Stadt: Wiesloch

Bebauungsplan "Weinäcker" - 3. Änderung und Erweiterung

Planfertiger: PGSJ - Planungsgesellschaft mbH
Gildenstraße 2 s
48157 Münster

Plandatum: 28.10.2026

Die Stadt Wiesloch erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) diesen Bebauungsplan als

Vorentwurf

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
a) Das mit "GE" bezeichnete Bauland wird nach § 8 BauNVO als "Gewerbegebiet" festgesetzt.

b) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im Gewerbegebiet die Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

c) Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig, Betriebstankstellen sind jedoch zulässig.

d) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

e) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
a) Der Bezugspunkt der Höhe ist der Schnittpunkt Außenkante Fassade mit OK Attika bzw. der Schnittpunkt Oberkante der Dachhaut (§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO).

b) Eine Überschreitung der Gesamthöhe ist für Anlagen für solare Energiegewinnung sowie der Haustechnik ausnahmsweise zulässig (§ 31 Abs. 1 BauGB):
- bis max. 2,00 m ab OK der max. zulässigen Gesamtgebäudehöhe und mit einem Abstand zum Dachrand von 3,00 m.
- Anlagen der Haustechnik bis zu einer max. Fläche von 30 m².

c) Mastaufsatzleuchten dürfen im Teilbereich Ost eine maximale Höhe von 130,5 m ü NHN nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

3. Bauweise
Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO):
In abweichender Bauweise (a) können Gebäude in der offenen Bauweise mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

4. Flächen mit Leitungsrechten
Im Teilbereich Ost wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Amprion GmbH (L1) sowie ein Leitungsrecht zu Gunsten der EnBW (L2) entsprechend des Planeintrags festgesetzt.
Innerhalb der mit den Leitungsrechten L 1 und L2 zu belastenden Flächen ist eine Bebauung nur bis zu einer Höhe von max. 127,5 m ü. NHN nur in beschränkter Weise im Einvernehmen mit dem Versorger zulässig. Eine Nutzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplatzanlagen und Garagen ist zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

5. Überbaubare Grundstücksflächen
Überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
Im Teilbereich Ost darf innerhalb des mit **Pfö** gekennzeichneten Bereichs ein Pförtnerhaus mit Sanitärbereich in eingeschossiger Bauweise, max. Höhe 127,5 m ü. NHN, errichtet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO).

6. Grünordnung und Freiflächengestaltung
a) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen sind als Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

b) Stellplatzbäume
Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm oder 3 Sträucher (mindestens 2x v, 250 cm hoch) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB).
Bei der Bepflanzung sind die Höhenbegrenzungen innerhalb der Freileitungsschutzzone und die Vorgaben des Leitungsbetreibers zu beachten (max. 8 m Höhe) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

c) Pflanzgebote
Im Bereich der Pflanzgebotsflächen für Bäume und Sträucher sind geschlossen freiwachsende Hecken ausschließlich aus standortgerechten Sträuchern mit einem Gehölz pro 1,5 m² zu pflanzen. Im Pflanzgebot ist am östlichen Rand außerhalb der Freileitungsschutzzone je angefangene 100 m² Pflanzfläche ein Baum der Artenliste in A.6.e anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB).

d) Es kann eine Ausnahme von den Festsetzungen der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zugelassen werden, wenn ein Ersatz für den Eingriff in gleicher Größe an anderer Stelle im Gewerbegebiet nachgewiesen wird (§ 31 Abs. 1 BauGB).

e) Bei den zu pflanzenden Bäumen sind nur autochthone Arten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB), z. B.:

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Betula pendula	-	Birke
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Populus canescens	-	Graupappel
Salix alba	-	Weide
Tilia cordata	-	Winterlinde
Acer campestre	-	Feldahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Carpinus betulus	-	Weißbuche

Anpflanzqualitäten: 50 % – Höhe 300-400 cm;
50 % – Stammumfang 16-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe;

f) Bei den zu pflanzenden Sträuchern sind nur autochthone Arten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB), z. B.:

