

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Jürgen Gebauer

Rischerstraße 6, 69123 Heidelberg-Wieblingen, Telefon 06221/8493-0, Telefax 06221/836407

Vorhaben- und Erschließungsplan

1 : 500

zeichnerischer Teil
zum Bauantrag (§ 2 BauVorlVO)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster und
Einzeichnungen nach § 2 Abs. 4 u. 5 BauVorlVO

Über Flurstück Nr. 5170

der Gemeinde Wiesloch
der Gemarkung Wiesloch



bestehende Bäume

Der Planverfasser (§ 43 Abs.1 LBO)

Datum : _____ Unterschrift : _____

Festsetzungen des Vorhaben- und Ersch1.planes

Für die Vollständigkeit und die Richtigkeit der
Darstellung unterirdischer Bauwerke und Leitungen
wird keine Gewähr übernommen.

| | | |
|----|-------|--------|
| 1 | WA | II |
| 2 | 0.4 | |
| 3 | 0 | |
| 4 | SD | 30-40° |
| 5 | 122.5 | mm mm |
| 6 | | |
| 7 | | |
| 8 | | |
| 9 | | |
| 10 | | |

- 2 1. Art der baul. Nutzung
2. Zahl der Vollgeschosse
3. Grundflächenzahl
4. Geschossflächenzahl
5. Baumassenzahl
6. Bauweise
7. Dachform
8. Dachneigung
9. zulässige Wandhöhe 0.NN
10. Geltungsbereich

Ortsvergleich hat stattgefunden.

Geplante Bauvorhaben nicht eingetragen.

Heidelberg, den 15.09.1997

J. J. Schad
Dipl.-Ing. Jürgen Gebauer

S A T Z U N G
über den
Vorhaben- und Erschließungsplan

„Fasanenweg“

1. Fertigung

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

23.07.1997

Anhörung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange:

12.02.1998 – 16.03.1998

Offenlage des Planentwurfs:

23.02.1998 – 23.03.1998

Beschluß über den Durchführungsvertrag:
Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB:

03.03.1999

03.03.1999

Wiesloch, den 15.04.1999



W. Loh
Oberbürgermeister

Ausfertigung des Vorhaben- und Erschließungsplans:

Wiesloch, den 20.04.1999



W. Loh
Oberbürgermeister

Der Vorhaben- und Erschließungsplan tritt durch Bekanntmachung
des Satzungsbeschlusses am 23.04.1999 in Kraft.

Wiesloch, den 23.04.1999



W. Loh
Oberbürgermeister

Vorhaben- und Erschließungsplan

Gemarkung Wiesloch

"Fasanenweg"

Vorhaben- u. Erschließungsplan (VEP) "Fasanenweg"
Wiesloch - Frauenweiler

1. Planungsanlaß

Der Vorhabenträger beabsichtigt, nach Auflösung seines landwirtschaftlichen Betriebes, auf seinem Grundstück Flst.Nr. 5170 zwischen den vorhandenen Betriebsgebäuden und dem südlichen Ortsrand von Wiesloch-Frauenweiler vier Wohnhäuser zu errichten. Da das Vorhaben nach den derzeitigen planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht genehmigungsfähig ist, hat der Vorhabenträger den Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen Vorhaben- und Erschließungsplan gestellt.

2. Planungsrechtliche Einordnung, Erschließung, Planinhalte

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1981 als eine im Außenbereich liegende, landwirtschaftliche Fläche / Aus- siedlerhof dargestellt. Die Fläche grenzt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Bebauungsplan Frauenweiler - Alter Ortsteil, rechtskräftig seit 7.10.1969) an. Da der VEP nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, wird der Flächennutzungsplan, der sich derzeit in der Fortschreibung befindet, für den Geltungsbereich des VEP entsprechend geändert.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird derzeit als Hoffläche bzw. als Hausgarten genutzt. Im Geltungsbereich befindet sich ein ehemaliges Wirtschaftsgebäude, welches abgebrochen werden soll. In unmittelbarer Nähe zur südlichen Grenze des Geltungsbereichs befinden sich zwei ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude, die einen Abstand von ca 40 m zu den am Ortsrand Frauenweilers gelegenen Grundstücken aufweisen. Durch die Umsetzung des Verfahrens wäre der Bebauungszusammenhang in diesem Bereich neu definiert.

Der Geltungsbereich des VEP besitzt eine Größe von ca 3200 m². Davon sind ca 300 m² als private Erschließungsfläche, ca 1900 m² als Baugrundstücke und 1000 m² als Fläche für Kompensationsmaßnahmen gem. § 8 a NatSchG vorgesehen.

Die Erschließung der Baugrundstücke soll über einen privaten Wohnweg (Sackgasse) erfolgen, der nicht in die Bau- und Unterhaltungslast der Stadt Wiesloch übergehen soll.

Das Gebiet wird planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der im Norden angrenzenden Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Frauenweiler - Alter Ortsteil". Es werden max. zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4, die offene Bauweise, eine Wandhöhe von max. 122,5 m ü. NN, sowie das Satteldach mit einer Neigung von 30 - 40° festgesetzt. Die Gebäude sind in Niedrigenergiebauweise zu erstellen.

3. Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Bei der VEP-Fläche handelt es sich wie bereits erwähnt, um eine Hoffläche mit Hausgarten eines aufgegebenen landwirtschaftlichen Betriebes. Eine bei der Aussiedlung gepflanzte Spalierobstbaumanlage geringeren Ausmaßes ist nachweislich abgängig durch Überalterung. Einige Nußbäume und eine Kastanie sind erhaltenswert und sind bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen (im Plan mit Erhaltungsgebot gekennzeichnet). Negative Auswirkungen auf die Landwirtschaft sind daher nicht vorhanden.

