



# SATZUNG

## über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Flst. Nr. 236“ (Adler)

in Wiesloch-Baiertal

### 1. Fertigung

Annahme des Antrages des Vorhabenträgers durch den Gemeinderat/ Einleitung des Satzungsverfahrens:	24.03.1999
frühzeitige Bürgerbeteiligung:	31.01.2000 – 21.02.2000
frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange:	17.01.2000 – 22.02.2000
Offenlage des Planentwurfs:	19.05.2000 – 19.06.2000
Information der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange von der Offenlage mit erneuter Gelegenheit zur Stellungnahme:	17.05.2000
Beschluß über den Durchführungsvertrag:	26.07.2000
Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB:	26.07.2000

Wiesloch, den 31.08.2000



*[Handwritten Signature]*  
Oberbürgermeister

Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

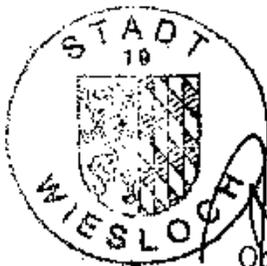
Wiesloch, den 20.09.2000



*[Handwritten Signature]*  
Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt durch Bekanntmachung  
des Satzungsbeschlusses am 25.09.2000 in Kraft.

Wiesloch, den 25.09.2000



*[Handwritten Signature]*  
Oberbürgermeister

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „FLST. NR. 236“ (ADLER)  
SCHRIFTLICHER TEIL (SATZUNGSFASSUNG)**

**A Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Algemeines Wohngebiet 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. 6-8 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

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

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

Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen GR (§ 19 BauNVO) entsprechend des Planeintrags im zeichnerischen Teil.

Falls Zufahrten von Garagen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (z. B. Rasengittersteine, Spurplatten in Rasen eingebettet, Rasenschotter, Pflaster mit breiter Rasenfuge, mind. 2 cm) ausgeführt werden, sind diese als Ausnahme gem. § 16 Abs. 6 BauNVO nur mit 50% ihrer Fläche bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen.

Im WA darf die zulässige Grundfläche als Ausnahme gem. § 16 Abs. 6 BauNVO um 10 m<sup>2</sup> je Baugrundstück durch Terrassen bzw. Balkone überschritten werden.

Im MI darf die zulässige Grundfläche als Ausnahme gem. § 16 Abs. 6 BauNVO um 30 m<sup>2</sup> je Baugrundstück durch Terrassen bzw. Balkone überschritten werden.

Die Fläche unterirdischer notwendiger Stellplätze ist als Ausnahme gem. § 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) als First- bzw. Traufhöhe entsprechend des Planeintrags im zeichnerischen Teil. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt des aufgehenden Außenwandmauerwerkes mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion (Dachsparren) definiert. Im Plan ist zur Ermittlung der Höhen ein Bezugspunkt festgelegt.

**3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Als Bauweise ist im WA die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend des Planeintrags im zeichnerischen Teil festgesetzt. Dabei sind nur Hausgruppen zulässig.

Als Bauweise ist im MI die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend des Planeintrags im zeichnerischen Teil festgesetzt. Dabei sind nur Einzelhäuser zulässig.

**4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen entsprechend des Planeintrags im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Als Ausnahme darf die hintere Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 um eine Tiefe von 2 m durch Terrassen und Balkone überschritten werden.



### 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 und auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen (Ga) zulässig.

### Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 cbm Brutto-Rauminhalt zulässig.

## B Örtliche Bauvorschriften

### 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 30-40° (WA) sowie 40-45° (MI) zulässig. Verschiedene Dachneigungen an einem Gebäude sind nicht zulässig. Traufen und Orgänge 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- oder Satteldachgauben) mit einer max. Breite von 2,5 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 Trauffänge betragen. Bei der Errichtung von Gauben darf die Trauflinie nicht unterbrochen werden.

#### Fassaden:

Die Fassaden sollen insgesamt als verputztes Mauerwerk in Erscheinung treten. Es sind helle, gebrochene Farbtöne zu verwenden. Auffallende Farbigkeit (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. 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.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort nur im Bereich bis zu einer Höhe von 50 cm über der Erdgeschossdecke zulässig.

**Gestaltung und Nutzung 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind hierbei Arten aus der folgenden 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‘	

**Gestaltung befestigter Flächen und offener Stellplätze (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)**

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Einzelgaragen sind als Spurplatten herzustellen oder mit wasserdurchlässigem Belag (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Feinschotter) zu versehen. Offene Stellplätze, deren Zufahrten sowie sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteinen, Pflaster mit mindestens 2 cm breiten Fugen o. ä.) herzustellen.

