

GE	III
0,5	1,75
0	45°

bahn 6.00 m.
reg 2 x 2.00 m.



20 KV

11428 Strabe

11428 Strabe

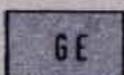
11434 14.50 m
11432 14.50 m
11432 15.50 m
11430 11.82 m

11427 13.50 m
11426 6.50 m
11425 8.00 m
11423 14.44 m

3982 7 1275 m
3983 6 797 m
3983 5 112 m
3982 6 725 m
3982 7 1914 m
3991 6 1155 m
3991 5 729 m
3998 6 1677 m
3998 5 1151 m

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

 GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse

0.5 Grundfläche (GRZ)

①.2 Geschossfläche (GFZ)

Bauweise

o offene Bauweise

 Baugrenze

≤ 45° Dachneigung

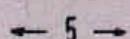
Verkehrsfläche

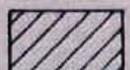
 Gehweg
Fahrbahn

Sonstige Festsetzungen

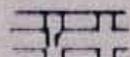
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

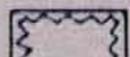
 Grenze des räumlich. Geltungsbereiches

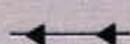
 Maße in Meter

 vorhandene Gebäude

 Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität)

 Leitungsrecht

 von d. Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtflächen)

 El. Freileitung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art d. Nutzung	Zahl d. Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachneigung

SATZUNG

A. Rechtliche Grundlage

Aufgrund der §§ 1,2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat den Bebauungsplan " 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 beigefügt.

§ 3 Inkrafttreten:

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

B. Schriftliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG) Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ist die Errichtung von Einzelhandels- und Handelsbetrieben mit Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig. Als Ausnahme können Betriebe zugelassen werden, die in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen stehen und Betriebe, die der unmittelbaren Versorgung des Gebietes dienen.

Vorhandene Einzelhandels- und Handelsbetriebe dürfen in betriebsnotwendigem Umfang erweitert werden, sofern die Betriebsstruktur erhalten bleibt.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG und §§ 16 ff. BauNVO)

a) Grundflächenzahl GRZ, Geschoßflächenzahl GFZ (§§ 19 und 20 BauNVO) entsprechend den Planeinschriften,

b) Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO) entsprechend den Planeinschriften,

1.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG und § 22 BauNVO)

- offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

1.1.4 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG und § 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BBauG und § 73 LBO)

2.1 Dächer

Die Dachneigung darf 45 Grad nicht übersteigen, Dächer sind mit blendungsfreiem Material einzudecken.

2.2 Werbeanlagen

sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.3 Einfriedigungen

Grundstücke, die an die Bahnlinie angrenzen, dürfen nur mit dauerhaften, tür- und torlosen Einfriedigungen versehen werden.

B E G R Ü N D U N G
(§ 9 Abs. 8 BBauG)

zur Bebauungsplanänderung "Zwischen den Wegen"

Wiesloch, Rhein-Neckar-Kreis

1.0 Allgemeines

1.1 Der Bebauungsplan "Zwischen den Wegen, Dörnigstgärten, Untere Bohn" wurde mit Erlaß Nr. 13-24/0220/51 vom Regierungspräsidium Karlsruhe am 15.06.1970 genehmigt. Der Bebauungsplan gliedert sich in drei Teile, wobei der nördlich des Leimbaches gelegene Teil Dörnigstgärten, Untere Bohn als Sondergebiet Altenheim und Schulgebäude festgesetzt wurde. Der südliche Teil wurde als Wohngebiet bzw. Gewerbegebiet festgesetzt. Der als Gewerbegebiet (Stellen für Gewerbebetriebe) festgesetzte Teil des Bebauungsplanes entspricht jedoch nicht den Mindestanforderungen des § 30 BBAUG.

1.2 Die westliche Grenze des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung bildet derzeit die Bundesstraße 39. Im Zuge des Ausbaues der Umgehung B 3/B 39, der voraussichtlich 1987 abgeschlossen sein wird, erfolgt eine Abstufung der jetzigen B 39 zur Ortsstraße. Die Vorschriften und insbesondere die geforderten Abstände baulicher Anlagen von der Fahrbahnkante, die das Bundesfernstraßengesetz fordert, sind dann nicht mehr anzuwenden.

