

WA 1	—
0.40	—
—	o

DN 30°-40°
 TH MAX
 = 5,90 ü EFH
 FH MAX
 = 10,90 ü EFH
 SOCKELH.
 = 0,60 ü STRASSE

WA 2	—
0.35	—
—	E

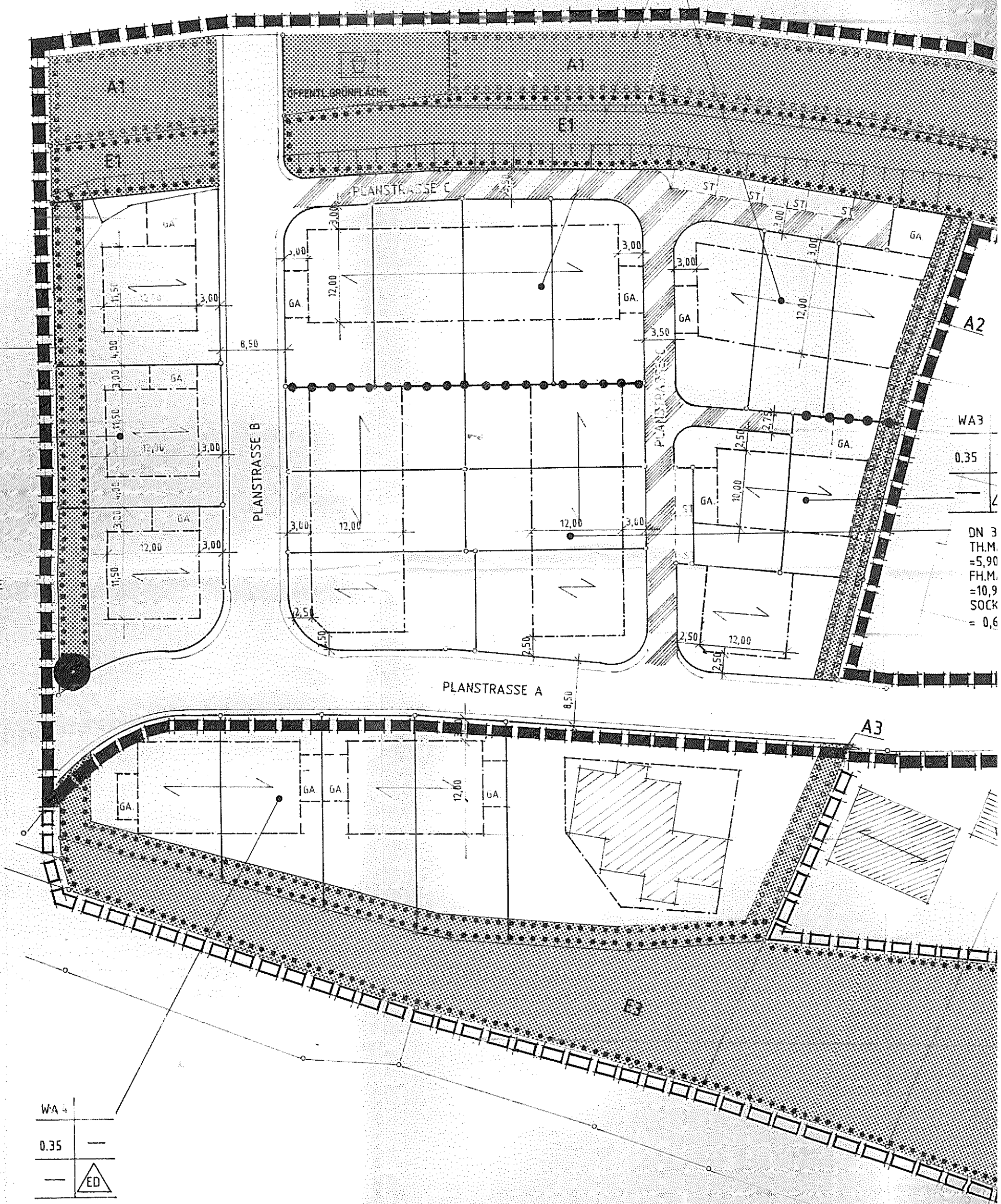
DN 30°-40°
 TH MAX
 = 5,90 ü EFH
 FH MAX
 = 10,90 ü EFH
 SOCKELH.
 = 0,60 ü STRASSE

