



Bestandsplan 1:500

Landkreis : Rhein-Neckar
Gemeinde : Wiesloch
Gemarkung : Wiesloch
Flurst.Nr. : 11819

Legende

-  Kanalschachtdeckel
-  Oberflurhydrant
-  Wasserschieber
-  Richtpfahl Gas
-  Laterne
-  Absperrpfosten
-  Gasschieber
-  Nadelbaum
-  Laubbaum
-  Obstbaum
-  Aufnahme punkt mit Höhe

gefertigt: 07.10.98

Dipl.-Ing. (FH)
JOACHIM WEISS
Sachverständiger nach
§ 5 Abs. 3 LBOVVO B-W
Stadtgrabenstr. 25
76646 BRUCHSAL
Tel. 07251/81388, Fax 07251/81389



Beratender Ingenieur
- Vermessung - BDB

SATZUNG
über den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Flst. Nr. 11819“
1. Fertigung

Annahme des Antrages des Vorhabenträgers durch den Gemeinderat/
Einleitung des Satzungsverfahrens: 25.03.1998

Anhörung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange: 19.11.1998 – 23.12.1998

Offenlage des Planentwurfs: 30.11.1998 – 30.12.1998

Beschluß über den Durchführungsvertrag: 24.03.1999
Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB: 24.03.1999

Wiesloch, den 15.06.1999


[Handwritten Signature]
Oberbürgermeister

Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

Wiesloch, den 24.06.1999


[Handwritten Signature]
Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt durch Bekanntmachung
des Satzungsbeschlusses am 25.06.1999 in Kraft.

Wiesloch, den 25.06.1999


[Handwritten Signature]
Oberbürgermeister

27.10.98

vorhabenbezogener Bebauungsplan **“ Am Stadtwald “ Wiesloch** (§ 12 BauGB)

Textteil mit Begründung:

1. Planungsanlass

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes “Am Stadtwald“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das Flurstück für Wohnbauzwecke zu nutzen.

Der räumliche Geltungsbereich ist begrenzt auf das Flurstück Nr.11819, welches bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist.

2. Einfügen in die Umgebungsbebauung

Als Bauweise ist nur Einzelhausbebauung möglich; die Firstrichtung verläuft senkrecht zur Waldstraße.

Diese beiden planungsrechtlichen Festsetzungen weichen von denen der Nachbarschaft ab. Eine Abweichung ist hier, aufgrund der Einfahrtssituation, aus städtebaulicher Sicht zu befürworten.

3. Art der baulichen Nutzung

WR - Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude. Nutzungen im Sinne des §3 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung

– Größe der Grundfläche der baulichen Anlage: max. 170 m²

– Traufhöhe (TH_{max}):

Für Baukörper ist eine Traufhöhe bis 6,50 m über Gehweghinterkante (in Grundstücksmitte der zur Waldstraße angrenzenden Grundstücksgrenze) zulässig.

– Firsthöhe (FH_{max}):

Die Firsthöhe der Gebäude darf max. 9,50 m über Gehweghinterkante (in Grundstücksmitte der zur Waldstraße angrenzenden Grundstücksgrenze) betragen.

Damit fügt sich das Vorhaben in den städtebaulichen Rahmen der näheren Umgebung ein. Das Nachbargebäude Waldstraße 41, besitzt eine Traufhöhe von ca. 6,20 m und eine Firsthöhe von ca. 9,20 m.

Durch das Vorhaben wird eine Grundflächenzahl von 0,29 erreicht. Auf den Grundstücken der nördlich angrenzenden Reihenhauszeile ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans “Am Stadtwald“ eine Grundflächenzahl von 0,30 zulässig.

5. Auswirkung auf Natur und Landschaft

Die überplante Fläche ist bislang unbebaut und wird als öffentliche Grünfläche genutzt. Momentan stehen auf dieser Fläche 1 großer Obstbaum, 1 kleiner Obstbaum, 2 kleine Laubbäume und 2 kleine Nadelbäume.

Fläche Flst.Nr. 11819 : ca. 588 m²

zulässige Grundfläche : max. 170 m²

weitere versiegelte Flächen : ca. 40 m²

Um die Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu minimieren, wird die Garagenzufahrt wasser-durchlässig gestaltet.

Zur Kompensation wird im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Pflanzgebot festgesetzt. Dabei sollen Bäume und Hecken der folgenden Arten berücksichtigt werden.

Bäume:

Betula pendula (Sandbirke), Salix caprea (Salweide), Sorbus aucuparia (Eberesche), Quercus robur (Stieleiche), Crataegus monogyna (Weißdorn), Cytisus scoparius (Besen-ginster), Prunus spinosa (Schlehe), Acer campestre (Feldahorn), Alnus glutinosa (Schwarzerle), Juglans regia (Walnuß), Robinia pseudoacacia (Robinie / falsche Akazie), Cornus sanguinea (Hartriegel), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Sambucus nigra (schwarzer Holunder).

Sträucher:

Viburnum opulus (gemeiner Schneeball), Eurononymus europaea (Pfaffenhütchen), Li-gustrum vulgare (Liguster), Sambucus nigra (schwarzer Holunder), Cornus sanguinea (roter Hartriegel), Rhamnus catharticus (Kreuzdorn), Crataegus laevigata (Weißdorn), Pru-nus arium (Vogelkirsche).

6. Leitungsrecht

Die im zeichnerischen Teil als Leitungsrecht festgesetzte Fläche ist mit den entsprechenden Rechten zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger (Gas, Wasser und Strom) zu belasten. Denn eine Bebauung ist nur mit Zustimmung des Versorgungsträgers zulässig.

aufgestellt:

Bruchsal, den 27.10.98

Hinweis:

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