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Salix aurita	-	Öhrchenweide
Salix cinerea	-	Aschweide
Salix rosmarinifolia	-	Rosmarinweide
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Rosa canina	-	Hundsrose

Anpflanzqualitäten:
Sträucher 3-5 Tr., 60-150 cm;
Pflanzdichte: 1 Stück auf 1,5 m².

g) Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

h) Bei Pflanzmaßnahmen sind vorrangig bienenfreundliche Pflanzen gemäß der Veröffentlichung „Bienenfreundliche Pflanzen" des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft vom April 2020 zu verwenden. Die Veröffentlichung ist der Begründung als Anlage beigefügt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB).

i) Dachbegrünung
Dachflächen sind zu mindestens 80 % der Fläche extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen. Die Dachbegrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Ausnahmen von diesen 80 % Mindestfläche sind zulässig für Technikaufbauten, Oberlichter, Flächen von notwendigen Rettungswegen und Dachüberständen.

6. Fortsetzung Grünordnung und Freiflächengestaltung
i) Fortsetzung Dachbegrünung
Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrünten Dachflächen sind zulässig. Unter den Solar- und Photovoltaikmodulen ist vollflächig eine durchwurzelbare Substratschicht von mind. 12 cm aufzubringen und zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB).

j) Fassadenbegrünung
Geschlossene, fensterlose Fassaden bzw. Fassadenabschnitte > 50 m², sind mit Hilfe von Rankgittern oder Seilsystemen zu begrünen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Bei der Pflanzenauswahl sind die gebietsheimische Arten Wald-Geißblatt (Lonicera pericly menum), Gewöhnliche Waldrebe (Clematis vitalba) und Efeu (Hedera helix) zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB).

7. Lärmimmissionsschutz
Festsetzungen werden zu einem späteren Zeitpunkt getroffen.

8. Außenbeleuchtung
Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 2.700 Kelvin (warme-weiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind ausschließlich vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.
Die Beleuchtungskörper sind ausschließlich so zu platzieren, dass die gewerblichen Nutzung ausgeleuchtet wird, nicht jedoch die Pflanzgebotsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 24 BauGB).

9. Maßnahmen zum Schutz der Natur
a) Grelle, leuchtende und reflektierende Materialien sind bei der Dachgestaltung nicht zulässig.
Dacheindeckungen oder Fassaden sowie Regenrinnen und Fallrohre mit unbeschichteten Metallen (z.B. Kupfer, Blei, Zink) sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

b) Minimierung des Kollisionsrisikos für Vögel
Fsind für zusammenhängende Glasflächen von mehr als 2 m² ohne Leistenunterteilung sowie in Bereichen mit Durchsichten oder Übereckverglasungen sind geeignete Maßnahmen vorzusehen:
- mattierte, eingefärbte oder strukturierte Glasflächen, Siebdrucke oder farbige Folien (ggf. in Kombination mit geeigneter UV-beschichteter Folie) oder
- geeignete dichte Vorpflanzungen (die dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu ersetzen ist) oder
- Vergitterungen oder andere geeignete Maßnahmen, sodass diese für die Avifauna als Barriere erkennbar sind und sich keine entfernten Bäume oder Sträucher für die Vögel erkennbar spiegeln.

Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass das Kollisionsrisiko für Vögel durch andere Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik zum Vogelschutz minimiert wird, oder kein Kollisionsrisiko besteht (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
– Ausgleichsmaßnahmen –
Ausgleichsflächen werden zu einem späteren Zeitpunkt einschl. Lage, Größe und Maßnahmenziele benannt.

11. Übernahme aus der 1. Änderung des Bebauungsplans "Weinäcker"
Im Teilbereich Ost südlich der Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen gelten die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Weinäcker".

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 74 LBO BW)

1. Gestaltung der baulichen Anlage
Sämtliche Dachformen von 0-20° Dachneigung sind zulässig.

2. Werbeanlagen
Werbeanlagen und Leuchtreklamen an Einfriedungen sind unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen (wie z.B. Pylone, Werbetafeln, Fahnen) dürfen die max. Höhe der Traufe bzw. Attika nicht überschreiten. Es sind maximal zwei freistehende Werbeanlagen zulässig. Fremdwerbungen sind unzulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht oder Lichtwerbung am Himmel (z. B. Skybeamer) sind unzulässig.

