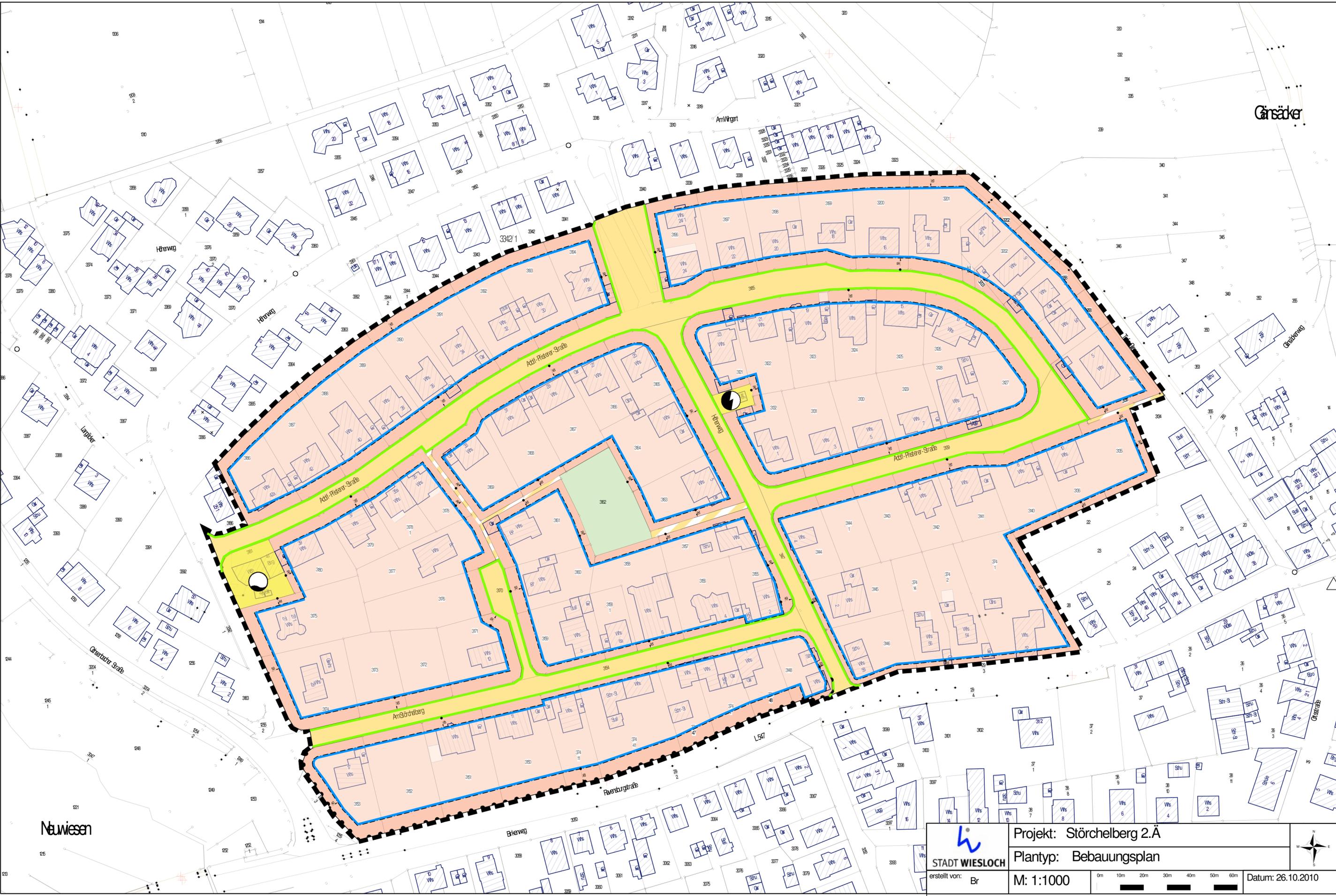


Gänsacker



Neuwiesen



Projekt: Störchelberg 2.Ä

Plantyp: Bebauungsplan

erstellt von: Br

M: 1:1000



Datum: 26.10.2010



1. Art der baulichen Nutzung

(§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB,
§§1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete
(§4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



Baugrenze

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

(§5 Abs.2 Nr.3 und Abs.4 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie

6. Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§9 Abs.1 Nr.4,11 und Abs.6 BauGB)



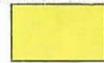
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Straßenverkehrsflächen

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.12, 14
und Abs.6 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.12, 14
und Abs.6 BauGB)



Wasser



Elektrizität

9. Grünflächen

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



Spielplatz

Grünflächen Zweck öffentl. Grünfläche

15. Sonstige Planzeichen



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



STADT WIESLOCH

Projekt: Störchelberg 2.Ä.

