

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
- Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs 2 Nr. 1, § 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 Nutzungsschablone
 0,4 Grundflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 der BauNVO)
 Baugrenze
- Offene Bauweise
 Abweichende Bauweise
- Verkehrsflächen
(§ 9 Abs 1 Nr. 11 und Abs 1 BauGB)
 Verkehrslf. bes. Zweckbestimmung
 Öffentliche Parkfläche
 Fußgängerbereich-Symbol
 Ein- u. Ausfahrtsbereich
- 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)
 Offene Bauweise
 Abweichende Bauweise
- Ver- u. Entsorgungsflächen Fläche Fernwärme
 Elektrizität
 Fernwärme
- Grünflächen
(§ 5 Abs 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs 1 Nr. 15 und Abs 6 BauGB)
 Öffentliche Grünfläche
 Sonstige Grünfläche
 Spielplatz
 Parkanlage
- 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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs 1 Nr. 25a 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)
 Anpflanzung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs 5 BauNVO)
 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 Flächen für Nebenanlagen-Zweck
 St Stellplätze
 GSt Gemeinschaftsstellplatz
 GGa Gemeinschaftsgaragen
 Linien ohne begrenzenden Charakter
 Linie Baunutzung (Knödellinie)

Übersicht Bebauungsplan
 Äußere Helde
 1. Bauabschnitt

 STADT WIESLOCH	Projekt: Äußere Helde 1. Änderung		
	Plantyp: Bebauungsplan		
erstellt von: Br	M: 1:1000		Datum: 29.09.2008

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)

 Nutzungsschablone

0,4 Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

 Baugrenze

 Offene Bauweise

 Abweichende Bauweise

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.1 BauGB)

 Verkehrsf. bes. Zweckbestimmung

 Öffentliche Parkfläche

 Fußgängerbereich-Symbol

 Ein- u. Ausfahrtsbereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die

Abfallentsorgung und Abwasserbesei-
tigung 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 Fernwärme

 Elektrizität

 Fernwärme

9. Grünflächen

(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4,

§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

 Öffentliche Grünfläche

 Sonstige Grünfläche

 Spielplatz


 Parkanlage


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

 Anpflanzung von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B.
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,
Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Flächen für Nebenanlagen-Zweck




St Stellplätze

GSt Gemeinschaftsstellplatz

GGa Gemeinschaftsgaragen

Linien ohne begrenzenden Charakter

 Linie Baunutzung (Knödellinie)

 STADT WIESLOCH	Projekt: Äußere Helde 1.Ä		
	Plantyp: Legende		
erstellt von: Br	M: 1:870		Datum: 29.04.2010



1. Bebauungsplanänderung Äußere Helde

A Planungsrechtliche Festsetzungen

C Örtliche Bauvorschriften

Stand 28.07.2008

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 4214), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58, BGBl. III 213-1-6)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetze vom 14.12.2004 (GBl. S. 884, 895) und Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252).

Allgemeine Angaben

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes vom 17.06.2006 gelten auch für diese erste Bebauungsplanänderung, soweit sie nicht nachfolgend geändert oder ergänzt werden.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

Ergänzend zu den textlichen Festsetzungen vom 17.06.2006 und den zeichnerischen Festsetzungen dieses Planes darf die GRZ in den Gebieten WA 4 und WA 5 mit baulichen Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO nur um bis zu 20 vom Hundert der zulässigen Grundfläche überschritten werden.

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

Für die einzelnen Gebiete gelten folgende Höhenbegrenzungen

WA 1	WH = 8,50 m	OK = 11,00 m
WA 2	WH = 6,00 m	OK = 8,00 m
WA 3	WH = 8,50 m	OK = 11,00 m
WA 4	WH = 8,50 m	OK = 11,00 m
WA 5	WH = 8,50 m	OK = 11,00 m
WA 6	WH = 8,50 m	OK = 11,00 m

WH = Wandhöhe im Sinne der Landesbauordnung als Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut

OK = Oberster Punkt des Gebäudes oder Daches

Im WA 1 darf als Ausnahme die Oberkante auf max. 30 % der Summe der Firstlängen um bis zu 1,00 m überschritten werden.

