



# ZEICHENERKLÄRUNG



öffentliche Grünfläche  
Friedhof



Pflanzgebot



Fuß- und Radweg



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Aufschüttungsflächen



Baugrenze



öffentlicher Parkplatz



private Grünfläche  
Kleingärten

## SATZUNG

### A. Rechtsgrundlagen

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. vom 15.9.1977, § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 21. Juni 1977 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 22. Dezember 1975 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan "Neuanlage Friedhof Baiertal" als Satzung beschlossen.

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan (§ 2 Ziff. 1)

#### § 2 Bestandteile des Bebauungsplanes:

1. Zeichnerische Festsetzungen
2. Schriftliche Festsetzungen

Als Anlage ist eine Begründung beigelegt.

#### § 3 Inkrafttreten:

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft

### B. Schriftliche Festsetzungen

#### 1. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG)

Friedhof

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zweckgebundene bauliche Anlagen bis maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

#### 2. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG)

Dauerkleingärten

Bauliche Anlagen im Bereich der Dauerkleingärten sind nicht zulässig. Als Ausnahme können Geschirrhütten bis maximal 15 m<sup>3</sup> Rauminhalt zugelassen werden.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG)

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen (pfq) sind Bäume und Sträucher als Abschirmung anzupflanzen. Böschungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind zu bepflanzen. Die Parkplätze sind durch Baum- und Strauchpflanzung zu gliedern. Für Anpflanzungen sind standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden.

Einfriedigung (§ 111 LBO i. V. mit § 9 Abs. 4 BBauG)

Einfriedigungen im Bereich der Dauerkleingärten sind nur in Heckenform zulässig. Diese sind zu unterhalten und zu pflegen.

B e g r ü n d u n g  
(§ 9 Abs. 8 BBauG)

zum Bebauungsplan "Neuanlage Friedhof Baiertal"

1. Allgemeines

- 1.1 Der bestehende Friedhof im Stadtteil Wiesloch-Baiertal hat derzeit noch Belegungsreserven von ca. 3 Jahren.
- 1.2 Entsprechend einer gutachtlichen Stellungnahme über die Friedhofssituation, die 1977 von der Arbeitsgemeinschaft Friedhof und Denkmal e.V. abgegeben wurde, ist im Stadtteil Baiertal ein Friedhof von ca. 1,6 ha erforderlich. Der vorhandene Friedhof hat eine Größe von ca. 0,7 ha und ist zum größten Teil drei- bis vierfach belegt.
- 1.3 Durch die Lage im Ortskern Baiertal bestehen beim vorhandenen Friedhof keine wesentlichen Erweiterungsmöglichkeiten. Hinzu kommt, daß keinerlei Parkplätze angeboten werden können.
- 1.4 Der Bebauungsplan soll in erster Linie die Voraussetzungen für die Bodenordnung des neuen Friedhofes schaffen. Die Ausarbeitung der Friedhofs- und Freiflächengestaltung soll durch einen Fachplaner (Landschaftsplaner) erfolgen.
- 1.5 Die Realisierung des Bebauungsplanes soll in drei Bauabschnitten durchgeführt werden. Der erste Bauabschnitt umfaßt den westlichen Teil des Friedhofes bis zum vorhandenen Weg Flurstück Nr. 2097. Der zweite Bauabschnitt umfaßt den östlichen - erweiterten - Teil des Friedhofes, in einem dritten Bauabschnitt wäre die vorgesehene Kleingartenanlage durchzuführen.

- 1.6 Zur fußläufigen Anbindung des Friedhofes an die bestehenden Baugebiete ist eine Wegeverbindung an der Südgrenze des Baugebietes "Ortserweiterung Süd" (Lederschen) vorgesehen.
- 1.7 Zur Abschirmung des Friedhofes gegenüber dem Baugebiet sind Pflanzgebote parallel dem unter 1.6 genannten Weg festgesetzt. Die Parkplätze sowie die entstehenden Böschungen sollen entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebot begrünt und gegliedert werden.

## 2. Bestehende Rechtsverhältnisse

- 2.1 Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim hat den Stand gem. § 2a Abs. 6 BBauG erreicht. Die Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen wird voraussichtlich im Dezember 1980 erfolgen. Bedenken oder Anregungen zum Flächennutzungsplan bezüglich der ausgewiesenen Friedhofsfläche in Baiertal sind nicht vorgebracht worden.
- 2.2 Der Flächennutzungsplan stellt die Neuanlagefläche für den Friedhof in unmittelbarer Nachbarschaft zum Baugebiet "Ortserweiterung Süd" dar. Entsprechend dieser Ausweisung würde der Friedhof jedoch an der topographisch ungünstigsten Stelle des Gewannes liegen, die Gräber kämen zum Teil in den Grundwasserbereich. Der Bebauungsplan weicht deshalb geringfügig von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab, indem die Festsetzungen der Friedhofsflächen im westlichen Bereich des Gewannes "Schneidersäcker" vorgenommen wurden. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen des laufenden Verfahrens abgeändert.

## 3. Lage und Größe

- 3.1 Das Plangebiet wird begrenzt:  
im Westen durch die Sinsholmer Straße und die Gemarkungsgrenze Baiertal-Dielheim,

...

im Süden durch die Gemarkungsgrenze Baiertal-Dielheim,  
im Osten durch die bestehenden Grundstücksgrenzen der Flurstücke 2067 bis 2092,  
im Norden durch das Baugebiet "Ortserweiterung Süd" (Loderschen).