Plantyp: Legende

erstellt von: Br

M: 1:1000

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



Datum: 28.04.2010



BEBAUUNGSPLAN „STÖRCHELBERG“ – 2. Änderung ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „STÖRCHELBERG“

RECHTLICHE GRUNDLAGE

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I. S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I. S. 2850), 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

den Bebauungsplan „Störchelberg“ – 2. Änderung

und

die örtlichen Bauvorschriften „Störchelberg“

jeweils als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich beider Satzungen ergibt sich anhand des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans.

Bestandteile:

Bebauungsplan:

1. Zeichnerischer Teil,
2. Schriftlicher Teil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen.

Örtliche Bauvorschriften.

Als Anlage zu den Satzungen sind Hinweise und eine Begründung beigelegt.

Inkrafttreten:

Die Satzungen treten am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

SCHRIFTLICHER TEIL DES BEBAUUNGSPLANS

Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Nutzungen nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
 - 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die GRZ 0,45.
Terrassen sind als Ausnahme gem. § 16 Abs. 6 BauNVO als bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mitzurechnen.
 - 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die Zulässigkeit regelt sich nach § 34 BauGB.
- 3 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet sind die Gebäude entsprechend der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzel, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Dabei darf die Länge dieser Hausformen max. 18 m betragen.
- 4 überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen entsprechend des Planeintrags im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB und §§ 12 u. 14 BauNVO)
Garagen (Ga) sind gemäß § 12 Abs. 6 u. § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6 höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB)
Im allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „STÖRCHELBERG“

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

Dacheindeckung:

Die Dacheindeckung ist in rotem, braunem oder grauem Farbton auszuführen.

Sonnenkollektoren oder Solarzellen sind zulässig.

Dachaufbauten:

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis max. 50 % der jeweiligen Dachlänge zulässig. Bei der Errichtung von Gauben darf die Traufflinie nicht unterbrochen werden (ausgenommen hiervon sind Zwerchhäuser bis max. 50 % der jeweiligen Dachlänge).

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 als Schild an der Fassade mit einer Fläche von max. 0,5 m² je Gebäude im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Selbstleuchtende und beleuchtete Werbeanlagen sowie solche mit wechselndem bewegten Licht sind nicht zulässig.

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

4.1 geschlossene Einfriedigungen

Zu öffentlichen Flächen:

Zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m. Zu öffentlichen Verkehrsflächen (Rad- und Fußwege) und sonstigen öffentlichen Flächen zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m.

Zu Grenzen anderer Baugrundstücke und innerhalb des Baugrundstücks selbst:

Vor den zu öffentlichen Flächen orientierten Baugrenzen oder –linien zulässig bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m, ansonsten bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m über vorhandenem Gelände.

4.2 offene Einfriedigungen und Hecken

Zu öffentlichen Flächen:

Zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m. Zu öffentlichen Verkehrsflächen (Rad- und Fußwege) und sonstigen öffentlichen Flächen zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m.

Zu Grenzen anderer Baugrundstücke und innerhalb des Baugrundstücks selbst:

Vor den zu öffentlichen Flächen orientierten Baugrenzen oder –linien zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m, ansonsten bis zu einer Höhe von 2,00 m über vorhandenem Gelände.

Offene Einfriedigungen sind mit einer Hecke zu hinterpflanzen. Für Hecken sind 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).

5 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)

Gemäß § 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO sind bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung bis 60 m² Wohnfläche 1 Stellplatz, ab 60 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze und für jede Wohnung ab 90 m² Wohnfläche 2 Stellplätze herzustellen.

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

Es ist nur eine Außenantenne je Gebäude zulässig. Parabolantennen, die auf der Dachfläche installiert werden, dürfen die Höhe des Firstes nicht überschreiten.

HINWEISE

1 Bodenschutz

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung). Sollten bei der Durchführung der weiteren Erdarbeiten auf den Baugrundstücken geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, so ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu informieren.

