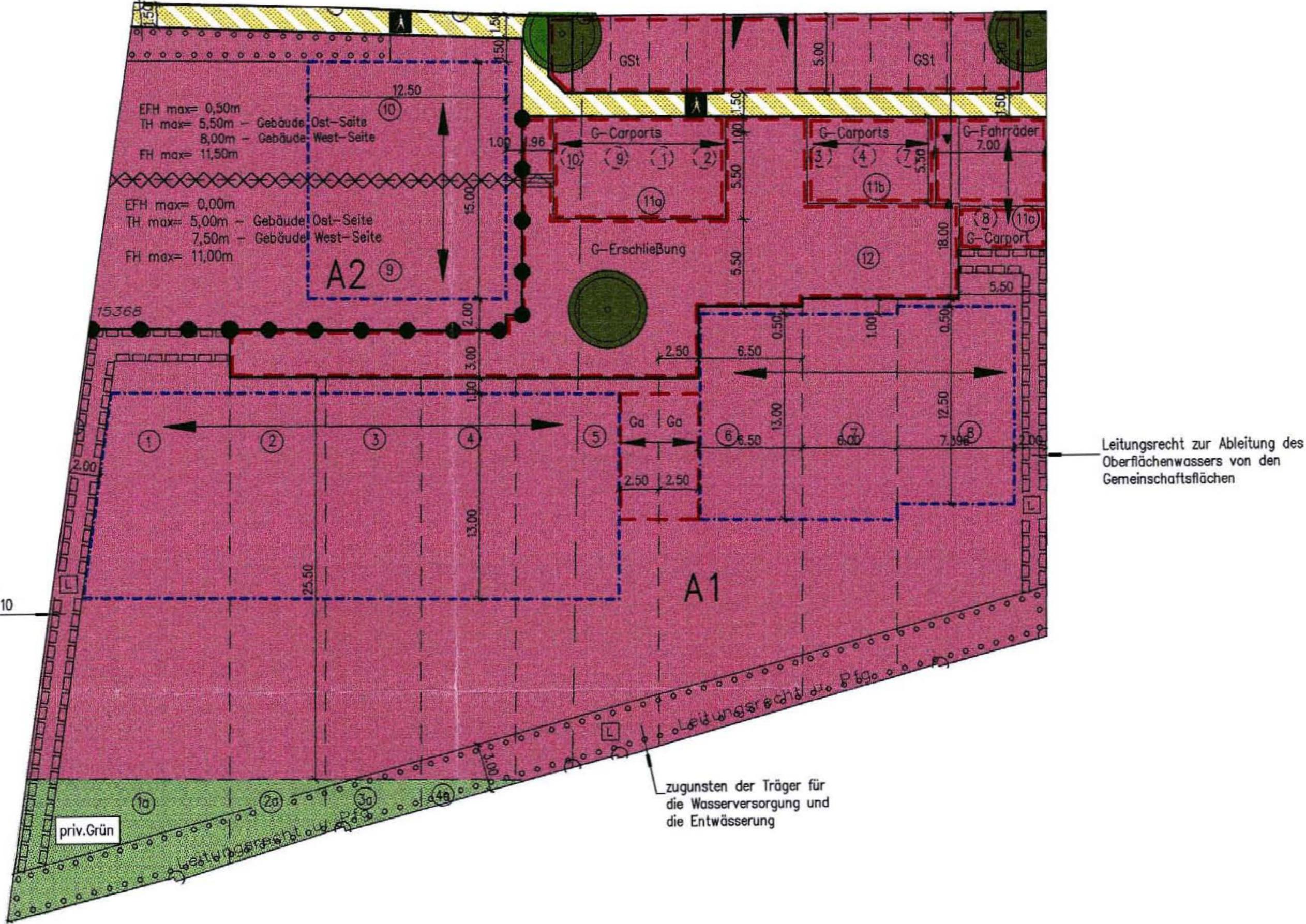


Fläche auf der das Pflanzgebot der Ziffer B 2.1. Satz 3 zu erfüllen ist (1 heimischer Laubbaum)



A1

WA

TH max= 4,75m Gebäude-Nordseite
6,25m Gebäude-Südseite

FH max= 10,50m

GR max= 650m²



A2

WA

TH max= siehe Planeinschrieb

FH max= siehe Planeinschrieb

GR max= 180m²



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 A 9 der textlichen Festsetzungen)