WA 3	—
0.35	—
—	—

DN 30°-40°
 TH MAX
 = 5,90 ü EFH
 FH MAX
 = 10,90 ü EFH
 SOCKELH.
 = 0,60 ü STRASSE

WA 4	—
0.35	—
—	ED

DN 30°-40°
 TH MAX
 = 5,90 ü EFH
 FH MAX
 = 10,90 ü EFH
 SOCKELH.
 = 0,60 ü STRASSE



0.40

DN 30°-40°
TH.MAX
= 5,90 ü EFH
FH.MAX
= 10,90 ü EFH
SOCKELH.
= 0,60 ü STRASSE

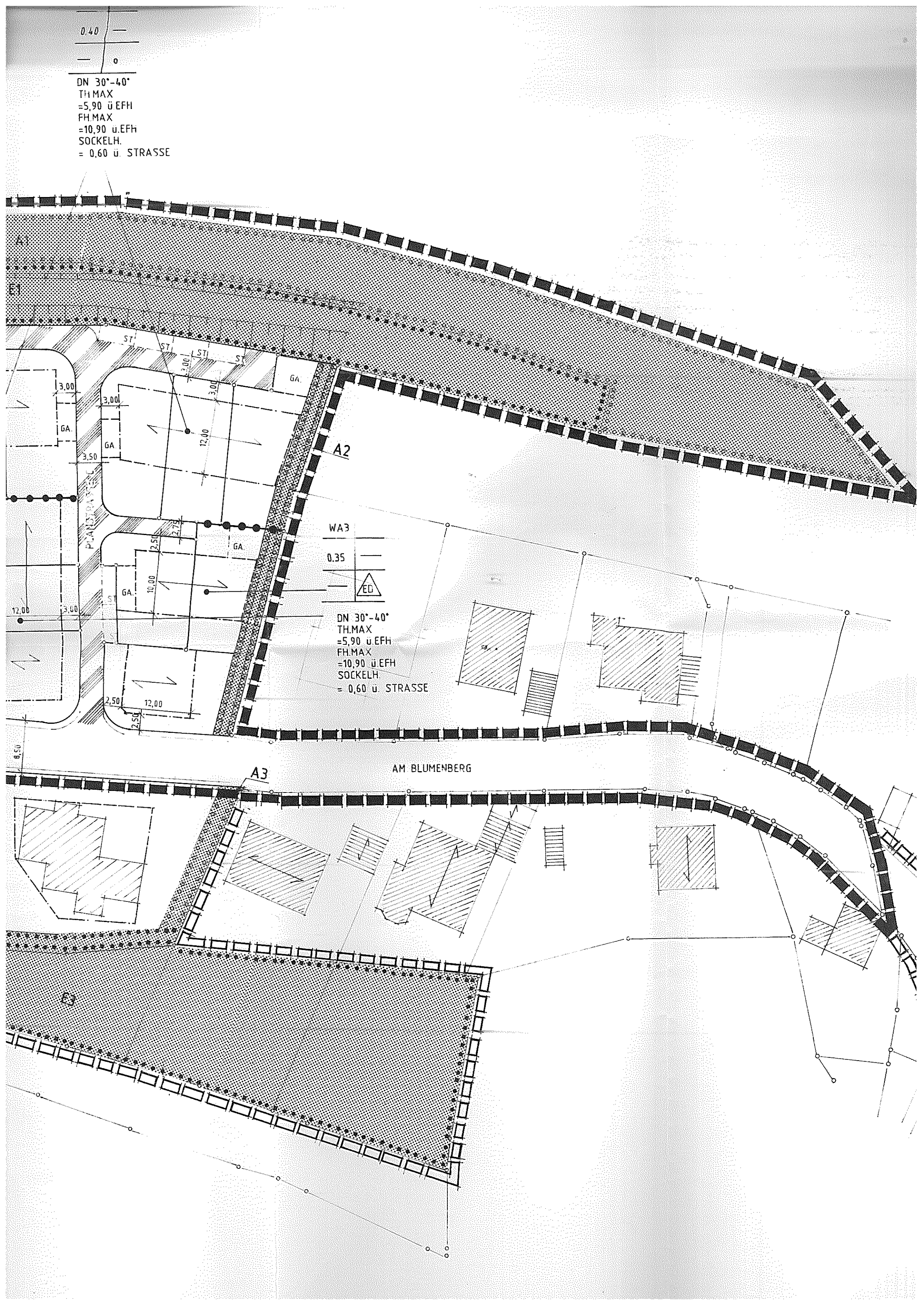
WA3

0.35





DN 30°-40°
TH.MAX
= 5,90 ü EFH
FH.MAX
= 10,90 ü EFH
SOCKELH.
= 0,60 ü STRASSE

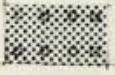
AM BLUMENBERG

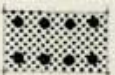


LEGENDE

 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

 GELTUNGSBEREICH VORHABENBEZ. BEBAUUNGSPLAN

 FLÄCHEN FÜR DIE NEUPFLANZUNG VON
BÄUMEN, STRÄUCHERN U. SONST. BEPFLANZUNG

 FLÄCHE FÜR DIE ERHALTUNG VON,
BÄUMEN, STRÄUCHERN U. SONST. BEPFLANZUNG

A FLÄCHE FÜR DIE ANPFLANZUNG VON BÄUMEN,
STRAUCHERN U. SONST. BEPFLANZUNGEN.

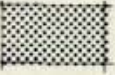
E FLÄCHE FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN,
STRAUCHERN U. SONST. BEPFLANZUNGEN

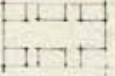
 SPIELPLATZ


WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET


GA GARAGEN

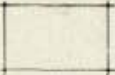
ST STELLPLÄTZE


 PRIVATE GRÜNFLÄCHE

 LEITUNGSRECHT

 ERHALTUNG VON BÄUMEN

 VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

 VERKEHRSFLÄCHE

 FIRSTRICHTUNG

SATZUNG
über den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Ziegelhüttenteich“
in Wiesloch-Baiertal

2. Fertigung

Annahme des Antrages des Vorhabenträgers durch den Gemeinderat/ Einleitung des Satzungsverfahrens:	30.06.1999
frühzeitige Bürgerbeteiligung:	22.11.1999 – 13.12.1999
frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange:	19.11.1999 – 23.12.1999
Offenlage des Planentwurfs: Information der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange von der Offenlage mit erneuter Gelegenheit zur Stellungnahme:	02.06.2000 – 03.07.2000 30.05.2000
Beschluß über den Durchführungsvertrag: Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB:	28.06.2000 26.07.2000

Wiesloch, den 31.08.2000



Reidmann
Oberbürgermeister

Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

Wiesloch, den 05.09.2000



Reidmann
Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt durch Bekanntmachung
des Satzungsbeschlusses am 07.09.2000 in Kraft.

Wiesloch, den 07.09.2000



Reidmann
Oberbürgermeister

SATZUNG

RECHTLICHE GRUNDLAGE

