

B
WA 2
TH max = 7,50m
FH max = 12,50m
GR = 280m ²
△ _{DN} △ _H

B
WA 1
TH max = 7,50m
FH max = 12,50m
GR = 720m ²
△ _{DN} △ _H


B
WA 3
TH max = 7,50m
FH max = 12,50m
GR = 400m ²
△ _{DN} △ _H

Leitungsrechte zu Gunsten der Träger der Wasserversorgung und Entwässerung

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1. BauGB)

1. 1. Wohnbauflächen (§ 1(1) 1. BauGB)

1. 1. 1.  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1. BauGB, § 16 BauNVO)

2. 1. GR max maximal zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)


2. 2. Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
(§ 16(2) 4, BauNVO, § 18 BauNVO)

2. 2. 1. TH max maximal zulässige Traufhöhe als Höchstmaß

2. 2. 2. FH max maximal zulässige Firsthöhe als Höchstmaß

2. 2. 3. EFH max maximal zulässige Erdgeschoßfußbodenhöhe als Höchstmaß
(siehe Ziffer 1.9. der textlichen Festsetzungen)

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9(1) 2. BauGB)

3. 1.  nur Hausgruppen zulässig


3. 2.  nur Doppelhaushälften zulässig

3. 3.  Baugrenze (§ 23(3) BauNVO)

4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) 2. BauGB)

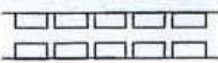
4. 1.  Hauptfirstrichtung

5. Verkehrsfläche (§ 9(1) 11. BauGB)


5. 1.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

5. 1. 1.  öffentliche Gehwegfläche

6. Leitungsrecht (§ 9(1) 21. BauGB)

6. 1.  begünstigte Träger bzw. Personengruppe
siehe Planeinschrieb

7. Pflanzgebot/Pflanzbindung (§ 9(1) 25. a BauGB)

7. 1.  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und
Sträuchern (§ 9(1) 25. a BauGB)

 Einzelbaum

8. Umgrenzung der Flächen für Garagen



9. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 9(7) BauGB)



10. Leitungsrechte zu Gunsten der Träger der Wasserversorgung und Entwässerung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Vorhaben- und Erschließungsplan im Gebiet
"Bannholzweg 11", Flurstück-Nr. 15360, 15361, 15366
und 15367 Stadt Wiesloch

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 6 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen nach
§4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1. Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

Für die Höhe baulicher Anlagen gelten die durch
Planeintrag festgesetzten maximalen Trauf- und
Firsthöhen bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).
Als Traufhöhe ist die Schnittkante der Gebäudeausseiwand
mit der Dachhaut definiert.
Im Bereich von Gebäuderücksprüngen ist eine Ober-
schreitung um 1,00m zulässig.

2.2. Zulässige Grundfläche/Grundflächenzahl §19 BauNVO

Die max. zulässige Grundfläche ist durch Planeintrag
festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§9(1)2. BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch die Errichtung von
Erkern, Türmen, Balkonen, Terrassen und Wintergärten bis zu
2,50m überschritten werden.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, §§ 12, 14, BauNVO
Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb
der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und
überdachte Stellplätze (Stellplätze mit Schutzdach ohne
seitliche Umschließung durch Wände oder Tore) sind gemäß
§12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücks-
flächen und auf den mit "GA" festgesetzten Flächen zulässig
Offene Stellplätze sind auch außerhalb der
überbaubaren Grundstücksflächen zwischen vorderer Baugrenze
und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

5. Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf

§9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB
Mindestens 1/5 der Wohneinheiten im Geltungsbereich sind
für Aussiedler vorzuhalten.

6. Leitungsrecht §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit "L" gekennzeichneten Flächen sind für
Führung, Überwachung und Unterhaltung der Versorgungsleitungen
für Wasser und Abwasser zu belasten.
Das Recht besteht zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers.

7. Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten sind entsprechend der Planeinträge
20 klein- oder schmalkronige Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft
zu unterhalten. Es sind hierbei Arten der im folgenden aufgeführten
Vorschlagsliste zu verwenden:

klein- oder schmalkronige Bäume:

Amelanchia lamarckii	Felsenbirne
Fraxinus ornus	Blumenesche
Prunus avium "Plena"	gefülltblühende Vogelkirsche
Prunus spec.	japanische Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus decora	
Sorbus x thuringiaca "Fastigiata"	

8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB)

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und mit
"Pflanzgebot 1" bezeichneten Fläche sind 16 Einzelbäume entsprechend
des Planeintrags zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume
sind im Wechsel mit Strauchgruppen zu pflanzen und dauerhaft zu
unterhalten.

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und mit
"Pflanzgebot 2" bezeichneten Fläche sind flächendeckend Sträucher
zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Es sind hierbei Arten der im folgenden aufgeführten Vorschlagsliste
zu verwenden:

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stieleiche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Amelanchia lamarckii	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weissdorn
Crataegus laevigata	Weissdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

9. Höhenlage der baulichen Anlagen §9 Abs. 2 BauGB

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist auf max. 0,6m über
Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt.
Die angrenzende Verkehrsfläche ist für WA1 der Bannholzweg,
für WA2 die Römerstraße sowie für das WA3 der private
Wohnweg. Bezugspunkt ist jeweils die Mitte der zur
angrenzenden Verkehrsfläche orientierten Gebäudeseite.

II. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen §74 Abs. 1, Nr. 1, LBO

- Dachgestaltung

Die Dächer der Gebäude sind als geneigte Dächer mit 30-45
Dachneigung auszuführen und mit röttonigen Dachsteinen oder
Ziegeln zu decken. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die
Dächer der einzelnen Gebäude mit gleicher Dachneigung und
Dachdeckung auszuführen.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auf den
Dächern sind zulässig.

2. Gestaltung befestigter Flächen und offener Stellplätze

(§74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Grundstückszufahrten sowie
sonstige befestigte Flächen sind mit
wasserdurchlässigen Belägen wie Rasenpflaster mit großen Fugen
(Fugenbreite mind. 2cm), Rasengittersteinen, Schotterrasen oder
Feinschotter auszuführen.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und

deren Einfriedigungen §74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- unbebaute Flächen

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen
anzulegen. Dabei ist pro angefangene 250m² Grundstücksfläche ein Baum
zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind hierbei Arten der im
folgenden aufgeführten Vorschlagsliste zu verwenden:

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Malus domestica	Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus avium foma domestica	Süßkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Birne
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

- Einfriedigungen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Hecken und hecken-
hinterpflanzte Zäune mit einer maximalen Höhe von 0,80m
oder Sockelmauern bis zu einer maximalen Höhe von 0,30m zulässig.

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

Antennenanlagen sind nur dann zulässig, wenn sie vom öffentlichen
Raum aus nicht sichtbar sind

III. HINWEISE

1. Bodenverdichtung

In den nicht zur Oberbauung vorgesehenen Bereichen sind
Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur
vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

2. Bodenverunreinigung

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

3. Schwermetallbelastungen

Das Plangebiet liegt aufgrund der festgestellten Schwermetall-
belastungen im Geltungsbereich der Anbauempfehlungen gem.
§8 BodSchG (nachrichtlicher Hinweis gem. 9 Abs. 5 BauGB).

SATZUNG

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Flst. Nrn. 15360, 15361, 15366 und 15367“ im Gebiet Bannholzweg II

1. Fertigung

Annahme des Antrages des Vorhabenträgers durch den Gemeinderat/
Einleitung des Satzungsverfahrens: 25.11.1998

Anhörung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange: 12.05.1999 – 21.06.1999

Offenlage des Planentwurfs: 20.05.1999 – 21.06.1999

Beschluß über den Durchführungsvertrag: 21.07.1999
Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB: 21.07.1999

Wiesloch, den 03.11.1999



[Handwritten Signature]
Oberbürgermeister

Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

Wiesloch, den 05.11.1999



[Handwritten Signature]
Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt durch Bekanntmachung
des Satzungsbeschlusses am 08.11.1999 in Kraft.

