlage des Rahmenplans analog dem Westabschnitt auf die allgemeinen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ohne eine weitere Ausdifferenzierung.

8.1 Dachgestaltung

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung werden grundsätzlich zur Sicherung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbilds getroffen und dienen dazu, einerseits klare gestalterische Grundsätze im Kontext zum städtebaulichen Erscheinungsbild und einer Ablesbarkeit einzelner Quartiere und Baugruppen zu regeln, zum anderen aber auch den zukünftigen Bauherren noch Flexibilitäten und Wahlmöglichkeiten zuzubilligen.

• Farbe und Material der Dacheindeckung

Im Katalog der Farben und Materialien der Dacheindeckungen wird ein Auswahlkatalog bezogen auf die differenzierten Dachformen festgesetzt. Ziel ist ein harmonisches, auch der angrenzenden Bestandsituation und der Fernwirkung aus dem Landschaftsraum heraus angepasstes Erscheinungsbild der Dachlandschaft.

Im Sinne des naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsgebotes werden für Flachdächer extensive Dachbegrünungen festgesetzt.

Explizit werden in den Örtlichen Bauvorschriften Ausnahmen im Rahmen einer Nutzung regenerativer Energien vorgesehen, um alternative, lokale Möglichkeiten der Energieerzeugung zu ermöglichen, welche auch durch die Gebäudestellung im Rahmen des städtebaulichen Entwurfes bereits vorgedacht wurden.

• Dachform / Dachneigung

Die Festsetzung von Dachformen und Dachneigung erfolgt differenziert in den einzelnen Quartieren im Teilbereich West – Rebenweg und folgt den Intentionen des städtebaulichen Entwurfs. Die Festsetzungen sind auch in Verbindung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäudekörper zu sehen. Ziel ist eine gestalterische Ablesbarkeit einzelner Quartiere und Baugruppen.

Folgende Differenzierungen werden im Teilbereich West – Rebenweg getroffen:

- Wohngruppen nördlich der Haupteerschließungsachse

Die Wohngruppen nördlich der Erschließungsstraße sind in ihrer Höhenentwicklung – an einem Nordwest orientierten Hangbereich gelegen – auf drei Plateauebenen bezogen, welche sich Hang aufwärts staffeln und durch Böschungen voneinander getrennt sind. Entsprechend dieser stringenten Ausrichtung und zusammen mit der zugelassenen Höhenentwicklung werden zur Sicherung einer ausreichenden Belichtung und einer Blickbeziehung Hang abwärts nur Flachdächer und flach geneigte Pultdächer zugelassen.

- Solitäre Gebäude an der Straße Zum Keitelberg, im Bereich des gliedernden Grünzugs und am östlichen Gebietsrand des Teilbereichs West-Rebenweg

Die Solitärgebäude sollen einerseits entsprechend der Dichtevorgaben des Regionalplans und der Intention einer Mischung von Wohntypologien ein Angebot an verdichtetem Wohnen im Geschoss ermöglichen und werden daher in der Höhenentwicklung innerhalb der planungsrechtlichen Festsetzungen so behandelt, dass die Realisierung von drei Vollgeschossen und einem zurückspringendem Attikageschoß in der baulichen Ausnutzung möglich sein wird. Entsprechend sollen die Gebäude zusätzlich über ihre Dachform in ihrem Gebäudevolumen nicht zu dominant gegenüber der Bestandsbebauung, der im Plangebiet angrenzenden Bebauung und dem angrenzenden Landschaftsraum wirken.

Aus diesem Grunde werden für diesen Gebäudetyp nur Flachdächer und schwach geneigte Dachformen (Pult-, Zelt-, Walmdach) zugelassen.

- Individualbebauung entlang der Haupteerschließungsachse

Die Individualbebauung entlang der Haupteerschließungsachse soll in ihrer Höhenentwicklung der Wandhöhen eine Raumkante ausbilden, die den öffentlichen Straßenraum fassen soll. In diesem Sinne wird über die Wandhöhen eine dreigeschossige Bebauung ermöglicht, welche jedoch zu den angrenzenden rückwärtigen Wohnbauflächen in ihrem dritten Geschoss in Form von Dachterrassen zurückversetzt werden muss. Um gegenüber den angrenzenden Gebäuden eine im Volumen zu dominante Erscheinung in der Gesamthöhe der Gebäude zu vermeiden, werden hier ebenfalls nur Flachdächer und flach geneigte Pultdächer zugelassen.

