

LEGENDE zum Bebauungsplan "Suedlich der Schwetzinger Strasse" - 2. Aenderung

1. Art der baulichen Nutzung
(§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)
 -  Allgemeine Wohngebiete
(§4 BauNVO)
 - WA1 Differenzierung unterschiedlicher Festsetzungen
2. Maß der baulichen Nutzung
(§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
3. Bauweise, Bautlinien, Baugrenzen
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 -  Baugrenze
4. Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 -  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
5. 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) und Abs.6 BauGB)
 -  Anpflanzen von Bäumen
6. Sonstige Planzeichen
 -  Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
 - Ga Garagen
(§9 Abs.1 Nr.4 und 22 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)
 -  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§9 Abs. 7 BauGB)
max. 45 Dachneigung
 -  Nutzungsschablone
max. 45 Dachneigung



Stadt Wiesloch

BP "Suedl. d. Schwetzinger Str."

2. Aenderung - Legende

Maßstab	Erstellt von	Erstellt am
1:1750	<i>fcl</i>	27.07.1999

BEBAUUNGSPLAN

„Südlich der Schwetzingener Straße“ 2. Änderung

Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) -Satzungsfassung-

1. Fertigung

**Große Kreisstadt Wiesloch
Rhein-Neckar-Kreis**



BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB)

zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Südlich der Schwetzinger Straße“

-Satzungsfassung-

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 Allgemeines	1
2 Planungsanlass	1
3 Geltungsbereich	1
4 Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.....	1
5 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	2
6 Bodenschutz	2
7 Verfahren	2
7.1 Einleitung des Satzungsverfahrens, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Offenlage	2
7.2 Anregungen zur Offenlage, Satzungsbeschluss	2
8 Zusammenfassendes Ergebnis der Abwägung	3



1 Allgemeines

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

Der Bebauungsplan wurde im Jahre 1994 erstmalig geändert. Die Änderung betraf die Festsetzung der Höhenstaffelung im Bereich „A“.

2 Planungsanlass

In Wiesloch besteht derzeit ein großes Angebot an Wohnungen im Geschossbau. Auf der anderen Seite ist die Nachfrage nach Einfamilienheimen in Form von Reihen- oder Doppelhäusern enorm groß. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft beabsichtigt daher, auf der westlichen Teilfläche (WA 1) des allgemeinen Wohngebiets Reihenhäuser zu errichten. Hierzu ist es erforderlich, die überbaubare Grundstücksfläche zu ändern.

Auf der östlichen Teilfläche (WA 2) des allgemeinen Wohngebiets soll ein städtischer Kindergarten errichtet werden. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans in seiner ursprünglichen Fassung wäre ein Kindergarten nur in der Erdgeschosszone der zur Sofienstrasse orientierten Bebauung zulässig. Da der Kindergarten nicht in ein Gebäude mit anderer Nutzung integriert werden soll und darüber hinaus ein zweigeschossiges Kindergartengebäude errichtet werden soll, ist es erforderlich, in diesem Teilbereich die zulässige Art der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche neu festzulegen.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Planänderung umfaßt die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 15326 sowie 15326/1 mit einer Fläche von insgesamt rund 0,3 ha. Die Grundstücke liegen an der Ecke Luisenstrasse/Sofienstrasse.

4 Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan

Gegenüber der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans wurde die überbaubare Grundstücksfläche sowie im allgemeinen Wohngebiet die Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke neu geregelt (vgl. hierzu Kap. 2). Des weiteren wird die Grundflächenzahl differenziert festgesetzt (0,4 für den Teilbereich WA 1 sowie 0,35 für den Teilbereich WA 2). Für den gesamten Geltungsbereich der Planänderung ergibt dies eine Grundflächenzahl von 0,38, was der ursprünglichen Festsetzung entspricht.

Im Geltungsbereich der Planänderung rückt im WA 1 die überbaubare Grundstücksfläche näher an die vorhandene, westlich gelegene Bebauung heran. Kompensiert wird dies dadurch, daß in diesem Bereich die zulässige Zahl der Vollgeschosse von III-IV auf II reduziert wird.

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs entfällt das in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans vorhandene Pflanzgebot, da diese Fläche für die Herstellung von Stellplätzen benötigt wird.