4. Geräuschsituuation im Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des VEP liegt am südlichen Ortsrand von Frauenweiler. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum sechsstreifigen Ausbau der BAB A 6 Walldorf-Weinsberg wurde die künftige Geräuschsituuation für den Zeitraum nach Umsetzung der Maßnahme mittels eines computerunterstützten Rechenverfahrens vom Landesamt für Straßenwesen prognostiziert.

Dabei wurde geprüft, ob neben den geplanten aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) noch weitere passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) erforderlich werden können. Zur Beurteilung wurden die in der Verkehrs-lärmschutzverordnung festgelegten Immissionsgrenzwerte für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen - tagsüber 59 dB(A), nachts 49 dB(A) - herangezogen. Als Ergebnis wurde festgestellt, daß nach dem Ausbau der Autobahn die Grenzwerte nachts und vor allem an den nach Süden orientierten Gebäudeseiten der Gebäude entlang des Fasanenwegs und entlang des Frauenweilerwegs geringfügig überschritten werden können. Tagsüber ist keine Überschreitung der Grenzwerte zu erwarten.

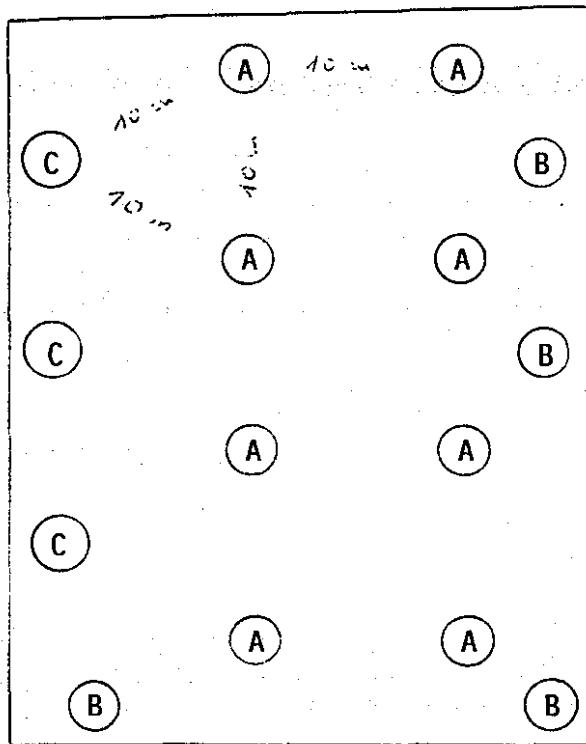
Für den Geltungsbereich des VEP sind Werte in einer Größenordnung zu erwarten, die für den Fasanenweg und den Frauenweilerweg prognostiziert wurden. Eine gewisse Reduzierung der Lärmimmissionen ist aufgrund der Nähe zu den beiden südlich der Grenze des Geltungsbereichs vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude sowie aufgrund der anzulegenden Bepflanzung auf der Kompensationsfläche wahrscheinlich. Dennoch ist zu erwarten, daß die in der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" genannten Orientierungswerte für Verkehrslärm - 55 dB(A) tagsüber, 45 dB(A) nachts - an den nach Süden orientierten Gebäudeseiten überschritten werden. Daher sind im Zuge der Baumaßnahme hier Schallschutzfenster zu verwenden.

5. Bewältigung des durch das Vorhaben entstehenden Eingriffs

Im Rahmen des Vorhabens- und Erschließungsplanes ist der durch das Vorhaben entstehende Eingriff in Natur und Landschaft planerisch zu bewältigen. Der Eingriff wurde dahingehend minimiert, daß aufgrund des Standortes bereits versiegelte Flächen (abzubrechendes Wirtschaftsgebäude sowie angrenzende befestigte Wege) in den Geltungsbereich des Vorhabens- und Erschließungsplanes einbezogen wurden, die teilweise als private Erschließungsflächen genutzt werden sollen. Dennoch werden durch das Vorhaben künftig bislang unversiegelte Flächen versiegelt werden.

Neben der Möglichkeit einer Kompensation auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen ist im östlichen Teil des Geltungsbereichs eine 1000 m² große Kompensationsfläche festgesetzt. Die Kompensationsmaßnahmen sind durch den Vorhabenträger entsprechend der Anlage zu dieser Begründung auf diesen Flächen zu erbringen.

**Pflanzschema für die Ausgleichsfläche zum Vorhaben- und Erschließungsplan
"Fasanenweg"**



(A) = Obstbäume neu zu pflanzen

z.B. Hauszwetschge (*Prunus domestica*)
Große schwarze Knorpel (*Prunus avium* forma *domestica*)
President (Zwetschge) (*Prunus domestica*)
Rote Sternrenette (*Malus sylvestris*, forma *domestica*)
Nancy Mirabelle (*Prunus domestica* x)
Büttners Rote Knorpel (*Prunus avium* forma *domestica*)
Speierling (*Sorbus domestica*)
Schweizer Wasserbirne (*Pyrus communis* forma *domestica*)

(B) = Sträucher neu zu pflanzen

z.B. Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Haselnuß (*Corylus avellana*)
Hundsrose (*Rosa canina*)

(C) = vorhandene zu erhaltende Gehölze.

Es sind mindestens 4 verschiedene Obstbäume und 2 verschiedene Sträucher zu wählen und entsprechend dem Schema zu pflanzen.