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I, S. 2049) in Verbindung mit Art. I Ziff. 91 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.08.1997 (BGBl. I, S. 2081), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung- 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Ziegelhüttenteich“

als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil (§ 2 Ziff. 1).

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes:

1. Zeichnerischer Teil,
2. Schriftlicher Teil mit
 - A Planungsrechtlichen Festsetzungen,
 - B Örtlichen Bauvorschriften.

Als Anlage ist eine Begründung beigefügt.

§ 3 Inkrafttreten:

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.



SCHRIFTLICHER TEIL

A Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 4 (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 3-5 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
 - 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO) entsprechend des Planeintrags im zeichnerischen Teil.
 - 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) als First- bzw. Traufhöhe entsprechend des Planeintrags im zeichnerischen Teil bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut definiert.
- 3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
 - 3.1 Als Bauweise ist im WA 1 die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend des Planeintrags im zeichnerischen Teil festgesetzt.
 - 3.2 Als Bauweise ist im WA 2 die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend des Planeintrags im zeichnerischen Teil festgesetzt. Dabei sind nur Einzelhäuser zulässig.
 - 3.3 Als Bauweise ist im WA 3+4 die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend des Planeintrags im zeichnerischen Teil festgesetzt. Dabei sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen entsprechend des Planeintrags im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB und § 12 BauNVO)
Garagen und überdachte Stellplätze (Stellplätze mit Schutzdach ohne seitliche Umschließung durch Wände oder Tore) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen (Ga) zulässig.
- 6 höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB)
In den allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- 7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB und § 14 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 cbm Brutto-Rauminhalt zulässig.
- 8 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB)
Auf den im zeichnerischen Teil als „Geh-, Fahr- und Leitungsrechten“ festgesetzten Flächen sind zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger entsprechende Rechte einzutragen.