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

Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedigungen als offene Einfriedigungen bis zu einer Gesamthöhe von 0,8 m und einer Sockelhöhe von max. 0,30 m über Gehweghinterkante zulässig. Ansonsten sind offene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über vorhandenem Gelände zulässig. Als offene Einfriedigungen sind Hecken, Lattenzäune oder Maschendrahtzäune zulässig. Maschendrahtzäune sind in eine Hecke aus heimischen Laubgehölzen zu integrieren.

Geschlossene Einfriedigungen sind bis max. 0,80 m Höhe über vorhandenem Gelände zulässig.

Bei Hecken 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).

Bei der Errichtung von Reihenhäusern sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Sichtschutzwände im direkten Anschluss an die Gebäudeaußenmauer als Grenzbebauung zulässig. Die Höhe darf max. 1,80 m und die Länge max. 2,00 m betragen.

Die Höhe baulicher Stützmauern wird auf max. 2,00 m beschränkt. Bezugspunkt dabei ist das natürlich vorhandene, tieferliegende Gelände.

**Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)**

Gemäß § 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO sind bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1 Stellplatz, ab 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 Stellplätze und für jede Wohnung ab 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 Stellplätze herzustellen.

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

Es ist nur eine Außenantenne je Gebäude zulässig. Parabolantennen, die auf der Dachfläche installiert werden, dürfen die Höhe des Firstes nicht überschreiten.



## C Hinweise

### Bodenschutz

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.).

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.

### Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 45b Abs. 3 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg, geändert durch das Wasserrechtsvereinfachungs- und -beschleunigungsgesetz vom 15.07.1998, Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Maßgebend hierzu ist die Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999.

### Versorgung mit Gas

Die Versorgung des Gebietes mit Gas über das vorhandene Netz ist möglich. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine Gasverteilungsanlagen vorgesehen. Der Anschluss an das Gasversorgungsnetz des Gebietes ist mit den Stadtwerken Heidelberg AG, Postfach 105540, 69045 Heidelberg abzustimmen.

### Versorgung mit Telekommunikationsanlagen

Zur Versorgung des Gebiets ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen mit den anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Karlsruhe, Postfach 100164, 76231 Karlsruhe, Ressort SuN, Tel. (0721) 351-6153, so früh wie möglich, mindestens jedoch 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie ist aus den bestehenden Netzen möglich. Um eine kostengünstige Versorgung aufbauen zu können, ist die EnBW Regional AG, Regionalzentrum Wiesloch, Postfach 11 40, 69152 Wiesloch frühzeitig an der Erschließungsplanung zu beteiligen. Damit Schäden an Erdkabeln vermieden werden, sind die Baufirmen darauf hinzuweisen, sich entsprechende Lagepläne einzuholen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fist. Nr. 236“ (Adler)  
in Wiesloch-Baiertal

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

## INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1	Allgemeines .....	1
2	Planungsanlass .....	1
3	Geltungsbereich .....	1
4	Maß der baulichen Nutzung .....	1
5	Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	1
6	Bodenschutz .....	2
7	Zusammenfassendes Ergebnis der Abwägung .....	2
8	Verfahren .....	2

## 1 Planungsanlass

In den letzten Jahren bestanden bereits verschiedene Überlegungen, das Grundstück der ehemaligen Gaststätte „Adler“ in Wiesloch-Baiertal umzugestalten. Im Februar 1999 hat ein Investor den Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt. Es war beabsichtigt, das auf dem Grundstück vorhandene Gebäude abzubauen und durch ein neues Gebäude zu ersetzen. Im rückwärtigen Grundstücksteil waren 2 Hausgruppen mit je 3 Reihenhäusern vorgesehen. In der Zwischenzeit hat der Vorhabenträger von der Realisierung des Vorhabens Abstand genommen.

Das Grundstück wurde von einem weiteren Investor erworben, der das Vorhaben auf Grundlage der zunächst vorgelegten Planung realisieren will.

## 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich entspricht dem Grundstück mit der Flst. Nr. 236 auf Gemarkung Baiertal.

## 3 Erschließung

Die Erschließung der Gebäude erfolgt von der Schatthäuser Straße aus entlang der südlichen Grundstücksgrenze. Die Stellplätze sind den einzelnen Gebäuden im rückwärtigen Teil des Gebiets zugeordnet.