1.3 Das Plangebiet liegt ca. 1,5km westlich des Stadtkerns (siehe beiliegende Karte). Der Änderungsplan wird begrenzt:

- im Süden durch die Nebenbahn
- im Westen durch die B 39 alt
- im Norden durch die Straße "Zwischen den Wegen" und das Grundstück des Hotels "Mondial"
- Im Osten durch die Straße "In den Breitwiesen".

2.0 Nutzung

2.1 Vorhandene Nutzung

Im Gebiet "Zwischen den Wegen" befinden sich mehrere Handwerksbetriebe (z. B. Fliesenleger, Heizungsbau, Elektroanlagen, Schreinerei, Sanitär u. a.) sowie Kfz-Betriebe und -Händler als auch Groß- und Einzelhandelsbetriebe (Elektro, Bettwaren, Kinderbekleidung usw.). Daneben befinden sich auf einer Vielzahl von Grundstücken auch Wohnungen und Wohngebäude der jeweiligen Betriebsinhaber bzw. Eigentümer.

2.2 Zulässige Nutzung

Nach der Baunutzungsverordnung von 1968 sind in Gewerbegebieten Verbrauchermärkte und ähnliche Vertriebsformen zulässig, ausgenommen Einkaufszentren und Verbrauchermärkte im Sinne des § 11 Abs. 3, sofern sie der übergemeindlichen Versorgung dienen. Dies bedeutet, daß im rechtskräftigen Bebauungsplan "Zwischen den Wegen" Verbrauchermärkte und ähnliche Vertriebsformen zulässig sind, wenn sie nicht der übergemeindlichen Versorgung dienen.

3.0 Änderung gegenüber dem vorhandenen Bebauungsplan

3.1

Das Mittelzentrum Wiesloch ist nach den Festsetzungen des Regionalplanes weiter auszubauen. Dabei genießt ein Zusammenhalten und Zusammenbringen der Einkaufsfunktion im Kernbereich einen hohen Stellenwert. Die Zentrumsfunktion soll durch Erweiterungsflächen für Dienstleistung und Einzelhandel, vor allem im Kernbereich und in Verbindung mit Sanierungsmaßnahmen, gestärkt und ausgebaut werden.

1979/80 wurde von der BBE-Unternehmensberatung GmbH, Köln, ein Strukturgutachten für Wiesloch als Versorgungszentrum erstellt. In dieser Untersuchung wurde u. a. festgestellt, daß die Einzelhandelsstruktur als ausgewogen und ausgeglichen zu beurteilen ist. Diese Aussage gilt sowohl für die Flächenrelation Facheinzelhandel: Warenhausunternehmen als auch innerhalb der Wirtschaftsgruppierungen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollten auf absehbare Zeit nicht zugelassen werden, um die gesunde Struktur der Gesamtstadt nicht zu gefährden.

Im Rahmen der Altstadtsanierung wurden in den 20 Jahren erhebliche Anstrengungen unternommen, um die obengenannten Ziele zu erreichen. Von privater und öffentlicher Seite wurden über 120 Mio DM investiert, um einen funktionsfähigen Stadtkern aufzubauen.

In den letzten Jahren häuften sich die Anfragen von Supermärkten, Verbrauchermärkten u. ä. nach Grundstücken bzw. Umnutzungsmöglichkeiten vorhandener Betriebe in Stadtrandlagen. Gerade solche, sehr aggressiv arbeitende Vertriebsformen tragen zu einer städtebaulich-funktionellen Aushöhlung der Altstadt bei. Durch eine Konzentration, insbesondere am westlichen Stadtrand, besteht sogar die Gefahr der Bildung eines Subzentrums mit gravierenden Auswirkungen auf die derzeit ausgewogene Einzelhandelsstruktur in ihrer städtebaulichen Funktion.