- 9 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB)
- 9.1 Auf der im zeichnerischen Teil als „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten und mit „E1“ bezeichneten Fläche ist die vorhandene Böschung mit ihrem Bewuchs zu erhalten und auf der Böschungsoberkante mit 5 Hochstämmen zu ergänzen (Walnuss, Apfel, Zwetschge). Die nicht mit Gehölzen bestandenen Böschungsabschnitte sind als Hochstaudenfluren zu erhalten und alle 2 Jahre einschürig zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.
- 9.2 Auf der im zeichnerischen Teil als „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten und mit „E2“ bezeichneten Fläche ist der vorhandene Altholzbestand dauerhaft zu erhalten. In den vorhandenen Lücken ist eine Ergänzungspflanzung, Pflanzabstand 1,5 m, zweireihig, im Reihenabstand von 1,5 m mit den im folgenden aufgeführten Arten durchzuführen:
- 5 *Euonymus europaea* (Pfaffenhütchen), 5 *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball), 5 *Crataegus monogyna* (eingrifflicher Weißdorn), 5 *Prunus spinosa* (Schwarzdorn), 5 *Ligustrum vulgare* (Rainweide).
- 9.3 Auf der im zeichnerischen Teil als „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten und mit „E3“ bezeichneten Fläche ist der vorhandene Grünbestand dauerhaft zu erhalten.
- 10 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB)
- Die im zeichnerischen Teil als „Erhaltung von Bäumen“ festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten. Ausfälle sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu ersetzen.
- 11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB)
- 11.1 Auf der im zeichnerischen Teil als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten und mit „A1“ bezeichneten Fläche ist ein 10 m breiter Wiesenstreifen neu anzulegen. Er ist mit einer Reihe von 10 Hochstämmen zu bepflanzen und ein- bis zweischürig zu mähen oder zu beweiden. Folgende Arten und Sorten werden empfohlen:
- Speierling, Apfel (z. B. Roter Boskoop, Sonnenwirtsapfel, Öhringer Blutstreifling), Birne (z. B. Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne), Walnuss, Zwetschge (z. B. Späte Hauszwetschge), Kirsche (z. B. Große schwarze Knorpel), Mirabelle (z. B. Nancy).
- 11.2 Auf der im zeichnerischen Teil als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten und mit „A2“ bezeichneten Fläche ist eine einreihige Hecke, Pflanzabstand 1 m, anzulegen. Die Hecke ist dabei mittig auf der Fläche anzulegen, die Pflanzen sind in Gruppen von 3-5 Pflanzen, etwas geschweift zu setzen. Es sind dabei folgende Arten zu verwenden:
- 25 *Amygdalier ovalis* (echte Felsenbirne), 10 *Corylus avellana* (Hasel), 10 *Cornus mas* (Kornelkirsche), 15 *Rosa canina* (Hundsrose), 15 *Ligustrum vulgare* (Rainweide).
- 11.3 Auf der im zeichnerischen Teil als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten und mit „A3“ bezeichneten Fläche ist eine einreihige Hecke, Pflanzabstand 1 m, anzulegen. Die Hecke ist dabei mittig auf der Fläche anzulegen, die Pflanzen sind in Gruppen von 3-5 Pflanzen, etwas geschweift zu setzen. Es sind dabei folgende Arten zu verwenden:

10 Amelanchier ovalis (echte Felsenbirne), 4 Corylus avellana (Hasel), 6 Rosa canina (Hundsrose), 5 Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).

