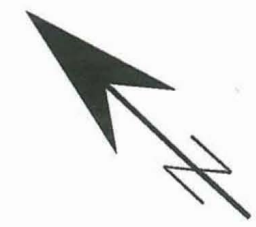




Gemeinde Wiesloch  
Gemarkung Wiesloch



 <b>Stadt Wiesloch</b> 69168 Wiesloch    Marktstraße 13    Tel.: (06222) 84-0		
<b>Projekt</b> Bebauungsplan Freizeitgelände		
<b>Plan Nr.</b> 621.4.115	<b>Plantyp</b> Bebauungsplan	
<b>Maßstab</b> 1:1500	<b>Erstellt von</b> Ke/Br	<b>Erstellt am</b> 18.04.2002

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



Baugrenze

### 6. Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Öffentliche Parkfläche

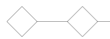


Straßenverkehrsflächen

### 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.13

und Abs.6 BauGB)



Unterirdische Leitung

### 9. Grünflächen

(§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15

und Abs.6 BauGB)



Grünflächen

(§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15  
und Abs.6 BauGB)



Gesundheitlichen Zwecken dienende  
Gebäude und Einrichtungen



Spielflächen



Sportanlagen



Sportlichen Zwecken dienende Gebäude  
und Einrichtungen

### 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)

Landschaftsmaßnahmen Zweck Fl. mit Bindungen zu Pflanzungen u. Erhalt



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



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



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 und Abs.6 BauGB)



Erhaltung von Bäumen

### 15. Sonstige Planzeichen



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



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



STADT WIESLOCH

Projekt: Freizeitgelände

Plantyp: Legende



erstellt von: Br

M: 1:1050

0m 10m 20m 30m 40m 50m 60m 70m

Datum: 28.04.2010

## Schriftliche Festsetzungen

zum

### Bebauungsplan "Freizeitgelände"

-Satzungsfassung-

1. Planungserleichternde Festsetzungen  
§ 9 (1) BauGB und BauNVO
- 1.1 Art der baulichen Nutzung  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO
  - 1.1.1 Öffentliche und private Grünflächen  
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
    - 1.1.1.1 Öffentliche Grünfläche – Schwimmbad  
Zulässig sind die für den Betrieb des Schwimmbades erforderlichen baulichen Anlagen. In der überbaubaren Grundstücksfläche am Südostrand des Schwimmbades sind auch Gaststätten zulässig.
    - 1.1.1.2 Private Grünfläche – Saunanlagen  
Zulässig sind bauliche Anlagen und gastronomische Nutzungen, die dem festgesetzten Zweck dienen.
    - 1.1.1.3 Öffentliche Grünfläche - Sportplatz  
Zulässig sind bauliche Anlagen und Einrichtungen, die sportlichen Zwecken dienen, z.B. Umkleide- und Sanitärgebäude.
    - 1.1.1.4 Private Grünfläche - Tennisanlagen  
Zulässig sind Tennispplätze, Halle und Gaststätte sowie die notwendigen Sanitär- und Umkleidegebäude
    - 1.1.1.5 Öffentliche Grünfläche - Abenteuer Spielplatz  
Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen sowie ein Gebäude (Spielhaus) mit max. 150 m<sup>2</sup> Grundfläche.
    - 1.1.1.6 Öffentliche Grünfläche - Grill-, Spiel- und Bolzplatz  
Zulässig ist die Einrichtung einer Grillhütte sowie der zugehörigen Sitzmöglichkeiten (Terrassen).
    - 1.1.1.7 Öffentliche Grünfläche - Festwiese, Bedarfsparkeplatz

Die Errichtung baulicher Anlagen ist nicht zulässig, ausgenommen sanitäre Einrichtungen, diese sind so nah als möglich an der Schwimmbadstraße zu platzieren.