2 Wasserversorgung/Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnung „Brunnen Baiertal-Quelle Ochsenbachtal. Die Verbotsbestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.

3 Abwasserbeseitigung/Gewässeraufsicht

Gemäß § 45b Abs. 3 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg vom 20.01.2005 (GBl. S. 219), zuletzt geändert am 23.05.2005 (GBl. S. 404), soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Eine schadlose Beseitigung liegt vor, wenn eine schädliche Verunreinigung eines Gewässers oder sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu erwarten ist.

Maßgebend für die Niederschlagswasserbeseitigung ist die Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999.

4 Versorgung mit elektrischer Energie

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen sind die Baufirmen darauf hinzuweisen, sich entsprechende Bestandspläne einzuholen. Ansprechpartner: Bezirkszentrum Leimen, Herr Neuert, Tel. 06224/9741-11.

5 Versorgung mit Telekommunikationsanlagen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG beim Bauherrenbüro PTI 13, Heidelberg, Tel. (06221) 55-6744, informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Im Bebauungsplan „Störchelberg“ aus dem Jahr 1962 wurde bei den Grundstücken nördlich der Adolf-Pfisterer-Straße die rückwärtige Baugrenze im Abstand von 25 m zu einer damals geplanten Umgehungsstraße festgesetzt. Diese Straße wurde jedoch nicht gebaut, insofern war die Begründung für diese rückwärtige Baugrenze als Abstandsfläche zu einer Landesstraße nicht mehr gegeben. Im Jahr 1984 wurde der nördlich an das Gebiet angrenzende Bereich durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Störchelberg II“ ebenfalls einer Wohnbebauung zugeführt. Eine Änderung dieses Bebauungsplans erfolgte im Jahr 1989.

In seiner Sitzung vom 26.11.2003 beschloss der Gemeinderat der Stadt Wiesloch, für das Grundstück Flst. Nr. 3186/1 den Bebauungsplan „Störchelberg“ zu ändern. Dieses Grundstück konnte auf Grund der oben erwähnten Lage der rückwärtigen Baugrenze nach den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans nicht baulich genutzt werden. Die Bebauungsplanänderung erfolgte im vereinfachten Verfahren. Dies war möglich, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung eines Einzelgrundstücks nicht berührt wurden.

Aus dem Stadtteil Schatthausen wurde im Folgenden der Wunsch geäußert, den gesamten Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass die rückwärtige Baugrenze aller Grundstücke nördlich der Adolf-Pfisterer-Straße nach Norden verschoben wird, um in den rückwärtigen Grundstücksbereichen Anbauten oder gegebenenfalls eigenständige Neubauten errichten zu können. Aus Gründen der Gleichbehandlung beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung am 28.01.2004, auch die übrigen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in die Planänderung mit einzubeziehen, um somit auch anderen Grundstückseigentümern die Möglichkeit einer besseren Ausnutzung ihrer Grundstücke zu ermöglichen.