Aufgrund der Baunutzungsverordnung von 1968 sind in Gewerbegebieten und Mischgebieten auch großflächige Einzelhandelsbetriebe, Verbrauchermärkte u. ä. zulässig, sofern sie eine nicht übergemeindliche Versorgung bieten und nicht unter die Vorschriften des § 11 Abs. 3 BauNVO 68 fallen. Da bereits einige vergleichbare Betriebsformen in den vorhandenen Gewerbegebieten ansässig sind, reicht eine Anpassung an die Baunutzungsverordnung von 1977 nicht aus, es ist vielmehr ein Ausschluß der entsprechenden Nutzungen erforderlich, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

3.2 Änderungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan

- Die gemäß § 30 BBauG geforderten Mindestfestsetzungen werden im Änderungsplan vorgenommen.
- Die Errichtung von Handels- und Einzelhandelsgeschäften mit Verkauf an Endverbraucher ist nicht zulässig. Ausgenommen sind Betriebe, die mit handwerklichen Dienstleistungen verbunden sind und Betriebe, die der unmittelbaren Gebietsversorgung dienen. Solche Betriebe können als Ausnahmen zugelassen werden, wenn von ihnen die unter Ziff. 3.1 dieser Begründung genannten Auswirkungen nicht ausgehen. Vorhandene Einzelhandels- und Handelsbetriebe sind in ihrem Bestand geschützt, wenn die Betriebsstruktur erhalten bleibt. Betriebsnotwendige Erweiterungen schließt dieser Bestandsschutz mit ein.

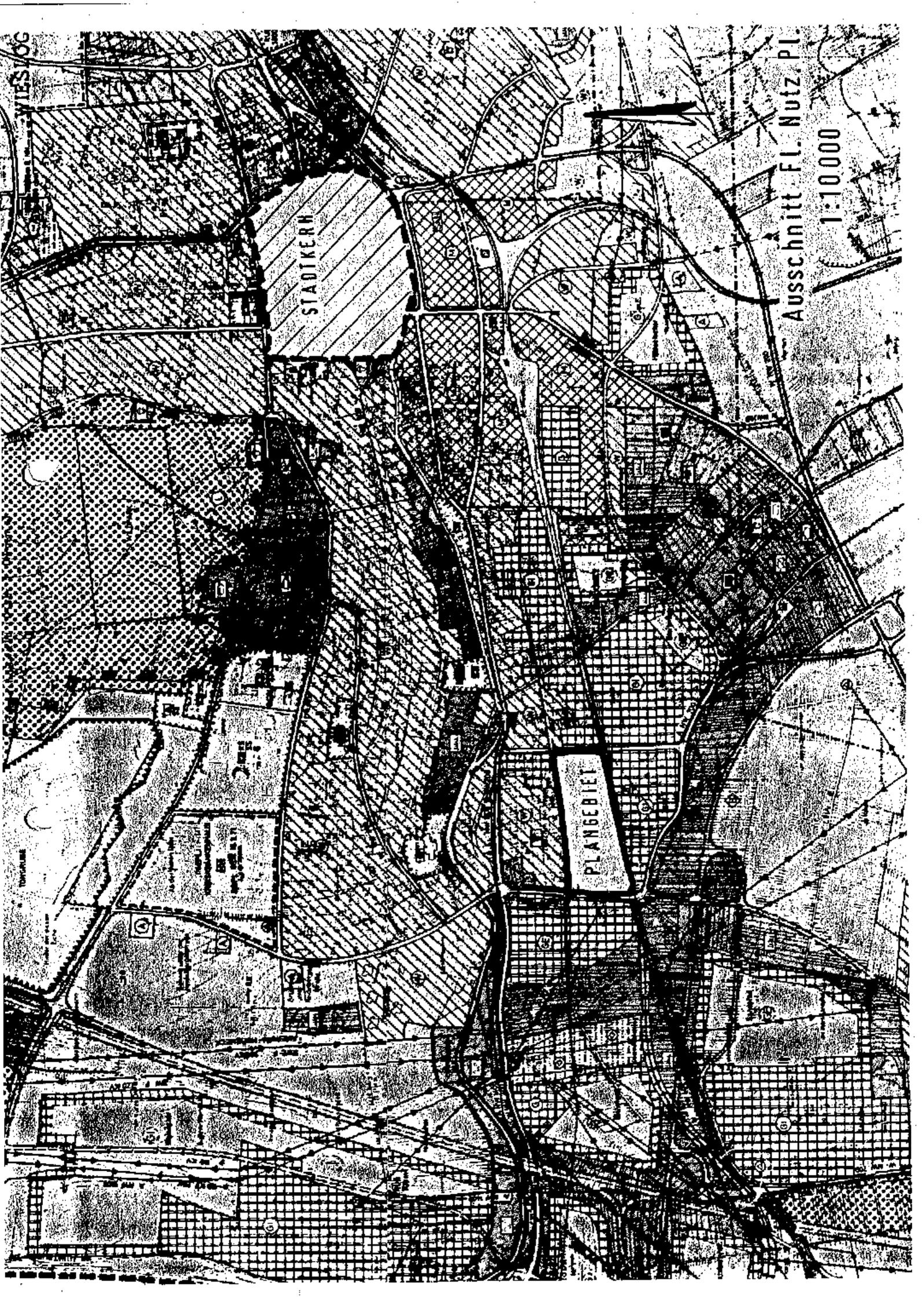
- Um die Radweglücke zwischen dem Stadtteil Frauenweiler (Alte Bruchsalter Straße) und der Kreuzung Schwetzingener Straße/Alte Heerstraße zu schließen, ist am westlichen Rand des Änderungsplanes ein Geh- und Radweg vorgesehen.
- Nach Fertigstellung der B 39 (voraussichtlich 1987) wird die B 39 alt zur Ortsstraße abgestuft. Aus diesem Grunde sind die Baugrenzen im Änderungsplan bis auf 5 m an die Straße bzw. an den geplanten Geh- und Radweg herangerückt. Notwendige Sichtflächen sind im Kreuzungsbereich vorhanden.