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

3.1.  nur Hausgruppen zulässig

3.2.  nur Doppelhäuser zulässig

3.3.  Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

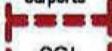
4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

4.1.  Hauptfirstrichtung

5. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB)

5.1.  G-Erschließung Interne Gemeinschaftsfläche zur Erschließung der Einzelgrundstücke

5.2.  Ga Garage

5.3.  G-Carports Gemeinschaftscarports (überdachte PKW-Stellplätze)

5.3.  GSt Gemeinschaftsstellplätze

5.5.  G-Fahrräder Gemeinschaftsfläche/-raum zum Abstellen von Fahrrädern

6. Verkehrsfläche (§ 9(1)11. BauGB)

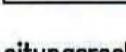
6.1.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

6.1.1.  öffentliche Gehwegfläche

6.2. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche

6.2.1.  Einfahrtsbereich

6. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

6.1.  priv. Grün private Grünfläche 

7. Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)

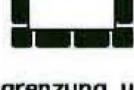
7.1.  begünstigte Träger bzw. Personengruppe
siehe Planeinschrieb

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

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

8.2.  Pflanzgebot für Einzelbäume

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



10. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsschablonen (§ 1 (4), § 16 (5) BauGB)



11. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

hier: Festsetzung nach § 9 (2) BauGB: Höhenlage der baulichen Anlage



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnhof Bannholzweg"
Stadt Wiesloch

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB i. V. m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO)

Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 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 an die Baugrenze angrenzende öffentliche Gehwegfläche. Bezugspunkt ist die Gehweghinterkante gemessen im rechten Winkel zur Mitte jeder Gebäudeeinheit. Als Traufhöhe ist die Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut definiert. Im Bereich von Gebäudeübersprüngen (< 1/2 Gebäudebreite) ist eine Überschreitung um 1,00 m zulässig.

2.2. Zulässige Grundfläche/Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundfläche ist durch Planeintrag festgesetzt. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die in § 19 (4) 1. BauNVO genannten Anlagen nicht mitzurechnen.

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

3.1.

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

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4. und 22. BauGB)

4.1.

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 (2) LBO darstellen, Stellplätze und Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen (GST/Ga/G-Carports, G-Fahrräder) zulässig.

5. Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 (1) 8. BauGB)

5.1.

Es sind 1/5 der Wohneinheiten für Aussiedler vorzuhalten.

6. Verbrennungsverbot (§ 9 (1) 23. BauGB)

6.1.

Im Geltungsbereich dürfen keinen festen oder flüssigen Brennstoffe zu Heiz- oder Feuerungszwecken verbrannt werden.

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

7.1.

An den durch Planeintrag gekennzeichneten Stellen und innerhalb der "Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" (Pflanzgebot) sind Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste anzupflanzen.

Pflanzliste

Bäume (Hochstämme oder Stammbüsche auch als Hecke):

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Roterle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Silberlinde	Tilia tomentosa
Winterlinde	Tilia cordata

Sträucher (2-5 m hoch):

Haselnuß	Corylus avellana
Kornellkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguineum
Weißeorn	Crataegus monogyna
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schiele	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Büschelrose	Rosa multiflora
Kätzchenweide	Salis caprea mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Sträucher (bis 2 m hoch):

Buschiger Liguster	Ligustrum obtusifolium regelianum
Niedrige Heckenkirsche	Linicera xylosteum "Claveys Dwarf"
Purpurbeere	Symporicarpus chenaultii
Korallenbeere	Symporicarpus orbiculatus
Brombeere	Rubus fruticosus

Kletterpflanzen (ohne Kletterhilfe):

Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea ptiliolaris
Mauerwein	Parthenocissus tricuspidata

Kletterpflanzen (mit Kletterhilfe):

Anemonenwaldrebe	Clematis montana rubens
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Geisschlinge	Lonicera heckrottii
Immergrüne Geisschlinge	Lonicera henryi
Knöterich	Polygonum aubertii
Blaurebe	Wisteria sinensis

8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 25. BauGB)

8.1.

Innerhalb der Doppelhaus- bzw. Hausgruppenbebauung ist je Gebäude, nur eine Wohneinheit zulässig. Als Ausnahme kann zusätzlich eine Einliegerwohnung zugelassen werden.

9. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

9.1.

Die Erdgeschossoffbodenhöhe (EFH) darf, sofern im zeichnerischen Teil keine anderen Höhen eingetragen sind, die Höhe der an die Baugröße angrenzenden öffentlichen Gehwegfläche nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Gehweghinterkante, gemessen im rechten Winkel zur Mitte jeder Gebäudeeinheit.

10. Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)

10.1.

Die mit "L" gekennzeichneten Flächen sind für die Führung, Überwachung und Unterhaltung der Versorgungsleitungen für Wasser und Abwasser zu belasten. Das Recht besteht zugunsten des Versorgungsträgers bzw. zugunsten der Eigentümer der genannten Grundstücke (siehe Planeinschrieb).

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

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

1.1. Dachgestaltung

Die Dächer der Gebäude sind als geneigte Dächer mit 28° bis 35° Dachneigung auszuführen und mit rottönen Dachsteinen oder Ziegeln zu decken (zulässige Ausnahme: bei Gemeinschaftsgebäuden und Dachbegrünung - Flachdach bzw. flacher geneigtes Dach). Bei Doppelhäusern, Hausgruppen und den hieran direkt angrenzenden Garagen sind die Dächer der einzelnen Gebäude mit gleicher Dachneigung und Dachdeckungen auszuführen. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auf den Dächern sind zulässig.

Dacheinschnitte sind ausschließlich in der nach Süden, bzw. Westen ausgerichteten Dachfläche zulässig. Folgende Mindestabstände sind einzuhalten:
zum Ortsgang und zur Traufe: 1,0m
zum Dachfirst: 2,0m

2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und deren Einfriedigungen (§ 74 (1) 5. LBO)

2.1. unbebauten Flächen

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu mindestens 70% unbefestigt zu belassen und als Vegetationsfläche anzulegen.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits-, Lager- und Stellplatzfläche genutzt werden. Hier sind Einfriedungen aller Art unzulässig.

Pro Grundstück ist mindestens ein hochstämiger, einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die Bepflanzung nach Ziffer A 7.1 wird hierbei angerechnet.

2.2. Einfriedigungen

Einfriedungen sind zulässig mit einer maximalen Höhe von 1,00 m in Form von geschnittenen Hecken aus heimischen Laubgehölzen der Artenverwendungsliste (siehe Ziffer A 6.), durchsichtigen Maschendrahtzäunen o.ä., die in eine Hecke zu integrieren bzw. zu beranken sind, Naturstein-Trockenmauern.

2.3. Aufschüttungen

Im Quartier A1 sind südlich der überbaubaren Flächen Geländeaufschüttungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,0m zulässig. Hierzu ausgenommen sind Aufschüttungen für Terrassen sowie Wollsäumungen zum Abfangen des Oberflächenwassers.

3. Beschränkung der Verwendung von Außenantennen (§ 74 (1) 4. LBO)

3.1.

Auf jedem Gebäude ist höchstens eine Antenne zulässig.

Parabolantennen sind ausschließlich auf bzw. an den nach Süden bzw. Westen ausgerichteten Wand- und Dachflächen zulässig.

Parabolantennen, die auf Dachflächen installiert werden, sind in der Dachfarbe auszuführen. Sie dürfen mit der Oberkante die Höhe des Dachfirstes nicht überschreiten.

4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2. LBO)

4.1.

Auf jedem Grundstück, ausgenommen der Gemeinschaftsflächen, ist eine Zisterne mit einem Gesamtvolumen von mindestens 5 m³ zur Aufnahme des von den Dachflächen ablaufenden Oberflächenwassers anzulegen.

Der Überlauf ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

C Hinweise

1. Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdrückigen Belägen auszuführen.

2. Oberboden

Bei allen Baumaßnahmen sind humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB).

3. Bodenverdichtung

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

4. 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.

5. Schwermetallbelastung

Das Plangebiet liegt aufgrund der festgestellten Schwermetallbelastungen im Geltungsbereich der Anbauempfehlungen gemäß § 8 BodSchG (nachrichtlicher Hinweis gemäß § 9 (5) BauGB).