5 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

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

Im vorliegenden Verfahren ändert sich zwar die überbaubare Grundstücksfläche, die zulässige Grundfläche aber wird nicht erhöht. Des weiteren wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse in einem Teilbereich verringert. Ein Eingriff in Natur und Landschaft im planungsrechtlichen Sinn ist aufgrund der Planänderung daher nicht zu erwarten. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, daß bei der erstmaligen Überplanung des Bereichs in ein Wohngebiet mit begrünten Freibereichen aufgrund des Bestandes (Gewerbebetrieb mit ca. 90 % versiegelter Fläche) ohnehin kein Eingriff sowohl im planungsrechtlichen Sinn als auch tatsächlich stattgefunden hat.

6 Bodenschutz

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

Für die östliche Teilfläche des Geltungsbereichs wurde von Herrn Dr. Ludwig Hildebrandt, Büro für Denkmalpflege und Umweltschutz, Im Köpfe 7, 69168 Wiesloch ein Gutachten für den Bereich des geplanten Kindergartens (WA 2) ausgearbeitet. Die Aussagen lassen sich im Grundsatz auf den westlichen Teil des Geltungsbereichs (WA 1) übertragen.

Als Ergebnis des Gutachtens lässt sich feststellen, daß die obersten Schichten anthropogen belastet sind. Es handelt sich dabei um Anschüttungen, die aus Bauschutt bestehen, sowie um Oberböden mit einer Mächtigkeit von ca. 50 – 80 cm, die eine Belastung von Z 2/3 aufweisen. Bodenaushub aus diesen Schichten ist in einer geeigneten Deponie zu entsorgen. Verbleiben die obersten Schichten im Gebiet, sind diese mit einer Grabesperre (Mies oder Schotter) zu versehen und mit unbelastetem Material von min. 30 cm Mächtigkeit zu überdecken.

Die darunter liegenden Schichten bestehen aus Lößlehm (Z 1.2/2) sowie aus Leimbachkiesen (Z 1.1/Z 2). Diese geringer belasteten Schichten können bei Aushub im Gebiet verbleiben. Eine Grabesperre sowie die Überdeckung mit unbelastetem Material ist hier ebenfalls vorzusehen.

7 Verfahren

7.1 Einleitung des Satzungsverfahrens, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Offenlage

Der Gemeinderat der Stadt Wiesloch hat in seiner Sitzung am 30.09.1998 beschlossen, den Bebauungsplan „Südlich der Schwetzinger Straße“ in einem Teilbereich im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern. Öffentlich bekanntgemacht wurde dieser Beschluss durch Veröffentlichung in der Rhein-Neckar-Zeitung am 23.01.1999.

Der Planentwurf mit Begründung lag in der Zeit vom 1. Februar 1999 bis einschließlich 1. März 1999 öffentlich aus. Gleichzeitig mit der Offenlage wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

7.2 Anregungen zur Offenlage, Satzungsbeschluss

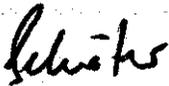
Weder von Bürgern noch von den am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen zur Planung inhaltlicher Art geäußert. Einige Hinweise des Land-

ratsamtes Rhein-Neckar-Kreis -Untere Bodenschutzbehörde- wurden redaktionell in den schriftlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen. Der Bebauungsplan wurde in der Sitzung am 03.03.1999 vom Gemeinderat der Stadt Wiesloch als Satzung beschlossen.

8 Zusammenfassendes Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander waren in diesem Verfahren insbesondere die folgenden Gesichtspunkte zu berücksichtigen: Zum einen soll auf der östlichen Fläche des Geltungsbereichs ein städtischer Kindergarten errichtet werden. Die verbleibende (westliche) Fläche soll nach wie vor Wohnzwecken dienen. Da derzeit der Bedarf an Wohnungen an Geschossbauten als gering einzustufen ist, die Nachfrage nach Einfamilienheimen dagegen enorm groß ist, sollen auf dieser Restfläche Reihenhäuser errichtet werden. Für eine sinnvolle Nutzung dieser Fläche ist es erforderlich, die überbaubare Grundstücksfläche in Richtung der bestehenden Bebauung zu erweitern. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird dabei jedoch von 3-4 Vollgeschossen auf 2 Vollgeschosse reduziert.

Wiesloch, im Juli 1999



Frank Schröter
Fachbereich 6
-Stadtplanung und Bodenordnung-



BEBAUUNGSPLAN

**„Südlich der Schwetzingener Straße“
2. Änderung**

**schriftlicher Teil
-Satzungsfassung-**

1. Fertigung

**Große Kreisstadt Wiesloch
Rhein-Neckar-Kreis**



SATZUNG

RECHTLICHE GRUNDLAGE

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I, S. 2049) in Verbindung mit Art. I Ziff. 91 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.08.1997 (BGBl. I, S. 2081), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466), des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 03.10.1973 (GBl. S. 577) in der Fassung vom 18.05.1987 (Gbl. S. 181) hat der Gemeinderat der Stadt Wiesloch die 2. Änderung des Bebauungsplans

„Südlich der Schwetzingen Straße“

als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich:

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

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes:

1. Zeichnerischer Teil,
2. Schriftlicher Teil mit
 - A Planungsrechtlichen Festsetzungen,
 - B Örtlichen Bauvorschriften.

