

WR		1
0.3		-
28°		9



ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Reines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0.3

Grundflächenzahl

1

Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise

g

geschlossene Bauweise



Baulinie



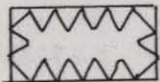
Baugrenze

4. Grünflächen



Private Grünfläche

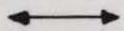
5. Sonstige Planzeichen



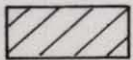
Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

28°

Dachneigung



Firstrichtung



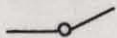
bestehendes Gebäude

← 20 →

Maße in Metern



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



bestehende Grundstücksgrenzen

11834

Flurstücksnummern

Füllschema Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Dachneigung	Bauweise

SATZUNG

RECHTLICHE GRUNDLAGE

Aufgrund der §§ 1,2 und 8-10 des Baugesetzbuches, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat die 3. Änderung des Bebauungsplans

"Am Stadtwald"

als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich:

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

Der räumliche Geltungsbereich der geänderten schriftlichen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des am 16.02.1976 vom Regierungspräsidium in Karlsruhe mit Erlaß Nr. 13-24/0225/5 genehmigten Bebauungsplans "Am Stadtwald" einschließlich des in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücks Flst Nr. 12951.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes:

1. Zeichnerischer Teil,
2. Schriftlicher Teil mit
 - A Planungsrechtlichen Festsetzungen sowie
 - 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

Die Ziffern 1.-3. sowie 5.-9. der schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Am Stadtwald", genehmigt am 16.02.1976 vom Regierungspräsidium in Karlsruhe mit Erlaß Nr. 13-24/0225/5, die Ziffern 1.-3. sowie 5.-8. der schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Am Stadtwald - 1. Änderung", rechtskräftig seit dem 12.07.1977 und die Ziffern 1.-3. sowie 5.-8. des Bebauungsplans "Am Stadtwald - 2. Änderung", rechtskräftig seit dem 08.03.1979 bleiben von der Planänderung unberührt.

Die Ziffern 4. der schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Am Stadtwald", "Am Stadtwald - 1. Änderung" sowie "Am Stadtwald - 2. Änderung" werden außer Kraft gesetzt. Die Neufassung lautet:

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

- 4.1 Garagen sind nur innerhalb, überdachte Stellplätze (Stellplätze mit Schutzdach ohne seitliche Umschließung durch Wände, Tore o. ä.) sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Zu Reihenhausgrundstücken zugehörige Garagen sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Sind solche Flächen nicht vorhanden, ist eine Beteiligung an Gemeinschaftgaragen (GGa) erforderlich. Überdachte Stellplätze (Stellplätze mit Schutzdach ohne seitliche Umschließung durch Wände, Tore o. ä.) auf Reihenhausgrundstücken sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.3 Senkrecht zur Straße errichtete Garagen sind mit einem Mindestabstand von 5,0 m von der Hinterkante der Straßenbegrenzungslinie zu erstellen, sofern der Bebauungsplan keine anderen Abstände vorsieht.

B Örtliche Bauvorschriften

1. Freistehende Garagen und überdachte Stellplätze (Stellplätze mit Schutzdach ohne seitliche Umschließung durch Wände, Tore o. ä.) sind gemäß § 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO mit Flachdach zu errichten. Werden Garagen und überdachte Stellplätze in Verbindung mit einem Wohngebäude nicht mit einem Flachdach versehen, muß Dachform, Dachneigung sowie Firstrichtung dem Hauptgebäude angeglichen werden.
2. Das durch die Herstellung überdachter Stellplätze (Stellplätze mit Schutzdach ohne seitliche Umschließung durch Wände, Tore o. ä.) anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 74 Abs. 3 Ziff. 2 LBO auf dem Grundstück zu versickern. Hierfür sind Mulden- oder Flächenversickerungsanlagen zu verwenden, die Versickerung erfolgt über eine belebte Bodenschicht (Grasnarbe o. ä.).

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.04.1996 beschlossen, den Bebauungsplan "Am Stadtwald" zu ändern. Bekanntmachung hierzu am: 18./19.05.1996

Wiesloch, den 11.03.1997



[Handwritten signature]
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18./19.05.1996 vom 30.05.1996 bis einschließlich 01.07.1996 öffentlich ausgelegen.