S A T Z U N G

über den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Wohnhof Bannholzweg“

1. Fertigung

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

22.07.1998

Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB:

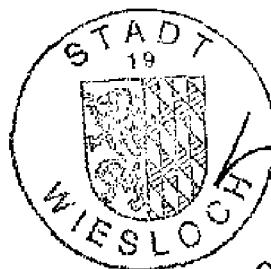
Anhörung der betroffenen Bürger: 18.08.1998 – 18.09.1998

Anhörung der berührten Träger öffentlicher Belange: 14.08.1998 – 25.09.1998

Beschluß über den Durchführungsvertrag: 21.10.1998

Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB: 21.10.1998

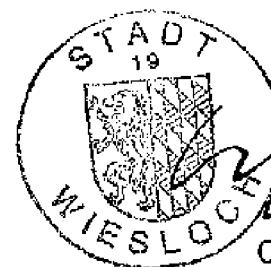
Wiesloch, den 18.02.1999



Oberbürgermeister

Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

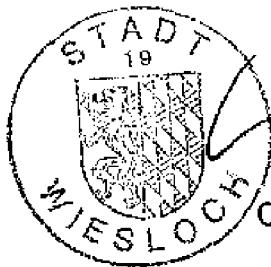
Wiesloch, den 19.02.1999



Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt durch Bekannt-
machung des Satzungsbeschlusses am 24.02.1999 in Kraft.

Wiesloch, den 24.02.1999



Oberbürgermeister

Dipl.-Ing. Dietmar Glup
Bildacker 3
69168 Wiesloch

Begründung

Zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnhof Bannholzweg“ der Stadt Wiesloch

I. Rechtliche Grundlage:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnhof Bannholzweg“ stellt eine Änderung des Bebauungsplanes „Bannholzweg II“ der Stadt Wiesloch, rechtskräftig seit dem 27.02.1993, für die Fläche der Flurstücke Nr. 15368 und 15369 dar.

II. Anlaß der Planaufstellung bzw. der Bebauungsplanänderung:

Das Planungskonzept für den Bebauungsplan „Bannholzweg II“ sah im Jahre 1992 aufgrund der damaligen Nachfrage die Errichtung von circa 85 Wohneinheiten im Geschoß-Wohnungsbau und circa 30 Wohneinheiten in Einzel- und Zweifamilienhäusern vor. Die mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan überplanten Flächen liegen im Bereich der Nutzungs schablone „A“ des Rechtsplanes. Aus der Begründung geht hervor, daß die Planverfasser des Bebauungsplanes auf der circa 2500 m großen Wohnbaufläche 12 - 15 Wohneinheiten in einem zweigeschossigen Wohnungsbau vorsahen.

In der Stadt Wiesloch ist zwischenzeitlich im Geschoßwohnungsbau ein hoher Sättigungsgrad eingetreten. Dagegenüber besteht bei jungen Familien eine starke Nachfrage an kostengünstigen Einfamilienhäusern, der in einer verdichteten Bauweise entsprochen werden kann.

Der als Träger des Vorhabens- und Erschließungsplanes auftretende Architekt hat sich, eingehend auf diese Bedarfssituation, in enger Abstimmung mit der Stadt Wiesloch entschlossen, auf den Flurstücken Nr. 15368 und 15369 ein Wohnhofkonzept für junge Familien mit Kindern zu entwickeln, daß sowohl den ökonomischen, als auch den ökologischen Anforderungen gerecht wird. Die Realisierung erfolgt durch einen Zusammenschluß interessierter Bauherren.

Die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen dieser Planung im Detail, sodaß zur Umsetzung eine Bebauungsplanänderung erforderlich wird. Die Grundzüge des Bebauungsplanes bleiben hierbei jedoch unverändert bestehen.

Ein Schwerpunkt der Änderung liegt in einer gemäßigten Erhöhung der planungsrechtlich zulässigen Gesamtwohnfläche. Im Gegenzug wird jedoch die Anzahl zulässiger Wohneinheiten beschränkt. Die weiteren abweichenden Planungsinhalte werden nachfolgend detailliert dargestellt und begründet.

III. Städtebauliches Konzept:

Vorgesehen ist eine Bebauung in Form von Hausgruppen, bzw. Doppelhäusern (10 Gebäude), die sich um einen gemeinsam zu nutzenden „Wohnhof“ gruppieren, (ausgewiesen als Gemeinschaftsfläche). Die Raumwirkung des Innenhofes und die nach außen hin vorgesehene Geschlossenheit wird durch die Wohngebäude einerseits und durch die Carportanlagen andererseits erreicht.

Die Hoffläche dient neben der Erschließungsfunktion für die Gebäude und überdachten Stellplätze überwiegend der Kommunikation und vor allen Dingen dem gefahrlosen Kinderspiel. Auf die doch recht stark befahrene Zufahrtsstraße zum Psychiatrischen Zentrum Nordbaden wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Die Ausrichtung der überwiegenden Zahl der Gebäude in Nord – Süd Richtung gewährleistet Grundrißkonzeptionen zur passiven Nutzung der Sonnenenergie.