Im WA 6 wird die Höhe der baulichen Anlagen durch ergänzende Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingeschränkt.

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist auf max. 0,50 m über oder max. 1,00 m unter Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt.

Der Bezugspunkt ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche, die zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes dient, gemessen jeweils in der Mitte der Grundstücksgrenze zur Verkehrsfläche.

A 3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

WA 1	offene Bauweise
WA 2	offene Bauweise
WA 3	offene Bauweise
WA 4	abweichende Bauweise
WA 5	abweichende Bauweise
WA 6	offene Bauweise

In der offenen Bauweise sind die Gebäude als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser (Hausgruppen) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zu errichten.

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude in „verketteter“ Bauweise innerhalb der Baugrenzen zu errichten, wobei jeweils auf der östlichen Grundstücksgrenze bzw. östlichen Baugrenze angebaut werden muss. Die Hauptgebäude fügen sich durch Zwischenbauten und Nebenanlagen, wie z.B. Garagen, überdachte Stellplätze u.ä. zu einer geschlossenen Reihe zusammen. Eine Überbauung dieser Zwischenflächen ist bis zu den festgesetzten Höhenbegrenzungen (A 2.2) zulässig, so dass eine geschlossene Bauweise entsteht.

A 9 Flächen für Versorgungsanlagen

- Zweckbestimmung Fernwärme. Auf der in den zeichnerischen Festsetzungen ausgewiesenen Fläche für Fernwärmeversorgung ist sowohl ein eigenes Heizkraftwerk als auch eine Wärmeübergabestation einschließlich der jeweils erforderlichen Gebäude zulässig.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

C 1.2 Dachform/Dachneigung

WA 1

Flachdach (begrüntes/bepflanztes Flachdach)	0° - 3°
Pulldach	3° - 15°
Satteldach	30° - 45°

WA 2 bis WA 5

Flachdach (begrüntes/bepflanztes Flachdach)	0° - 3°
Pulldach	3° - 15°
Satteldach	30° - 40°

WA 6

Flachdach (begrüntes/bepflanztes Flachdach)	0° - 3°
Pulldach	3° - 15°



1. Bebauungsplanänderung Äußere Helde

Begründung

Stand 28.07.2008

Inhalt

	Seite
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
3. Planungskonzept	3
3.1 Städtebauliches Planungskonzept	3
3.2 Landschaftsplanerisches Konzept	4
3.3 Verkehrsinfrastruktur	4
4. Grünordnungsplan	5
5. Planungsrechtliche Festsetzungen	5
5.1 Art der baulichen Nutzung	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung	6
5.3 Bauweise	6
5.4 Überbaubare Grundstücksfläche	6
5.5 Flächen für Versorgungsanlagen	6
5.6 Stellplätze und Garagen	7
6. Örtliche Bauvorschriften	7
7. Verfahren	7

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan „Äußere Helde“, mit einer Gesamtfläche von ca. 52 Hektar, wurde durch Bekanntmachung am 17. Juni 2006 rechtskräftig. Der Bebauungsplan gliedert sich in drei Baufelder, die ca. 4,4 Hektar, ca. 6,2 Hektar und 5,0 Hektar groß sind (Netto-Wohnbauland).

Der erste Bauabschnitt (westlicher Teil des Bebauungsplanes), der für ca. 190 Wohneinheiten Platz bietet, soll im Spätjahr 2008 erschlossen werden. Dieser erste Bauabschnitt ist gekennzeichnet durch eine vom Rebenweg und Keitelbergweg ausgehende zentrale Erschließung, von der aus dann die einzelnen Wohnquartiere im Wesentlichen mit verkehrsberuhigten Bereichen erschlossen werden. Nördlich dieser Erschließungsstraße sind drei höhenversetzte Wohngruppen festgesetzt, die sich jeweils um einen kleinen zentralen Erschließungshof gruppieren.

