

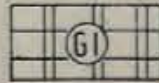


## PLANZEICHEN

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Gewerbegebiet



Industriegebiet

### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

111 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0.5 Grundflächenzahl

1.5 Geschossflächenzahl

7.0 Baumassenzahl

### BAUWEISE

b besondere ( abweichende ) Bauweise

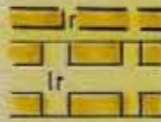
Baugrenze

### VERKEHRSFLÄCHE

Verkehrsfläche  
 Gehweg



Fläche für Industriegleisanlagen



### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Geh-, Fahr- und Leitungsrechtfläche



von der Bebauung freizuhalten Fläche



Fläche für Versorgungsanlagen ( Elektrizität )



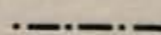
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



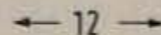
bestehende Gebäude



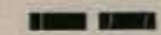
bestehenden Grundstücksgrenzen



Gemarkungsgrenze



Maße in Metern



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise



## A. Rechtliche Grundlage

Aufgrund der §§ 1,2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke ( Baunutzungsverordnung ), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat den Bebauungsplan " **Grosser Stadtfacker** als Satzung beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich:

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

### § 2 Bestandteile des Bebauungsplanes:

1. Zeichnerische Festsetzungen
2. Schriftliche Festsetzungen

Als Anlage ist eine Begründung beigelegt.

### § 3 Inkrafttreten:

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## B. Schriftliche Festsetzungen

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

#### 1.1 Bauliche Nutzung

##### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)

Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)  
Industriegebiet GI (§ 9 BauNVO)

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO und § 9 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 BauNVO und § 9 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ist die Errichtung von Einzelhandels- und Handelsbetrieben mit Verkauf an Endverbraucher im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

##### 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB und §§ 16 ff. BauNVO)

- a) Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Baumassenzahl und Zahl der Vollgeschosse (§§ 19 - 21 BauNVO) entsprechend den Planeinschriften
- b) Im Industriegebiet darf die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) 30 m, bezogen auf das natürliche vorhandene Gelände, nicht überschreiten.

##### 1.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Besondere (abweichende) Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Dabei sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Als Ausnahme dürfen bauliche Anlagen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, wenn gewährleistet ist, daß von beiden Seiten an die Grundstücksgrenze angebaut wird oder die erforderlichen Abstände durch Baulast gesichert sind.

##### 1.1.4 Nebenanlagen

Im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

##### 1.1.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; dabei darf jedoch maximal 2/3 der nicht überbaubaren Flächen mit Stellplätzen überbaut werden.

##### 1.1.6 Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 10 BauGB)

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen (Sichtwinkel) sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Die Bepflanzung darf 0,8 m Höhe, gemessen vom Fahrbahnrand, nicht überschreiten. Lagerflächen, Stellplätze und ähnliches sind in diesen Flächen nicht zulässig.

##### 1.1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB)

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen ist ein Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht zugunsten der Stadt Wiesloch und/oder der entsprechenden Versorgungsträger (Wasser, Abwasser, Strom, Gas u. ä.) einzutragen.

##### 1.1.8 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB)

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind Baum- und Strauchgruppen zu pflanzen und vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu unterhalten. Ausgenommen vom Pflanzgebot sind Grundstückszufahrten.

Die nicht überbauten Grundstücksteile sind, soweit sie nicht als Stell- oder Lagerplätze benötigt werden, zu bepflanzen und zu unterhalten.

Gemeinschaftsstellplätze sind durch Baum- oder Buschpflanzungen zu gliedern, wobei pro fünf Stellplätze ein Baum oder Strauch zu pflanzen und zu unterhalten ist.

### 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 73 LBO)

#### 2.1 Dächer

sind mit blendungsfreiem Material einzudecken.

#### 2.2 Werbeanlagen

sind im Grundsatz nur an der Stätte der Leistung zulässig; ausgenommen hiervon sind Hinweisschilder. Sämtliche Werbeanlagen sind so auszuführen, daß eine Blendwirkung auf Straßen (insbesondere B 39 alt und neu) ausgeschlossen ist.

#### 2.3 Einfriedigungen

entlang der Zufahrtstraßen dürfen eine Höhe von 1,5 m, an Straßeneinmündungen 0,8 m, gemessen über Gehweghinterkante, nicht überschreiten. Sicherheitseinfriedigungen über 1,5 m Höhe sind nur hinter einer gleich hohen Naturhecke zulässig, die laufend zu pflegen und zu unterhalten ist.

