

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet	BauNVO §4
MI	Mischgebiet	BauNVO §6

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0.4	Grundflächenzahl	GRZ
(L2)	Geschoßflächenzahl	GFZ
24.00	Vermaßung in Meter	
III	Maximale Anzahl der Vollgeschosse, einschließlich Dachgeschöß	
III-VI	Minimale und maximale Anzahl der Vollgeschosse, einschließlich Dachgeschöß	
TH 6.50	Maximale Traufhöhe in Meter, unterer Bezugspunkt ist Oberkante Gehweg, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt fertige Außenwand und Oberkante Dachlatte	

BAUWEISE

9	Geschlossene Bauweise
0	Offene Bauweise

6 abweichende (besondere) Bauweise

GRENZEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, BauGB §9(7)
	Baugrenze, BauNVO §23(3)
	Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung
	Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
	Grenze der für Tiefgaragen unterbaubaren Grundstücksflächen

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

	Firstrichtung Satteldach
	Firstrichtung Satteldach frei wählbar
SD	Satteldach
≤ 45°	Dachneigung (kleiner oder gleich)

BESTANDSDARSTELLUNG

	Gebäude
	Grundstücksgrenze
1167	Flurstücksnummer

FLÄCHEN FÜR INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN

	Öffentlicher Fuß- und Radweg
BP	Öffene Stellplätze mit Angabe der maximalen Anzahl
T6A/100	Gemeinschaftstiefgarage mit Angabe der maximalen Anzahl der Stellplätze
	Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
	Privater Kinderspielplatz
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Mischverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich
lr	Leitungsrecht
	Umformstation / Elektrizität
	Fläche für Versorgungseinrichtung / Fernwärme

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

B	Bezeichnung für die Bereiche, z.B. Bereich B
	Öffentliche Grünflächen
	Private Freiflächen / Grünflächen
	Private Freiflächen / befestigte Flächen
	Neu zu pflanzende Bäume
	Ausbaubar innerhalb des Bestandsschutzes
	Abriß
118.94	Höhe über NN



STADT

WIESLOCH

BEBAUUNGSPLAN

SÜDLICH DER
SCHWETZINGER STRASSE

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS:

TEIL 2 - SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL 3 - BEGRÜNDUNG

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

TEIL 1

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
BEBAUUNGSPLAN IM M. 1 : 500**

TEIL 2

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

TEIL 3

BEGRÜNDUNG

TEIL 1

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN:

BEBAUUNGSPLAN

M. 1 : 500

MIT LEGENDE

NUR RECHTSGÜLTIG ZUSAMMEN MIT

TEIL 2 UND TEIL 3

TEIL 2**SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

TEIL 2 BEBAUUNGSPLAN SÜDLICH DER SCHWETZINGER STRASSE

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

BEREICH A:

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind gemäß § 4 (2) Nr. 1 Wohngebäude.

Die unter § 4 (2) Nr. 2 (der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) aufgeführten Nutzungen sind nur zulässig im Erdgeschoß der südlich der Planstraße liegenden "Querhäuser".

x | Im Bereich A dürfen zu 1/3 nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB).

Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 1 - 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

BEREICH B und C:

x | WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET nach § 4 BauNVO:

Die unter § 4 (2) Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen (der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sind nur im Erdgeschoß entlang der Planstraße zulässig.

Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

BEREICH D

MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Nicht zulässig sind gem. § 6 (2):

Nr. 3 Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 7 Tankstellen,

Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind und § 6 (3) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets.

* | Geändert aufgrund des GR-Beschlusses vom 26.05.1993

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Für die Bereiche A, B, C und D ist das Maß der baulichen Nutzungen jeweils festgelegt durch

- die Zahl der Vollgeschosse
- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Geschossflächenzahl (GFZ),

im Bereich B und C zusätzlich durch Angabe der maximalen Traufhöhe.

1.3 BAUWEISE

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

- * Gemäß § 22 (2) und (3) BNVO ist in Bereich A abweichende (besondere) Bauweise festgesetzt; in Bereich B gem. § 22 (3) BNVO: geschlossene Bauweise und in den Bereichen C und D gem. § 22 (2) BNVO: offene Bauweise.
- * In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude entsprechend der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten; dabei sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFACHE und BAUTIEFE § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind festgelegt durch die Baugrenzen. Als zulässige Gebäudetiefe sind in

- Bereich A: max. 14,0 m in den geschlossenen Gebäudekomplexen,
max. 10,0 m in den freistehenden Gebäudekomplexen,
Bereich B und C: max. 12,0 m
Bereich D: max. 15,0 m zulässig.