12 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist auf max. 0,6 m über Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt. Dabei ist als angrenzende Verkehrsfläche für das WA 1 die Planstraße C, für das WA 2 die Planstraßen B, für das WA 3 die Planstraße B und C sowie für das WA 4 die Planstraße A zu wählen. Bezugspunkt ist jeweils die Mitte der zur angrenzenden Verkehrsfläche orientierten Gebäudeseite. Als Bezugspunkt gilt Höhenlage, gemessen im rechten Winkel senkrecht zur Mitte des jeweiligen Gebäudes. Bei Eckgrundstücken ist die jeweilige von West nach Ost verlaufende Verkehrsfläche maßgeblich.

B Örtliche Bauvorschriften

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

1.1 Dächer:

Es sind nur Pultdächer, Satteldächer oder dem Satteldach verwandte Dachformen zulässig. Als Dachneigung sind Werte von 30-40° zulässig. Verschiedene Dachneigungen an einem Gebäude sind nicht zulässig. Traufen und Ortgänge müssen Überstände von mind. 0,30 m erhalten. Als Dacheindeckung sind nur Ziegel in ziegelroten bis mittelbraunen Farbtönen zulässig. Sehr dunkle sowie gemusterte Materialien sind nicht zulässig.

1.2 Dachaufbauten:

Dachgauben sind als Einzelgauben (Schlepp-, Satteldach- oder Dreiecksgauben) mit einer max. Breite von 2,5 m auszuführen. Die Gauben sind in Farbe und Material entsprechend der Dachfläche und der Fassade einheitlich zu gestalten. Die Gesamtlänge der Gauben darf max. 50 % der Trauflänge betragen.

1.3 Fassaden:

Die Fassaden sollen insgesamt als verputztes Mauerwerk in Erscheinung treten. Es sind helle, gebrochene Farbtöne zu verwenden. Auffallende Farbigkeit (dunkle, grelle und glänzende Farben) und Musterung sind als Fassadenbestandteil nicht zulässig. Alle Fassadenbestandteile sowie untergeordnete Bauteile und Vorbauten sind in Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Verkleidungen der Fassade sowie keramische Materialien im Sockelbereich sind nicht zulässig. Frei auskragende Balkone sind nicht zulässig; sie sind in vertikalen Gebäuderücksprüngen zu integrieren oder mit einer senkrechten Stützkonstruktion zu versehen. Vordächer dürfen eine max. Bautiefe von 2,20 m nicht überschreiten. Bei einer Tiefe von mehr als 1,20 m müssen Vordächer eine senkrechte Stützkonstruktion erhalten. Als Dachform ist das Pultdach oder ein symmetrisches Satteldach zulässig. Als Material für die Abdeckung sind nur dem Hauptdach entsprechende Ziegel oder Glas zulässig. Vordächer in waagerechter Ausführung oder Kragplatten sind nicht zulässig.

1.4 Fenster und Türen:

Fenster sind als Einzelfenster in Form von stehenden Formaten bzw. als Reihung stehender Formate auszubilden.

1.5 Garagen:

Garagen sind mit Pultdächern oder Satteldächern zulässig. Bei Satteldächern ist die Firstrichtung und die Dachform entsprechend des Daches des Gebäudes zu wählen. Carports sind auch mit Flachdach zulässig.



2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort nur im Bereich des Erdgeschosszone (unterhalb der Erdgeschossdecke) zulässig.

3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen. Dabei ist pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind hierbei Arten aus der folgenden 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‘	

4 Gestaltung befestigter Flächen und offener Stellplätze (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

Offene Stellplätze, deren Zufahrten sowie sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteinen, Pflaster mit mindestens 2 cm breiten Fugen o. ä.) herzustellen.

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

Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedigungen als offene Einfriedigungen bis zu einer Gesamthöhe von 0,8 m und einer Sockelhöhe von max. 0,30 m über Gehweghinterkante zulässig. Ansonsten sind offene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über vorhandenem Gelände zulässig. Als offene Einfriedigungen sind Hecken, Lattenzäune oder Maschendrahtzäune zulässig. Maschendrahtzäune sind in eine Hecke aus heimischen Laubgehölzen zu integrieren.

Bei Hecken sind Arten aus der folgenden Vorschlagsliste zu verwenden:

Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche) Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball), Ligustrum vulgare (Liguster), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Crataegus laevitaga (Weissdorn).

6 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.

7 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.

C Hinweise

1 Bodenschutz

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer 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 Bodenfunktion gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.).