Die Entwurfskonzeption geht von einer Wohneinheit je Gebäude aus, eine darüberhinausgehende Einliegerwohnung soll zulässig sein.



- Hierfür fordert der Vorhaben und Erschließungsplan, abweichend vom §37 der LBO, verbindlich die Einrichtung von zwei Stellplätzen je Wohneinheit. Ein Stellplatz wird unmittelbar von der Erschließungsstraße angefahren, der zweite, errichtet als Carport, wird über den Innenhof erschlossen (insgesamt 20 Stellplätze ausgewiesen als „G, Carport“ bzw. „Gst.“). Die Hoffläche wird als interne Erschließungsanlage über eine Zufahrt (Breite 4,50m), sowie einen Fußweg an die Erschließungsstraße angebunden. Der öffentliche Gehweg verläuft überwiegend, wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen, zwischen Parkierungsfläche und Baugrundstück, (hier Gemeinschaftsfläche).
- Die einzelnen Gebäude der Hausgruppen erhalten gleiche Gebäudekubaturen (siehe Festsetzung zulässiger Sockel-, Trauf- und Firsthöhen), mit individuellen, auf die jeweiligen Eigentümer abgestimmten Grundrisslösungen.

IV. Planungsinhalte im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan:

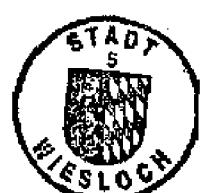
- Die überbaubaren Flächen ändern sich im Hinblick auf die Lage, sowie die ausgewiesene Größe (bisher 588qm, jetzt 872qm)
- Die zulässige überbaubare Grundfläche wird erhöht, (bisher: 480qm - jetzt: 830qm).
- Die Erschließung der vorgesehenen Einzelgrundstücke erfolgt über eine Fläche für Gemeinschaftsanlagen.
- Die maximal zulässige Sockelhöhe wird bis auf eine Teilfläche im „A2“ Gebiet um 60 cm reduziert, (bisher maximal 60 cm über Hinterkante öffentlicher Verkehrsfläche, jetzt Sockelhöhe = maximal Gehweghöhe).
- Die zulässigen Maße der Trauf- und Firsthöhen werden reduziert (Ausnahme: Gebäudewestseite im A2- Gebiet). Da als Bezugspunkt eine reduzierte Sockelhöhe gilt, tritt bei einer Ausnutzung aller zulässigen Höchstrasse die nach Süden ausgerichtete Fassade (talseits) mit einem um 0,85m reduzierten Maß in Erscheinung, die zulässige Firsthöhe reduziert sich um 1,60m (1,0m + 0,60m). Die Festsetzung der Hauptfirstrichtungen parallel zum Hang verhindert talseits zu massiv in Erscheinung tretende Giebelflächen.
- Der Anteil der für Aussiedler vorgesehenen Wohneinheiten wird von 1/3 auf 1/5 reduziert. (Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, - §9 (1) 8) Bau GB).
- Hier hat sich im Vorfeld der Planung bei der Zusammenstellung der „Bauherengemeinschaft“ gezeigt, daß die Nachfrage, trotz intensiver Bemühungen, aufgrund des Standorts und der wirtschaftlichen Randbedingungen mit der ursprünglichen Festsetzung nicht in Einklang zu bringen ist.
- Die Anzahl an Wohneinheiten wird begrenzt. Damit soll die angestrebte Struktur von Einfamilienhäusern in der verdichtenen Bauweise festgeschrieben werden. Zulässig ist eine Wohneinheit je selbstständigem Gebäude innerhalb der festgesetzten Doppelhaus- bzw. Hausgruppenbebauung („selbstständig“ beinhaltet ein eigenes Erschließungselement, das Gebäude ist durchgehend von anderen Gebäuden durch eine Brandwand getrennt). Als Ausnahme kann zusätzlich eine der Hauptwohnung untergeordnete Einliegerwohnung zugelassen werden. Damit werden im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, ohne Berücksichtigung möglicher Einliegerwohnungen, 10 Wohneinheiten realisiert.

V. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz gemäß §1a Bau GB

Im Vergleich zur ursprünglichen Planung erhöht sich die zulässige überbaubare Grundfläche von 480 qm auf 830 qm. Dieses entspricht ausgehend von 2545 qm Baufläche (ursprüngliche Grundstücksfläche ohne Gehweg, Parkierung) eine Erhöhung des Grades der Bebauung von 18,9% auf 32,6%.

Der Grad der zulässigen Überbauung mit Garagen, Stellplätzen, internen Erschließungsflächen u.ä. wird ebenfalls angehoben, - von 413 qm (20% von 2545 qm = 480 qm) auf 676 qm. (G - Erschließung +30% der nicht überbauten Grundstücksflächen).

Die in der Änderung des Bebauungsplanes vorgesehene Nachverdichtung stellt eine Verschärfung des Eingriffs dar, entspricht jedoch der Forderung der §§1 und 1a BauGB nach einem sparsamen



Umgang mit Grund und Boden.

Die Bruttoeinwohnerdichte wird bei circa 110 EW / ha liegen (10 WE a 3,5 EW Fläche einschließlich Straßenanteil: 0,315 ha). Unter ökologischen Gesichtspunkten ist festzustellen, daß hier zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, ohne weitere Versiegelungsmaßnahmen durch einen öffentlichen Straßenbau tätigen zu müssen. Die Maßnahme verlangsamt, wenn auch in einem bescheidenen Maße, die weitere Entwicklung des Siedlungsbereiches der Stadt Wiesloch in die freie Feldflur hinein.

Als Ausgleich wird die Bepflanzung und Begrünung der Flächen im Geltungsbereich intensiviert. Das Pflanzgebot im Norden bleibt uneingeschränkt erhalten; - eine Teilfläche von circa 150qm wird als Grünfläche statt als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Aufgrund der Festsetzung B 2.2 werden nunmehr 13, statt bisher 7 hochstammige, einheimische Laubbäume gepflanzt.

Die verbindliche Forderung nach der Anlage einer Zisterne je Wohngebäude gewährleistet als weitere Ausgleichsmaßnahme, daß der überwiegende Teil des auf die Dachflächen auftreffenden Regenwassers dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt (durch eine Nutzung im Garten), bzw. statt aufbereiteten Grundwassers, im Gebäude genutzt wird. Die Maßnahme kann gleichzeitig eine Rückhaltung bei starken Regenfällen und eine Entlastung der städtischen Kanalisation darstellen.

Es ist vorgesehen eine Wohnanlage mit einem stark minimierten Wärmeenergiebedarf zu errichten. Hierzu zählen folgende Maßnahmen:

- kompakte Bauform
- K - Werte der Außenbauteile, die mindestens 30% unter den Vorgaben der Wärmeschutzverordnung liegen
- konsequente Ausrichtung der großflächigen Fassaden nach Süden (Südhang) mit diesbezüglich optimierten Grundrisskonzeptionen
- passive Sonnenenergienutzung (bei der Errichtung von Passivhäusern sollte im Einzelfall zur Vermeidung unerwünschter Verschattungen eine Befreiung vom Pflanzgebot möglich sein)
- Einsatz von Solarkollektoren

Unter dem Gesichtspunkt der Minimierung von CO2- Emissionen wird dieser Ansatz, wenn auch planungsrechtlich nicht festgesetzt, als Minimierungsmaßnahme im Sinne des §1a BauGB zu werten sein.

