

Vorhaben und Erschließungsplan "Auf der Schanz"

Lageplan M 1 : 500

Erläuterung der Planzeichen

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben und Erschließungsplanes

2. Zeichnerische Festsetzungen

| | |
|------|----|
| WA | — |
| GR | — |
| 65qm | — |
| — | RH |

2.1 Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet

2.2 Maß der baulichen Nutzung

GR 65qm max. Grundfläche

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

RH Reihenhäuser

 Baugrenze

2.4 Verkehrsfläche

 Strassenbegrenzungslinie

2.5 Sonstige Planzeichen

— NA — — Baugrenze für Nebenanlagen

----- Geplante Grundstücksgrenze

ST
..... Stellplätze

MW - - - - - Mistwege

AZ 21-25 M 1 - 2014

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

NICHT BEANSTANDET

(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)

i. d. F. bis zum 31.12.1997

KARLSRUHE, DEN 15.07.1998

Friede



SATZUNG

über den
Vorhaben- und Erschließungsplan

"Auf der Schanz"

1. Fertigung

| | |
|--|------------------------------|
| Annahme des Antrages des Vorhabenträgers durch den Gemeinderat/ Einleitung des Satzungsverfahrens | 23.07.1997 |
| Anhörung der Träger öffentlicher Belange/ Offenlage des Planentwurfs | 03.04.1998 bis 04.05.1998 |
| Beschluß über den Durchführungsvertrag | 01.07.1998 |
| Beschluß als Satzung gemäß § 7 BauGB-MaßnG | 01.07.1998 |

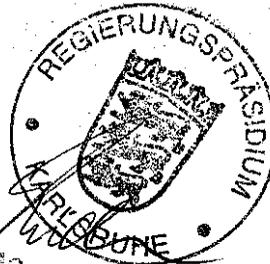
Wiesloch, den 08.07.1998



[Signature]
Oberbürgermeister

Durchführung des Anzeigeverfahrens:

AZ LA-25M.4-20/4
REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE
NICHT BEANSTANDET
(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)
i. d. F. bis zum 31.12.1997
KARLSRUHE, DEN 15.07.1998



[Signature]
Friede

Ausfertigung des VEP:

Wiesloch, den 16.07.1998



[Signature]
Oberbürgermeister

Der VEP tritt durch Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens
am 17.07.1998 in Kraft.

Wiesloch, den 17.07.1998



[Signature]
Oberbürgermeister

Vorhaben und Erschließungsplan Auf der Schanz

(§ 7 BauGB- MaßnahmenG)

22.06.1998

Textteil

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Es gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S.2141)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB- MaßnahmenG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I, S. 622)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.466)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg
in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S.617)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S.58)

1.2 Teile des Planes

- Planteil M 1:500
- Textteil
- Begründung

In Ergänzung zum Lageplan M 1:500 wird folgendes festgesetzt:

2.0 **Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 BauGB und BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
Die Ausnahmen im Sinne des §4 (3) Nr.1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltung) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO sind gemäß §1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 und (2) BauGB, §§ 16-21a BauNVO) (siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil)



Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Grundfläche baulicher Anlagen, der maximalen Traufhöhe (TH) und der maximalen Firsthöhe (FH).

2.2.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt.

2.2.2 Grundfläche der baulichen Anlagen - siehe Eintrag im zeichnerischen Teil. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden.

2.2.3 Traufhöhe (TH)

Schnittpunkt Aussenwand- Ok. Dachhaut

- bergseits vom Wohnweg:
talseits max. 9,00 m über OK. Wohnweg bei einem Mindestabstand von 5,50 m zur Strassenbegrenzungslinie, ansonsten max. 6,80 m über OK. Wohnweg
bergseits max. 9,50 m über OK. Wohnweg

- talseits vom Wohnweg:
bergseits max. 6,80 m über OK. Wohnweg
talseits max. 6,80 m über OK. Wohnweg

Firsthöhe (FH)

Oberkante Firstziegel

- bergseits vom Wohnweg:
max. 13,50 m über OK. Wohnweg bei einem Gebäudeabstand von mindestens 5,50 m zur Wohnwegbegrenzungslinie, ansonsten max. 12,00 m über OK. Wohnweg
- talseits vom Wohnweg:
max. 11,80 m über Ok. Wohnweg

Bezugspunkt für die Höhen ist jeweils die Ok. Mitte des Wohnweges, gemessen in der Mitte einer Reihenhauseile.

2.3 Stellplätze und Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und überdachte Stellplätze (Stellplätze mit Schutzdach ohne seitliche Umschliessung durch Wände, Tore u.ä.) sind auch innerhalb der im Plan als "ST" festgesetzten Flächen zulässig.