Wiesloch, den 08.11.1999



[Handwritten Signature]
Oberbürgermeister

Begründung

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Flurstück-Nrn. "15360, 15361, 15366 und 15367"
im Gebiet "Bannholzweg II",
Stadt Wiesloch**

in der Satzungsfassung vom 24.06.1999

1. Rechtliche Grundlage

Der Vorhaben- und Erschließungsplan für die Grundstücke Flurstück-Nrn. "15360, 15361, 15366 und 15367" stellt als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB eine Änderung des Bebauungsplans "Bannholzweg II" der Stadt Wiesloch, rechtskräftig seit dem 27.02.1993, für den Teilbereich der angesprochenen Flurstücke dar.

2. Anlaß der Planaufstellung bzw. der Bebauungsplanänderung

Die Grundstücke des Vorhaben- und Erschließungsplans umfassen den größten Teil des Geländes, das im rechtskräftigen Bebauungsplan "Bannholzweg II" mit der Nutzungsschablone B definiert ist. Die restlichen beiden Grundstücke dieses Teilstücks, Flurst Nrn. 15364 und 15365, werden gegenwärtig noch nicht geändert.

Die Ausweisungen für den Bebauungsplan "Bannholzweg II" sind das Ergebnis eines Planungskonzepts aus dem Jahr 1992, das für den jetzt zur Änderung anstehenden Teilbereich 50-55 Wohneinheiten im 3-4-geschossigen Häuserzeilen vorsah. Die festgesetzte Traufhöhe von 9,25 m und die Firsthöhe von 14,25 m ab der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens hätten 3 Voll-geschosse, ein weiteres teilweise im Dachbereich liegendes Vollgeschoß und ein zusätzliches Dachgeschoß ermöglicht. Die erforderlichen Stellplätze sollten in Tiefgaragen untergebracht werden.

Auf dem Grundstücksmarkt im Stadtgebiet Wiesloch ist zwischenzeitlich ein hoher Bestand an freien Geschößwohnungen festzustellen. Die Errichtung weiterer Geschößwohnungen im Gebiet "Bannholzweg II" ist daher gegenwärtig nicht mehr bedarfs- und marktgerecht.

Aufgrund der allgemeinen Nachfrage junger Familien nach kosten-günstigem Wohnraum mit Freiflächen für Kinder und der aktuellen

Marktsituation hat sich das Land Baden-Württemberg mit seinen Rechtsnachfolgern in enger Abstimmung mit der Stadt Wiesloch entschlossen, für seine im Baugebiet "Bannholzweg" gelegenen Grundstücke Flurstück-Nrn. 15360, 15361, 15366 und 15367 von der durch den Bebauungsplan vorgesehenen verdichteten Bebauung abzugehen.



Stattdessen sollen dort 10 freistehende Doppelhäuser entstehen, die zu jeweils gleichen Teilen von je 10 Doppelhaushälften östlich und westlich des Bannholzweges errichtet werden sollen.

Das veränderte Konzept ist innerhalb der gegenwärtig festgesetzten Baugrenzen und der begrenzten zulässigen Grundflächen nicht überall möglich. Während diese Ausweisungen etwas größer gehandhabt werden müssen, können als Ausgleich die Trauf- und Firsthöhen und damit auch die zulässige Geschoßfläche erheblich reduziert werden. Außerdem wird mit dem natürlichen Gelände wesentlich schonender umgegangen, weil die Tiefgaragen entfallen. Insgesamt wird das städtebauliche Erscheinungsbild sich besser in die Umgebung integrieren.

3. Städtebauliches Konzept

Der Bannholzweg, im rechtskräftigen Bebauungsplan als "Wohnweg A" bezeichnet, teilt den Vorhaben- und Erschließungsplan in 2 Hälften.

Auf der westlichen Seite können die parallel zur Straße verlaufenden Baufenster in etwas ergänzter und erweiterter Form übernommen werden. Dadurch erhalten alle Häuser zur attraktiven unverbaubaren Gartenseite hin freien Ausblick und Besonnung nach Westen. Gleichzeitig wird eine Teilstück des Siedlungsrandes mit Gebäuden definiert, deren Trauf- und Firstlinien bei einem ausgewogenen Verhältnis von Wand- und Ziegeldachflächen sicherlich natürlicher und unaufdringlicher wirken, als die bislang vorgesehenen Geschoßbauten. Das System der Doppelhäuser mit seinen Abstandsflächen sorgt darüber hinaus dafür, daß die freie Landschaft mit ihrem vorteilhaften Kleinklima nicht von der Siedlung abgewiesen, sondern besser in sie aufgenommen wird. Dazu trägt auch noch der Anteil nicht unterbauter Freiflächen bei, der sich wegen der nicht mehr benötigten Tiefgarage merklich erhöht.