VI. Bodenkontamination:

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

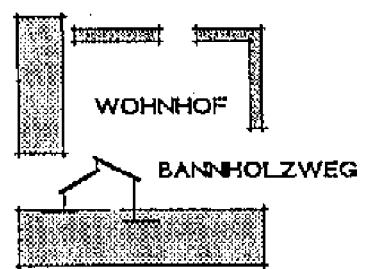
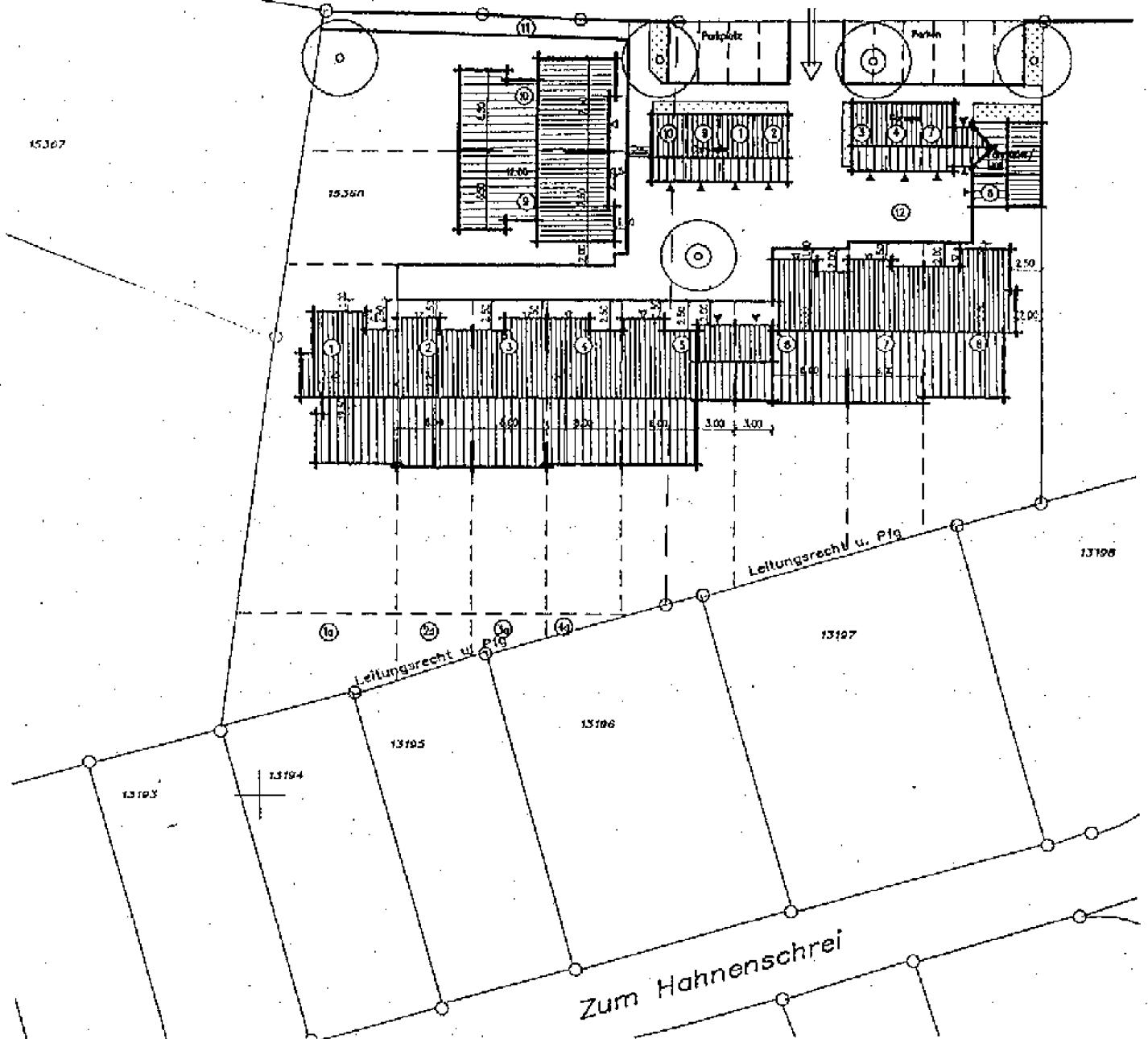
Auf die gutachterliche Beurteilung von Herrn Diplom Geologe Ludwig Hildebrandt, Wiesloch, vom 06.09.1995 wird verwiesen.

VII. Zusammenfassendes Ergebnis der Abwägung:

Als Ergebnis einer gerechten Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander im Sinne des § 1 Abs. 6 Bau GB ist festzustellen, daß die Belange der Förderung des kostensparenden Bauens in Form von Familieneigenheimen höher zu bewerten sind, als die Auswirkungen der durch den vorhabensbezogenen Bebauungsplan geänderten überbaubaren Grundstücksfläche auf die Nachbargrundstücke. Gleicher gilt für den durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche entstehenden zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die planungsrechtlich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches (zusätzliche Bepflanzungen gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, Sammlung von Niederschlagwasser in Zisternen), nicht vollständig kompensiert werden kann. Auf die Forderung des Baugesetzbuches nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie auf die vorgesehene Bauweise (Reduzierung der CO2 - Emissionen) wird in diesem Zusammenhang nochmals verwiesen.



Roemerstrasse



Bebauungskonzept

M. 1:500

06.11.1997



Entwurfsvorlasse: D. Gup, Bielecker
69168 Wiesloch