1.2 Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen ( § 18 BauNVO)  
Die Höhe baulicher Anlagen darf max. betragen:

	Zwischen Bach und Flst.Nr. 4067 (Fahrweg)	Übriger Bereich
Traufhöhe	4,5 m	6,0 m
Firsthöhe	6,5 m	9,5 m
Bezugspunkt	Gelände	Gelände

1.2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche ( § 19 BauNVO)  
Soweit in den einzelnen Nutzungen keine Grundflächen festgesetzt sind gelten folgende Werte als Höchstgrenze:

Gebiet	GRbaul. Anlagen
Grünfläche Schwimmbad	3.500 m <sup>2</sup>
Grünfläche Saunaanlage	400 m <sup>2</sup>
Grünfläche Sportplatz	120 m <sup>2</sup>
Grünfläche Tennisanlagen	3.500 m <sup>2</sup>

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in den zeichnerischen Festsetzungen definiert. Ein Überschreiten der Baugrenzen ist mit Gebäudeteilen um bis zu 10 % der jeweiligen Gebäudetiefe zulässig. Ausgenommen die Baugrenzen zwischen Bach und Flst.Nr. 4067.

In einem Abstand von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der B 39, dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Unzulässig sind auch sonstige Freizeiterrichtungen jeglicher Art.

1.4 Nebenanlagen  
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO

Nebenanlagen i.S. § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis 40 m<sup>3</sup> zulässig.

- 1.5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Auf den in den Zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichneten Flächen ist der vorhandene § 24 a Biotop in seiner Art und Größe zu schützen. Die Bepflanzung soll zur Abschirmung gegenüber angrenzenden Nutzungen entsprechend ergänzt werden.

- 1.6 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Auf den in den Zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichneten Flächen ist der vorhandene Bewuchs zu erhalten und zu pflegen. Durch Maßnahmen oder natürliche Einflüsse abgängige Gehölze sind wertgleich zu ersetzen.

- 1.7 Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern  
§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Auf den in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichneten Flächen sind heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen und zu pflegen um die derzeit vorhandenen isoliert stehenden Bäume und Sträucher zu vermetzen.

- 1.8 Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB  
§ 9 (1a) BauGB

Im gesamten Bereich zwischen Schwimmbadstraße und B39 darf das Oberflächennassernicht der Kanalisation zugeführt werden. Es ist auf den einzelnen Grundstücken oder zentral in Versickerungs- und Verdunstungsmulden oder -flächen einzuleiten. Diese sind in die Gestaltung der Spiel- und Freizeitflächen zu integrieren.

# Begründung

zum

## **Bebauungsplan Freizeitgelände -Satzungsfassung-**

### INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1	Allgemeines.....	
.....	1	
2	Planungsanlaß.....	
.....	1	
3	Geltungsbereich.....	
.....	2	
4	Vorbereitende Bauleitplanung.....	2
5	Bewältigung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe.....	2
6	Nutzung.....	
.....	5	



2 Begründung zum Bebauungsplan "Freizeitgelände"

7 Erschließung.....  
..... 6

8 Verfahren.....  
..... 7

## 1 Allgemeines

Im Bereich Talwiesen haben sich über die Jahrzehnte mehrere Sport- und Freizeitaktivitäten entwickelt. Neben dem Freibad befindet sich in diesem Gewann eine private Saunanlage, der Sportplatz der TSG Wiesloch sowie die Tennisplätze und -halle des TC Rot-Weiß Wiesloch. Zusätzlich wurde in den letzten Jahren westlich der Umkleideanlagen zum Schwimmbad eine Skateanlage errichtet und in der Nordwestecke der Umkleidegebäude Proberäume für den Rock- und Popverein eingerichtet. Hier finden auch kleinere Musikveranstaltungen statt. Diese Einrichtungen liegen alle östlich der Schwimmbadstrasse.

Im Schwimmbad befindet sich ein Kiosk mit Terrassebewirtung, die private Saunanlage enthält auch eine Gaststätte für die Saunagäste und beiden Tennisanlagen befindet sich ebenfalls ein gastronomischer Betrieb.

Die Parkplätze für diese Freizeiteinrichtungen liegen zwischen der Tennisanlage und dem Schwimmbad, in geringfügigem Ausmaß auch direkt gegenüber dem Eingang zum Schwimmbad. Hier sind auch Fahrradabstellplätze vorhanden.

## 2 Planungsanlaß

An Sommertagen reicht die Anzahl an Stellplätzen nicht aus, deshalb wurde in den letzten Jahren ein Behefsparkplatz westlich der Schwimmbadstrasse eingerichtet. Eine Wiese wurde hierzu entsprechend eingezäunt und abgemäht. Dieser Platz wurde gelegentlich auch als Festwiese, z.B. für Abiturfeiern verwendet.