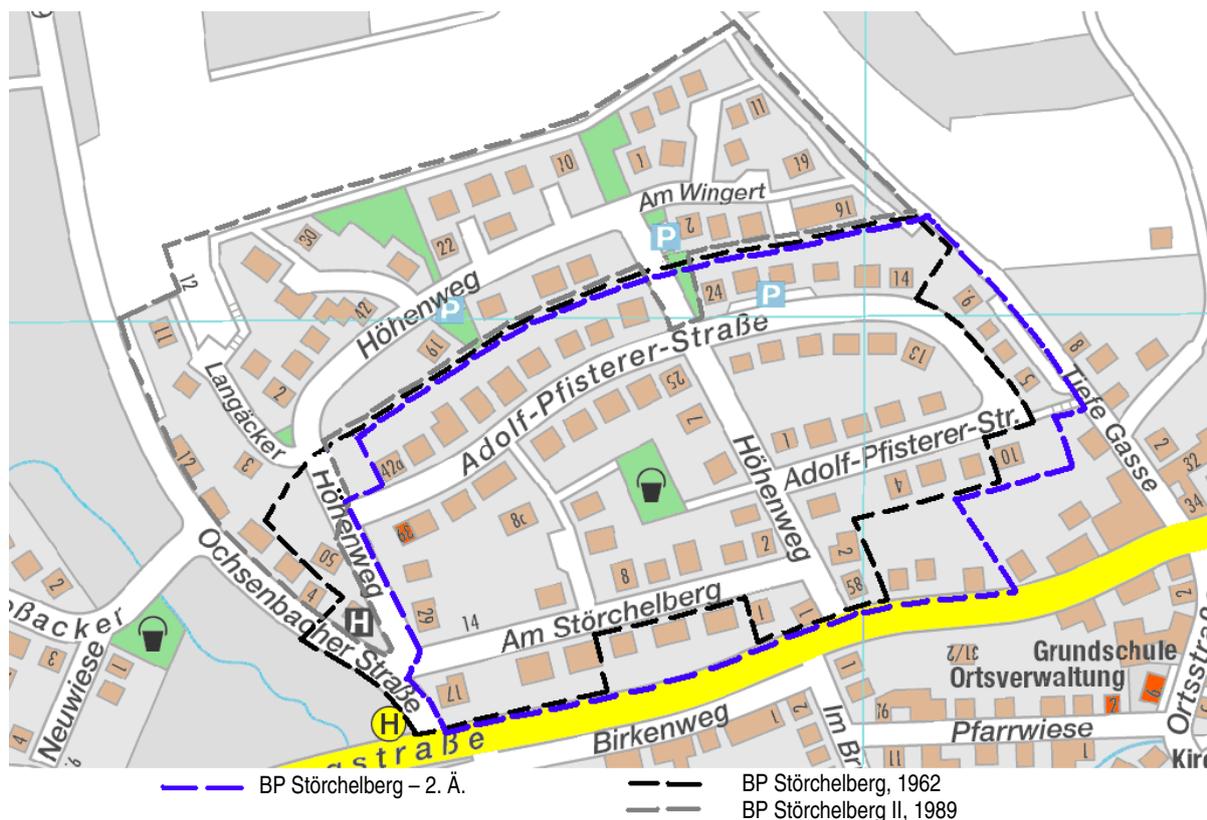
2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Planänderung entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans aus dem Jahr 1962.

Neu miteinbezogen wurden die Grundstücke „Am Störchelberg“ Nrn. 3-9 sowie „Ravensburgstr.“ 53-56, welche bei der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans bereits bebaut waren und aus diesem Grunde aus dem Geltungsbereich ausgespart wurden. Sie sind unter der heutigen Betrachtungsweise als Bestandteil des Gesamtgebietes zu werten, ihre Einbeziehung ist daher sinnvoll.

Im Geltungsbereich der jetzigen Planänderung sind dagegen die Grundstücke zwischen „Höhenweg“ und „Ochsenbacher Straße“ nicht enthalten. Dieser Bereich wurde bereits durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Störchelberg II“ abschließend überplant.

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs:



Das Plangebiet besitzt eine Fläche von ca. 7,7 ha. Davon entfallen ca. 6,6 ha auf die Baugrundstücke und rund 1,1 ha auf öffentliche Flächen.

3 städtebauliches Konzept

Für die angestrebte Nachverdichtung besitzen vor allem die bislang unbebauten rückwärtigen Grundstücksteile das größte Potenzial. Es kommen je nach Flächenverfügbarkeit oder Erweiterungsabsicht die folgenden Möglichkeiten in Betracht: Anbau an die vorhandenen Gebäude oder die Neuerrichtung von Häusern als freistehende Gebäude, Doppel- und Reihenhäuser. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan entsprechend großzügig festgesetzt.

Die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzungen werden durch die festgesetzte GRZ von 0,45 geringfügig überschritten. Dies ist zur Umsetzung der im Gebiet beabsichtigten Nachverdichtung erforderlich.

Die Höhe der baulichen Anlagen beurteilt sich nach § 34 BauGB, es handelt sich daher im einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB.

Um den Charakter des Wohngebietes weitmöglichst zu erhalten, ist im schriftlichen Teil des Bebauungsplans geregelt, dass nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind. Des Weiteren ist festgesetzt, dass die Länge der Gebäude in der offenen Bauweise max. 22 m betragen darf.

4 Erschließung

Für die Nachverdichtung im Gebiet wird auf die vorhandenen Erschließungsanlagen zurückgegriffen. Ein Ausbau der öffentlichen Erschließungsanlagen ist derzeit nicht notwendig.