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

2 Wasserversorgung/Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Nr. 103 Baiertal-Schatthausen. Auf die Verbotsbestimmung des § 4 wird hingewiesen.

3 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 45b Abs. 3 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg, geändert durch das Wasserrechtsvereinfachungs- und -beschleunigungsgesetz vom 15.07.1998, Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Maßgebend hierzu ist die Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999.

4 Versorgung mit Gas

Der Anschluss an das Gasversorgungsnetz des Gebietes ist mit den Stadtwerken Heidelberg AG, Postfach 105540, 69045 Heidelberg abzustimmen. Bei der Gestaltung der Straße „Am Blumenberg“ im Bebauungsplanbereich sind die inzwischen verlegten Gasversorgungsanlagen zu beachten. Lichte Mindestabstände von horizontal=0,40 m und vertikal=0,20 m zu den bestehenden Gasverteilungsanlagen sind einzuhalten. Mit Baumpflanzungen sind lichte Mindestabstände von 2,50 m erforderlich. Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist die Anweisung zum Schutze unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg AG zu beachten.

5 Versorgung mit Telekommunikationsanlagen

Zur Versorgung des Gebiets ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen mit den anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Karlsruhe, Postfach 100164, 76231 Karlsruhe, Ressort SuN, Tel. (0721) 351-6153, so früh wie möglich, mindestens jedoch 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.



6 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie ist aus den bestehenden Netzen möglich. Um eine kostengünstige Versorgung aufbauen zu können, ist die EnBW Regional AG, Regionalzentrum Wiesloch, Postfach 11 40, 69152 Wiesloch frühzeitig an der Erschließungsplanung zu beteiligen. Damit Schäden an Erdkabeln vermieden werden, sind die Baufirmen darauf hinzuweisen, sich entsprechende Lagepläne einzuholen.

B E G R Ü N D U N G

**zum Vorentwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan Ziegelhüttenteich
Wiesloch-Baiertal
Massnahmenträger: BF Baufinanz GmbH, St. Ilgener Str. 32
69181 Leimen**

1. Allgemeines

Der Ziegelhüttenteich ist seit 1981 im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt. Das Gebiet liegt ca. 450 m nördlich vom Ortskern Baiertal sowie 180 m westlich von der Schatthäuser Strasse.

Ebenfalls schliesst es westlich an die Strasse Am Blumenberg an.

Es besitzt eine Grösse von ca. 1,1 ha.

Flurstücks-Nr.: 320, 320/18

2. Erschliessung

Das Baugebiet wird über die Strasse "Am Blumenberg" an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Ebenfalls soll auf Empfehlung des Gemeinderates am westlichen Rand eine nördliche bzw. südliche Erschliessung möglich sein.

Dies bedeutet, dass in Zukunft ein westliches Umfahren von der Nusslocher Strasse zur Wieslocher-Strasse möglich wäre.

Die Planstrasse C soll als Wohn- und Spielstrasse ausgebaut werden.

3. Aussagen zur Nutzung

Es soll ein allgemeines Wohngebiet mit 23 Einzelgrundstücken errichtet werden.

Vorgesehen ist eine 2-geschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,35 , einer Dachneigung von max. 40°, einer Traufhöhe von max. 6,50m .

Es sollen nur Einzel- oder Doppelhäuser entstehen.

Firsthöhe max. 12,00m

4. Belange des Naturschutzes

Nach den Regelungen des § 8a BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen, inwieweit durch Aufstellung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird eine bislang im wesentlichen landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant. Somit ist sowohl rechtlich als auch tatsächlich ein Eingriff in Natur- und Landschaft vorhanden.

Zur Minimierung des entstehenden Eingriffs sollen die besonders hochwertigen Flächen (Böschungen, Flächen mit Gehölzbestand) durch entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplans gesichert werden. Desweiteren ist geregelt, dass offene Stellplätze, deren Zufahrten sowie sonstige Flächen nur mit wasserdurchlässiger Decke hergestellt werden dürfen. Auch sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen zu gestalten.

Je 100 qm Grundstücksfläche soll ein Baum oder ersatzweise pro Baum fünf einheimische Sträucher bepflanzt werden.