In Bereich A muß das Lichtraumprofil zwischen den Gebäudereihen innerhalb der geschlossenen Bebauung mind. 14,0 m betragen; ansonsten sind die Abstandsflächen gem. § 6 LBO einzuhalten.

Überschreitung der Bautiefe:

Die zulässige Gebäudetiefe darf in den Bereichen A, B und C durch Vorbau untergeordneter Gebäudeteile (wie z.B. Wintergärten, Erker, Erschließungsanlagen o.ä.) vergrößert werden. Die maximale Vorbautiefe beträgt 3,00 m.

Je nach Lage der Flucht des Hauptgebäudes kann dadurch auch die Baugrenze (Bereich A, B und C) und im Bereich A auch die Abgrenzungslinie für das unterschiedliche Maß der Nutzung überschritten werden.

In Bereich B können nur die östlichen und westlichen Baugrenzen überschritten werden, in Bereich C alle den Hauptgartenseiten zugeordneten Baugrenzen. Dies gilt auch für die freistehenden Gebäudekomplexe im Bereich A.

Insgesamt darf die Überschreitung der Bautiefe jedoch nur 50 % einer zusammenhängenden Gebäudefront betragen.

1.5 ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

BEREICH A:

Die Anzahl der Vollgeschosse ist mit einem Mindest- und einem Höchstmaß festgesetzt, wobei die Anzahl der Geschosse zur Mitte der Baukörpergruppe hin ansteigen soll (insgesamt 50 %).

In den Randbereichen, jeweils über 25 % der mehrgeschossig überbauten Grundfläche, bei den "Querhäusern" sowie den freistehenden Gebäudekomplexen südlich der Planstraße ist die Anzahl der Vollgeschosse zwingend festgesetzt mit 3 Vollgeschossen, wobei das 3. Vollgeschöß bereits im Dachbereich liegen muß.

- * Geändert aufgrund des GR-Beschlusses vom 26.05.1993

BEREICH B:

Die Anzahl der Vollgeschosse ist mit maximal 4 Vollgeschossen festgesetzt, wobei das 4. Vollgeschöß bereits im Dachbereich liegen muß.

BEREICH B und C:

Die Anzahl der Vollgeschosse ist mit maximal 3 Vollgeschossen festgesetzt, wobei das 3. Vollgeschöß bereits im Dachbereich liegen muß.

In allen Bereichen ist ein Kniestock möglich, jedoch mit einer Höhe von max. 90 cm, gemessen ab Oberkante Rohfußboden des obersten Geschosses/Dachgeschosses bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit Oberkante Dachlatte.

1.6 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Für die Stellung und Firstrichtung der baulichen Anlagen sind die Eintragungen in den zeichnerischen Festsetzungen zwingend einzuhalten.

BEREICH A, innerhalb der geschlossenen Gebäudekomplexe:

Die Hauptfirstrichtung ist Nord-Süd. Sie muß über mind. 2/3 der Länge einer geschlossenen Gebäudeflucht eingehalten werden; über eine Länge von 1/3 ist die Firstrichtung frei wählbar.

1.7 PRIVATE FREIFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Alle Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünflächen sind als private Freiflächen festgesetzt.

1.8 STELLPLÄTZE UND GARAGEN

BEREICH A:

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind maximal 60 Stellplätze zulässig; die in den zeichnerischen Festsetzungen dafür ausgewiesene Fläche ist zwingend einzuhalten.

Der verbleibende Anteil des Stellplatzbedarfs ist innerhalb der Baufenster und ausschließlich in Tiefgaragen nachzuweisen.

BEREICH B:

Der Stellplatzbedarf muß innerhalb der in den zeichnerischen Festsetzungen angegebenen Tiefgarage nachgewiesen werden.

BEREICH C und D:

Der Stellplatzbedarf darf nur innerhalb der Baufenster nachgewiesen werden, mit Ausnahme der ausgewiesenen offenen Stellplätze.

1.9 NEBENANLAGEN

Nebenanlagen und sonstige genehmigungsfreie Anlagen gemäß § 52 (1) **LB0** Nr. 1 - 35 sind in die überbaubare Grundstücksfläche zu integrieren. Davon ausgenommen sind gemäß § 52 (1):

Nr. 28: "lebende" Einfriedigungen in einer Höhe von maximal 1,00 m, sofern sie sich entlang öffentlicher Straßen und Fußwege befinden; Einfriedigungen in Form von Mauern oder Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,80 m und einer Länge von 3,00 m als Sichtschutz, jedoch nur an den, den Hauptgärten zugewandten Gebäudefluchten.