## 4 Maß der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet ist das Maß der baulichen Nutzung für die geplante Reihenhausbauung nicht als Grundflächenzahl festgesetzt, sondern über die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen geregelt. Setzt man dabei die insgesamt zulässige Grundfläche von  $6 \times 65 \text{ m}^2$  ins Verhältnis zur Gesamtfläche des allgemeinen Wohngebiets, so ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,41. Damit ist die in § 17 BauNVO genannte Obergrenze von 0,4 für allgemeine Wohngebiete geringfügig überschritten. Da die Überschreitung derart gering ist und die Reihenhäuser einen Abstand von 15 m besitzen, sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse keinesfalls beeinträchtigt.

## 5 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Nach den Regelungen des § 8a BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen, inwieweit durch die Aufstellung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Im vorliegenden Verfahren werden für den rückwärtigen Grundstücksbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung bislang unversiegelter Bereiche geschaffen. Zur Minimierung des entstehenden Eingriffs soll im schriftlichen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geregelt werden, dass Stellplätze und Zufahrten zu Garagen nur mit wasserdurchlässiger Decke hergestellt werden dürfen. Des Weiteren werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen zu gestalten sein. Zur Kompensation des Eingriffs ist das Anpflanzen von Bäumen vorgesehen. Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit ist die Umsetzung weiterer Kompensationsmaßnahmen nicht vorgesehen. Als Ergebnis ist festzustellen, dass der entstehende Eingriff nicht vollständig kompensiert werden kann.

## 6 Bodenschutz

Im gesamten Stadtgebiet von Wiesloch ist grundsätzlich mit Bodenbelastungen durch Schwermetalle (Arsen, Blei, Cadmium, Thallium und Zink) zu rechnen. Dabei handelt es sich sowohl um geogen belastetes Erdreich als auch um eine anthropogene Belastung aufgrund des historischen Bergbaus. Dadurch finden sich in weiten Teilen des Stadtgebietes schwermetallbelastete Böden und Schlacken.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich nach der Untersuchung „Flächendeckende Historische Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (Süd)“ die altlastenverdächtige Fläche „Erzverhüttung Baiertal“ (Obj. Nr. 03869). Es sind vor allem auf dem östlichen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 236 erhebliche schwermetallbedingte Belastungen im Boden zu erwarten.

Es ist erforderlich, vor dem Beschluss des Bebauungsplans als Satzung durch einen geeigneten Sachverständigen den Grad der Belastung festzustellen, um darauf mit entsprechenden Festsetzungen im schriftlichen Teil des Bebauungsplans (Maßnahmen zum Bodenschutz, Gestaltung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien) reagieren zu können. Für das Gutachten ist die folgende Vorgehensweise zu wählen:

- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind 3 Mischproben aus dem Oberbodenbereich (bis 0,3 m Tiefe) zu entnehmen und auf die Parameter Arsen, Blei, Cadmium, Thallium und Zink im Feststoff und im Eluat gemäß Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV vom 16.06.1999) zu untersuchen.
- Des Weiteren sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind 8 Schürfe bis zu einer Tiefe von 2,5 m mit schichtgetreuer Beprobung der oben genannten Parameter durchzuführen. Für die Probenahme und Analytik sind die Vorgaben der Technischen Regeln der LAGA (Ländergemeinschaft Abfall) vom 07.09.1994 zugrunde zu legen.

## 7 Zusammenfassendes Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange waren in diesem Verfahren insbesondere die folgenden Gesichtspunkte zu berücksichtigen: Zum einen werden im Rahmen der Erschließung und Bebauung des rückwärtigen Grundstücksteils neue Wohnbauflächen aktiviert, dies mit einem geringen Flächenverbrauch. Zum anderen kann wie unter Ziff. 5 ausgeführt der somit entstehende Eingriff nicht vollständig kompensiert werden. 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 eines flächensparenden Bauens in Ortsrandlage höher zu bewerten sind als die Belange des Naturschutzes. Darüber hinaus ist der entstehende und somit auch der verbleibende Eingriff ohnehin als sehr gering zu betrachten.

## 8 Verfahren

Der Gemeinderat der Stadt Wiesloch hat in seiner Sitzung am 24.03.1999 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzuleiten. Öffentlich bekanntgemacht wurde dieser Beschluss durch Veröffentlichung in der Rhein-Neckar-Zeitung am 22.01.2000.

Die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte durch Offenlage des Planentwurfs in der Zeit vom 31. Januar 2000 bis einschließlich 21. Februar 2000 öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angehört. Die Offenlage des Planentwurfs erfolgte in der Zeit vom 19. Mai 2000 bis einschließlich 19. Juni 2000. Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut angehört.

Der Satzungsbeschluss wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 26. Juli 2000 gefasst.