Auf Grund der absehbaren demografischen Entwicklung werden in naher Zukunft sicherlich auch alternative Wohnformen zu den bisher üblichen Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauungen nachgefragt werden. Die Stadt Wiesloch hat deswegen für diesen nördlichen Teil des ersten Bauabschnitts einen kleinen beschränkten Wettbewerb unter Planern und Architekten ausgeschrieben mit dem Ziel, nachbarschaftsorientierte Wohnformen zu entwickeln. Da die Ergebnisse dieses Wettbewerbs nicht mit den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 17. Juni 2006 umsetzbar sind, ist eine entsprechende Anpassung durch diese erste Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die erste Änderung liegt im Norden des ersten Bauabschnitts, im Bereich nördlich der Sammelstraße, für den der bestehende Bebauungsplan bereits drei Wohnhöfe vorgesehen hat. Die Gesamtfläche des Änderungsplanes beträgt ca. 1,64 Hektar. Hiervon sind ca. 1,35 Hektar unmittelbar von den geänderten Festsetzungen betroffen. Sämtliche Grün- und Ausgleichsflächen des ca. 15,8 Hektar großen Teilgebietes zwischen Keitelbergweg und Dielheimer Gässchen (verlängerte Merian-Straße) werden von dieser Änderung nicht berührt – ausgenommen eine kleine Teilfläche, die für die Fernwärmeversorgung benötigt wird.

3. Planungskonzept

3.1 Städtebauliches Planungskonzept

Das Änderungsgebiet gliedert sich in drei Teilbereiche (WA 1 – WA 5) sowie den bereits im bestehenden Bebauungsplan enthaltenen – geringfügig geänderten – Teilbereich WA 6.

Wie unter 1. dargelegt, wurden aus dem beschränkten Architektenwettbewerb drei unterschiedliche Entwürfe ausgewählt, die mittels dieser Bebauungsplanänderung umgesetzt werden sollen.

Der westliche Wohnhof (WA 1) besteht aus einem atriumförmigen Gebäude, dessen Wohnbereiche um einen gemeinsamen Innenhof angelegt werden. Das Gebäude ist in sich architektonisch in Lage und Höhenentwicklung gegliedert. Die Wohnorientierung ist jeweils zu den Außenseiten des Atriums (Baugrenzen) orientiert.

Beim zweiten Komplex (WA 2 und WA 3) handelt es sich um eine Mischung aus Reihen- und Doppelhäusern sowie einem Mehrfamilienhaus, die um einen privaten verkehrsfreien Innenhof gruppiert sind, der gemeinsamen Begegnungen und Veranstaltungen dienen soll.

Der östliche Teil (WA 4 und WA 5) besteht aus winkelförmig geplanten Gebäuden, die auf relativ kleinen Parzellen um einen gemeinsamen Wohnanger angeordnet werden sollen. Grundidee hierfür ist die Möglichkeit, auf sich verändernde Familiengrößen reagieren zu können, in dem die ursprüngliche grenzbündig stehende Wohnzelle über dem Bereich der Stellplätze und Nebenanlagen im Obergeschoss nach Bedarf erweitert werden kann.

Alle drei Bereiche sind durch ein Straßen- und Wegesystem miteinander verbunden, so dass nicht nur innerhalb des jeweiligen Quartiers, sondern auch darüber hinaus die Kommunikation der Generationen ermöglicht wird.

3.2 Landschaftsplanerisches Konzept

Die großzügig ausgelegten Grün- und Ausgleichsflächen des Bebauungsplanes, sowohl des ersten Planungsabschnittes als auch der Abschnitte II und III, werden von dieser Änderung nicht berührt. Es gilt nunmehr im Rahmen der Grünordnungsplanung zu prüfen, ob durch diese Änderung ein erhöhter Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, als dies beim bestehenden Bebauungsplan der Fall wäre.