- Individualbebauung im Quartier südlich der Haupteerschließungsstraße

Für die Individualbebauung südlich der Haupteerschließungsstraße werden im Sinne der Wahlfreiheit alternativ Flachdächer, schwach geneigte Pultdächer wie auch Satteldächer bis 40° Dachneigung zugelassen, da hier keine unmittelbaren städtebaulichen Zwangspunkte und Gestaltungsaspekte entgegen stehen.

- Dachformen der abweichenden Bauweise im Nordwesten des Teilbereichs West – Rebenweg

Für die stark verdichtete Sonderbebauung am Nordwestrand des Teilbereichs Rebenweg werden zur Vermeidung zu hoher Gebäudeoberkanten und damit zur Vermeidung einer nachteiligen Beschattung nur flach geneigte Pultdächer und Flachdächer festgesetzt.

Um eine einheitliche Gestaltung der Bebauung eines Einzelgrundstücks im Sinne einer Wahrung der städtebaulichen Gestalt sicherzustellen, wird eine einheitliche Gestaltung von Dachform und Dachneigung je Gebäude festgesetzt.

Bei Garagen und Carports werden nur Flach- und schwach geneigte Pultdächer zugelassen, um eine zu dominante Wirkung dieser in der Regel zum Straßenraum orientierten Nebenanlagen in Form von steilen Dachformen mit der Konsequenz höherer Gebäudehöhen zu vermeiden.

Die Festsetzung einer extensiven Begrünung von Dächern von Garagen und Carports entspricht dem naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsgebot.

Um eine Belastung des Regenwasserabflusses durch Metallauswaschungen zu vermeiden, wird für metallene Dachhäute ein Ausschluss von unbeschichteten Kupfer- und Zinkdächern vorgesehen.

• Dachaufbauten

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten ermöglichen einerseits ein den Nutzungsansprüchen eines Dachgeschoßausbaus angemessenen Ausbau von Dachgauben bei Dachformen $>30^\circ$ und sollen gleichzeitig ein Mindestmaß eines einheitlichen Erscheinungsbilds der Dachlandschaft gewährleisten.

8.2 Äußere Gestaltung

Analog zu den bauordnerischen Festsetzungen zur Dacheindeckung sollen auch die Festsetzungen zur Äußeren Gestaltung dazu dienen, grelle, blendende Fassadenfarben auszuschließen, welche negative visuelle Auswirkungen auf die Einheitlichkeit des äußeren Erscheinungsbilds zur angrenzenden Bestandsbebauung, zu der benachbarten Bebauung innerhalb des Plangebietes und zum angrenzenden Landschaftsraum hin haben könnten.

8.3 Werbeanlagen

Das Plangebiet soll als Gebietstypus vorrangig als ein Wohngebiet mit einer hohen Wohnumfeld- und Freiraumqualität entwickelt werden. Entsprechend restriktiv werden die Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen, welche das Ziel haben, Werbeanlagen in ihrem Standort und ihrer

Größe in die Gestaltung des Wohnumfelds zu integrieren und sie visuell nicht dominant wirken zu lassen, gleichwohl jedoch auch eine Werbemöglichkeit z.B. für Selbstständige zu eröffnen. Die Festsetzungen zu insektenfreundlichen Werbeanlagen erfolgen aus dem naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsgebot.

8.4 Einfriedigungen

Insbesondere geschlossene Einfriedigungen zum öffentlichen Raum werden in ihrer Höhenentwicklung stark reglementiert, um visuell intensiv wirkende Einfriedigungen mit toten Materialien zu vermeiden und Sichthindernisse zu verhindern.

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen jedoch eine angemessene Einfriedigung von Grundstücken zur Sicherung einer Privatheit. Die nachbarrechtlichen Regelungen bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.

Innerhalb des Plangebietes können sich insbesondere im Teilbereich West – Rebenweg Niveausprünge zwischen Privatgrundstücken ergeben, welche z.B. im Bereich zwischen den Plateaus der Hofgruppen liegen werden. Zur Vermeidung einer zu dominanten visuellen Wirkung werden Stützmauern und mit toten Materialien ausgebildete Geländeversprünge (z.B. durch größere Natursteinquader, Gabionen etc.) in ihrer Höhe auf einmalig 1,0m begrenzt. Zur Sicherung der vorgesehenen Plateaubildung mit dem Zweck eines Abschirmens der nördlich angrenzenden Biotopbereiche am Nordostrand des Teilgebietes West-Rebenweg wird in diesem Bereich eine Zulässigkeit bis 2,0m vorgesehen.