In den letzten Jahren wurde immer wieder der Wunsch an den Jugendgemeinderat und den Gemeinderat herangetragen, im Stadtgebiet eine Grillhütte für Familien oder kleinere Gruppen zur Verfügung zu stellen. Die städtischen Gremien beschlossen, eine solche im Bereich der bereits vorhandenen Freizeitanlagen zu errichten.

Im Stadtgebiet gibt es einige wenige Bolzplätze, die jedoch gerade in dichter besiedelten Teilen der Stadt zu erheblichen Störungen und auch Belästigungen führen. Auch unter dem Blickwinkel, dass solche Einrichtungen schon mit ihrem ermittelten Beurteilungspegel von 62 dB(A) über dem für Wohngebiete anzunehmenden Immissionsrichtwert liegen, sind Standorte in der Nähe von Wohngebieten grundsätzlich nicht zumutbar. Ein Anbinden an vorhandene Freizeitagglomerationen bietet sich deshalb an.

Gerade für ältere Kinder fehlen im Stadtgebiet Möglichkeiten, die ihrem Aktivitätsdrang entsprechenden Spiel- und Betätigungsmöglichkeiten zu finden. Dabei sollen keine "fertigen" Spielmöglichkeiten angeboten werden, sondern unter pädagogischer Leitung und Unterstützung an der Gestaltung

und auch Veränderung eines solchen Abenteuerspielplatzes mitgearbeitet werden. Auf Grund der teilweise von diesen Aktivspielplätzen ausgehenden Lärmbelastigungen sind solche Plätze in der Nähe von Wohngebieten meist nicht möglich.

Wie unter 1 dargelegt, befinden sich im Bereich Talwiesen bereits einige gastronomische Einrichtungen. Diese liegen derzeit im unbeplanten Außenbereich, es ist deshalb auch ein Ziel dieses Bebauungsplanes, die gastronomische Nutzung zu steuern. Der Gemeinderat hat deshalb in seiner Sitzung vom 28.03.2001 beschlossen, dass über die bestehenden Gaststätten hinaus grundsätzlich keine weiteren im Außenbereich angesiedelt werden sollen.

Um diese Nutzungen im Bereich des Freizeitgeländes unterzubringen ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich. Auch die vorhandenen Einrichtungen sollen durch den Bebauungsplan entsprechend abgesichert werden und gewisse Entwicklungsmöglichkeiten erhalten.

### 3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus den zeichnerischen Darstellungen. Außer den bereits vorhandenen Sport- und Freizeiteinrichtungen umfaßt er westlich der Schwimmbadstrasse nur Teile des Grundstück Flst.Nr. 14210.

### 4 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Verwaltungsgemeinschaft Wießloch-Dielheim ist seit 25.08.2000 rechtswirksam.

Dieser Flächennutzungsplan stellt die Flächen zwischen der Schwimmbadstrasse und dem Angelbach als Grünflächen mit der Spezifizierung Sportplatz, Badeplatz dar. Ein Teil der Flächen westlich der Schwimmbadstrasse ist als Grünflächen/Kleingartenflächen ausgewiesen, und der Bereich östlich des vorhandenen Kanals (frühere Trasse der B 39) als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Erweiterung in den als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Bereich beträgt ca. 0,48 ha (ohne Pflanzgebiete). In so weit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 5 Bewältigung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe

#### 5.1 Umweltschadensprüfung

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist eine Prüfung vorzunehmen, ob für die geplanten Maßnahmen eine UVP-Pflicht besteht.

Der Bebauungsplan könnte im Sinne dieses Gesetzes allenfalls als Projekt nach Ziffer 18.3 eingestuft werden. Dabei ist zu unterscheiden zwischen dem bereits bestehenden und dem neu hinzukommenden Teil des Vorhabens. Der gesamte Geltungsbereich umfaßt 9,31 ha, wovon 7,71 ha bereits seit vielen Jahren bestehen.

Bei einer Fläche zwischen 4 ha und 10 ha ist gemäß § 3 c Abs.1 Satz 1 UVPG eine allgemeine Vorprüfung vorzunehmen, ob von dem beabsichtigten Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dabei können Vorhaben, die unter der UVP-Pflichtgrenze liegen bei Erweiterungen auch UVP-pflichtig werden.