Werbeanlagen sind so auszuführen, dass eine Blendwirkung zur B 3/Umgehung Wiesloch, zur Straße "An den Weinäckern" und zur Parkstraße ausgeschlossen ist.

3. Einfriedungen
Als Einfriedungen sind sockelloser Maschendraht- oder Gitterzaun bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Ein ungehinderter Durchschlupf für Kleintiere ist zu gewährleisten.

C. HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege/Bodenfunde
Beim Erdaushub ist unbedingt auf Bodenfunde zu achten. Archäologische Bodenfunde sind nach Art. 8 DSchG meldepflichtig.

2. EnBW / Amprion GmbH
Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen (Bereich innerhalb der Grenzen der eingezeichneten Leitungsschutzstreifen) ist eine Bebauung nur bis zu einer Höhe von max. 127,5 m ü. NHN im Einvernehmen mit der EnBW / Amprion GmbH zulässig.

3. Artenschutz
Zur Vermeidung des Tötungsrisikos für Tierarten gilt folgende Vermeidungsmaßnahme:

Gehölzrückschnitt
Gehölzrückschnitte dürfen gemäß Bundesnaturschutzgesetz ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr zwischen dem 1. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar stattfinden.

D. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE — Gewerbegebiet (GE)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,8

max. Höhe 127,5 m ü. NN — Gebäudehöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bahnanlage

Grünflächen

Grünfläche

Hauptversorgungsleitungen

oberirdische Hauptversorgungsleitung (Strom, Hochspannung)

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im GE

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Leitungsrechten (L1 / L2) zu belastende Fläche (Freileitungsschutzzone)

L1 / L 2 — Kennzeichnung der Leitungen

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen in den Gewerbegebieten

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplatzanlagen und Garagen

St -Lkw- — Lkw-Stellplatzanlage

Ein- und Ausfahrt (östl.Plangebiet)

ÜBERNAHMEN AUS DER 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "WEINÄCKER"

Baugrenze

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern

Gewerbegebiet (GE)

In diesem Bereich gelten die Festsetzungen der 1.Änderung des Bebauungsplanes "Weinäcker"