Auf der östlich des Bannholzweges gelegenen Seite wird die Richtung der Baufenster aus mehreren Gründen geändert. Die sowohl für den Ausblick wie auch für die Besonnung bessere Südseite kommt den Häusern nur zugute, wenn die Baufenster parallel zur Römerstraße bzw. senkrecht zum Bannholzweg verlaufen. Zudem wird auf diese Weise die Gebäuderichtung der Reihenhäuser aus dem Projekt des benachbarten Vorhaben- und Erschließungsplans, Flurstück-Nrn. 15368 und 15369, konsequent übernommen. Die Grundstücke lassen sich, unterstützt durch den kleinen zusätzlichen Erschließungsweg, für die Doppelhäuser auch besser aufteilen. Hierdurch wird zwar die bislang auf dem Grundstück 15366 in Nachbarschaft zum Grundstück 15368 gelegene Freifläche verringert, insgesamt aber werden auch in diesem Teil des Projekts die natürlich belassenen nicht unterbaubaren Freiflächen erheblich vergrößert.

Das Konzept ermöglicht auf beiden Seiten des Bannholzweges jeweils 5 Doppelhäuser mit ca. 10 m Gebäudebreite und 5 m Gebäudeabstand bzw. 10 je ca. 5 m breite Doppelhaushälften mit dem notwendigen Grenzabstand von 2,50 m. Insgesamt werden demnach statt bisher 50-55 Wohnungen künftig im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 20 Doppelhaushälften angeboten.

Nach genauer Vermessung der Grundstücke kann es unter Umständen notwendig werden, in Ausnahmefällen 2 Doppelhäuser zu einer aus 4 Einheiten bestehenden Reihenhäusergruppe zusammenzufassen. Dies soll maximal einmal auf jeder Seite des Bannholzweges geschehen. Das wird jedoch die Gesamtzahl von 20 Hauseinheiten nicht ändern. Wegen der relativ geringen Hausbreite ist nur in Einzelfällen mit Einliegerwohnungen zu rechnen. Ein solches Angebot soll jedoch, wenn die Familienstruktur es erfordert, nicht verhindert werden.



4. Planungsinhalte im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan

4.1

Die überbaubaren Flächen ändern sich in ihrer Lage und in der ausgewiesenen Größe. Die Flurstücke 15360 und 15361 westlich des Bannholzweges hatten bisher $552 + 184 = 736$ qm zulässige Grundfläche auf $588 + 196 = 784$ qm überbaubarer Grundstücksfläche. Die Flurstücke 15366 und 15367 östlich des Bannholzweges waren mit $434 + 184 = 618$ qm zulässiger Grundfläche auf $462 + 196 = 658$ qm überbaubarer Grundstücksfläche ausgewiesen. In der Summe sind dies 1354 qm zulässige Grundfläche innerhalb eng begrenzter Baufenster von 1442 qm. Die jetzt geplanten Doppelhäuser sollen pro Einheit eine Grundfläche von 60 bis maximal 70 qm erhalten, insgesamt bei 20 Einheiten demnach 1200 bis 1400 qm. Die Doppelhäuser beanspruchen keine gegenüber dem gültigen Bebauungsplan vergrößerte Grundfläche. Daher wird die zulässige Grundfläche für die Gebäude in allen 3 Quartieren auf maximal 1400 qm festgesetzt. Aus diesen Festsetzungen errechnet sich für die gesamten Baugrundstücke von 5349 qm eine Grundflächenzahl von maximal $0,35$. Die Ausnutzung bleibt damit deutlich unter dem nach der Baunutzungsverordnung für "Allgemeine Wohngebiete" zulässiger Wert von $0,4$.

4.2

Die Erschließung wird durch einen kleinen vom Bannholzweg nach Osten abbiegenden Stichweg ergänzt, um den Zugang für die dort gelegenen Doppelhäuser zu sichern.