### 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

#### 3.1

Gemäß § 9 Abs. 2 Fernstraßengesetz (FStrG) bedürfen Baugenehmigungen für bauliche Anlagen im Abstand von 40 m zur Bundesstraße, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, der Zustimmung der Straßenbaubehörde. Anlagen der Außenwerbung stehen gemäß § 9 Abs. 6 FStrG den baulichen Anlagen gleich.

#### 3.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet südlich der B 39 liegt innerhalb der weiteren Schutzzone B (III B) der städtischen Wasserversorgungsanlage Wiesloch. Im Rahmen der Baugenehmigung ist die Einhaltung der Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes des Rhein-Neckar-Kreises zum Schutz der Grundwasserfassung der Stadt Wiesloch vom 14.04.1976 zu überprüfen.



VERFAHRENSÜBERSICHT

über die Aufstellung / der .....2..... Änderung / des Bebauungsplanes  
 Großer Stadtacker

der Großen Kreisstadt Wiesloch  
 Rhein-Neckar-Kreis

	Datum	Anlage-Nr.
1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefaßt ..... am und ortsüblich bekanntgemacht ..... am	25.4.90 5.7.90	5 137
2. Planbearbeiter ..... Herr Ketterer .....		
3. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB 3a Öffentliche Darlegung ..... am 3b Anhörungstermin ..... am 3c ..... am	2.5.90 29.6.90	19 99
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ..... am	2.5.90 29.6.90	19 99
5. Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB..... am	2.5.90 29.6.90	19 99
6. Grundsatzbeschluß ..... am		
7. Auslegungsbeschluß gem. § 3 Abs. 2 BauGB am	20.6.90	95

	Datum	Anlage-Nr.
8. Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte ..... am	5.7.90	137
9. Benachrichtigung gem. § 3 Abs. 2 BauGB der beteiligten Träger öffentlicher Belange .. am	29.6.90	123
10. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Text und Begründung er- folgte in der Zeit vom 16.7.1990 ..... bis 17.8.1990 .....		
11. Bedenken und Anregungen, während der öffent- lichen Auslegung vorgebracht von 1. .... am 2. .... am 3. .... am (weiter auf besonderem Blatt)		
12. Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB ..... am Mitteilung des Prüfungsergebnisses ..... am		
13. Der endgültige Plan mit Text und Begründung wurde beschlossen (Änderungsbeschluß) ... am	19.9.90	179
14. Bebauungsplan / <sup>Großer</sup> Stadttacker..... 2. Änderung des Bebauungsplanes / einschl. Text gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen (Satzungsbeschluß) ..... am	19.9.90	179

	Datum	Anlage-Nr.
15. Die Anzeige des Bebauungsplanes an die höhere Verwaltungsbehörde gem. § 11 Abs. 1 ist erfolgt ..... am		
16. Die Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde gem. § 11 Abs. 1 BauGB ist erfolgt am		
17. Die Bekanntmachung (sogleich Inkrafttreten) gem. § 12 BauBG erfolgte ..... am		
18. Der Bebauungsplan ist durch folgende Vorabgenehmigung gem. § 33 in Verbindung mit § 36 BauGB vorbelastet: 1. .... 2. .... 3. ....		

Aufgestellt:

Gesehen:

Wiesloch, den .....

.....

.....

.....

B E G R Ü N D U N G

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

zur

2. Bebauungsplanänderung

"Großer Stadtacker"



## 1. Allgemeines

- 1.1 Der Bebauungsplan Großer Stadtacker wurde am 28. September 1981 durch Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 8. September 1981, Erlaß Nr. 13-24/0225/12 rechtskräftig.
- 1.2 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, die der Gemeinderat der Stadt Wiesloch am 18.07.1984 beschloß, wurde durch Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses am 09.08.1984 rechtskräftig. Die Änderung erfolgte im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BBauG. Inhalt der 1. Änderung war ein Drehen des Wendehammers am Ende der Straße "Großer Stadtacker".