Nr. 29: offene Rankgerüste; für diese ist jedoch eine Genehmigung einzuholen;

Nr. 1: Im BEREICH A und B: Gebäude bis zu 20 cbm, wenn sie gemeinschaftlichen Zwecken dienen; sie sind jedoch genehmigungspflichtig; § 14 (2) BauNVO: Die der Versorgung des Gebietes mit Energie dienenden Nebenanlagen sind in die überbaubare Grundstücksfläche zu integrieren.

Für BEREICH D gilt: Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und bis zur Hausflucht max. 0,80 m, sonst bis 1,00 m. Die Einholung einer Genehmigung ist erforderlich. Grundstückseinfahrten vor Garagen dürfen zur Straßenbegrenzungslinie nicht mit Toren oder Sperrketten abgeschlossen werden.

1.10 ÖFFENTLICHER RAD- UND FUSSWEG

Die in den zeichnerischen Festsetzungen als öffentlicher Rad- und Fußweg gekennzeichnete Fläche ist ausschließlich Fußgängern, Radfahrern sowie Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen vorbehalten. Der Untergrund muß dementsprechend ausgeführt werden. Von dieser Fläche ist jeweils ein Überfahrtsrecht für Feuerwehrfahrzeuge zu den privaten Freiflächen zwischen den Gebäudegruppen sicherzustellen.

1.11 VERKEHRSFLÄCHEN

Die der Erschließung der Bereiche A, B und C dienenden öffentlichen Verkehrsflächen sind als Flächen mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen: Mischverkehrsfläche im Sinne eines verkehrsberuhigten Bereiches, Ausweisung gemäß Nr. 325/326 der STVO.

1.12 ÖFFENTLICHE STELLPLATZE

müssen innerhalb der als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung im Zusammenhang mit der Beschilderung gem. Nr. 325/326 der STVO ausgewiesen werden.

1.13 LÄRMSCHUTZ

Lärmschutzmaßnahmen sind aus der heutigen Sicht nicht erforderlich. Sollte sich die Nutzung des Gleiskörpers (südlich der Geltungsbereichsgrenze) zu ungunsten des Wohngebiets ändern, sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

1.14 PFLANZGEBOT

Das in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellte Pflanzgebot auf öffentlichen und privaten Freiflächen ist zwingend einzuhalten. Die Art der Pflanzen muß der beigefügten Pflanzliste entsprechen.

Die sonstigen nicht überbaubaren öffentlichen und privaten Grundstücksflächen sind mit heimischen Bäumen, Sträuchern und Pflanzen anzulegen und zu unterhalten; ausgeschlossen ist das Anpflanzen von Nadelbäumen.

Je Wohneinheit ist ein Baum zu pflanzen.

1.15 BAUGRUND

Der Baugrund ist teilweise kontaminiert und muß entsprechend der vorgeschlagenen Maßnahmen behandelt und entsorgt werden.

Der Ergebnisbericht über Bodenuntersuchungen des Hydrogeologischen Büros Dr. Berg vom Juni 1991 ist den Bebauungsplanunterlagen beigefügt (s. ANLAGE).

1.16 HÖHENLAGE DES GRUNDSTÜCKES

Die heutige Oberfläche des Bereiches A wird in ihrer Höhenlage so verändert, daß die neue, im Mittel gemessene, Geländeoberfläche als eine ideale, kontinuierliche Verbindungslinie zwischen Planstraße und Bahndamm anzusehen ist und als Grundlage für die Beurteilung der Höhenlage von baulichen Anlagen herangezogen werden kann.

1.17 TOPOGRAPHIE

Der bei den baulichen Maßnahmen anstehende Aushub ist so über das Gelände zu verteilen, daß ein Ausgleich des Höhenunterschiedes zwischen der Planstraße und dem Bahndamm erreicht wird. Dabei soll das Gelände eine landschaftsgestalterische Modellierung erhalten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs.4 BauGB und § 73 LBO

2.1 ERLÄUTERUNGEN ZUR BAUMASSE

Die Bereiche A, B, C + D sollten trotz ihrer unterschiedlichen Anforderungen gestalterisch miteinander harmonisieren, wobei jeder Bereich einen eigenen Charakter aufweisen kann.

Die einzelnen Baubereiche sind in sich einheitlich zu gestalten, d. h. die einzelnen Gebäudeteile sind in der Verwendung der Materialien, ihrer Formensprache und der farblichen Gestaltung aufeinander abzustimmen.

Eine Differenzierung soll vorwiegend durch eine Variation im Detail und eine maßvolle Versetzung der Gebäude zueinander erreicht werden. Eine Gebäudeteillänge beträgt maximal 12,00 m.