Wiesloch, den 11.03.1997



[Handwritten signature]
Oberbürgermeister

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.09.1996 beschlossen, den Änderungsbeschluß vom 24.04.1996 zu ergänzen. Bekanntmachung hierzu am: 28.09.1996

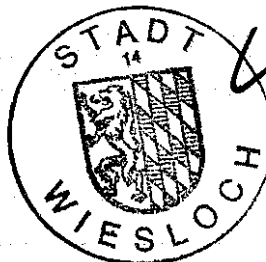
Wiesloch, den 11.03.1997



[Handwritten signature]
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28.09.1996 vom 07.10.1996 bis einschließlich 08.11.1996 erneut öffentlich ausgelegen.

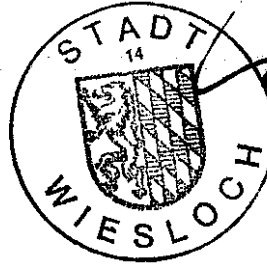
Wiesloch, den 11.03.1997



[Handwritten signature]
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO in Verbindung mit § 4 GO durch Beschluß des Gemeinderates vom 29.01.1997 als Satzung beschlossen.

Wiesloch, den 11.03.1997



Oberbürgermeister

Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 BauGB am

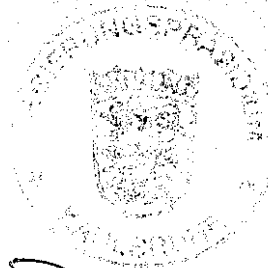
AZ 22-2511.3-2015

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

NICHT BEANSTANDET

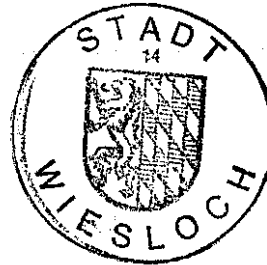
(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)

KARLSRUHE DEN 5.5.97



Bebauungsplan ausgefertigt

Wiesloch, den 28.05.1997



Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan tritt durch Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens am 30.05.1997 in Kraft.

Wiesloch, den 30.05.1997



Oberbürgermeister

B E G R Ü N D U N G

§ 9 Abs. 8 BauGB

zur

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

" A M S T A D T W A L D "

der Großen Kreisstadt Wiesloch

Rhein-Neckar-Kreis



Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans "Am Stadtwald" der Stadt Wiesloch

- Satzungsfassung -

1 Allgemeines

2 Planungsanlaß

3 Geltungsbereich

4 Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan

5 Belange des Naturschutzes

6 Verfahren

6.1 Einleitung des Satzungsverfahrens, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Auslegung

6.2 Behandlung der während der Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen

6.3 Erneute Auslegung, Satzungsbeschluß

1 Allgemeines

Der Bebauungsplan "Am Stadtwald", genehmigt vom Regierungspräsidium Karlsruhe am 16.02.1976, Erlaß Nr. 13-24/0225/5, wurde durch die Bekanntmachung der Genehmigung am 22.03.1976 rechtskräftig.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hatte Änderungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in zwei Bereichen im südlichen Teil des Geltungsbereiches zum Gegenstand. Die Planänderung wurde im vereinfachten Verfahren durchgeführt und durch Bekanntmachung der Änderung am 12.07.77 rechtskräftig.

Im Rahmen der 2. Änderung wurde im Bereich westlich des Holunderwegs ein Baufenster sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen geringfügig geändert. Auch diese Änderung wurde im vereinfachten Verfahren durchgeführt und am 08.03.1979 durch Bekanntmachung der Genehmigung rechtskräftig.

2 Planungsanlaß

In der Vergangenheit wurden von Bewohnern innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Am Stadtwald" mehrfach Bauanträge zur Errichtung überdachter Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gestellt. Da der Bebauungsplan "Am Stadtwald" keine Festsetzungen über solche überdachte Stellplätze trifft, sind diese nach Bauordnungsrecht als Garagen zu beurteilen.

Über die Zulässigkeit von Garagen enthält der Bebauungsplans "Am Stadtwald" unter anderem die folgenden Aussagen:

"4.3 Die Errichtung von Garagen bei Reihenhausplätzen ist nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen zugelassen. Wo eine solche Festlegung nicht vorgesehen ist, ist eine Beteiligung an GGa (Gemeinschaftsgaragen) erforderlich.

4.4 Bei den freistehenden Wohngebäuden zwischen Waldstraße und dem Stadtwald dürfen Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche erstellt werden."