3.3 Verkehrsinfrastruktur

Die Haupterschließung der Gebiete WA 3 bis WA 6 erfolgt wie bisher über die bereits im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Wohnsammelstraße. Der westliche Wohnhof (WA 1) sowie Teile des mittleren Wohnhofes sollen über einen bereits vorhandenen Anschluss, der jedoch bisher nicht genutzt wurde, an den Schulwiesenweg angebunden werden (ca. 24 Stellplätze).

Die innere Erschließung der Wohnblöcke WA 2 und WA 3 erfolgt durch einen privaten Innenhof, der von Fahrzeugverkehr – außer Anlieferung – freigehalten werden soll. Die Parkierung dieser beiden Wohngebiete erfolgt zum Teil (ca. 16 Stellplätze) über den zuvor erwähnten Anschluss an den Schulwiesenweg und ca. 16 – 18 Stellplätze über die Wohnsammelstraße.

Der östliche Wohnhof (WA 4 und WA 5) wird über eine schleifenförmig geführte verkehrsberuhigte Zone erschlossen, die in ihrem West-Ost-Verlauf als Wohnanger ausgebildet wird. Der südliche Teil des WA 5 wird unmittelbar von der Sammelstraße aus erschlossen. Die Parkierung dieser Anlage erfolgt jeweils auf dem einzelnen Baugrundstück. Zusätzlich sind an der Ostseite Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen.

Das nordwestlich angrenzende Baugebiet „Nähere Helde“ wurde im Jahr 1960 geplant. Dabei wurden vom Schulwiesenweg aus auch zwei Straßenanschlüsse in die östlich und südöstlich angrenzende Feldflur angelegt. Diese Planungsweise war in den 60-er und 70-er Jahren durchaus gängig. Es wurden so teilweise Erweiterungen bestehender Baugebiete über die vorhandenen Straßennetze erschlossen.

Wären zum damaligen Zeitpunkt lediglich die Feldfluren und Feldwegenetze anzuschließen gewesen, hätten die seinerzeitigen Plangeber diese Anschlüsse nicht mit einer Breite von 8,5 m festgesetzt. Insofern mussten die Anwohnerinnen/Anwohner davon ausgehen, dass zu irgendeinem späteren Zeitpunkt eine (Teil-)Erschließung über diese Anschlüsse erfolgen wird.

Von den im Änderungsgebiet geplanten ca. 45 Wohneinheiten sollen ca. 20 Wohneinheiten über den Schulwiesenweg erschlossen werden. Der weitere Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt dann über die Straßen Zur Helde, Stückeläckerweg und Keitelbergweg. Im Vergleich zu dem in diesen genannten Straßen vorhandenen Verkehr ist die Zunahme durch den Verkehr, der durch ca. 20 Wohneinheiten entsteht, sicherlich

zumutbar und führt für die Betroffenen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen. Es ist für die unmittelbar an diesem Anschluss zum Schulwiesenweg gelegenen Gebäude sicherlich mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens gegenüber dem derzeitigen Zustand zu rechnen. Verglichen mit einem zu erwartenden Verkehrsaufkommen nach dem ursprünglichen Planungskonzept „Nähere Helde“, welches den Anschluss eines weit umfangreicheren Baugebietes vermuten ließe, handelt es sich bei der jetzigen Planung mit dem Anschluss von max. 40 privaten Stellplätzen um eine durchaus noch zumutbare Erhöhung der Verkehrsbelastung.

4. Grünordnungsplan

Wie unter Ziffer 3.2 bereits erwähnt, gilt es zu prüfen, inwieweit der durch die Planänderung zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft größer ist, als der durch den rechtskräftigen Bebauungsplan zulässige.