8.5 Garagen und Stellplätze

Abweichend von der Stellplatzverpflichtung des § 37 (1) LBO wird innerhalb des Plangebietes abhängig von den Wohnungsgrößen eine Stellplatzverpflichtung bis zu 2 Stellplätzen / Wohneinheit festgesetzt. Die Festsetzung hat das Ziel, angepasst an die Wohnungsgrößen die notwendigen Stellplätze auf den Privatgrundstücken nachzuweisen und den Öffentlichen Raum von der Parkierung privater PkW der Anwohner zu entlasten. So sind die im Öffentlichen Raum vorgesehen Parkierungen ausschließlich für Besucher und externe Fahrzeuge vorgesehen.

8.6 Gestaltung von Nebenanlagen

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Nebenanlagen haben das Ziel, die Standorte von Abfallbehältern in bauliche Anlagen zu integrieren und damit gestalterisch einzubinden, um visuell nachteilige durch offene Müllstellplätze zu vermeiden.

Zur Sicherung einer ablesbaren, durchgehenden Gestaltung zum Öffentlichen Raum wird zudem die Festsetzung getroffen, als Gemeinschaftsanlagen ausgewiesene Anlagen (Stellplatzanlagen, Carport-Anlagen) einheitlich zu gestalten.

8.7 Gestaltung der privaten Grundstücksflächen

Zur Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung werden Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung nicht überbauter und nicht Erschließungszwecken dienender Grundstücksflächen getroffen. Diese Festsetzung steht auch in einem inhaltlichen Zusammenhang mit den grünordnerischen Festsetzungen innerhalb der planungsrechtlichen Festsetzungen im Teil A sowie den grünordnerischen Hinweisen im Teil B und erfolgt aus dem naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsgebot.

8.8 Freileitungen

Um visuelle Beeinträchtigung durch die Führung von Freileitungen durch das Plangebiet zu vermeiden werden diese ausgeschlossen.

Aus gestalterischen Gründen und zur Sicherung einer städtebaulichen Ordnung werden zudem Regelungen zur Integration von Parabolantennen in die Fassaden getroffen und einer Reglementierung der Zahl der Außenantennen / Gebäude vorgenommen.

9 Flächenbilanz – Städtebauliche Kennwerte

• Teilbereich West – Rebenweg

Nettowohnbauland:	ca.	4,37 ha
Versorgungsflächen:	ca.	0,05 ha
Verkehrsflächen:	ca.	1,48 ha
Öffentliche Grünflächen:	ca.	0,33 ha
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:	ca.	0,14 ha

Im städtebaulichen Entwurf vorgesehene Zahl an Wohneinheiten:		190 WE
entspricht Dichte (brutto):	ca.	30 WE/ha

• Teilbereich Ost I

Nettowohnbauland:	ca.	6,21 ha
Gemeinbedarfsflächen:	ca.	0,19 ha
Verkehrsflächen:	ca.	1,40 ha
Öffentliche Grünflächen:	ca.	0,97 ha

• Teilbereich Ost II

Nettowohnbauland:	ca.	5,04 ha
Verkehrsflächen:	ca.	0,88 ha

Über die Festsetzungen des Bebauungsplans (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise) innerhalb der Bauabschnitte Ost I und II können Dichtewerte analog zum Teilbereich West-Rebenweg erreicht werden.

• **Gesamtbilanz Plangebiet Äußere Helde**

Gesamtstandort Äußere Helde: ca. 51,95 ha

Anteil an Vorhaltefläche Umfahrung:
(gewidmet als landwirtschaftliche Fläche) ca. 3,0 ha