Im Bereich B und C ist die Neubebauung so auszubilden, daß sie sowohl einen Übergang von der bestehenden Bebauung entlang der Schwetzingen Straße als auch zur Neubebauung im Bereich A bildet. Die noch zu erstellenden Neubauten im Bereich D sollten eine integrierende und gestaltverbessernde Funktion in Bezug auf die bestehende Bebauung erhalten.

Bereich A:

Die Festlegung der niedrigeren Geschoßanzahl in den Randbereichen der geschlossenen Baukomplexe, ihrer "Querhäuser" und der dazwischenliegenden freistehenden Gebäudekomplexe im Bereich A soll einen Übergang zu den Baumassen im Bereich B und C herstellen.

Die Staffelung der Geschosse von 3 auf 6 Geschosse im mittleren Teil der geschlossenen Gebäudekomplexe sollte in harmonischer, jedoch auch differenzierter Höhenabstufung vorgesehen werden.

2.2 GESTALTUNG EINZELNER BAUTEILE

Die Fassaden sollten insgesamt als verputztes Mauerwerk in Erscheinung treten; glasierte Materialien sind als Fassadenbestandteil nicht zulässig; alle Fassadenbauteile und -materialien sind farblich aufeinander abzustimmen. Grelle und glänzende Farben sind nicht zulässig.

Fenster sind als Lochfenster auszubilden, in Form von stehenden Formaten, bzw. als Reihung stehender Formate; wünschenswert ist eine großzügige Handhabung der Belichtungsflächen wie z.B. durch Verwendung von Fenstertüren o.ä.

Balkone sind nur in vertikalen Gebäudevorsprüngen integriert zulässig. Die Vorbauten müssen sich maßstäblich in die Fassade einfügen. Erdgeschoß-Bereich der "Torhäuser":

Schaufenster sind ebenfalls als stehende Formate bzw. als Reihung stehender Formate auszuführen.

Sonderformen sind in Arkaden und Passagen möglich.

2.3 DÄCHER

Dächer sind als Satteldach oder in, dem Satteldach verwandten Formen auszuführen.

Traufen und Ortgänge müssen Überstände von mind. 0,30 m erhalten.

Die Dachneigung von Satteldächern darf maximal 45° betragen.

Als Dachdeckung sind Ziegel mit einer Farbtonnuancierung von rot bis rotbraun zu verwenden.

Die Räume in den Dachgeschossen können durch Dachaufbauten wie Zwerghäuser, Gaupen oder durch Dacheinschnitte belichtet werden; diese müssen sich nach Form und Größe harmonisch in die Dachfläche einfügen. Die Summe der Gaupenlängen darf maximal 50 % der jeweiligen Teiltrauflänge betragen; bei Zwerghäusern sind dies max. 35 %. Die Teiltrauflänge entspricht einer Gebäudeteillänge gemäß 2.1. Fallrohre und Dachrinnen sind offenliegend auszuführen und farblich mit der Fassade abzustimmen.

2.4 ANTENNENANLAGEN

Antennenanlagen über Dach sind unzulässig.

2.5 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur in direktem Zusammenhang mit den entsprechenden Nutzungen zulässig (an der Stätte der Leistung) und in das Gebäude zu integrieren (Erdgeschoß-Bereich der "Querhäuser").

2.6 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE FREIFLÄCHEN

(siehe auch Pflanzgebot der Planungsrechtlichen Festsetzungen)

Die Wohnhöfe in Bereich A über der Tiefgarage sind zu einem Drittel der Fläche zu bepflanzen.

Hinweis: Für alle privaten Freiflächen ist im Rahmen der Baugesuche ein Gestaltungs- und Pflanzplan einzureichen.

Pro neugeschaffener Wohneinheit ist ein Baum zu pflanzen.

Es wird empfohlen, Wandflächen zu begrünen, vor allem bei Fassaden mit wenigen oder gar keinen Fenstern.

2.7 EINFRIEDIGUNGEN

(siehe auch Planungsrechtliche Festsetzungen Punkt 1.9)

Einfriedigungen im privaten Wohngartenbereich zwischen den einzelnen Grundstücken sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

Ansonsten sind sie nur zulässig in einer Höhe von max. 1,50 m und in Form von "lebenden" Abgrenzungen wie Büschen, Hecken, Bäumen und Zäunen, die jedoch berankt oder in Pflanzungen eingebunden sein müssen.