Demnach ist in diesen Bereichen die Zulässigkeit von überdachten Stellplätzen ausgeschlossen bzw. eingeschränkt. Der Bebauungsplan soll daher entsprechend geändert werden, daß in diesen Bereichen überdachte Stellplätze grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Darüber hinaus war zunächst beabsichtigt, das Grundstück Flst. Nr. 11819 in die Planänderung einzubeziehen. Das Grundstück ist als Grünfläche sowie Teile davon als Vorbehaltsfläche für Verkehrseinrichtungen festgesetzt. Bei der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigte man damit, eine Fläche für eine mögliche Verlängerung der Spitzwegstraße nach Westen durch den Dämmelwald von Bebauung freizuhalten. Aus heutiger Sicht wird die damals in Erwägung gezogene Straßenverlängerung nicht weiter verfolgt. Es war daher beabsichtigt, im Rahmen der Planänderung die rechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung des Grundstücks zu schaffen. Da sich im Grundstück Versorgungsleitungen befinden, wurde bei den entsprechenden Versorgungsträgern angefragt, welche Kosten die Verlegung der Leitungen mit sich bringen. Insgesamt würden Kosten von 250.000 - 300.000 DM anfallen. Aufgrund dieser Summe wird die Absicht, das Grundstück baulich zu nutzen im weiteren Verfahren nicht mehr weiter verfolgt.

3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der geänderten schriftlichen Festsetzungen entspricht dem Geltungsbereich des am 16.02.1976 vom Regierungspräsidium in Karlsruhe genehmigten Bebauungsplan "Am Stadtwald". Zusätzlich wird der Geltungsbereich um das Grundstück Flst. Nr. 12951 mit einer Fläche von rund 500 qm in den Geltungsbereich einbezogen.

Die Änderung der zeichnerischen Festsetzungen betreffen die beiden Grundstücke Flst. Nrn. 12951 sowie 11824.

4 Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan

Die Ziffern 4. der schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Am Stadtwald", "Am Stadtwald - 1. Änderung" sowie "Am Stadtwald - 2. Änderung" sollen durch die Planänderung zur Regelung der Zulässigkeit überdachter Stellplätze aufgehoben werden. Die Neufassung lautet:

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

- 4.1 Garagen sind nur innerhalb, überdachte Stellplätze (Stellplätze mit Schutzdach ohne seitliche Umschließung durch Wände oder Tore) sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Zu Reihenhausgrundstücken zugehörige Garagen sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Sind solche Flächen nicht vorhanden, ist eine Beteiligung an Gemeinschaftsgaragen (GGa) erforderlich. Für Reihenhausgrundstücke gelten auch die Regelungen zu überdachten Stellplätzen gemäß Ziffer 4.1.
- 4.3 Senkrecht zur Straße errichtete Garagen sind mit einem Mindestabstand von 5,0 m von der Hinterkante der Straßenbegrenzungslinie zu erstellen, sofern der Bebauungsplan keine anderen Abstände vorsieht.

Die Ziffern 1.-2. sowie 5.-9. der schriftlichen Festsetzungen bleiben von der Planänderung unberührt.

Das derzeit außerhalb des Geltungsbereichs liegende Grundstück Flst. Nr. 12951 mit einer Größe von rund 500 qm ist in die Planänderung einbezogen worden. Dieser ursprünglich auf Nußlocher Gemarkung liegende Bereich kam im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens zur Gemarkung Wiesloch. Die nördliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Am Stadtwald" entspricht durch die Einbeziehung dieses Grundstücks wieder der Gemarkungsgrenze, wie dies vor Umsetzung des Flurbereinigungsverfahrens der Fall war. Das Grundstück wird als private Grünfläche festgesetzt. Auf dem südlich davon liegenden Grundstück Flst Nr. 11834 wird die überbaubare Grundstücksfläche der Grundstückstiefe des neu hinzukommenden Grundstücks entsprechend um 6 m nach Norden verschoben.

5 Belange des Naturschutzes

Die zum Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Stadtwald" hinzukommende Fläche wird ihrer derzeitigen Nutzung entsprechend als private Grünfläche festgesetzt. Darüber hinaus wird auf dem daran angrenzenden Grundstück die überbaubare Grundstücksfläche um 72 qm erweitert. Der durch die Planänderung verbundene Eingriff ist im Verhältnis zum Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans derart gering, daß hierfür keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind.

