

HÄUSELÄCKERWEG



Leimenaraben

Festsetzungen des Bebauungsplanes

1		1. Art der baulichen Nutzung	
		2. Zahl der Vollgeschosse	
3		3. Grundflächenzahl	GRZ
		4. Geschossflächenzahl	GFZ
5		5. Baumassenzahl	BMZ
		6. Bauweise offen	o
		6. Bauweise geschlossen:	g
7		7. Satteldach	SD
		Flachdach	FD
		Walmdach	WD
9		8. Dachneigung	
		9. Anzahl der zulässigen Wohneinheiten	WE

Der Planverfasser (§ 45 Abs. 1 LBO)

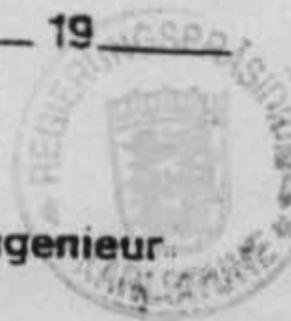
Datum: _____ Unterschrift: _____

Ortsvergleich

auf den angrenzenden Flurstücken durchgeführt.

Heidelberg, den _____ 19____

Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur



mit Kopie

AZ 22-2511.4-20/11

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

NICHT ERWANDEN

(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)

KARLSRUHE DEN 9.8.1995



Vorhaben- und Erschließungsplan

"Häuseläcker"

- Annahme des Antrages des Vorhabenträgers durch den Gemeinderat 24.08.1994
- Beschluß über den Durchführungsvertrag 23.11.1994
- Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Bürger Febr. 1995
- Beschluß als Satzung gem § 7 BauGB-MaßnahmenG 22.03.1995

Wiesloch, 24.04.1995



Oberbürgermeister

Durchführung des Anzeigeverfahrens

S. OBEN



Ausfertigung Wiesloch, den 28. SEP. 1995

Oberbürgermeister

Rechtskraft durch Bekanntmachung vom 30. SEP. 1995

Oberbürgermeister



Begründung der Maßnahme:

Im Zuge der Aussiedlung des landwirtschaftlichen Gehöftes der Familie Engelberth und aufgrund der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bis zu 15 mtr. Abstand zum Leimengraben, kann das heutige Anwesen Wohnzwecken zugeführt werden.

Planungsrechtliche Einordnung und Erschließung:

Der Flächennutzungsplan vom 01.05.1981 weist den Bereich zwischen der Steingötter-Greiff-Straße und dem Häuseläckerweg als "Gewerbegebiet mit Einschränkung" aus. Südlich des Häuseläckerweges sind zwei landwirtschaftliche Aussiedlerhöfe dargestellt. Der Grund für diese Darstellung war 1981 die Tatsache, daß die beiden landwirtschaftlichen Hofstellen als Vollerwerbsbetriebe geführt wurden und sich aufgrund der Emissionen eine andere Ausweisung (z.B. Wohn- oder auch gemischte Baufläche) ausschloß (Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes zum FNP). Inzwischen wurden beide landwirtschaftliche Betriebe an diesem Standort aufgegeben.

Im Rahmen der zur Zeit laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beschloß der Gemeinderat der Stadt Wiesloch bereits im Spätjahr 1994, den Bereich zwischen der Steingötter-Greiff-Straße und dem Leimengraben als Wohnbaufläche auszuweisen, wobei zum Leimengraben ein Bauabstand von 15 - 30 m eingehalten werden sollte.

Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan greift somit einem Bebauungsplan für dieses Gebiet vor, dessen Verfahren noch 1995 eingeleitet werden soll (im Haushaltsplan 1995 stehen Mittel für die Planung zur Verfügung). Es ist beabsichtigt, das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet zu überplanen, wobei von einer mittleren Bruttobaudichte von ca. 40 WE/ha ausgegangen wird.

Die Erschließung des VEP-Gebietes ist von Osten von der Joh.-Philipp-Bronner-Straße über den bestehenden Häuseläckerweg vorgesehen; bei einer Erschließung des gesamten Gewannes Häuseläcker ist vorgesehen, den heutigen Weg nach Norden zu verbreitern, so daß er eine nutzbare Breite von 5 - 5,5 m erhält.

Die Beibehaltung des heutigen Anschlusses an die Joh.-Philipp-Bronner-Straße ergibt sich zwangsläufig aus der bestehenden Bebauung und die Erschließung des östlich gelegenen Baugebietes "Münchäcker/Bergweg". Der heutige Ausbauzustand des Häuseläckerweges ist bis zur absehbaren Erschließung des Gesamtgebietes ausreichend und auch zumutbar.

Grünordnung und Eingriffsbewältigung:

Bei dem heutigen Anwesen handelt es sich um ein landwirtschaftlich genutztes Gehöft zur Pferdehaltung mit einem Versiegelungsgrad von 68 %. Tatsächlich sind die Restflächen größtenteils als Pferdekoppeln genutzt, d.h. der Boden ist derart verdichtet, daß bei Regenfällen das Oberflächenwasser kaum noch versickern kann. Eine Vegetation besteht nur noch im Vorderbereich der beiden Wohnhäuser und beschränkt sich lediglich auf eine Blautanne, Rasen- und Gemüseflächen (sh. Bestandsplan, Anlage 1).

Die Neuplanung sieht eine Wohnbebauung mit 44 Wohneinheiten und begrünter Tiefparkierung mit 67 Stellplätzen (größtenteils Doppelparker) vor. Hierdurch findet eine Gesamtversiegelung von 66 % statt, wobei ein Großteil der Zuwege und Stellplätze (367 qm) als wasserdurchlässiger Boden ausgeführt wird.

Als zusätzlichen Eingriffsausgleich werden bei diesem Neubau folgende Maßnahmen zusätzlich eingebracht:

- a) Die komplette Tiefgarage wird im Innenhof als Naturdach begrünt und mit zusätzlichen Erdaufschüttungen mit standortgerechten, heimischen Sträuchern, Stauden und teilweise mittleren Bäumen bepflanzt.
- b) Im südlichen Bereich werden großkronige standortgerechte heimische Bäume, Sträucher und Hecken vorgesehen. Außer dem Kinderspielplatz mit Rindenmulch werden die Restflächen mit Rasen- und Wiesenmischung bepflanzt. Ebenso wird in diesem Bereich ein Teich zur Regenwasserverdunstung (ca. 250 qm) angelegt, dessen Überlauf in den Leimengraben zur Versickerung geleitet wird.
- c) Feuerwehrezufahrten, Zuwege, Stellplätze und allgemeine Zufahrten werden wasserdurchlässig ausgeführt.



d) Großflächige Fassadenteile werden wie in den Ansichtsplänen dargestellt, intensiv begrünt (Rankgitter mit wildem Wein, Efeu etc.)

e) Sämtliche Vegetation wird mit standortgerechten, heimischen Sträuchern, Gehölzen ausgeführt.

f) Ein Großteil der Stellplätze (67 St.)- außer 10 Besucherplätzen werden in die Tiefgarage verbannt.

Die farbliche Gestaltung des Gebäudes sieht erd- und naturfarbene Flächen vor (siehe coloriert Fassaden), und erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Behörden.

Flächenbilanz:

	alt	neu
Versiegelte Fläche:	2.483 qm	2.414 qm
Restfläche:	1.152 qm	1.221 qm
hiervon begrünt:	372 qm	1.221 qm
vegetationslose, verdichtete Flächen (Pferdekoppeln):	780 qm	---
Fassadenbegrünung:	---	bis 100 qm möglich