Zur Anlage des Verbindungsweges wurde das Flurstück 2061 sowie das Flurstück 3877 in den Geltungsbereich aufgenommen.

### 3.2 Größe des Plangebietes

Bauabschnitt I (Friedhof)	1,4 ha
Bauabschnitt II (Friedhof)	1,0 ha
Bauabschnitt III (Kleingärten)	1,2 ha
Parkplatz	0,2 ha
Fuß- und Radweg	0,2 ha
Pflanzgebot	<u>0,2 ha</u>
Gesamtfläche	4,2 ha

## 4. Nutzung

### 4.1 Bisherige Nutzung

Der Bauabschnitt I wird größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Die Grundstücke im Bereich der Bauabschnitte II und III werden zum Teil landwirtschaftlich, zum Teil als Gartengelände genutzt, ein Teil der Grundstücke (ca. 40%) liegt brach.

### 4.2 Künftige Nutzung

Der größte Teil des Plangebietes soll als Friedhofsfläche genutzt werden. Die Festsetzung der Kleingärtenflächen ist erforderlich, da eine Umlegung der Grundstücke für den zweiten und dritten Bauabschnitt notwendig erscheint. Deshalb wurden die Grundstücke in ihrer Gesamtheit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Im Bauabschnitt I ist eine Fläche für die Errichtung einer Einsegnungshalle sowie der erforderlichen, zweckgebundenen Anlagen festgesetzt.

5. Erschließung

5.1 Die Verkehrserschließung erfolgt über die Sinsheimer Straße, hier sind im Geltungsbereich Parkplätze festgesetzt. Für einen weiteren Parkplatzbedarf steht die Sinsheimer Straße zur Verfügung.

5.2 Wasserversorgung

Durch eine Verlängerung der bestehenden Leitung in der Sinsheimer Straße kann die Wasserversorgung aus dem bestehenden Netz gewährleistet werden.

5.3 Entwässerung

Die Entwässerung des Gesamtgebietes kann über den geplanten Fuß- und Radweg an die vorhandene Abwasserleitung im Akazienweg erfolgen.

6. Überschlägige Kostenermittlung und Finanzierung

6.1 Grunderwerb

1,8 ha x DM 8,-/m<sup>2</sup> DM 144.000,-

(I. Bauabschnitt)

1,2 ha x DM 8,-/m<sup>2</sup> DM 96.000,-

(II. Bauabschnitt)

6.2 Erschließung

Straßenausbau 400 m<sup>2</sup> x DM 80,-/m<sup>2</sup> DM 32.000,-

Parkplatz 1850 m<sup>2</sup> x DM 60,-/m<sup>2</sup> DM 111.000,-

Fuß- und Radweg 2216 m<sup>2</sup> x DM 70,- DM 155.000,-

6.3 Anlage des Friedhofes

BA I 1,4 ha x ca. DM 50,-/m<sup>2</sup> DM 700.000,-

BA II 1,0 ha x ca. DM 60,-/m<sup>2</sup> DM 600.000,-

6.4 Bepflanzung

0,2 ha x DM 25,-/m<sup>2</sup> DM 50.000,-

6.5 Aussegnungshalle

Pauschal DM 500.000,-

6.6 Kosten Gesamt

DM 2.388.000,-

6.7 Finanzierung

Im Haushaltsplan 1981 sind für den Grunderwerb

DM 150.000,- eingestellt

Für die nachfolgenden Haushaltspläne sind die Mittel entsprechend dem Planungs- und Ausbaustand einzustellen.

7. Bodenordnung

7.1 Im Bauabschnitt I sind die Grundstücke durch die Stadt zu erwerben.

Für die Bauabschnitte II und III wird eine Umlegung und Neugestaltung der Grundstücke vorgeschlagen.

Stadtbauamt  
Planungsabteilung

Wiesloch, Oktober 1980



Ketterer



GROSSE KREISSTADT  
WIESLOCH

RHEIN-NECKAR-KREIS

2. FERTIGUNG

# BEBAUUNGSPLAN

## NEUANLAGE FRIEDHOF BAIERTAL

GEFERTIGT:

STADTBAUAMT WIESLOCH

— Planungsabteilung —

WIESLOCH, den **30. APR. 1981**

*Kettner*

	Datum	Name	Maßstab	Planzeichen	Bl. Nr.
bearbeitet	31.10.1980	KETTERER	1:1000	138	
gezeichnet	31.10.1980	RZOUNEK			
geändert	27.1.1981				

# C. Beschlüsse und Genehmigungen

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

Bekanntmachung hierzu am: 21.5.1980

Wiesloch, den 6.5.1981



*[Signature]*  
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 2 a (6) BBauG  
nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31.5.1980  
vom 9.2.1981 bis einschließlich 13.3.1981  
öffentlich aufgelegt.

Wiesloch, den 6.5.1981



*[Signature]*  
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG und § 111 LBO  
in Verbindung mit § 4 GO durch Beschluß des Gemeinderates  
vom 29.4.1981  
als Satzung beschlossen.

Wiesloch, den 6.5.1981



*[Signature]*  
Oberbürgermeister

Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde:



Nr. 13-2410225/25

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO)

Karlsruhe, den 16.07.1981

Regierungspräsidium  
Karlsruhe

*[Signature]*

Durch Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BBauG  
vom 30.7.1981  
ist der Bebauungsplan am 31.7.1981  
rechtsverbindlich geworden.

Wiesloch, den 31.7.1981



*[Signature]*  
Oberbürgermeister