2.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen bis max. 15 m³ Bruttorauminhalt sind nur innerhalb der für Nebenanlagen festgesetzten Flächen zulässig, jedoch nur eine Nebenanlage pro Grundstück. Die bebauten Flächen der Nebenanlagen bleiben bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche unberücksichtigt.

3.0

Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO)

3.1 Dachform und Dachneigung

(§ 74 (1) 1 LBO)

Zulässige Dachneigung max. 44 Grad.

Bei einer Reihenhauseile sind die Gebäude mit der gleichen Dachform und Dachneigung zu errichten.



3.2 Stellplätze

Offene Stellplätze im Vorgartenbereich sind wasserdurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen o.ä.) herzustellen. Die Dächer überdachter Stellplätze sind zu begrünen.

3.3 Anpflanzen von Bäumen

Pro Reihenhauszeile sind im Vorgartenbereich mindestens 3 heimische Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten.

3.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 74 (1) 3 LBO)

In den Hausgärten ist eine standortgerechte, heimische Vegetation anzusiedeln.

3.5 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,50m über Gelände nicht überschreiten.

aufgestellt:
Wiesloch, 22.06.1998



**Vorhaben- und Erschliessungsplan
Auf der Schanz**

(§ 7 BauGB- MaßnahmenG)

22.06.1998

Vorhabenträger: Städtische Wohnungsbaugesellschaft
Wiesloch m.b.H.
Höllgasse 1
69168 Wiesloch

Begründung

gemäß § 7, Abs. 1 BauGB- MaßnahmenG. und
gemäß § 9 (8) BauGB

Fassung für die Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)

1. Planungsanlass

Mit der Aufstellung des Vorhaben und Erschliessungsplanes "Auf der Schanz" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das Plangebiet für Wohnbauzwecke zu nutzen.

Aufgrund der Lage des Geländes in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Schul-, Sport- und Freizeitanlagen im Osten, sowie der angrenzenden Wohnbebauung im Süden eignen sich die Grundstücke hervorragend dafür, Wohnungsbau für junge Familien zu realisieren.

In der Stadt Wiesloch besteht ein dringender Bedarf an kostengünstigen Einfamilienhäusern für junge Familien. Das Vorhaben wurde in das Reihenhausprogramm des Landes Baden- Württemberg aufgenommen, die Nachfrage nach den Häusern gestaltet sich sehr rege.

Die Maßnahme soll 1998 weitestgehend abgerechnet werden.

Deshalb soll der Bereich "Auf der Schanz" möglichst rasch einer Bebauung zugeführt werden.

**2. Vorbereitende, verbindliche Bauleitplanung
Erfordernis der Planaufstellung**

(als weitere Erläuterung siehe auch Schreibender
Stadt Wiesloch vom 14. Juli 1998 am RP) *Friede*

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wiesloch, genehmigt durch das Regierungspräsidium Karlsruhe mit Erlaß vom 09.04.1981 (Nr. 13-24 /0025/ 26) ist das Plangebiet als Sonderfläche (geplantes Kreiskrankenhaus) dargestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "An der dicken Eiche, Auf der Schanz, Dämmel", aus dem Jahre 1971.

Das Plangebiet ist als Fläche für den Gemeinbedarf / Krankenhausfläche festgesetzt. Die vorgesehene Nutzung zu Wohnzwecken ist derzeit planungsrechtlich nicht zulässig, daher hat der Vorhabenträger am 07.01.97 den Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen VEP gestellt. Der Gemeinderatsbeschluß über die Einleitung des Verfahrens erfolgte am 23.07.97. Da sich der FNP derzeit in der Fortschreibung befindet, können die Darstellungen in diesem Bereich den planungsrechtlichen Festsetzungen im laufenden Verfahren angepasst werden.



3. Einfügung in die künftige städtebauliche Entwicklung

Das Gebiet bildet den nördlichen Abschluß einer großflächigen Wohnbebauung und wird seinerseits nördlich von einem linearen Heckenstreifen begrenzt. Jenseits des Heckenstreifen wird eine Bebauung mit Büro- und Dienstleistungsnutzung entstehen.

Damit steht die Nutzung des Geländes mit Wohnbebauung im Einklang mit den Zielen der Stadtentwicklung von Wiesloch.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhaben und Erschließungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 0,78 ha. Er wird begrenzt im Süden durch die Gerbersruhstrasse, im Westen von einem ehemaligen Landwirtschaftlichen Betrieb und der Alten Heerstrasse, im Norden von einem ca. 10m breiten Heckenstreifen und im Osten von einer Busstrasse des angrenzenden Schulgeländes.

Folgende Flurstücke liegen im räumlichen Geltungsbereich:

Flst. Nr.: 3175 , 3174 , 3173 , 3172 , 3171 , 3170,

5. Städtebaulicher Bestand, Lage

Das Plangebiet ist ca. 0,78 ha. groß. Es liegt am nord- westlichen Stadtrand von Wiesloch, die Entfernung zur Stadtmitte beträgt ca. 1,5 km.