Die wegemäßige Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile erfolgt über die privaten Grundstücke selbst, i. d. R. im seitlichen Grenzabstand der vorhandenen Gebäude.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Kanalisationnetz. Hierzu sind für eine bauliche Nutzung der rückwärtigen Grundstücksbereiche je nach Topographie private Hebeanlagen zu errichten. Neue Kanalanschlüsse sind auf Kosten der Grundstückseigentümer auszuführen, im öffentlichen Bereich aus Steinzeug DN 150 und jeweils ein Kontrollschacht pro Grundstück und Anschluss.

Das anfallende Regenwasser soll entsprechend des Hinweises Nr. 3 auf dem Grundstück versickert werden.

5 Prüfung der UVP-Pflicht nach UVPG

Nach dem UVPG ist bei bestimmten verwaltungsbehördlichen Verfahren eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei der Planung handelt es sich um kein Vorhaben im Sinne von Ziff. 18.7 der Anlage 1 zu § 3c Abs. 1 UVPG (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“), da es sich bei dem zu überplanenden Gebiet nicht um den ‚bisherigen Außenbereich‘ handelt.

Eine generelle UVP-Pflicht für das Vorhaben besteht daher nicht, auch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG entfällt.

6 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Nach den Regelungen des § 8a BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen, inwieweit durch die Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dies gilt auch für die Änderung von bereits bestehenden Bebauungsplänen. Hierbei ist zu untersuchen, inwieweit durch die Planänderung im Vergleich zu bestehendem Baurecht zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Für die vorliegende Planung gilt demnach Folgendes:

Durch die Nachverdichtung im Bestand wird im Plangebiet eine gegenüber dem heutigen Baurecht erhöhte Bodenversiegelung zulässig sein. Zur Minimierung des erhöhten Eingriffs trägt die Regelung bei, das anfallende Regenwasser durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Weitere Kompensationsmaßnahmen erscheinen auf Grund der mit der Nachverdichtung verbundenen geringen Flächenverfügbarkeit als nicht umsetzbar.

Unabhängig davon ist eine Nachverdichtung im Bestand stets mit einem geringeren Flächenverbrauch verbunden als eine Neuausweisung von bislang nicht vorhandenen Wohnbauflächen.

7 Verfahren

Gemäß § 233 Abs. 1 BauGB wird die Änderung des Bebauungsplan nach der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung des BauGB durchgeführt.

VERFAHRENSVERMERKE

Einleitung der Satzungsverfahren:	28.01.2004
frühzeitige Bürgerbeteiligung:	13.12.2004 – 14.01.2005
frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange:	13.12.2004 – 14.01.2005
Bekanntmachung hierzu am:	04.12.2004
Offenlage des Planentwurfs:	25.07.2005 - 26.08.2005
Bekanntmachung hierzu am:	16.07.2005
Information der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange von der Offenlage mit erneuter Gelegenheit zur Stellungnahme:	21.07.2005
Satzungsbeschlüsse gemäß § 10 BauGB:	30.11.2005

Wiesloch, den 16.08.2006

Oberbürgermeister

Ausfertigung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften:

Wiesloch, den 16.08.2006

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten durch Bekanntmachung des
Satzungsbeschlusses am __23.08.2006__ in Kraft.

Wiesloch, den 23.08.2006

Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Einleitung der Satzungsverfahren:	28.01.2004
frühzeitige Bürgerbeteiligung:	13.12.2004 – 14.01.2005
frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange:	13.12.2004 – 14.01.2005
Bekanntmachung hierzu am:	04.12.2004
Offenlage des Planentwurfs:	25.07.2005 - 26.08.2005
Bekanntmachung hierzu am:	16.07.2005
Information der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange von der Offenlage mit erneuter Gelegenheit zur Stellungnahme:	21.07.2005
Satzungsbeschlüsse gemäß § 10 BauGB:	30.11.2005

Wiesloch, den 16.08.2006



A. V. Hert
Oberbürgermeister

Ausfertigung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften:

Wiesloch, den 16.08.2006



A. V. Hert
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 23.08.2006 in Kraft.

Wiesloch, den 23.08.2006



A. V. Hert
Oberbürgermeister