Durch die geänderten schriftlichen Festsetzungen soll es in Zukunft möglich sein, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen überdachte Stellplätze zu errichten. Dies soll durch die örtliche Bauvorschrift, Punkt 2., kompensiert werden. Hier wird die Regelung getroffen, das durch die Herstellung überdachter Stellplätze anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.

6 Verfahren

6.1 Einleitung des Satzungsverfahrens, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Auslegung

Der Gemeinderat der Stadt Wiesloch hat in seiner Sitzung am 24.04.1996 beschlossen, den Bebauungsplan "Am Stadtwald" zu ändern.

Da sich die Änderungen des Bebauungsplans nur unwesentlich auf das Plangebiet selbst oder auf Nachbargebiete auswirken, wurde gleichzeitig beschlossen, von der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abzusehen.

Zusätzlich wurde der Beschluß gefaßt, den Planentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Beschlüsse wurden durch Veröffentlichung in der Rhein-Neckar-Zeitung am 18./19.05.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Planentwurf mit Begründung lag in der Zeit vom 31.05.1996 bis einschließlich 01.07.1996 öffentlich aus. Gleichzeitig mit der Offenlage

wurde gemäß § 4 Abs. 2 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

6.2 Behandlung der während der Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen

Im Rahmen der Offenlage wurden von den Trägern öffentlicher Belange keine Bedenken und Anregungen zur Planung vorgebracht.

Von Bürgern wurden insgesamt drei Stellungnahmen abgegeben.

1. Zur Neuregelung der Zulässigkeit überdachter Stellplätze wurde angeregt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht nur überdachte Stellplätze, sondern auch Garagen als zulässig festzusetzen.
2. Es wurde vorgeschlagen, das nördlich des Geltungsbereichs liegende Grundstück Flst. Nr. 12951 mit einer Größe von rund 500 qm in die Planänderung einzubeziehen. Die Baugrenze auf seinem Grundstück, Flst. Nr. 11834 könnte der Grundstückstiefe des neu hinzukommenden Grundstücks entsprechend um 6 m nach Norden verschoben werden
3. Zu einer möglichen baulichen Nutzung des Grundstücks Flst. Nr. 11819 wurden einige Anregungen vorgebracht. Da die Überplanung dieses Grundstücks im geänderten Planentwurf nicht mehr weiter verfolgt wird (vgl. dazu Kap. 2), sind die Anregungen gegenstandslos geworden.

Zu 1.

Diese Anregung wurde aus stadtgestalterischen Gründen nicht umgesetzt. Während überdachte Stellplätze in der festgesetzten Form (Stellplätze mit Schutzdach ohne seitliche Umschließung durch Wände, Tore o. ä.) nur eingeschränkt stadtbildprägend wirken, ist dies bei Garagen grundsätzlich anders zu beurteilen.

Zu 2.

Diese Anregung wurde im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt (vgl. dazu Kap. 4).

6.3 Erneute Auslegung, Satzungsbeschluß

Der Gemeinderat der Stadt Wiesloch hat in seiner Sitzung am 25.09.1996 über die während der Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Änderung bzw. die Ergänzung des Planentwurfs beschlossen.

Da der Planentwurf aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen geändert sowie ergänzt wurde, war es erforderlich, ihn erneut gemäß § 3 Abs. 3 BauGB auszulegen, was ebenfalls in der Sitzung vom 25.09.1996 beschlossen wurde.

Die Beschlüsse wurden durch Veröffentlichung in der Rhein-Neckar-Zeitung am 28.09.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde analog des ersten Planentwurfs verzichtet.

Der geänderte Planentwurf mit Begründung lag in der Zeit vom 07.10.1996 bis einschließlich 08.11.1996 öffentlich aus. Gleichzeitig mit der Offenlage wurde gemäß § 4 Abs. 2 die Beteiligung der von der Änderung des Planentwurfs berührten Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Aufgrund der während der erneuten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen war keine Änderung der Planung erforderlich, so daß der Planentwurf in der offengelegten Form vom Gemeinderat der Stadt Wiesloch in der Sitzung am 29.01.1997 als Satzung beschlossen wurde.

Wiesloch im März 1997



Schröter

-Planungsabteilung-



1. Fertigung

Stadtverwaltung
– Abt. Planung –
69168 Wiesloch

07.03.97 fehler