Es handelt sich um einen Westhang, der von 139 m üNN auf 128 m üNN abfällt. Die durchschnittliche Neigung des Geländes beträgt ca. 4,5%.

Die Grundstücke im Planbereich werden bisher landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Eine Bebauung besteht nicht.

Außerhalb des Plangebietes bestehen folgende Nutzungen:

Im Süden verläuft entlang der Gerbersruhstrasse ein Fuß- und Radweg, der vor allem dem Schülerverkehr dient. Die Gerbersruhstrasse ist eine innerörtliche Sammelstrasse, die bis ins Stadtzentrum zur Heidelberger Strasse in West- Ostrichtung verläuft. Südlich der Gerbersruhstrasse grenzt ein mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebauten Wohngebiet an.

Im Westen liegt zwischen der Alten Heerstrasse und dem Plangebiet ein ehemaliger Landwirtschaftlicher Betrieb.

Im Norden verläuft senkrecht zum Hang ein ca. 10 m breiter Heckenstreifen.

Im Osten grenzt das Plangebiet an eine Busstrasse. Diese Busstrasse begrenzt ein großflächiges Schul- Sport- und Freizeitgelände.

6. Städtebauliche Planung

6.1 Erschließungskonzept

Die Erschließung erfolgt über 4 hangparallele Wohnwege, die an die Gerbersruhstrasse angebunden werden. Die Höhenlage der Wohnwege wird durch die vorhandene Anschlusshöhe an der Gerbersruhstrasse bestimmt.

Die zweibündigen Wohnwege werden als beruhigte Mischverkehrsflächen ausgebildet.



Die notwendigen Stellplätze sollen jeweils auf den Grundstücken hergestellt werden.

6.2 Bauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht 8 hangparallele Reihenhauszellen entlang der zweibündigen Wohnwege vor.

Die Stellung der Baukörper läßt eine zusammenhängende und mit dem angrenzenden Heckenstreifen vernetzte Durchgrünung der Gartenbereiche zu.

Die Gebäudehöhen werden durch festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhen, bezogen auf die Höhenlage der Mitte des Wohnweges in der Mitte einer Reihenhauszelle, in Ihrer Höhenentwicklung beschränkt, um bei der gegebenen Dichte der Bebauung eine ausreichende Besonnung zu gewährleisten.

Auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes wird verzichtet. Die beruhigten Wohnwege bieten den kleineren Kindern ausreichend Platz zum Spielen. Für die größeren Kinder gibt es interessante Gebiete zum Spielen in der unmittelbar angrenzenden freien Landschaft.

7. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, wobei die Ausnahmen nach § 4 (§) Ziffer 1- Betriebe des Beherbergungsgewerbes-, Ziffer 3- Anlagen für Verwaltung - und Ziffer 5- Tankstellen- BauNVO nicht zugelassen sind.

Aufgrund der Lage und der geplanten Baustruktur würden sich diese Nutzungen mit der Eigenart der angrenzenden und der geplanten Bebauung nicht vertragen. Das Gebiet soll weitgehend der Wohnnutzung dienen.

8. Maß der baulichen Nutzung

Mit Orientierung an der städtebaulichen Konzeption wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen, der maximalen Grundfläche und der maximalen Trauf- und Firsthöhen definiert.

Über eine gesamte Reihenhauszelle wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 gemäß §17 BauNVO nicht überschritten. Der weitgehende Anspruch der Kosten- und Flächenminimierung bedingt ein sehr hohes Maß an notwendiger Verdichtung.

Auf die Festsetzung der Geschoszahl wird verzichtet, da durch die auf die Wohnwege bezogene maximalen First- und Traufhöhen die städtebaulich- landschaftliche Einbindung der Gebäude gewährleistet wird.

9. Bauweise

Die Gebäude sind als Reihenhausgruppen konzipiert.

10. Geländeausgleich

Im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes ist es möglich, einen großen Teil des Bauaushubes im Plangebiet zu belassen, z.B. durch das Anheben der Gartenflächen auf das Wohnniveau.



11. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Für den Bereich "Auf der Schanz" besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der als Nutzung eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kreiskrankenhaus vorsieht. Die überplante Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, die ökologische Wertigkeit der Fläche ist daher gering zu bewerten. Eine Flächenbilanz für den Geltungsbereich des VEP ergibt folgendes Bild:

| | | |
|---|-----------|----|
| Fläche Geltungsbereich: | ca. 7.810 | qm |
| Bestand: | | |
| Fläche für Kreiskrankenhaus: (derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt) | ca. 7.810 | qm |
| Festsetzung: | | |
| Verkehrsfläche: | ca. 600 | qm |
| zulässige Grundfläche | ca. 2.600 | qm |
| nicht überbaute Grundstücksfläche | ca. 4.570 | qm |

Um die Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Zuge der Überplanung des Gebietes zu minimieren, wurde der Geltungsbereich des VEP so gewählt, daß der nördlich der Fläche vorhandene Heckenstreifen von der Maßnahme unberührt bleibt. Aufgrund der städtebaulichen Konzeption für das Gebiet wurde der Anteil der Verkehrsflächen so gering als möglich gehalten. Der nördlich des Gebietes vorhandene Heckenstreifen wird mit den Hausgärten vernetzt. Zusätzlich ist im schriftlichen Teil zum VEP ein Pflanzgebot für heimische Laubbäume festgeschrieben, Stellplätze und deren Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.

Da es sich bei der zur Bebauung vorgesehenen Fläche um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche handelt, können die Auswirkungen auf die Fläche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere als gering bezeichnet werden. Vielmehr ist durch die Nutzung der Freiflächen als Hausgärten bei entsprechender Vernetzung mit dem vorhandenen Heckenstreifen mit einem Zuwachs an Arten zu rechnen. Aufgrund der Realisierung der Maßnahme wird rund 45% der bislang unversiegelten Fläche versiegelt werden. Hierdurch entstehen Auswirkungen auf den Boden sowie auf den Wasserhaushalt, die durch die oben beschriebenen Maßnahmen nur teilweise kompensiert werden können.

12. Bodenbelastung

Im gesamten Stadtgebiet von Wiesloch ist grundsätzlich mit Bodenbelastungen durch Schwermetalle zu rechnen. Dabei handelt es sich sowohl um geogen belastete Flächen als auch um Bereiche, die durch die Bergbautätigkeit in der Vergangenheit belastet sind. (z.B. Schlackenhalden, Aufbereitungshalden). Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde ein Gutachten durch Herrn Dr. Ludwig Hildebrandt, BDU- Büro für Denkmalpflege und Umweltschutz, im Köpfle 7, 69168 Wiesloch erstellt.

Als Ergebnis des Gutachtens läßt sich zusammenfassen, daß die im Gebiet festgestellten Schwermetallgehalte im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung unbedenklich sind und der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub im Gebiet verbleiben kann.

13. Verfahren

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.07.1997 auf Antrag der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Wiesloch mbH beschlossen, ein Satzungsverfahren für einen Vorhaben- und Erschließungsplan "Auf der Schanz" einzuleiten. Öffentlich bekanntgemacht wurde der Beschluß in der Rhein- Neckar- Zeitung am 25.03.1998.



Der Planentwurf lag in der Zeit vom 03.04.1998 bis einschliesslich 04.05.1998 öffentlich aus. Gleichzeitig mit der Offenlage wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Nach Behandlung der Anregungen und Bedenken im Gemeinderat wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan am 01.07.1998 in der offengelegten Form mit einigen redaktionellen Änderungen als Satzung beschlossen.

Mit Inkrafttreten des Vorhaben- und Erschließungsplanes tritt der Bebauungsplan "An der dicken Eiche, Auf der Schanz, Dämmel" für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes außer Kraft.

14. Zusammenfassendes Ergebnis der Abwägung

Trotz der unter Ziff. 11 beschriebenen Maßnahmen können die Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht voll kompensiert werden. In diesem Zusammenhang ist jedoch besonders zu berücksichtigen, daß es sich bei dem Vorhaben- und Erschließungsplan um keine erstmalige Überplanung eines Bereiches handelt. Auf der Fläche wäre derzeit aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes eine Nutzung als Kreiskrankenhaus planungsrechtlich zulässig. Bei einer Nutzung als Kreiskrankenhaus wäre zudem mit einem höheren Versiegelungsgrad zu rechnen als dies bei den geplanten Reihenhäusern der Fall ist.

Demgegenüber stehen die Belange der Förderung des kostensparenden Bauens sowie der Schaffung von Wohnraum für junge Familien nach Maßgabe des Reihenhausesprogrammes des Landes Baden-Württemberg, bei dem eine Kostenobergrenze von 350.000 DM pro Reihnhaus einschliesslich Grundstück einzuhalten ist. Die Förderung des kostensparenden Bauens ist im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches neu aufgenommen worden und bei der Abwägung besonders zu berücksichtigen.

Als Ergebnis einer gerechten Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB ist festzustellen, daß die Belange der Förderung des kostensparenden Bauens höher zu bewerten sind als die Belange von Natur und Landschaft. Auf eine vollständige Kompensation der Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch die Festsetzung zusätzlicher Kompensationsflächen und -maßnahmen wird aufgrund der durch das Reihenhausesprogramm festgelegten Kostenobergrenze verzichtet.

aufgestellt:
Wiesloch, 22.06.1998