2.8 BEFESTIGTE FREIFLÄCHEN

Wege, Grundstücks- und Garagenzufahrtsflächen sowie Platzbefestigungen sind nur mit wassergebundenem Belag und/oder mit Natursteinpflasterbelag sowie mit - dem Naturstein in seinem Erscheinungsbild ähnlichen - Betonpflasterbelag mit hohem, wasserdurchlässigem Fugenteil zulässig.

Geschlossene Beton- und Asphaltbeläge und sonstige, die Wasser- und Luftdurchlässigkeit verhindernde Versiegelungen sind unzulässig.

2.9 PERGOLEN

Pergolen sind nur als offene Rankgerüste aus Holz oder Stahl mit intensiver Berankung zulässig im Bereich von Hausgärten, Gartenterrassen, als Verbindungselemente zwischen Gebäuden und/oder Garagen und im Bereich von Gemeinschaftsflächen wie z. B. Kinderspielplätze.

2.10 MÜLL- UND WERTSTOFFENTSORGUNG

Die Sammelstellen sind baulich in Gebäude, Mauern und Geländever-sprünge zu integrieren und nicht einsehbar abzapflanzen.

Für Bereich B, C und D sollte nur je eine Sammelstelle, für Bereich A mindestens drei angelegt werden.

2.11 GELÄNDEANSCHLÜSSE

Die aufgrund des Geländeverlaufs zum Teil über Niveau ragenden Gebäudeteile von Tiefgaragen oder Gebäudesockeln sind durch flach verzogene Anböschungen, durch gestaltete Mauern (Naturstein o.ä.) und durch Bepflanzung auszugleichen.

TEIL 3

BEGRÜNDUNG

TEIL 3 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. GRUND DER AUFSTELLUNG

Städtebauliche Mißstände als Ausgangspunkt der Neuordnung durch einen Bebauungsplan

Zwischen der "Luisenstraße" und "In den Binsgärten" erstreckt sich mit einer Größe von ca. 3 ha das Werk der Tiefkühlkost-Lebensmittel-industrie (TIKO). Es entwickelte sich aus kleinsten Anfängen zu einem Industriebetrieb, für den ca. 120 Landwirte auf über 900 ha landwirt-schaftlicher Fläche produzierten. Der Betrieb gehörte zum COOP-Konzern und wurde im letzten Jahr aus Rationalisierungsgründen liquidiert.

Durch ständiges Wachsen des Betriebes schrumpfte der Abstand zur Wohn-bebauung an der Schwetzingen Straße und der Luisenstraße immer mehr. Nach der Terminologie des BauGB lag "reines und allgemeines Wohnen" parzellendicht neben "Industrie- und Gewerbegebiet".

Aus diesem Mißstand der Lage resultierte eine ständige Geruchsbelästi-gung, die aus der Verarbeitung und der Lagerung von Gemüseprodukten entsteht.

Die Situation der Geruchsemissionen verstärkte sich insbesondere durch die landwirtschaftlich bedingten Erntesaison-Spitzen.

Ein weiterer Mißstand lag in dem Problem der Verkehrserschließung. Der Bahndamm der SWEG im Süden blockiert eine Zu- und Abfahrt aus bzw. nach Süden über die angrenzenden Gewerbegebiete. Statt dessen läuft der gesamte Schwerverkehr über zwei Wohnstraßen zu den beiden Werksein-gängen.

Das Maß der Belästigung kann gemessen werden an dem Einzugsgebiet der Produktionsanlage im Kraichgau sowie im Nachbarbereich der Rheinebene mit 900 ha speziell zugeordneter Anbaufläche.

Ein letzter Mißstand liegt in der Stadtbildsituation. Die ausschließlich aus funktionalwirtschaftlicher Sicht errichteten Produktionsgebäude, die zudem durch ihr permanentes Wachstum keinerlei Anspruch auf ein reiz-volles Industriedesign und entsprechendes Ambiente entwickeln konnten, bilden eine "entmutigende" Südblock-Innensilhouette für die Wohn-bebauung.

Angesichts dieser Tatsache war die Investitionsbereitschaft in den Wohnhäusern der Umgebung, verglichen mit anderen Wieslocher Quartie-ren, gering.

Das Industriegelände wurde in der Zwischenzeit durch die Stadt Wiesloch erworben und soll nach Erschließung privatisiert werden. Ziel hierbei ist die schnelle Schaffung von Wohnraum einschließlich sozialem Woh-nungsbau. Dies soll jedoch unter ökologischen und stadtgestalterischen Gesichtspunkten realisiert werden.

2. RAUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes wird begrenzt:

im Norden -- von den Grundstücken Fl. Nr. 11786, 11785, 1167/1, 1167/2, 1177, 1178, 1179, 1180, 1182/1, 1185/1,

- 1185/2, 1185/3, 1217 (Hildastraße), 3738/2, 1221, 1222, 1225, 1225/1, 1226, 1227, 1230/4, 1230/1, 1230/5, 914, 914/2, 958/4 sowie der Schwetzinger Straße (Fl. Nr. 387/4);
- im Osten -- durch die Grundstücke Fl. Nr. 914/9, 914/11 und der Luisenstraße (Fl.Nr. 917/59);
- im Süden -- durch die Bahnlinie (Fl. Nr. 8131/2);
- im Westen -- durch Fl.Nr. 11791 (In den Binsgärten).

3. SANIERUNGSVERFAHREN

Das Bebauungsplangebiet ist Bestandteil des beantragten Sanierungsgebietes entsprechend Förderprogramm "Einfache Stadterneuerung" des Landes Baden-Württemberg.

4. VERKEHRERSCHLISSUNG

Die Hauptanbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt von der im Norden liegenden Schwetzinger Straße über die Hildastraße, im Westen über die Straße In den Binsgärten und im Osten über die Luisenstraße. Innerhalb des Plangebietes werden die einzelnen Gebäudegruppen durch eine neue Planstraße zwischen Luisenstraße und In den Binsgärten als verkehrsberuhigte Wohnstraße erschlossen.

Die im Nordosten liegende Gebäudegruppierung wird durch eine Stichstraße angebunden.

Eine Ausnahme bildet die im Nordwesten liegende Gebäudegruppe (Essigfabrik), die die direkte Zufahrt von der Schwetzinger Straße beibehält. Von der Planstraße aus, werden die Gebäudekomplexe A mit Tiefgaragenzufahrten erschlossen.

Die Freiflächen zwischen den Gebäuden, die primär der Wohnungerschließung dienen, stellen eine aktive Aufenthalts- und Spielzone dar, die dem Fußgängerverkehr und Notverkehr vorbehalten bleiben und halböffentlichen Charakter besitzen.

Im Bereich des Plangebietes ist entlang der Bahnlinie ein Fuß- und Radweg vorgesehen. Dieser ist als Feuerwehr-Zufahrt auszubilden. Zwischen den Gebäudegruppen sind im Grünbereich zusätzliche Flächen für die gleiche Nutzung zu realisieren.

5. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Bebauungsplan weist ein Allgemeines Wohngebiet aus, um ein hohes Maß an Wohnungsnutzung zu erreichen.

Die Nicht-Wohnnutzungen wurden auf die Erdgeschosse der an der Planstraße liegenden Gebäude beschränkt, um in den Wohnanlagen keinen Kundenverkehr zu erzeugen.

Aus Gründen der gesetzlich notwendigen Hierarchierung der Gebiete untereinander und der damit verbundenen sinnvollen städtebaulichen Ordnung wurde das mit Bereich D bezeichnete Gebiet östlich von "In den Binsgärten", welches im Bebauungsplan vom 07.12.1972 als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, in ein Mischgebiet umgewandelt. Dieser Bereich ist baulich bereits teilweise genutzt und kann in seiner heutigen Nutzung auch problemlos einem Mischgebiet entsprechen. Das Maß der baulichen Nutzung, wie auch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus dem Bebauungsplan mit Genehmigung vom 07.12.1972 übernommen, so daß den Eigentümern keine Nachteile entstehen.

6. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Für das Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Anzahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl, die Geschosflächenzahl, die Baufenster und die maximalen Gebäudetiefen festgelegt. Zugrunde gelegt wurde auch der § 21a (4) der BNVO. Der Geltungsbereich ist in die Zonen A, B, C und D mit verschiedenen Festsetzungen aufgeteilt.

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN SÜDLICH DER SCHWETZINGER STRASSE

PFLANZLISTE

1. Baumpflanzung

- | | |
|--|-----------------------|
| - Prunus cerasifera "nigra" | Blutpflaume |
| - Alt.: Acer platanoides 'Faassen's black' | Spitzahorn |
| - Malus profusion | Zierapfel |
| - Alt.: Acer platanoides 'Emerald Queen' | Spitzahorn |
| - Aesculus Carnex | Rotblühende Kastanie |
| - Paulownia tomentosa | Blauglockenbaum |
| - Robinia pseudoacacia monophylla | Akazie |
| - Alt.: Acer platanoides 'globosum' | Kugelahorn |
| - Prunus sargentii | Blütenkirsche |
| - Crataegus carrierei | Apfeldorn |
| - Alt.: Acer platanoides 'globosum' | Kugelahorn |
| - Betula pendula | Sandbirke |
| - Pyrus communis | Heimische Wildbirne |
| - Prunus avium | Vogelkirsche |
| - Sorbus aucuparia 'fructu-lutea' | Eberesche |
| - Prunus serrulata kanan | Zierkirsche |
| - Alt.: Pyrus calleryana 'chanticleer' | Chinesische Wildbirne |
| - Catalpa bignoides | Trompetenbaum |
| - Gingko biloba | Fächerblattbaum |
| - Alt.: Acer pseudoplatanus | Bergahorn |