Im vorliegenden Fall ist die Einstufung des Vorhabens als "Freizeitpark" sicher nicht gegeben, weil die zugelassenen Nutzungen nur relativ wenige bebaute/versiegelte Flächen zulassen und somit die Auswirkungen nicht mit einem Freizeitpark vergleichbar sind. Auch die Erweiterung des bestehenden, im Wesentlichen unbefestigten Gebietes um ca. 1,6 ha, von denen 0,61 ha ausschließlich Grün-, Pflanz- und Biotopeflächen sind, läßt keine Auswirkungen erwarten, die eine UVP erforderlich machen. Trotzdem sollen im Folgenden die einzelnen betroffenen Belange betrachtet werden.

## 5.2 Bestand

Die Betrachtung der Auswirkungen wird auf die neu hinzukommenden Flächen für Sport- und Freizeitnutzungen beschränkt, da wesentliche Eingriffe, über das heutige Maß hinaus auf Grund der Planfestsetzungen bei den bereits bestehenden Nutzungen nicht zu erwarten sind.

Die für neue Nutzungen vorgesehenen Flächen südwestlich der Schwimmbadstrasse sind teilweise mit schmalen Heckenstrukturen bestanden, insbesondere im Bereich des Parkplatzes und am westlichen Rand des Geltungsbereiches zur B 39, sowie eine breitere Hecke zwischen der Schwimmbadstrasse und der B 39, die ca. 20 m von der Fahrbahn der B 39 entfernt endet. Hinter dem Parkplatz gegenüber dem Eingangsgebäude zum Schwimmbad befindet sich der § 24 a Biotope.Nr. 6718-226-0056. Zwischen diesen Heckenstrukturen liegen landwirtschaftliche Flächen, die jedoch überwiegend als Grünland genutzt werden.

## 5.3 Darstellungen des Landschaftsplanes

Für den Erweiterungsbereich weist der Landschaftsplan im Wesentlichen die gleichen Darstellungen auf wie der Flächennutzungsplan. Der westliche Teil ist

als Grünfläche/Kleingartenfläche und der östliche als landwirtschaftliche Fläche mit Heckenstrukturen gekennzeichnet. Insgesamt wird der ganze Bereich des Sport- und Freizeitgeländes (Bestand und jetzige Erweiterung) als Grünzäsur ausgewiesen. Der Aktivbereich hat zusätzlich die Signatur "Schwimmbad". Entlang des Angelbaches ist eine "von Bebauung freizuhaltende Fläche" dargestellt, deshalb sind im Bebauungsplan die Baufenster hier im Wesentlichen auf den Bestand beschränkt. Lediglich beim Sportplatz der TSG Wiesloch ist als zukünftige Baufläche für ein Umkleide- und Sanitärgebäude eine Fläche entlang der Straße –ggf. als Ersatz für das vorhandene Gebäude– festgesetzt.

## 5.4 Zu erwartende Auswirkungen

### 5.4.1 Auswirkungen auf Freizeit und Erholung

Die Konzentration von Sport- und Freizeiteinrichtungen wirkt sich auf diesen Teilaspekt der Untersuchungen positiv aus, da er Aktivitäten und Wegebeziehungen bündelt. Die Vielfalt des Angebotes, die durch den Bebauungsplan ermöglicht wird, bietet Familien auch außerhalb von Einrichtungen, die nur gegen Bezahlung genutzt werden können, Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

### 5.4.2 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Freizeiteinrichtungen, und insbesondere die Aktivspielplätze bieten nicht immer ein "aufgeräumtes" Bild. Aus diesem Grund ist eine entsprechende Eingrünung notwendig. Der Bebauungsplan sieht deshalb entlang der B 39 als Sichtschutz und auch gegenüber dem Grundstück Flst.Nr. 14209 eine geschlossene Bepflanzung mit Hecken vor. Trotzdem sollte die Gesamtanlage nicht komplett eingepflanzt werden, damit eine gewisse Kontrolle, insbesondere von der Schwimmbadstrasse ausgeht.

### 5.4.3 Auswirkungen auf die Siedlung

Siedlungen im Sinne von Wohngebieten sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Die nächsten Wohngebiete sind mindestens 400 – 500 m entfernt, so dass grundsätzlich Störungen nicht zu befürchten sind. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Wohngebäude im Außenbereich, welches Bestandsschutz genießt. Die Lärmbelastung durch die B 39 mit derzeit rund 25.000 Fahrzeugen in 24 Stunden ergibt an diesem Gebäude einen Wert von 70 – 75 dB(A). Dieser liegt sicherlich deutlich über den zu erwartenden Lärmbelastungen aus dem Plangebiet. Auch schirmt die geplante 10 m breite Heckenbepflanzung zwischen Plangebiet und Grundstück Flst.Nr. 14209 die Bereiche gegeneinander ab. Insofern sind negative Auswirkungen nicht zu befürchten.