Zur Kompensation des Eingriffs ist ebenfalls durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehen, die vorhandenen Gehölzbestände durch Pflanzmaßnahmen aufzuwerten. Darüber hinaus wird der am nördlichen Rande des Gebiets vorhandene Gehölzstreifen durch Neuanpflanzungen erweitert. Am östlichen Rand ist zur Eingrünung des Gebiets ebenfalls ein Pflanzstreifen festgesetzt.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass der entstehende Eingriff durch die festgesetzten Maßnahmen kompensiert werden kann.

5. Bodenschutz

Der Vorhabenträger hat zur Klärung möglicher Bodenbelastungen im Gebiet ein Gutachten erstellen lassen. Herr Dr. Ludwig Hildebrandt, Büro für Denkmalpflege und Umweltschutz, Im Köpfle 7, 69168 Wiesloch kommt in seinem Gutachten (BDU 918 vom 15.03.2000) zu dem Ergebnis, dass das gesamte spätere Aushubmaterial der Klasse Z 0/1.1 zuzuweisen ist. Dies bedeutet, dass die Schwermetallgehalte sehr gering sind. Das Material kann fast uneingeschränkt verwendet werden. Weitere Untersuchungen oder die Festsetzung von baurechtlichen Auflagen erscheinen nach Auffassung des Gutachters nicht notwendig.

6. Geräuschsituation

Im Rahmen der geplanten Erweiterung des Steinbruchs Nußloch/Baiertal der Heidelberger Zement AG wurde für das Raumordnungsverfahren die bestehende Schallimmissionsituation (November 1999) ermittelt. Darauf aufbauend wurden im Zuge einer Immissionsprognose die zu erwartenden Belastungen aufgrund der flächenhaften Erweiterung des Steinbruchs ermittelt. Dabei wurde für den Immissionspunkt IP 3 (Nußlocher Weg) ein Tagwert von 42 db (A) prognostiziert. Dies entspricht einer Zunahme von 2 db (A) gegenüber dem Ist-Zustand. Ein Nachtbetrieb ist für den Steinbruch nicht vorgesehen. Die Lage des IP 3 ist aufgrund Entfernung und Topographie mit dem geplanten Gebiet "Ziegelhüttenteich" vergleichbar. Auf jeden Fall ist davon auszugehen, dass der für Allgemeine Wohngebiete in der DIN 18005 aufgeführte Richtwert von 55 db(A) auf keinen Fall überschritten werden wird.

7. Verfahren

Der Gemeinderat der Stadt Wiesloch hat in seiner Sitzung am 29.09.1999 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzuleiten. Öffentlich bekanntgemacht wurde dieser Beschluss durch Veröffentlichung in der Rhein-Neckar-Zeitung am 13.11.1999.

Die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte durch Offenlage des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Zeit vom 22. November 1999 bis einschließlich 13. Dezember 1999 öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange angehört.

Die Offenlage des Planentwurfs erfolgte in der Zeit vom 02. Juni 2000 bis einschließlich 03. Juni 2000. Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut angehört.

Der Satzungsbeschluss wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 26. Juli 2000 gefasst.

Architekt:

JENS HILDENBRAND
FREIER ARCHITEKT
NUSSLOCHERSTR. 8
69168 WIESLOCH
ARCHITEKTENLISTE NR. 56130
TEL. 06222/773551 • FAX 773663



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN ZIEGELHÜTTENTEICH

BAUORT: WIESLOCH-BAIERTAL
ZIEGELHÜTTENTEICH
LGB.NR. 320/18 UND 320

BAUHERR: BF BAUFINANZ GmbH
ST. ILGENER STRASSE 32
69181 LEIMEN

BF BAUFINANZ GmbH
Ges. für Finanzierungsvermittlung
und Bauträgertätigkeit mbH
St. Ilgener-Str. 32
69181 LEIMEN
Tel. 06224/9714-0
Fax 06224/9714-97

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN M.1.500

MALSCHENBERG, DEN 03.03.2000
22.03.2000

BAUHERR:

ARCHITEKT:

JENS HILDENBRAND
FREIER ARCHITEKT
NUSSLOCHERSTR. 8
69168 WIESLOCH
ARCHITEKTENLISTE NR. 53130
TEL. 06222/778551 • FAX 773663