2. Unterpflanzung

- | | |
|--------------------------------|-------------------------|
| - Spirea van houttei | Prachtspiere |
| - Kerria japonica 'pleniflora' | Ranunkelstrauch |
| - Fagus baccata | Gemeine Eibe |
| - Strauchrosen | |

3. Mauerbegrünung

- | | |
|--|---------------|
| - Hedera helix | Efeu |
| - Parthenocissus tricuspidata 'veitchii' | Selbstklimmer |

B E G R Ü N D U N G
(§9 Abs. 8 BauGB)
zur

1. Bebauungsplanänderung

"SÜDLICH DER SCHWETZINGER STRASSE"

Wiesloch, Rhein-Neckar-Kreis

1. Der Bebauungsplan "Südlich der Schwetzingen Straße" wurde durch Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens am 22.07.1993 rechtsverbindlich.
2. In den schriftlichen Festsetzungen ist die Zahl der Vollgeschosse für den Bereich "A" mit mind. 3 und höchstens 6 Vollgeschossen festgesetzt, wobei die Anzahl der Geschosse zur Mitte der Baukörpergruppe hin ansteigen soll (insgesamt 50%). In den Randbereichen, jeweils über 25 % der mehrgeschossig überbauten Grundfläche ist die Zahl der Vollgeschosse zwingend festgesetzt mit 3 Vollgeschossen, wobei das 3. Vollgeschoß bereits im Dachbereich liegen muß. Diese Festsetzung der Höhenstaffelung sollte verhindern, daß eine punkt- oder riegelförmige durchgängig 6-geschossige Bebauung entsteht.
3. Ein Gutachterverfahren zum Bau von Mietwohnungen im westlichen Block des Bereiches "A" hat nun gezeigt, daß eine städtebaulich sehr ansprechende Bebauung auch ohne Höhenstaffelung erreicht werden kann. Deshalb soll im Bebauungsplan auch ausnahmsweise von der Staffelung der Vollgeschosse abgewichen werden dürfen, wenn die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen nicht überschritten, die Gestaltungs- festsetzungen eingehalten und max. 4 Vollgeschosse nicht überschritten werden. Aus gestalterischen Gründen ist dabei auch eine geringfügige Überschreitung der südlichen Baugrenze möglich.
4. Änderung gegenüber dem Bebauungsplan vom 22.07.1993:

Ausnahme:

"Als Ausnahme darf im Bereich "A" von den schriftlichen Festsetzungen Ziff. 1.5 bezüglich der Staffelung der Zahl der Vollgeschosse abgewichen werden, wenn 4 Vollgeschosse nicht überschritten und die Grund- und Geschoßflächenzahlen eingehalten werden. Dabei kann die südliche Baugrenze um max. 3 m überschritten werden. Die Fassadengliederung gem. Ziffer 2.1 der schriftlichen Festsetzung ist grundsätzlich einzuhalten."

5. Verfahren

Da sich die Änderung nur unwesentlich auf die Grundzüge der Planung auswirkt wurde ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Die Betroffenen wurden gehört, Einwände wurde keine vorgebracht.

Wiesloch, April 1994
-Planungsabteilung-



SATZUNG

A. Rechtsgrundlage

Aufgrund der §§ 1,2, 8-10 und 13 des Baugesetzbuches, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat die Bebauungsplanänderung "Südlich der Schwetzinger Straße" als Satzung beschlossen.

- § 1 Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem am 22.07.1993 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan "Südlich der Schwetzinger Straße"
- § 2 Dieser Bebauungsplan besteht aus den nachfolgenden **Schriftlichen Festsetzungen.**
- Als Anlage ist eine Begründung beigefügt.
- § 3 Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

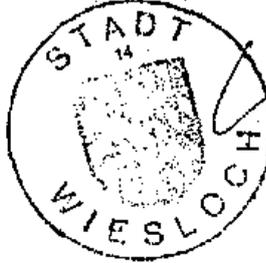
B. Schriftliche Festsetzungen

"Als Ausnahme darf im Bereich "A" von den schriftlichen Festsetzungen Ziff. 1.5 bezüglich der Staffelung der Zahl der Vollgeschosse abgewichen werden, wenn 4 Vollgeschosse nicht überschritten und die Grund- und Geschößflächenzahlen eingehalten werden. Dabei kann die südliche Baugrenze um max. 3 m überschritten werden. Die Fassadengliederung gem. Ziffer 2.1 der schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 22.07.1993 ist grundsätzlich einzuhalten."