Als Anlage ist eine Begründung beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten:

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.



SCHRIFTLICHER TEIL

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO) und Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Als Bauweise ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.4 überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen entsprechend des Planeintrags im zeichnerischen Teil festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Stellplätze mit Schutzdach ohne seitliche Umschließung durch Wände oder Tore) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Die obersten, anthropogenen Schichten des im Gebiet anfallenden Bauaushubs sind auf einer geeigneten Deponie zu entsorgen.

Bauaushub aus den tiefer liegenden, geogenen Schichten kann auf dem Baugrundstück verbleiben. Dabei ist auf das Material eine Grabesperre aufzubringen und mit nachweislich unbedenklichem Material von mindestens 30 cm Mächtigkeit abzudecken.

Werden die auf den nicht überbauten Grundstücksflächen vorhandenen obersten Schichten abgeschoben, so sind sie auf einer geeigneten Deponie zu entsorgen. Nach dem Einbau einer Grabesperre muß der Bereich mit nachweislich unbedenklichem Material von mindestens 30 cm Mächtigkeit abgedeckt werden. Verbleiben die obersten Schichten auf dem Baugrundstück, gilt die gleiche Vorgehensweise.

Im Bereich des Pflanzgebots kann auf die Grabesperre verzichtet werden, eine Abdeckung mit einer Mächtigkeit von 15 cm ist hier ausreichend.

3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB)

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 11 Einzelbäume entsprechend des Planeintrags zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind mit Sträuchern zu unterpflanzen. Es sind hierbei Arten der im folgenden aufgeführten Vorschlagslisten zu verwenden:

Bäume:

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

Sträucher:

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

B Örtliche Bauvorschriften

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

Die Dachneigung darf max. 45° betragen. Traufen und Ortgänge müssen Überstände von mind. 0,30 m erhalten. Die Fassaden sollen insgesamt als verputztes Mauerwerk in Erscheinung treten, glasierte Materialien sind als Fassadenbestandteil nicht zulässig. Alle Fassadenteile und -materialien sind farblich aufeinander abzustimmen. Grelle und glänzende Farben sind nicht zulässig. Fenster sind als Lochfenster in Form von stehenden Formaten bzw. als Reihung stehender Formate auszubilden. Balkone sind nur in vertikalen Gebäudevorsprüngen integriert zulässig.

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

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

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen auf Kragplatten sind nicht zulässig.

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

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen. Dabei ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind hierbei Arten der im folgenden aufgeführten Vorschlagsliste zu verwenden:

Bäume:

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

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

Zulässig sind offene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über vorhandenem Gelände. Die Einfriedigungen sind zu hinterpflanzen. Es sind hierbei Arten der im folgenden aufgeführten Vorschlagsliste zu verwenden:

Sträucher:

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

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

Antennenanlagen über Dach sind nicht zulässig.

HINWEISE

- 1 In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
- 2 Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.
- 3 Im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahrens sind die planungsrechtlichen Festsetzungen der Ziff. 2 mit dem Landratsamt –Gesundheitsamt- abzustimmen.

Wiesloch, im Juli 1999



Frank Schröter
Fachbereich 6
-Stadtplanung und Bodenordnung-

VERFAHRENSVERMERKE

Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes: 30.09.1998
Bekanntmachung hierzu am: 23.01.1999

Anhörung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange: 01.02.1999 – 01.03.1999

Offenlage des Planentwurfs: 01.02.1999 – 01.03.1999
Bekanntmachung hierzu am: 23.01.1999

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB: 03.03.1999

Wiesloch, den 30.07.1999



V. Reidermann
Oberbürgermeister

Ausfertigung des Bebauungsplans:

Wiesloch, den 02.08.1999



V. Reidermann
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan tritt durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 04.08.1999 in Kraft.

Wiesloch, den 04.08.1999



V. Reidermann
Oberbürgermeister





Stadt Wiesloch

BP "Suedl. der Schwetzingen Str."

2. Aenderung - 1. Fertigung

Maßstab

1:500

Erstellt von

Scher

Erstellt am

27.07.1999