

 STADT WIESLOCH	Projekt: Nördlich der Königsbergerstr.		
	Plantyp: Bebauungsplan		
erstellt von: Br	M: 1:1000		Datum: 26.10.2010

1. Art der baul. Nutzung

WA Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

(§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1
BauGB, §16 BauNVO)

 0,8 Geschosflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

 III Zahl der Vollgeschosse

 Nutzungsschablone

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

 Baugrenze

 offene Bauweise

 Flurstücksgrenzen

6. Verkehrsflächen

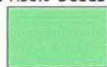
(§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

 Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

9. Grünflächen

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

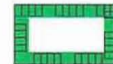
 Grünflächen
(§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15
und Abs.6 BauGB)

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 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)



Erhaltung von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen



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

Gst

Gemeinschaftsstellplätze
(§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

St

Stellplätze
(§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Ga

Garagen
(§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)



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)



STADT WIESLOCH

Projekt: Nördlich d. Königsbergerstr.

Plantyp: Legende



erstellt von: Br

M: 1:940

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



Datum: 28.04.2010

Textliche Festsetzungen

Zum Bebauungsplan „Noerdl. der Koenigsberger Strasse“

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 – 14 BauNVO)

1. Art der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 3 – 5 BauNVO nicht zulässig..

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

2.1.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Wandhöhe der Gebäude (Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion) darf bei 2-geschossiger Bebauung max. 6,8 m und bei 3-geschossiger Bebauung max. 10,8 m betragen. Unterer Bezugspunkt ist das vorhandene natürliche Gelände, gemessen in der Mitte der Ostwand des jeweiligen Gebäudes.

2.1.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) entsprechend dem Pläneinschrieb

2.1.3 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) entsprechend dem Pläneinschrieb

2.1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) entsprechend dem Pläneinschrieb

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand entsprechend der offenen Bauweise zu errichten.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen dürfen mit untergeordneten Bauteilen wie z.B. Erker, Eingangüberdachung, Balkon, Treppenanlagen u.ä. überschritten werden, wenn das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten und Abstandflächen nicht verletzt werden. Ausgenommen hiervon sind Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen sowie überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.

6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Außenfassaden der Gebäude dem Lämperebereich II entsprechend auszubilden. Der Nachweis ist vom Bauherrn im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahrens gegenüber dem Bauordnungsamt zu führen.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB)

- a) Auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Grünflächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine ergänzende Bepflanzung zur angrenzenden Grünfläche vorzunehmen. Dabei sind Pflanzen aus der anliegenden Liste zu verwenden. Auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten privaten Bauflächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind Anpflanzungen entsprechend der anliegenden Pflanzliste vorzunehmen. Sofern bei der Errichtung von Gebäuden Flachdächer entstehen, sind diese mindestens extensiv zu begrünen.

- b) Auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Grünflächen ist der vorhandene Bewuchs zu erhalten und zu pflegen. Auf der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Baufäche ist der vorhandene Baum zu erhalten und zu pflegen.

II. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Die Dachneigung darf maximal 45 ° betragen.

2. Gestaltung befestigter Flächen und offener Stellplätze

(§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Offene Stellplätze, dem Zufahrten sowie sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdrucklässigen Materialien (Rasengittersteinen, Pflaster mit 2 cm Fugen o.ä.) herzustellen.

3. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Ziff. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind gestalterisch dem Gebäude anzupassen und in der Größe deutlich unterzuordnen (max. 10% der Gebäudelänge bzw. -höhe), diese sind jedoch nur im Erdgeschoß zulässig.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen. Dabei ist pro angefangene 300 m² unbebauter Fläche mind. ein großkroniger Baum zu pflanzen. Bei einer Nutzung der unbebauten Flächen als Stellplätze ist auf je 5 Stellplätze zur Gliederung und Auflockerung ein großkroniger Baum zu pflanzen. Stellplätze und Lagenflächen sind mit wasserdrucklässiger Oberfläche zu gestalten.

5. Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

Gegenüber den Verkehrsflächen sind offene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Verkehrsfläche zulässig. Die Einfriedigungen sind zu hinterpflanzen. Es sind hierbei folgende Arten zu verwenden:

Sträucher:

Viburnum opulus (gemeiner Schneeball), Ligustrum vulgare (Liguster), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Comus sanguinea (Roter Hartiegel), Rhamnus catharticus (Kreuzdom), Crataegus laevitaga (Weissdom), Prunus avium (Vogelkirsche).

III. Hinweise

1. Gem. § 45 b, Abs. 3 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg vom 15. Juli 1998 soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Unbelastetes Dachflächenwasser kann über ausreichend dimensionierte Versickerungsmulden mit einer mindestens 30 cm starken belebten (z.B. Rasen begrüntem) Bodenschicht versickert werden. Ein No-tüberlauf in die öffentliche Kanalisation ist vorzusehen. Um mögliche Vermässungen zu vermeiden, ist auf einen ausreichenden Abstand zu unterkellerten Gebäuden zu achten. Eine Versickerung über Sickerschächte, Sickerbunnen o.ä. ist nicht zulässig.

2. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vermässung etc.).

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

Pflanzliste zum Bebauungsplan „Nördl. der Königsberger Strasse“

Für die im Baugebiet liegende Grünfläche werden folgende Pflanzen vorgeschlagen:

Zweitschge
 Mirabelle
 Schlehe (Prunus domestica)
 Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 Hasel (Coryllus avellana)
 Roter Hartiegel (Cormus sanguinea)

Beplantung in den privaten Bauflächen mit Bindungen für Beplantung:

Weißdorn (Crataegus monogyna)
 Haselnuß (Coryllus avellana)
 Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
 Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
 Schwarzdorn (Prunus domestica)
 Roter Hartiegel (Cormus sanguinea)
 Liguster (Ligustrum vulgare)
 Kornekirsche (Cormus mas)
 Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 Hundrose (Rosa canina)
 Felsenbirne (Amelanchier lamarkii)

Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

zum

Bebauungsplan
Nördlich der Königsberger Strasse

Große Kreisstadt Wilsch
Rein-Neckar-Kreis

- 1 Allgemeines
- 2 Geltungsbereich
- 3 Nutzung
- 4 Auswirkung auf Natur und Landschaft
- 5 Lärmsituation
- 6 Erschließung und Bodenordnung
- 7 Verfahren

1 Allgemeines

Die Lebenshilfe für Menschen mit geistiger Behinderung e.V. Ortsvereinigung Wiesloch betreibt in Wiesloch einen Sonderschulkindergarten, die Tom-Mutters-Schule, die Kurzzeitbetreuung und eine Werkstätte für Behinderte mit 120 Plätzen. Als weitere Einrichtung ist der Bau eines Wohnheimes für Behinderte mit ca. 30 Plätzen geplant, welches möglichst in der Nähe zur Werkstätte für Behinderte errichtet werden sollte.

Nach mehreren untersuchten Standorten wurde der Bereich dieses Bebauungsplanes am westlichen Stadtrand von Wiesloch gefunden, der als günstig anzusehen ist, da die Bewohner auch zu Fuß zur Werkstätte im Gebiet Weinäcker gelangen können. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit dieses Vorhabens schaffen.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die (alten) Grundstücke Flst.Nm. 3193, 3194, 3195, 3196, 3197 und 3198 zwischen Alte Heerstrasse, Königsberger Strasse und Reitplatz. Diese Grundstücke wurden im Flurbereinigungsverfahren ersetzt durch die Flst.Nm. 13557, 13558, 13559 und 13560. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,72 ha.

Im Flächennutzungsplan von 1981 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Außenbereich, Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird derzeit fortgeschrieben, am 21. Juli 1999 hat der Gemeinderat über die während der Offenlage vorgebrachten Anregungen beraten und beschlossen. Mit gleichem Beschluß wurde die Fläche dieses Bebauungsplanes in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Der Bebauungsplan „Nördlich der Königsberger Strasse“ entspricht somit dem fortgeschriebenen Flächennutzungsplan, der vom Gemeinsamen Ausschuß Wiesloch-Dielheim voraussichtlich im Späthjahr 1999 verabschiedet wird.

3 Nutzung

3.1 Bisherige Nutzung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden bisher landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Königsberger Strasse befindet sich ein ca. 10 m breites Feldgehölz mit Obstbäumen und Hecken, welches etwa 65 m parallel zur Königsberger Strasse verläuft. Am Strassenrand ist der Gehölzstreifen durch parkende Fahrzeuge bereits geschädigt. Im westlichen Teil des Grundstücks Flst.Nr. 3196 (alt) bzw. 13558 steht ein Nußbaum mit einem Kronendurchmesser von ca. 16 m und einem Stammdurchmesser von 0,7 m.

3.2 Zukünftige Nutzung

Die Bauflächen des Plangebietes sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um innerhalb des Gebietes die Wohnruhe zu gewährleisten wurden Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 3 – 5 BauNVO ausgeschlossen.

Südlich der Königsberger Straße befinden sich vier Mehrfamilienhäuser, deren Bewohner z.T. über Stellplatzmangel geklagt haben. Aus diesem Grund wurde an der Einmündung der Königsberger Straße in die Alte Herstraße eine Stellplatzgruppe festgesetzt. Diese Stellplätze sollen den interessierten Bewohnern der Königsberger Straße 1 - 7 angeboten werden.

Die Bauflächen gliedern sich in zwei Bereiche, der größere mit einer dreigeschossigen Bebauungsmöglichkeit für das Wohnheim und eine ergänzende zweigeschossige Wohnbaufläche für Ein- oder Zweifamilienhäuser.

4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die bisherige Nutzung ist in Kapitel 3.1 kurz beschrieben. Ausser dem Feldgehölz ist der landschaftsökologische Bestand nicht als hochwertig anzusprechen.