C. Beschlüsse und Verfahren

Der Gemeinderat der Stadt Wiesloch hat am 23. März 1994 die Änderung des Bebauungsplanes "Südlich der Schwetzingen Straße" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB i.V. mit § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Beteiligten haben der Änderung nicht widersprochen.

Wiesloch, den 12. April 1994



[Handwritten Signature]
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt

Wiesloch, den 12. April 1994



[Handwritten Signature]
Oberbürgermeister

Durch Bekanntmachung des Beschlusses am 15. April 1994 ist die Bebauungsplanänderung rechtskräftig geworden.

Wiesloch, den 15. April 1994



[Handwritten Signature]
Oberbürgermeister



STADT WIESLOCH

BEBAUUNGSPLAN

SÜDLICH DER SCHWETZINGER STRASSE

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS:

TEIL 1 - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
LAGEPLAN IM MASSTAB 1 : 500

TEIL 2 - SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN
2.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
2.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

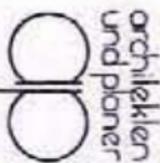
TEIL 3 - BEGRÜNDUNG

gez / geändert

23.03.1992 / 09.04.1992 / 13.07.1992 / 11.01.1993

BORKOWSKI · BURGER
und Partner
Dipl. Ing., Freie Architekten BDA

Telefon (0 62 03) 32 95 + 50 60
Cronberggasse 12, Fax 33 75
6802 Ladenburg, Rhein-Neckar



architekten
und planer

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

AUFSTELLUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch den Gemeinderat am 23.05.1990 beschlossen. §2(1) BauGB

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.06.1990 ortsüblich bekanntgemacht. §2(1) BauGB

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Bürger an der Bebauungsplanung wurde am 15.05.1991 beschlossen. §3(1) BauGB

Die Möglichkeit der Bürgerbeteiligung wurde am 23.09.1991 ortsüblich bekanntgemacht. §3(1) BauGB

Die Durchführung der Bürgerbeteiligung erfolgte am 30.09.1991 §3(1) BauGB

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 23.04.1992 §4(1) BauGB

OFFENLAGE

Dem Bebauungsplanentwurf wurde zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen am 24.06.1992 §5(2) BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde am 09.07.1992 ortsüblich bekanntgemacht. §3(2) BauGB

Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange erfolgte am 13.07.1992 §3(2) BauGB

Die öffentliche Auslegung erfolgte von 20.07.1992 bis 21.08.1992 §3(2) BauGB

Die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden durch den Gemeinderat am 23.09.1992 geprüft und behandelt. §3(2) BauGB

SATZUNG

Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat als Satzung beschlossen am 23.09.1992 §10 BauGB
§73 LBO in Verb. mit §9 BauGB

Wiesloch, den 20.1.1993
[Handwritten Signature]
.....
(Oberbürgermeister)



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 28.07.1986
Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 17.03.1988
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990
Planzeichenverordnung (PlanVO) in der Fassung vom 30.07.1981

PLANUNTERLAGEN

Die Kartengrundlage stimmt mit den Plänen des Vermessungsbüros Gebauer vom 13.11.1991 überein. (§1 (1) PlanNVO)

ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANS Nr.

Das Anzeigeverfahren (§ 11 (3) BauGB) wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht.

Regierungspräsidium Karlsruhe, den

05.05.93 MIT HABGABEN
gez. TRINEMEIER

Dieser Bebauungsplan ist unter Einhaltung des im BauGB vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung von Bebauungsplänen nach dem Willen des Gemeinderates zustande gekommen.

Ausgefertigt am 19.07.93

gez. Hänsch
(Oberbürgermeister)
BÜRGERMEISTERIN

INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 22.07.93 ortsüblich bekanntgemacht. Damit wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. § 12 BauGB
§ 4 GO

gez. Hänsch
BÜRGERMEISTERIN

geändert aufgrund
GR-Beschluss
vom 26.05.1993

A

WA	9,0 6
SD	$\leq 45^\circ$
0.38	(12)

B

WA	9
SD	$\leq 45^\circ$
0.40	(10)

C

WA	0
SD	$\leq 45^\circ$
0.35	(0.8)

D

MI	0
SD	$\leq 45^\circ$
0.4	(0.8)