Die Grundflächenzahl wird, mit Ausnahme in WA 4 und WA 5, beibehalten, in den beiden letztgenannten Wohngebieten wird sie auf Grund der sehr dichten Bebauung auf kleinen Grundstücken auf 0,5 erhöht. Zielgruppe in diesen beiden als WA 4 und WA 5 bezeichneten Gebieten sind insbesondere auch Personen und Familien mit kleineren Budgets, die trotzdem in nachbarschaftlicher Wohnumgebung hochwertige Wohnbebauung realisieren können. Zur Kompensation der Erhöhung wird die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO so weit reduziert, dass das nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässige Höchstmaß der Überbauung beibehalten bleibt.

Die Straßenflächen im Änderungsgebiet entsprechen in etwa denen aus dem rechtskräftigen Plan, lediglich beim Anschluss an den Schulwiesenweg entsteht eine geringfügig größere Versiegelung. Dies gilt es abzuwägen gegenüber den anderen Sachgütern, insbesondere gegenüber einer deutlich verbesserten Wohnqualität in den Quartieren WA 1 bis WA 3. Während im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan entlang der Haupterschließungsstraße eine Vielzahl von Stellplätzen angeordnet war, sind diese nunmehr im Wesentlichen an der Nordseite (WA 1 bis WA 3) oder auf den jeweiligen Baugrundstücken als Einzelparkierung angeordnet. Hierdurch steigt nicht nur in diesem Änderungsgebiet, sondern auch im übrigen Baugebiet, insbesondere entlang dieser Sammelstraße, der Wohnwert deutlich, so dass dies den minimal größeren Eingriff mehr als kompensiert (Feststellung der Planungsgruppe Schmelzer und Friedemann, Landschaftsarchitektur und Ökologie).

Da die Auswirkungen dieser Bebauungsplanänderung auf Natur und Umwelt, bezogen auf den gesamten bereits rechtskräftigen Bebauungsplan, nicht erkennbar größer sein werden als bisher schon zulässig, kann von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht sowie einem gesonderten Grünordnungsplan abgesehen werden. Der zu erwartende Eingriff wird nach wie vor vollständig innerhalb des gesamten Plangebietes ausgeglichen. Dies gilt auch unter dem Gesichtspunkt des Artenschutzes.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Änderungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung gegenüber dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine vorgesehen. Die einzelnen Quartiere sind ebenso als WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Alle im bisherigen Bebauungsplan zugelassenen Nutzungen sind auch im Änderungsplan zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird entsprechend dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Lediglich für die sehr kleinen Grundstücke in den beiden Gebieten WA 4 und WA 5 wird die Grundflächenzahl mit 0,5 festgesetzt. Dies ist deshalb erforderlich, weil hier auf kleinsten Parzellen die Option eines „wachsenden Hauses“ eröffnet werden soll, welches sich den jeweiligen Bedürfnissen der Nutzerinnen/Nutzer anpassen kann.

Im bisherigen Bebauungsplan war eine GRZ von 0,4 festgesetzt mit der Anrechnung der Nebenanlagen (befestigte Flächen) um bis zu 50 vom Hundert der zulässigen Grundfläche, also eine mögliche versiegelte Fläche von 60 % der Grundstücksfläche.

In diesem Änderungsplan wird für die Gebiete WA 4 und WA 5 die Überschreitung mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf max. 20 vom Hundert beschränkt, so dass die gesamte mögliche Versiegelung der Grundstücke den Wert von 60 % wiederum nicht übersteigt.

Die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen bleibt im Wesentlichen erhalten. Sie wird lediglich auf die drei unterschiedlichen Wohnhofquartiere abgestimmt.

5.3 Bauweise

In den Gebieten WA 1 bis WA 3 und WA 6 ist die offene Bauweise festgesetzt, wobei hier Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig sind.