## 2. Änderungen

### 2.1 Anlaß für die Änderungen

- 2.1.1 Die Grundstücke Flst.Nr. 10235/1, 10245 bis 10247/1<sup>29</sup> (südlich der Flst.Nr. 12573 - 12575 gelegen) sind zwischenzeitlich in das Eigentum der Heidelberger Druckmaschinen AG übergegangen und mit dem Stammgrundstück Flst.Nr. 10248 vereinigt worden. Somit ergibt sich eine größere zusammenhängende Betriebsfläche, und dadurch auch ein neues bauliches Entwicklungspotential, das einer bauplanerischen Neukonzeption bedarf.
- 2.1.2 Das ursprüngliche Bebauungsplankonzept ist insbesondere bezüglich der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) auf die damals vorhandenen Strukturen abgestellt worden. So befinden sich z. B. zwischen den neu erworbenen Betriebsflächen und den bisher im Eigentum der Heidelberger Druckmaschinen AG befindlichen Grundstücke sowohl Straßen als auch Fußwege (Bereich des Leitungsrechtes nördlich der Produktionshallen).





## 2.2 Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan

- 2.2.1 Die südlich des Flurstücks 12575 gelegenen Verkehrsflächen (Straße und Fußweg zum Bundesbahngelände) werden als Bauflächen (Industriegebiet) festgesetzt.
- 2.2.2 Der gesamte, bisher als Gewerbegebiet GE festgesetzte Teil südlich der neuen B 39 wird als Industriegebiet GI festgesetzt. Baugrenzen, Art und Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend dem Industriegebiet - wie im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan - festgesetzt.
- 2.2.3 Als Ergänzung der Baumassenzahl wird die zulässige Höhe der Gebäude auf maximal 30 m begrenzt. Diese Höhenbegrenzung war bisher nicht festgesetzt, ist jedoch erforderlich, da keine Zahl der Vollgeschosse im Industriegebiet vorgegeben wird.
- 2.2.4 Die Festsetzungen zur Grünordnung werden an die neuen Baugrenzen angepaßt und parallel zur Bahnlinie nach Süden verlängert.
- 2.2.5 Am südlichen Rand des Geltungsbereiches (gegenüber der Firma Rewe) wird der Abstand der Baugrenzen zur Grundstücksgrenze auf 15 m reduziert, der frühere Waldabstand von 30 m wird westlich der südlichen Zufahrtstraße zum Gelände der Heidelberger Druckmaschinen AG beibehalten.

## 3. Verfahren

- 3.1 Bei der Änderung werden die Grundzüge der Planung tangiert, deshalb wird ein förmliches Verfahren gemäß §§ 2 ff. BauGB durchgeführt, um eine sachgerechte Abwägung der privaten und öffentlichen Belange zu gewährleisten.





3.2 Die Bürgerbeteiligung wird gemäß Beschluß des Gemeinderates vom 25.04.1990 auf die direkt und indirekt betroffenen Grundstückseigentümer und Angrenzer beschränkt, da Auswirkungen der Bebauungsplanänderung allenfalls auf diesen Personenkreis zu erwarten sind.

3.3 Die betroffenen Träger öffentlicher Belange werden entsprechend § 4 BauGB beteiligt.

Wiesloch, den 20.06.1990



Ketterer





# BEBAUUNGSPLAN

INDUSTRIEGEBIET UNTERER WALD

genehmigt am 28.2.1979 vom

Regierungspräsidium Karlsruhe

Nr. 13-24/0225/15



# C. Beschlüsse u. Genehmigungen

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 ( 1 ) BauGB am 25. April 1990 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Bekanntmachung hierzu am : 5. Juli 1990

Wiesloch, den 21. September 1990



Oberbürgermeister

Der Bebauungsentwurf hat gemäß § 3 ( 2 ) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 5. Juli 1990

vom 16. Juli 1990 bis einschließlich 17. August 1990 öffentlich aufgelegt.

Wiesloch, den 21. September 1990



Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB und § 73 LBO in Verbindung mit § 4 GO durch Beschluß des Gemeinderates vom 19. September 1990 als Satzung beschlossen.

Wiesloch, den 21. September 1990



Oberbürgermeister

Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 BauGB am

Bebauungsplan ausgefertigt 20. September 1990



**AZ 22-2511.3-20/12**

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

**NICHT BEANSTANDET**

(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)

KARLSRUHE, DEN 29. 1. 91

Wiesloch, den 21. September



Oberbürgermeister

*Wolf*  
Wolf

Mit Bekanntmachung vom 14.02.1991 wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Wiesloch, den 15.02.1991



Oberbürgermeister

<b>STADTBAUAMT WIESLOCH</b>				
ABTEILUNG PLANUNG				
<b>„ Grosser Stadttacker „</b>				
<b>2. Änderung</b>				
	DATUM	NAME	PLANZEICHEN	MAßSTAB
	bearbeitet	Ketterer	<b>121</b>	<b>1 : 1500</b>
	gezeichnet	Rzounek-Wolf		
	geändert			
	geändert			