



Projekt: VBP Im Mainzer

Plantyp: Bebauungsplan

erstellt von: Br

M: 1:500

0m 10m 20m 30m

Datum: 26.10.2010



WA 1		WA 2		WA 3	
0		0		0	
GR 65m²		GR 60m²		GR 80m²	
DN 40-44°		DN 40-44°		DN 40-44°	
TH max 4.50m		TH max 4.50m		TH max 4.50m	
FH max 9.00m		FH max 9.00m		FH max 9.00m	

 STADT WIESLOCH	Projekt: VBP Im Mainzer			
	Plantyp: Nutzungsschablone			
erstellt von: Br	M: 1:400	0m 	10m 20m	Datum: 27.04.2010

Legende

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB,

§§ 1 bis 11 der BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete-Fläche

WA

Allgemeine Wohngebiete

(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB,

§ 16 BauNVO)

GR Grundflächenzahl

DN Dachneigung

TH Traufhöhe

FH Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB,

§§ 22 und 23 der BauNVO)



Baugrenze



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

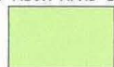


Offene Bauweise

9. Grünflächen

(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4,

§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)



Sonstige Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege

und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4,

§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)



Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und

sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs.1 Nr. 25b und Abs.6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des

Bebauungsplans

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B.

von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes

der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

(z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)



Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,

Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Cp Carport



STADT WIESLOCH

Projekt: VBP Im Mainzer

Plantyp: Legende

erstellt von:

Br

M: 1:900

0m 10m 20m 30m 40m 50m 60m



Datum: 27.04.2010



SCHRIFTLICHER TEIL MIT BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Mainzer“ in Wiesloch-Baiertal

-Satzungsfassung-

1 Planungsanlass und Geltungsbereich

Bereits seit April 1998 bestehen von verschiedenen Maßnahmenträgern die Absicht, eine in der Straße „Im Mainzer“ in Wiesloch-Baiertal vorhandene Baulücke zu Wohnbauzwecken zu nutzen. Nach den Festsetzungen des für diesen Bereich rechtskräftigen Bebauungsplans „Wingertsgasse“ –Änderung aus dem Jahr 1976 wäre eine bauliche Nutzung dieses Bereichs planungsrechtlich nicht zulässig. Daher hat der Vorhabenträger, die Werthaus Wohnbau GmbH, Kurzpfalzstr. 10 A, 74889 Sinsheim am 16.11.1998 den Auftrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt. Geändert wurde dieser Antrag mit Schreiben vom 11.05.1999. In seiner Sitzung am 30.06.1999 hat der Gemeinderat der Stadt Wiesloch beschlossen, den Antrag des Vorhabenträgers anzunehmen und das Verfahren einzuleiten. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst den südlichen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 2243 mit einer Fläche von ca. 800 m².

2 Erschließung, geplante bauliche Nutzung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Straße „Im Mainzer“ in Form eines privaten Wohnweges. Es ist beabsichtigt, im Geltungsbereich ein Einzelhaus und zwei Doppelhaushälften zu errichten.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 3-5 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Größe der Grundfläche der baulichen Anlage (§ 16 BauNVO) und Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) als First- bzw. Traufhöhe entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil. Im Plan ist zur Ermittlung der Höhen ein Bezugspunkt festgelegt. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachneigung definiert.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die im zeichnerischen Teil als „Zuwegung“ festgesetzte Fläche nicht mitzurechnen.

3.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Als Bauweise ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO entsprechend dem Einschieb im zeichnerischen Teil festgesetzt. Dabei sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.4 Überbaubare Grundstückfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen entsprechend des Planeintrags im zeichnerischen Teil festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB und § 12 BauNVO)



Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, überdachte Stellplätze (Stellplätze mit Schutzdach ohne seitliche Umschließung durch Wände oder Tore) auch auf den im zeichnerischen Teil mit „Carport“ festgesetzten Fläche zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.6 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Streuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB)

Der am südwestlichsten Rand des Geltungsbereichs vorhandene Grünbestand ist entsprechend des Planeintrags zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

4 Örtliche Bauvorschriften

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

Dächer:

Es sind nur Satteldächer oder dem Satteldach verwandte Dachformen zulässig. Als Dachneigung sind Werte von 40°-44° zulässig. Verschiedene Dachneigungen an einem Gebäude sind nicht zulässig. Traufe 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.

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

Die im zeichnerischen Teil als „Zuwegung“ festgesetzte Fläche ist mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteinen, Pflaster mit mindestens 2 cm breiten Fugen o. ä.) herzustellen. Gleiches gilt für offene Stellplätze, für Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen sowie für sonstige befestigte Flächen.

4.3 Gestaltung der ungebauten 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:

Bäume:

Betula pendula (Sandbirke), Saxis caprea (Salweide), Sorbus aucuparia (Eberesche), Quercus robur (Stieleiche), Crataegus monogyna (Weissdorn), Cytisus scoparius (Besenginster), Prunus spinosa (Schlehe), Acer campestre (Feldahorn), Alnus glutinosa (Schwarzerle), Juglans regia (Walnuss), Cornus sanguinea (Hartriegel), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder).