### 5.4.4 Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen ist von untergeordneter Bedeutung, durch die vorhandenen Heckenstrukturen gibt es keine größeren zusammenhängenden Flächen, die eine wirtschaftliche Bearbeitung zulassen. Aus diesem Grund sind die Flächen größtenteils als Grünland verpachtet oder werden lediglich gemäht um sie sauber zu halten.

#### 5.4.5 Auswirkungen auf die Wassernutzung

Größere negative Auswirkungen auf die Wassernutzung sind auch von den Vorhaben im Erweiterungsbereich nicht zu erwarten, da Flächenversiegelungen von bedeutendem Ausmaß nicht zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus fest, dass anfallendes Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern sind, so dass die Neubildung von Grundwasser nicht beeinträchtigt wird. Im Bereich des Grill-, Spiel- und Bolzplatzes bzw. der Festwiese sind sanitäre Einrichtungen vorgesehen, so dass Verunreinigungen des Geländes vermieden werden können.

#### 5.4.6 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Bisher sind in dem Plangebiet nur einzelne Heckenstrukturen und der § 24 a Biotopt vorhanden, die jedoch untereinander keine Verbindung haben.

Zur Sicherung des § 24 a Biotopts ist sowohl der Biotopt als zu erhaltende Fläche festgesetzt als auch um ihn herum eine Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB. Diese Fläche soll der natürlichen Sukzession unterliegen.

Die vorhandenen Heckenstrukturen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu ergänzen, so dass sich eine verbindende Gesamtstruktur ergibt, die auch die einzelnen Bereiche trennen und gliedern kann. Diese Vernetzung bietet Kleintieren Unterschlupf und Schutz und kann auch den Revierwechsel besser gewährleisten als bisher. Ferner setzt der Bebauungsplan fest, dass auch die Einzelbäume im Bereich des Parkplatzes an der Schwimmbadstrasse und im Norden des Erweiterungsbereiches erhalten werden müssen.

Mit diesen Maßnahmen kann der zu erwartende Eingriff weitestgehend ausgeglichen werden, auch sind die zulässigen baulichen Maßnahmen von so geringem Ausmaß, dass nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft kaum zu befürchten sind.

Neben der Vernetzung bieten die festgesetzten Pflanzmaßnahmen eine Abschirmung gegenüber der sehr stark befahrenen B 39, so dass nach der entsprechenden Bepflanzung und Pflege der Hecken die Verkehrsteilnehmer nicht durch die Aktivitäten auf den einzelnen Spiel- und Freizeitflächen abgelenkt werden.

## 6 Nutzung

### 6.1 Sport- und Freizeitnutzungen

Die Art der Nutzung ist für den gesamten Geltungsbereich als "Grünflächen" gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB festgesetzt. Der primäre Charakter für die mit diesem Bebauungsplan beabsichtigten Nutzungen als Grünbereiche entlang des besiedelten Gebietes der Stadt soll damit deutlich zum Ausdruck kommen.

Neben den bestehenden Einrichtungen zwischen Schwimmbadstrasse und Angerbach sind westlich davon folgende Nutzungen vorgesehen:

- Abenteuer Spielplatz

Hier soll neben der reinen Spielmöglichkeit den Jugendlichen und Kindern insbesondere ermöglicht werden, die eigene Phantasie und Kreativität zu entwickeln. Unter spezieller pädagogischer Anleitung sollen neben den Bereichen des Spielens auch Bauen, Handwerk, Gartenpflege, Kleintierhaltung und Organisation vermittelt werden. Aus diesem Grunde sind auch temporäre kleine bauliche Anlagen (Hütten) sowie ein kleineres Gebäude (Spielhaus mit ca. 150 m<sup>2</sup> Grundfläche) für Schlechtwetterphasen als bauliche Anlagen zulässig.

- Grill-, Spiel- und Bolzplatz

Neben der Grillhütte sollen in diesem Bereich vor allem Bewegungs-, Spiel- und ein Bolzplatz entstehen. Die Einrichtungen sind so zu planen und anzuordnen, dass der vorhandene § 24 a Biotop nicht beeinträchtigt wird. Gegebenenfalls muß dieser zum Schutz gegenüber den Aktivbereichen mit einem Zaun versehen werden.