Eingriff/ Ausgleich

Der Bebauungsplan setzt für das vorhandene Feldgehölz fest, dass dieses weitgehend erhalten werden muß. Die Unterbrechung durch die 5,5 m breite Erschließung ist im westlichen Bereich durch Ersatz- und Ausgleichspflanzungen zu kompensieren, im Planteil ist dies entsprechend § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB festgesetzt. Der vorhandene Nußbaum ist zu erhalten, der Bebauungsplan setzt dies sowohl im zeichnerischen wie im textlichen Teil fest.

Durch die vorgesehene Bebauung erfolgt eine maximale Versiegelung von 40 % der Bauflächen. Um dieser Eingriff auszugleichen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass entlang der Westgrenze und jeweils nördlich der vorgesehenen Gemeinschaftsstellplätze ein 3 m breiter Pflanzstreifen anzulegen ist, der mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden muß. Darüberhinaus sind bei Gemeinschaftsstellplätzen je 5 Stellplätze mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Gleiches gilt für die nicht überbauten Flächen je 300 m². Stellplätze und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu versehen, um möglichst wenig Oberflächenwasser dem Kanalisationsystem zuzuführen.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten landschaftsplanerischen Maßnahmen ist sicher kein 100 %-iger Ausgleich erreichbar, der Eingriff kann jedoch zu mehr als drei Vierteln ausgeglichen werden, was bei diesem kleinen Gebiet sicher hinnehmbar ist, zumal diese Betrachtung davon ausgeht, dass

alle zulässigen Nutzungen an der Obergrenze ausgeschöpft werden. Andererseits muß auch berücksichtigt werden, dass für den Bau des Wohnheimes an dieser Stelle ein großes öffentliches Interesse besteht.

5 Lärmsituation

Westlich des Plangebietes verläuft die B 3 mit einer prognostizierten Verkehrsbelastung nach GVP von ca. 20.000 DTV. Der Abstand zum Plangebiet beträgt 250 – 300 m.

Die Alte Heerstrasse, die 15 – 40 m (gemessen von Fahrbahnmitte) von den Bauflächen entfernt vorbeiführt hat eine prognostizierte Belastung von ca. 8.000 DTV.

Beide Strassen ergeben eine Lärmbelastung, die sowohl tags als auch nachts jeweils um

5 dB(A) über dem Planungswert nach DIN 18005 liegt. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan fest, dass die Außenfassaden vor Aufenthaltsräumen gem. DIN 4109 dem Lärmpegelbereich II entsprechend auszubilden sind.

6 Erschließung und Bodennutzung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt im Wesentlichen von der Alten Heerstrasse, lediglich für die beiden westlichen Bauflächen und als weitere Erschließung und Rettungsweg für das Wohnheim erfolgt eine Erschließung von der Königsberger Strasse aus. Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungleitungen liegen in der Alten Heerstrasse oder der Königsberger Strasse.

Die Grundstücke befinden sich derzeit noch in Privateigentum bzw. im Eigentum der Ev. Pflege Schönau. Hier soll eine Neuordnung der Grundstücke dergestalt erfolgen, dass die Stadt Wiesloch Eigentümer des Kirchengrundstücks durch Tausch mit städtischen Grundstücken wird und die Privateigentümer über ein freiwilliges Umlegungsverfahren im Bereich der zweigeschossigen Bauflächen zugeteilt werden. Der Bebauungsplan enthält einen Vorschlag für die Neueinteilung der Grundstücke.

7 Verfahren

Der Gemeinderat der Stadt Wiesloch hat am 3. Februar 1999 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der Beschluß wurde am 14. Aug. 1999 öffentlich bekanntgemacht. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung erfolgte durch Offenlage des Planes vom 23. Aug. 1999 bis 10. Sept. 1999. Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf gehört. Die Stellungnahmen wurden am 29. Sept. 1999 beraten, in gleicher Sitzung die Offenlage beschlossen.

W i e s l o c h, N o v e m b e r 1999

P e t e r K e t t e r e r
F a c h b e r e i c h 6
P l a n u n g u n d B o d e n o r d n u n g

SATZUNG

über den Bebauungsplan

„Nördlich der Königsberger Straße“

1. Fertigung

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat:	03.02.1999
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:	14.08.1999
Frühzeitige Bürgerbeteiligung:	23.08.1999 – 10.09.1999
Frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange:	11.08.1999 – 10.09.1999
Offenlage des Planentwurfs:	10.01.2000 – 11.02.2000
Bekanntmachung hierzu:	03.01.2000
Information der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange von der Offenlage mit erneuter Gelegenheit zur Stellungnahme:	15.11.1999
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB:	23.02.2000
Wiesloch, den 29.02.2000	



Bylon
Oberbürgermeister

Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde:

Nr. 21-2511.3-20/9

Genehmigt (§ 10 BauGB)

Karlsruhe, den 22.5.2000

Regierungspräsidium
Karlsruhe



Ausfertigung des Bebauungsplans:

Wiesloch, den 25.5.2000



Reidmann
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan tritt durch Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung am 29.5.2000 in Kraft.

Wiesloch, den 29.5.2000

Reidmann

Oberbürgermeister