

LEGENDE zum Bebauungsplan "Ortskern Baiertal" - 2. Änderung

1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



WA: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



MI: Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,5 Grundflächenzahl (GRZ)

0,9 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

FH max.: maximale Firsthöhe über Bezugspunkt

TH max.: maximale Traufhöhe über Bezugspunkt

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

g geschlossene Bauweise

o abweichende Bauweise, s. Festsetzung im schriftl. Teil

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



Verkehrsberuhigter Bereich



Öffentliche Parkfläche

5. Sonstige Planzeichen



Flächen für Gemeinschaftsanlagen
(§9 Abs.1 Nr. 22 BauGB)



Spielplatz
(§9 Abs.1 Nr. 22 BauGB)



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)



Nutzungsschablone

156.3: Bezugspunkt für die Höhe der baul. Anlagen
35-60; zulässige Dachneigung in Grad



Stadt Wiesloch

Legende zum Bebauungsplan
"Ortskern Baiertal" - 2. Änderung

Maßstab
1:1500

Erstellt von
fehr

Erstellt am
16.08.1999

BEBAUUNGSPLAN

**„Ortskern Baiertal“
2. Änderung**

**schriftlicher Teil
-Satzungsfassung-**

1. Fertigung

**Große Kreisstadt Wiesloch
Rhein-Neckar-Kreis**



SATZUNG

RECHTLICHE GRUNDLAGE

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I, S. 2049) in Verbindung mit Art. I Ziff. 91 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.08.1997 (BGBl. I, S. 2081), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466), des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 03.10.1973 (GBl. S. 577) in der Fassung vom 18.05.1987 (Gbl. S. 181) hat der Gemeinderat der Stadt Wiesloch die 2. Änderung des Bebauungsplans

„Ortskern Baiertal“

als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil (§ 2 Ziff. 1).

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes:

1. Zeichnerischer Teil,
2. Schriftlicher Teil mit
 - A Planungsrechtlichen Festsetzungen,
 - B Örtlichen Bauvorschriften.

Als Anlage ist eine Begründung beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten:

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.



SCHRIFTLICHER TEIL

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung

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

Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziff. 5-7 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

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

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), GFZ Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) und Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil. Im MI ist das Maß der baulichen Nutzung durch Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachfläche definiert.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Als Bauweise ist im WA 1 die geschlossene Bauweise gemäß § 22 BauNVO entsprechend dem Einschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Im WA 2 sind in der abweichenden Bauweise Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand an einer oder mehreren Grenzen möglich. Wird ein Grenzabstand eingehalten, so gelten die Vorschriften der Landesbauordnung für Baden-Württemberg. Nicht als Grenzabstand gewertet wird das Absetzen der Gebäude von den Grundstücksgrenzen bis zu einem Abstand von 0,50 m (sog. Traufgassen).

Im MI sind in der abweichenden Bauweise Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand an einer oder mehreren Grenzen zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 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.

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

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

3 Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB)

Im MI sind die zur Wieslocher Straße orientierten Außenfassaden der Gebäude gem. DIN 4109 dem Lärmpegelbereich IV entsprechend auszubilden. Der Nachweis ist im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren gegenüber dem Bauordnungsamt zu führen.

4 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB)

Auf der im zeichnerischen Teil als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkfläche) festgesetzten Fläche sind insgesamt 12 Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind hierbei Arten der im folgenden aufgeführten Vorschlagsliste zu verwenden:

Klein- oder schmalkronige Bäume:

Amelanchia lamarckii

Felsenbirne

Fraxinus ornus

Blumenesche

Prunus avium ‚Plena‘

Gefülltblühende Vogelkirsche

Prunus spec.

Japanische Kirsche

Sorbus aria

Mehlbeere

Sorbus decora

Sorbus x thuringiaca ‚Fastigiata‘

B Örtliche Bauvorschriften**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 35°-60° zulässig. Verschiedene Dachneigungen an einem Gebäude sind nicht zulässig. Traufen 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.

Dachaufbauten:

Dachgauben sind als Einzelgauben (Schlepp-, Satteldach- oder Dreiecksgauben) mit einer max. Breite von 1,2 m auszuführen. Die Gauben sind in Farbe und Material entsprechend der Dachfläche und der Fassade einheitlich zu gestalten. Die Gesamtlänge der Gauben darf max. 50 % der Trauflänge betragen. Bei der Errichtung von Gauben darf die Trauflinie nicht unterbrochen werden. Zwerghäuser dürfen nicht breiter als 2,40 m sein. Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nur an den vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren Dachflächen zulässig.