- 

Festwiese/Bedarfsplatz

Dieser Teil des Bebauungsplanes soll lediglich als ebene Fläche (Wiese) mit Kennzeichnung der Parkplätze angelegt werden. Außer evtl. sanitäre Einrichtungen darf auf dieser Fläche keine bauliche Anlage errichtet werden.

### 6.2 Regelung der gastronomischen Nutzung

Um die Entwicklung von Gastronomie im Außenbereich zu steuern hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 28.03.2001 beschlossen, neben den bereits bestehenden Gaststätten im Außenbereich grundsätzlich keine weiteren zuzulassen. Der Bebauungsplan setzt deshalb fest, dass Gaststätten nur in den Flächen Tennisanlagen, Saunanlage und Schwimmbad im Bereich des heutigen Kiosks mit Terrasse nbe wirtung zugelassen sind.

## 6.3 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (ha)
---------	----------------

**Bestand**

Schwimmbad	3,71
Saunanlage	0,11
Sportplatz	1,09
Tennisanlagen	1,45
Parkplätze	1,02
Straßenfläche	0,33

**Summe Bestand** 7,71

**Neue  
Ausweisungen**

Abenteuerspielplatz	0,36
Grill-, Spiel- und Bozplatz	0,36
Parkplatz/ Festwiese	0,27
§ 24 a Biotopt mit Erweiterung	0,14
zu erhaltende Hecken und Sträucher	0,24
Pflanzgebotflächen	0,23

**Summe neue  
Ausweisungen** 1,60

**Gesamtsumme** 9,31

## 7 Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung ist über die Schwimmbadstrasse gegeben und bedarf keiner zusätzlichen Maßnahmen. Lediglich der Kurvenbereich im Süden des Plangebietes sollte etwas verbreitert werden.



Der Verbandssammler des Abwasserzweckverbandes Leimbach-Engelbach liegt derzeit noch innerhalb der Schwimmbadfläche, es gibt jedoch bereits konkrete Planungen diesen in die öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen.

Im Erweiterungsbereich liegt sowohl eine Gasleitung als auch ein Abwasserkanal, der die Tankstelle an der L597 entwässert. Die vorgesehenen Nutzungen stellen keine Beeinträchtigung für diese unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen dar, auch sind durch diese keine Beeinträchtigungen für die vorgesehenen Nutzungen zu erwarten. Bei Grabarbeiten sind jedoch vor Beginn die genaue Lage der jeweiligen Leitung zu erheben und ggf. Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Die Fläche mit Pflanzbindung ist im Bereich der Gasleitung unterbrochen, damit von den Wurzeln der Pflanzen keine Gefahr für die Leitung ausgeht.

## 8 Verfahren

Der Gemeinderat hat am 28. März 2001 beschlossen diesen Bebauungsplan aufzustellen. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 01.09.2001 in der Rhein-Neckar-Zeitung.

Die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte durch Offenlage des Planentwurfes in der Zeit vom 10.09.2001 bis einschl. 28.09.2001. Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange angehört.

Die Offenlage des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.12.2001 bis einschl. 25.01.2002. Die von der Planung berührten Behörden und Träger wurden entsprechend benachrichtigt. Anregungen gingen während der Offenlage keine ein.

Der Satzungsbeschluss wurde vom Gemeinderat am 20. März 2002 gefasst.

Wiesloch, März 2002  
Fachbereich 6 Planung

Peter Ketterer

## VERFAHRENSVERMERKE

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes: 28.03.2001  
Bekanntmachung hierzu am: 1.09.2001

Anhörung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange: 24.08.2001 – 31.09.2001

Offenlage des Planentwurfs: 17.12.2001 – 25.01.2002  
Bekanntmachung hierzu am: 6.12.2001

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB: 20.03.2002

Wiesloch, den 08.04.2002



*Davidmann*

Oberbürgermeister

Ausfertigung des Bebauungsplans:

Wiesloch, den 19.04.2002



*Davidmann*

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan tritt durch Bekanntmachung des  
Satzungsbeschlusses am 25.04.2002 in Kraft.

Wiesloch, den 26.04.2002



*Davidmann*

Oberbürgermeister