Wiesloch, August 1986

Stadtbauamt
Planungsabteilung



Ketterer



VIESOG

STADTKERN

PLANGEBIET

Ausschnitt Fl. Nutz. Pl.
1:10000

Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde : siehe unten

Ausgefertigt

Wiesloch, den 7.7.1987



In Vertretung
H. Mohr
Helmut Mohr
Bürgermeister
Oberbürgermeister

Durch Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BBauG vom 9.7.1987

ist der Bebauungsplan am 9.7.1987

rechtsverbindlich geworden.

Wiesloch, den 9.7.1987



In Vertretung
H. Mohr
Helmut Mohr
Bürgermeister
Oberbürgermeister

Nr. 22-24/0225/51
Genehmigt (§ 11 BBauG, § 73 LBO)
Karlsruhe, den 19.06.1987
Regierungspräsidium
Karlsruhe

Astor

Astor



C. Beschlüsse u. Genehmigungen

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BBauG am 18.7.1984 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Bekanntmachung hierzu am: 6.8.1984

Wiesloch, den 29.1.1987



Wolfgang Fiedl
Oberbürgermeister

Der Bebauungsentwurf hat gemäß § 2 a (6) BBauG nach ortsüblicher Bekanntmachung am 25.9.1986 vom 6.10.1986 bis einschließlich 9.11.1986 öffentlich aufgelegt.

Wiesloch, den 29.1.1987



Wolfgang Fiedl
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG und § 73 LBO in Verbindung mit § 4 GO durch Beschluß des Gemeinderates vom 28.1.1987 als Satzung beschlossen.

Wiesloch, den 29.1.1987



Wolfgang Fiedl
Oberbürgermeister

STADTBAUAMT WIESLOCH				
ABTEILUNG PLANUNG				
BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG				
ZWISCHEN DEN WEGEN				
	DATUM	NAME	PLANZEICHEN	MAßSTAB
bearbeitet		KETTERER	261	1:1000
gezeichnet	MAI 1985	RZOUNEK		
geändert	AUG. 1986			
geändert				