Fassaden:

Die Fassaden sollen insgesamt als verputztes Mauerwerk in Erscheinung treten. Es sind helle, gebrochene Farbtöne zu verwenden. Auffallende Farbigekeit (dunkle, grelle und glänzende Farben) und Musterung sind als Fassadenbestandteil nicht zulässig. Alle Fassadenbestandteile sowie untergeordnete Bauteile und Vorbauten sind in Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Verkleidungen der Fassade sowie keramische Materialien im Sockelbereich sind nicht zulässig. Frei auskragende Balkone sind nicht zulässig; sie sind in vertikalen Gebäuderücksprüngen zu integrieren oder mit einer senkrechten Stützkonstruktion zu versehen. Vordächer dürfen eine max. Bautiefe von 2,20 m nicht überschreiten. Vordächer im öffentlichen Verkehrsraum sind nur zulässig, solange sie das vorgeschriebene Lichtraumprofil nicht einschränken, höchstens jedoch bis zu einer Bautiefe von 1,20 m. Bei einer Tiefe von mehr als 1,20 m müssen Vordächer eine senkrechte Stützkonstruktion erhalten. Als Dachform ist das Pultdach oder ein symmetrisches



Satteldach zulässig. Als Material für die Abdeckung sind nur dem Hauptdach entsprechende Ziegel oder Glas zulässig. Vordächer in waagerechter Ausführung oder Kragplatten sind nicht zulässig.

Fenster und Türen:

Fenster sind als Einzelfenster in Form von stehenden Formaten bzw. als Reihung stehender Formate auszubilden mit einem maximalen Glasscheibenmaß von 60 x 120 cm. Bei einer Gesamtbreite von mehr als 70 cm ist eine Fensterteilung vorzusehen. Bei einer Fensterbreite von mehr als 125 cm ist eine Reihung von Fenstern vorzusehen; die Fenster sind dabei durch Mauerpfeiler von min. 30 cm Breite zu gliedern. Für Türen gelten die gleichen Gestaltungsanforderungen wie für Fenster. Die Breite der Türöffnung darf max. 1,50 m betragen. Die Glasscheibenmaße dürfen 90 x 170 cm nicht überschreiten. Für Fenster und Türen sind glänzende Materialien nicht zulässig.

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

Offene Stellplätze, deren Zufahrten sowie sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteinen, Pflaster mit mindestens 2 cm breiten Fugen o. ä.) herzustellen.

3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen auf bestehenden Kragplatten sind nicht zulässig. Für alle Werbeanlagen besteht das Erfordernis einer Kennnisgabe.

4 Gestaltung der unbebauten 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), *Salix caprea* (Salweide), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Crataegus monogyna* (Weissdorn), *Cytisus scoparius* (Besenginster), *Prunus spinosa* (Schiehe), *Acer campestre* (Feldahorn), *Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Juglans regia* (Walnuss), *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder).

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

Grundstückseinfriedigungen sind genehmigungspflichtig, sofern sie mehr als 0,50 m über die vorhandene Geländeoberfläche hinausragen. Zulässig sind offene Einfriedigungen an den Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Raum bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über vorhandenem Gelände, an den übrigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m über vorhandenem Gelände. Einfriedigungen im Straßenraum sind in den folgenden Materialien auszuführen: Naturstein, Holz, Beton oder Klinker. Es sind auch Hecken aus Laubgehölzen 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 laevitaga* (Weissdorn), *Prunus avium* (Vogelkirsche).

6 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 4 LBO)

Antennenanlagen über Dach sind nicht zulässig. Für jedes Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage zulässig.

HINWEISE

1 Bodenschutz/Altlasten

- 1.1 In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen.
- 1.2 Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
- 1.3 Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.).
- 1.4 Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.
- 1.5 Laut der historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im südl. Rhein-Neckar-Kreis wurde am Standort Wieslocher Straße 15 (Obj.-Nr. 3892) von 1884 bis 1960 eine Zigarrenfabrik betrieben und als „B“-Fall bewertet. Der Altstandort erstreckt sich dabei auf die Flurstücke 4440 südlicher Teilbereich, 4441 und 4454, welches außerhalb des Planänderungsgebietes liegt. Auf den Flurstücken 4440 und 4441 (ehemals Wohnhaus) wurde bereits vor Jahren ein Parkplatz bzw. eine befestigte Fläche angelegt, die nach der Planänderung bestehen bleiben.

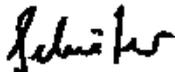
2 Gasversorgung

Mit geplanten Baumstandorten (Baumpflanzungen) ist ein lichter Mindestabstand von 2,50 m zu den bestehenden Gasanschluss-/Gasversorgungsleitungen einzuhalten

3 Stromversorgung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Station Wieslocher Straße der Badenwerk AG sowie verschiedene 20-kV- und Niederspannungskabel. Um eine Bebauung entsprechend dem Bebauungsplan zu ermöglichen, müssen die Station versetzt und die Kabelnetze entsprechend umorientiert werden. Die Kosten für diese Maßnahmen sind vom Veranlasser zu tragen. Mit dem Bauträger sind diesbezüglich schon Gespräche geführt worden.