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

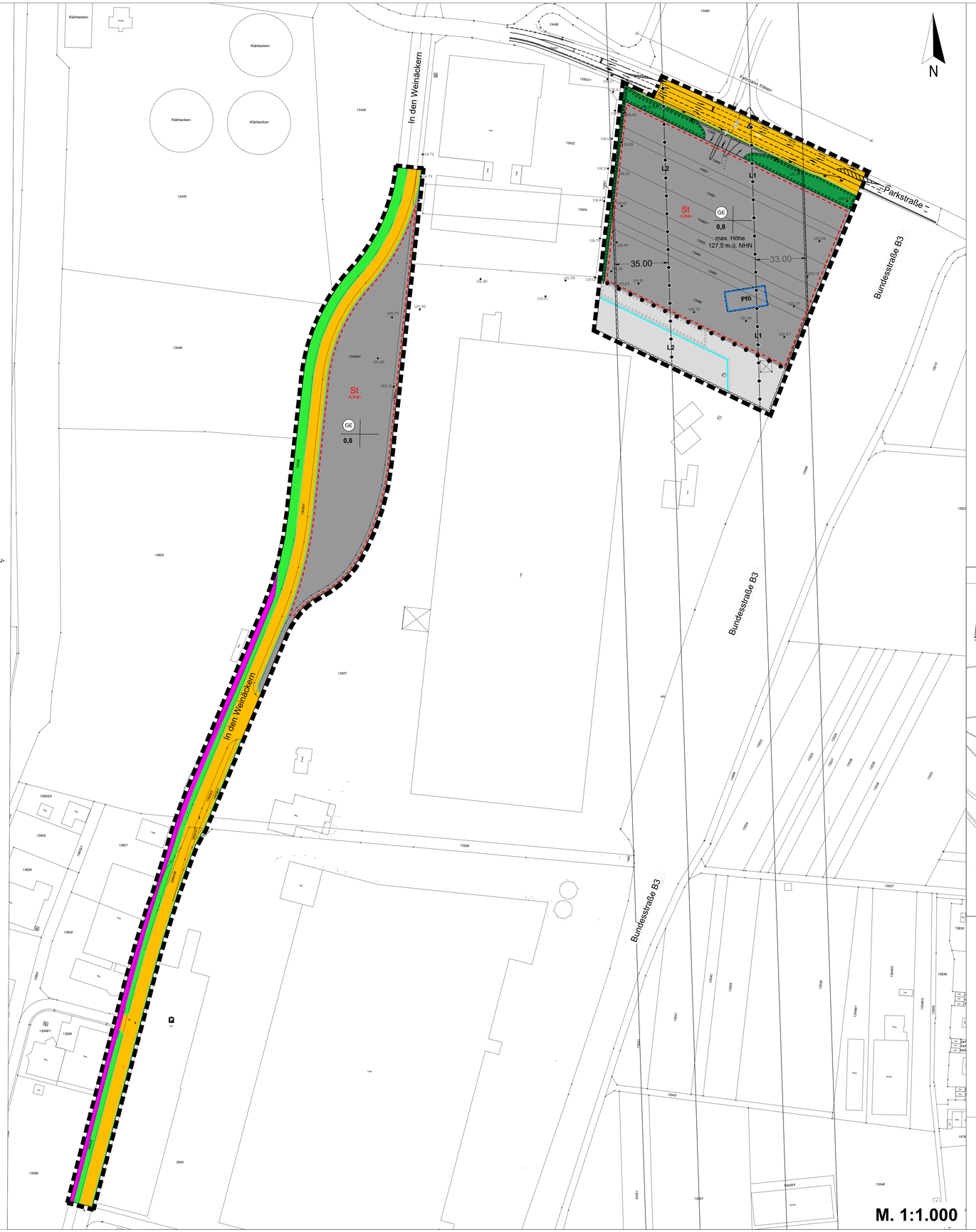
Flurstücksgrenzen Bestand

13494 — Flurstücksnummer

120,75 — Bestandshöhe

Mast einer Hochspannungsleitung

Straßenplanung

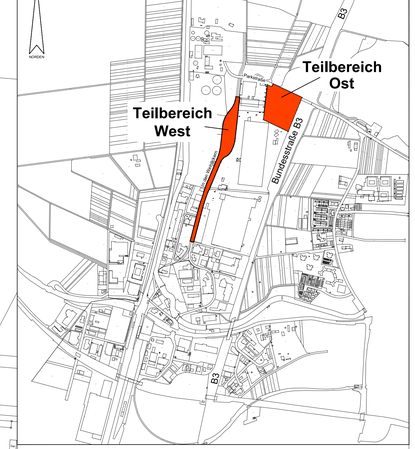


M. 1:1.000

VERFAHRENSABLAUF UND -VERMERKE

1) Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Gemeinderat	-	22.07.2026
2) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	-	
3) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB:	-	vom 09.11.2026 bis 09.12.2026
4) Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB:	-	vom 09.11.2026 bis 09.12.2026
5) Beschluss des Gemeinderats über die Beteiligung der Behörden sowie öffentliche Auslegung des Bebauungsplans	-	
6) Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	-	
7) Öffentliche Auslegung gem, § 3 Abs. 2 BauGB	-	vom bis
8) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	-	vom bis
9) Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB	-	
10) Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der ortsüblichen Bekanntmachungdes Satzungsbeshlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	-	

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000



STADT **WIESLOCH**

BEBAUUNGSPLAN

"Weinäcker" - 3. Änderung und Erweiterung,

Stadt Wiesloch

Vorentwurf

Stand: 28. Oktober 2026

Für die Bearbeitung des Plans:

PGSJ ARCHITEKTEN & INGENIEURE

PGSJ Planungsgesellschaft mbH
Gildenstrasse 2s 48157 Münster
Tel.: 0251 / 14335-0 Fax.: 0251 / 1433519
info@pgsj.de