Bruttobaugebiet Äußere Helde: ca. 48,95 ha

Anteil Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: ca. 20,99 ha

Öffentliche Grünflächen im Bereich Heldepark: ca. 4,35 ha

Sonstige öffentliche Grünflächen ca. 1,56 ha

(Retention, Fußwege, Verkehrsgrün, Spielplätze)
Feldwege, Fuß- und Radwege im Landschaftsraum

a) bestehende ca. 0,70 ha

b) neu geplante ca. 0,16 ha

Äußere Erschließung einschließlich Busüberlauf ca. 0,27 ha

Bruttobauland: ca. 20,92 ha

Erschließungsflächen: ca. 3,76 ha

Quartiersbezogene öffentl. Grünflächen: ca. 1,30 ha

Gemeinbedarfsflächen: ca. 0,19 ha

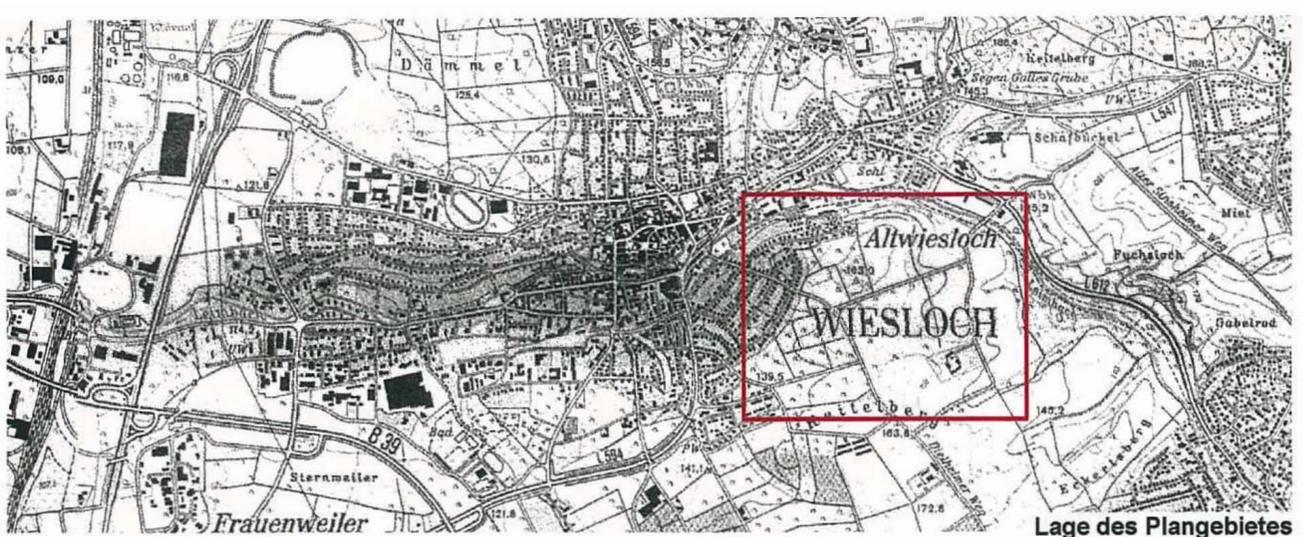
Versorgungsflächen: ca. 0,05 ha

Nettowohnbauland: ca. 15,62 ha

10 Bodenordnung • Kosten

Die Bodenordnung erfolgt im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Äußere Helde“. Die ersten Gespräche mit den Eigentümern finden bereits parallel zur Vorentwurfsaufstellung statt.

Die für den Grunderwerb, die Erschließung des Plangebietes und sonstigen Baumaßnahmen angesetzten Kosten können aus der Finanzierungsplanung für die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Äußere Helde“ entnommen werden, welche im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen erstellt wurde.



Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

STADT WIESLOCH

"Äußere Helde"

Stand 26.01.2005

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) 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 Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S.2850)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat:	26.06.2002
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:	13.04.2004
Frühzeitige Bürgerbeteiligung:	19.04.2004 – 07.05.2004
Frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange:	08.04.2004 – 14.05.2004
Offenlage des Planentwurfs:	12.07.2004 – 13.08.2004
Bekanntmachung hierzu:	03.07.2004
Information der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange von der Offenlage mit erneuter Gelegenheit zur Stellungnahme:	02.07.2004
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB:	26.01.2005

Wiesloch, den 25.03.2005

Ausfertigung des Bebauungsplans:

Wiesloch, den 29. März 2005

Der Bebauungsplan tritt durch Bekanntmachung am 17.06.2006 in Kraft.

Wiesloch, den 19.06.2006

Oberbürgermeister

Oberbürgermeister

Oberbürgermeister

Planverfasser:



Wick+Partner
Stadtplaner Architekten
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
info@wick-partner.de

Schmelzer
Friedemann

Planungsgruppe
LandschaftsArchitektur
und Ökologie

Originalmaßstab 1:500

0m 10m 20m 30m 50m