Wiesloch, im August 1999



Frank Schröter
Fachbereich 6
-Stadtplanung und Bodenordnung-



VERFAHRENSVERMERKE

Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes: 22.04.1998
 Bekanntmachung hierzu am: 27.03.1999

Anhörung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange: 23.03.1999 – 30.04.1999

Offenlage des Planentwurfs: 06.04.1999 – 07.05.1999
 Bekanntmachung hierzu am: 27.03.1999

Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB: 30.06.1999

Wiesloch, den 13.08.1999



[Handwritten Signature]
 Oberbürgermeister

Ausfertigung des Bebauungsplans:

Wiesloch, den 16.08.1999



[Handwritten Signature]
 Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan tritt durch Bekanntmachung des
 Satzungsbeschlusses am 19.08.1999 in Kraft.

Wiesloch, den 19.08.1999



[Handwritten Signature]
 Oberbürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

„Ortskern Baiertal“ 2. Änderung

**Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)
-Satzungsfassung-**

1. Fertigung

**Große Kreisstadt Wiesloch
Rhein-Neckar-Kreis**



BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB)
zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern Baiertal“

-Satzungsfassung-

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 Allgemeines	1
2 Planungsanlass	1
3 Geltungsbereich	1
4 Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.....	1
5 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	2
6 Geräuschsituation	2
7 Verfahren	2
8 Zusammenfassendes Ergebnis der Abwägung	2



1 Allgemeines

Der Bebauungsplan „Ortskern Baiertal“ wurde durch die Bekanntmachung der Genehmigung durch das Regierungspräsidium Karlsruhe (Az. 13-24/0225/37) am 07.11.1986 rechtskräftig.

Geändert wurde der Bebauungsplan im Jahre 1993 im vereinfachten Verfahren. Gegenstand der Änderung war eine Verschiebung der Baugrenzen im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches.

2 Planungsanlass

Ein Investor beabsichtigt, in der Wieslocher Straße in Baiertal eine Wohnanlage für ältere Menschen zu errichten. Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es weicht insbesondere von den festgesetzten Baugrenzen und Baulinien ab. Diese Festsetzungen zur Wieslocher Straße hin wurden getroffen, um ein Vor- bzw. Zurückspringen der Gebäude festzuschreiben. Durch eine entsprechende Gliederung der Bebauung sollten die gestalterischen Ziele des Dorfentwicklungsplans Baiertal planungsrechtlich festgeschrieben werden. Dieses Konzept läßt wenig Spielraum in der baulichen Ausgestaltung zu. Durch die Änderung des Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens geschaffen werden.

Des weiteren wird im Bereich „Zwischen den Kirchen“ das Baufenster vorschoben, damit Stellplätze vor den Gebäuden hergestellt werden können.

Im Bereich des Grundstückes Flst. Nr. 216 wurde ebenfalls die überbaubare Grundstücksfläche neu festgelegt. Sie läuft jetzt parallel zu der westlichen Grundstücksgrenze, die nach der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1988 begradigt wurde.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Planänderung umfaßt die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 216, 217/1, 224, 225, 225/1, 226, 227/1, 4440, 4441, 4449, 4450, 4451 sowie eine Teilfläche des Grundstückes 4453. Der Geltungsbereich besitzt eine Fläche von rund 4.400 m².

4 Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan

In dem Bereich entlang der Wieslocher Straße, in welchem die Wohnanlage für ältere Menschen errichtet werden soll (Flst. Nrn. 217/1, 224, 225, 225/1, 226, 227/1, 4440), wird die überbaubare Grundstücksfläche der beabsichtigten Planung angepaßt. Des weiteren wird in diesem Bereich die Art der baulichen Nutzung geändert. In der alten Fassung des Bebauungsplanes waren sowohl ein allgemeines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet festgesetzt; in der jetzigen Fassung ist der gesamte Bereich Mischgebiet. Das Maß der baulichen Nutzung wird anstelle der Zahl der Vollgeschosse durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen geregelt. Die öffentliche Verkehrsfläche (Parkplatz) ist in der Planänderung teilweise als Erweiterungsfläche des Mischgebietes festgesetzt worden.

Im Bereich „Zwischen den Kirchen“ wurde auf den Grundstücken Flst. Nrn. 4449, 4450 und 4451 das Baufenster um 5 m nach Südwesten verschoben. So ist es möglich, vor den Gebäuden Stellplätze anzulegen. Dies wurde erforderlich, da die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs der Stellplatzsatzung der Stadt Wiesloch liegt. Demnach sind abweichend von den Regelungen der Landesbauordnung je nach Wohnungsgröße 1,5 bis 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Des weiteren wurde ein Teilbereich des Grundstückes Flst. Nr. 4453 als Spielplatz festgesetzt. In der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes war das gesamte Grundstück als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt; beim Ausbau des Erschließungsweges wurde jedoch der südwestliche Teil der Grünfläche zur Herstellung eines Wendehammers benötigt.