In den Gebieten WA 4 und WA 5 ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Hierbei sollen die Hauptgebäude jeweils ohne Einhaltung eines seitlichen Abstandes auf der Ostgrenze der Grundstücke errichtet werden. Die Nebengebäude und Stellplätze/Garagen gliedern sich entlang der Erschließungsflächen an. Bei einer Ausschöpfung des im Bebauungsplan zulässigen Maßes ergibt sich eine L-förmige Bebauung, wobei diese wiederum ohne seitliche Abstandsfläche die Ost- und Westgrenze der Grundstücke tangieren kann, und somit zu einer optionalen geschlossenen Bauweise wird.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen/Baufenster festgelegt. Dabei werden die zulässigen Überschreitungen mit Terrassen aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

5.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Das gesamte Gebiet der Äußeren Helde soll an eine Fernwärmeversorgung angeschlossen werden. Derzeit wird geprüft, ob die Erzeugung der Wärme innerhalb des Gebietes (erster bis dritter Bauabschnitt) erfolgen soll, oder ob die Möglichkeit eines Energie-/Wärmeverbundes mit einer bestehenden oder noch zu errichtenden Wärmeerzeugungsanlage außerhalb des Gebietes Äußere Helde besteht. In letztgenanntem Fall wäre innerhalb des Baugebietes lediglich eine Übergabestation erforderlich, welche die ankommende Wärme auf die Netze der einzelnen Bauabschnitte verteilt. Aus diesem Grunde setzt der Änderungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Fernwärme fest, die beide Optionen umfasst.

Die bereits im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Fläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität wird übernommen.

5.6 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den in Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen anzulegen. Dabei können Flächen für Gemeinschaftsstellplätze auch überdacht werden, Flächen für (offene) Stellplätze sind durch eine entsprechende Begrünung und Bepflanzung zu gliedern.

6. Örtliche Bauvorschriften

Die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten örtlichen Bauvorschriften gelten weiterhin auch für diesen Änderungsplan. Lediglich bezüglich der Dachneigung ist bei geneigten Dächern im WA 1 eine Dachneigung bis 45 Grad zulässig, sowie eine Überschreitung der OK Gebäude um 1,00 m auf max. 30 % der gesamten Firstlänge..

7. Verfahren

Gemäß § 13 Baugesetzbuch kann ein vereinfachtes Verfahren angewandt werden, wenn die Änderung oder Ergänzung des Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt und u. a. weitergehende Beeinträchtigungen der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b Baugesetzbuch genannten Schutzgüter nicht zu besorgen sind.

Bei der Prüfung, ob die Grundzüge der Planung berührt werden, ist der Bereich der Änderung in Relation zum insgesamt ca. 52 Hektar umfassenden Gesamtplan zu betrachten. Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt für diesen Änderungsbereich drei identische Bauquartiere mit einer jeweiligen Wohnhoferschließung fest. Diese Grundidee der Wohnhoferschließung wird – wenn auch in etwas abgewandelter und differenzierterer Form – beibehalten. Weitere Bauflächen über den bestehenden Plan hinaus werden nicht festgesetzt. Auch wenn eine kleine Teilfläche über den Schulwiesenweg neu erschlossen wird, ist die Haupteerschließung auch für das Änderungsgebiet nach wie vor die vom Rebenweg bzw. Keitelbergweg ausgehende Wohnsammelstraße, so dass sich auch hier der Änderungsplan im Wesentlichen mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan deckt.

Da die überbaubaren Flächen sowie die durch Verkehrsflächen und Stellplätze befestigten Flächen sich gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan nicht wesentlich verändern, und auch die zulässige Überbaubarkeit der Grundstücke, mit einer geringfügigen Ausnahme in den Gebieten WA 4 und WA 5, nicht erhöht, ist der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft mit den bisher bereits festgesetzten Maßnahmen nach wie vor ausgeglichen.

Aus diesem Grunde ist eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht gemäß § 2 Baugesetzbuch für diesen Änderungsplan nicht erforderlich. Das Verfahren kann nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt werden, wobei von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch abgesehen wird. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange erfolgt nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch durch Auslegung des Planes bzw. Beteiligung nach § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch.

Aufgestellt am 23. Juli 2008

Stadtverwaltung Wiesloch
Fachbereich 5
Fachgruppe Stadtentwicklung