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

Zulässig sind offene Einfriedigungen bis zu 2,0 m über vorhandenem Gelände. Es sind auch Hecken aus Laubgehölzer zulässig. Hierbei sind Arten aus der folgenden Vorschlagsliste zu verwenden:

Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball), Ligustrum vulgare (Liguster), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Rhamnus catharticus (Kreuzdorn), Crataegus laevigata (Weissdorn), Prunus avium (Vogelkirsche).

5 Auswirkungen auf Natur und Landschaft (§ 1a BauGB)

Im Rahmen der Überplanung des Bereichs ist zu untersuchen, inwieweit durch die Schaffung von Baurecht ein Eingriff in Natur und Landschaft entsteht.

Hierzu ist zunächst festzustellen, dass für den überplanten Bereich bereits Baurecht aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans besteht. Über den rechtlichen zulässigen Eingriff wurde folglich bereits im damaligen Bebauungsplanverfahren abgewogen. Es ist nun geplant, einen bislang baulich nicht nutzbaren



Grundstücksbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen. Dabei soll von dem alten Baugrundstück der südwestliche Teil abgetrennt werden. Da bei dem alten Baugrundstück das zulässige Maß der baulichen Nutzung bei weitem nicht ausgeschöpft wurde (GRZ zulässig: 0,3; real: 0,13), ist auch auf dem verbleibenden Restgrundstück das im Bebauungsplan zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten (GRZ zulässig: 0,3; real: 0,23).

Für den neu überplanten Bereich ist die zulässige Grundfläche nicht über eine GRZ, sondern über die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen nach § 16 BauNVO festgesetzt. Für den gesamten neu überplanten Bereich ergibt sich somit eine fiktive Grundflächenzahl von 0,29, was sich ebenfalls innerhalb des im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Rahmens bewegt. Dies verdeutlicht, dass sich für den Bereich des gesamten alten Baugrundstücks zwar die überbaubare Grundstücksfläche, nicht aber des zulässige Maß der baulichen Nutzung erhöht. Der Eingriff ist daher planungsrechtlich als gering einzustufen.

Um den Eingriff zu minimieren, ist der am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs vorhandene Grünbestand mittels entsprechender planungsrechtlicher Festsetzungen im zeichnerischen und im schriftlichen Teil zu erhalten. Des weiteren ist als örtliche Bauvorschrift im Bebauungsplan festgeschrieben, dass die Zuwegung zu den Gebäuden, die offenen Stellplätze, die Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen sowie sonstige befestigte Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen sind. Als Maßnahme zum Ausgleich des Eingriffs dient Ziff. 4.3 der örtlichen Bauvorschriften. Weitere Ausgleichmaßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der Flächenverfügbarkeit nicht möglich.

6 Hinweise

- 6.1 In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen.
- 6.2 Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
- 6.3 Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.).
- 6.4 Falls bei Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.
- 6.5 Im Plangebiet und in dessen näheren Umgebung sind Versorgungsleitungen der EnBW vorhanden. Bei Umsetzung der Maßnahme ist diese daher mit der EnBW, Regionalzentrum Wiesloch abzustimmen.

Planverfasser:

Dipl.- Ing. (FH) Jakob Merk
Architekt
Starenweg 1
69168 Wiesloch



Wiesloch den 9. August 1999



SATZUNG

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Im Mainzer“ in Wiesloch-Baiertal

1. Fertigung

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

22.07.1998/30.06.1999

Anhörung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange:

10.09.1999 – 13.10.1999

Offenlage des Planentwurfs:

13.09.1999 – 13.10.1999

Beschluß über den Durchführungsvertrag:
Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB:

27.10.1999
27.10.1999

Wiesloch, den 02.11.1999



[Signature]
Oberbürgermeister

Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

Wiesloch, den 05.11.1999



[Signature]
Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt durch Bekanntmachung
des Satzungsbeschlusses am 11.11.1999 in Kraft.

Wiesloch, den 11.11.1999



[Signature]
Oberbürgermeister



Zeichnerische Festsetzungen

WA	Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl § 9 Abs. 7 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO
TH	Traufhöhe als Höchstgrenze § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO
FH	Firsthöhe als Höchstgrenze § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
o/g	offene Bauweise/geschlossene Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 Abs.2 BauNVO
DN	Dachneigung
Ga	Garage, Carport § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB
Baugrenze	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Waldemar Rudi
Dipl. Ing. (FH) für Vermessungswesen
69207 Sandhausen
Eichendorffstr. 2
Telefon 06224 / 81576



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Im Mainzer"

Gemeinde: Wiesloch
Gemarkung: Baiertal

Planverfasser: Architekt J. Merk
Maßstab: 1:500

Sachbearbeiter: W. Rudi
Datum: 26.10.1999