4.3

Die zulässigen Maße für die Trauf- und Firsthöhen werden um jeweils $1,75$ m reduziert. Die Traufe beträgt jetzt maximal $7,50$ m statt vorher $9,25$ m, der First $12,50$ statt $14,25$ m. Mit diesen Höhen ist ein vernünftiger Ausbau der Dachgeschosse in den einzelnen Häusern sichergestellt.

4.4

Die bisherige offene Bauweise wird als sichtbare Konsequenz aus dem neuen städtebaulichen Konzept durch die Ausweisung von Doppelhäusern oder Reihenhäusern ergänzt. Diese Einschränkung in Verbindung mit den reduzierten Höhenfestsetzungen nimmt den Bauten die bisher zu befürchtende massive Wirkung.

4.5

Analog zu dem benachbarten Vorhaben- und Erschließungsplan wird der Anteil der für Aussiedler vorgesehenen Wohneinheiten von $1/3$ auf $1/5$ reduziert. Zwar wird das Drittel nach wie vor angestrebt, jedoch kann wegen der geänderten Gebäudestruktur noch nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden, ob der bisherige Anteil in der Praxis erreichbar ist.

4.6

Eine Tiefgarage wird nicht mehr vorgesehen, weil der Stellplatzbedarf jetzt ohne Problem auf dem eigenen Grundstück nachweisbar ist. Um bei der Anordnung der Stellplätze flexibel zu bleiben, sollen sie, falls sie außerhalb der Baugrenzen hergestellt werden, zwischen vorderer Baugrenze und Erschließungsfläche oder im seitlichen Grenzabstand liegen. Im rückwärtigen Gartenteil der Grundstücke sind sie nicht zulässig.



4.7

Die Beschränkungen in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen über Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel wurden nicht übernommen, weil sie bei den jetzt niedrigeren und anders strukturierten Gebäuden nicht mehr die gleiche Bedeutung haben. Die anderen Festsetzungen zur Dachgestaltung bleiben unter besonderem Bezug auf die neuen Gegebenheiten bestehen.

4.8

Die Gestaltungsvorschriften über die unbebauten Flächen wurden den Festsetzungen über die zulässigen Grundflächen angepaßt.

4.9

Der Passus über Abgrabungen und Aufschüttungen wurde ohne Tiefgaragen entbehrlich.

5. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach § 1a BauGB

Im Vergleich zur ursprünglichen Planung erhöht sich die zulässige durch Gebäude überbaubare Grundfläche nur geringfügig von 1354 qm auf 1400 qm. Vergleicht man im übrigen die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans, so schneidet die neue Planung ebenfalls günstig ab.

Es wurde zum einen auf die Festsetzung des bestehenden Bebauungsplans, daß die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen nicht auf die GRZ anzuwenden sind, verzichtet.

Zum anderen wurde der Hinweis, daß Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen sind, als verbindliche örtliche Bauvorschrift in den schriftlichen Teil des VBP aufgenommen. Somit wird sich der Versiegelungsgrad trotz der um ca. 50 m² erhöhten, zulässigen Grundfläche verringern.

Als Fazit bleibt eine ökologische Bilanz, die gegenüber der bisherigen Planung deutlich besser abschneidet.

6. Bodenkontamination

Das Planungsgebiet liegt in einem mit Schwermetallen belasteten Bereich Wieslochs. Für die Anlage und die Nutzung der privaten Grundstücke, insbesondere der privaten Hausgärten, sind die Anbauempfehlungen der Stadt Wiesloch zu beachten.

Auf die gutachterliche Stellungnahme von Dipl.-Geologe Ludwig Hildebrand, Wiesloch, vom 06.09.1995 wird verwiesen.



**Vorhaben- und Erschliessungsplan
Flurstück-Nr. 15360,15361,15366
und 15367
im Gebiet "Bannholzweg II"
Stadt Wiesloch
- Satzungsfassung -**

M = 1 : 250

Mühlhausen/Rettigheim, den 24.06.99

Planung:

Ingenieurbüro Karl und Wolfgang Süfling

Lindenweg 19b,

69242 Mühlhausen/Rettigheim



Tel.: 07253/26232

Fax: 07253/26209