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 216 wurde das Baufenster an den Verlauf der westlichen Grundstücksgrenze angeglichen. Die Grundstücksgrenze wurde nach der Aufstellung des Bebauungsplanes begradigt, um die daran angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (Parkplatz) sinnvoller nutzen zu können. Des weiteren wird in der Südwestecke dieses Grundstückes die Möglichkeit einer Zufahrt geschaffen.



5 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Nach den Regelungen des § 8a BNatSchG ist bei der Änderung von Bebauungsplänen zu prüfen, inwieweit durch die Änderung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Hierzu ist anhand einer groben Prognose abzuschätzen, ob aufgrund der Planänderung künftig ein zusätzlicher Eingriff zu erwarten ist.

Im vorliegenden Verfahren vergrößert sich die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des Mischgebietes. Hierzu werden jedoch Flächen in Anspruch genommen, die in der Urfassung des Bebauungsplanes als Parkplatz festgesetzt sind und demnach ebenfalls als versiegelte Fläche anzusehen sind. Die damals festgesetzten, anzupflanzenden Bäume sind als Pflanzgebot in den schriftlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen worden. Die zulässige Grundfläche im Mischgebiet erhöht sich geringfügig von 0,45 auf 0,5.

Im Bereich des Grundstückes Flst. Nr. 216 wurde zwar die überbaubare Grundstücksfläche erweitert, die festgesetzte Grundflächenzahl bleibt jedoch unverändert.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist daher kein zusätzlicher Eingriff zu erwarten.

6 Geräuschsituation

Der Geltungsbereich der Planänderung grenzt in dem als Mischgebiet festgesetzten Bereich an die Wieslocher Straße (L 547), die einen DTV-Wert von rund 10.000 Fahrzeugen aufweist. Aufgrund dieser Verkehrsbelastung ist davon auszugehen, daß die in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ genannten Orientierungswerte überschritten werden. Daher sind an den Außenfassaden der Gebäude, die zur Wieslocher Straße orientiert sind, passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Nach der DIN 18005 beträgt die stündliche Verkehrsbelastung für diesen Bereich tagsüber das 0,06-fache des DTV-Wertes, also rund 600 Kfz/h. Die Gebäude sind daher nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ dem Lärmpegelbereich IV (Landstraße im Ortsbereich, zweistreifig, Verkehrsbelastung tagsüber 200 bis 1000 Kfz, Abstand des Immissionsortes von der Fahrbahnmitte weniger als 10 m) zuzuordnen. Die Außenfassaden der zur Wieslocher Straße orientierten Gebäudeseiten sind daher dem Lärmpegelbereich IV entsprechend auszubilden. Der Nachweis hierüber ist im Baugenehmigungs- bzw. dem Kenntnisgabeverfahren gegenüber dem Bauordnungsamt zu führen.

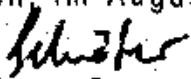
7 Verfahren

Der Gemeinderat der Stadt Wiesloch hat am 22.04.1998 beschlossen, den für das Gebiet „Ortskern Baiertal“ bestehenden Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern. Ergänzt wurde dieser Beschluss durch den in der Sitzung am 22.07.1998 gefassten Gemeinderatsbeschluss. Öffentlich bekanntgemacht wurde dieser Beschluss durch Veröffentlichung in der Rhein-Neckar-Zeitung am 27.03.1999. Der Planentwurf mit Begründung lag in der Zeit vom 6. April 1999 bis einschließlich 7. Mai 1999 öffentlich aus. Gleichzeitig mit der Offenlage wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Der Satzungsbeschluss über die Änderung des Bebauungsplans wurde in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 30.06.1999 gefasst.

8 Zusammenfassendes Ergebnis der Abwägung

Für eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist folgendes festzustellen: Zum einen besteht der Wunsch eines Investors, eine Wohnanlage für ältere Menschen zu errichten, welche an dieser Stelle städtebaulich sicherlich zu befürworten ist. Zum anderen wird durch die Bebauung die vorhandene öffentliche Fläche für Stellplätze und deren Anzahl verringert. Des Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche in Teilen des Gebietes geringfügig erhöht.

Wiesloch, im August 1999


Frank Schröter
Fachbereich 6
-Stadtplanung und Bodenordnung-



Stadt Wiesloch

Bebauungsplan "Ortskern Baiertal"

2. Aenderung – 1. Fertigung

Maßstab

1:750

Erstellt von

feh

Erstellt am

11.08.1999