



## STADT WIESLOCH

FB 5 / FG 5.1 / Stadtentwicklung  
5.1 / Frau Schiffer  
Tel.: 84-369

Vorlage Nr.	138/2019
-------------	----------

Aktenzeichen:	621.410
---------------	---------

<input type="checkbox"/>	<b>Tagesordnungspunkt:</b>
--------------------------	----------------------------

	Bebauungsplan 'Zwischen den Wegen - Nord' - Satzungsbeschluss
--	---

<b>Beratungsfolge:</b>
------------------------

<b>Ausschuss für Technik und Umwelt Gemeinderat</b>
---

<b>03.07.2019 17.07.2019</b>
----------------------------------

<b>nichtöffentlich öffentlich</b>
---------------------------------------

Vorangegangene Beratungen:
----------------------------

<b>Vorschlag der Verwaltung:</b>
----------------------------------

Der Gemeinderat fasst

1. den Beschluss über die während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und
2. den Beschluss als Satzung für
  - a) den Bebauungsplan (Stand 19.06.2019) gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)
  - b) die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)entsprechend der Vorlage.

<b>Bürgerinformation/Bürgerbeteiligung:</b>
---

**Ja**

In Form von:

- Presseveröffentlichung  
 Ausführliche Informationen auf der Internetseite (Pläne/Hintergrundwissen etc)  
 Information an Anwohner/Anwohnerinnen bzw. Betroffenen  
 Info-Veranstaltung  
 Bürgerbeteiligung durch:  
Bebauungsplanverfahren

**Nein**

Begründung:

<b>INSEK-Maßnahme:</b>
------------------------

**Ja**  **Nein**

## **Begründung:**

Der Gemeinderat der Stadt Wiesloch hat am 18.07.2018 beschlossen, das Verfahren für einen Bebauungsplan „Zwischen den Wegen - Nord“ (Vrl. Nr. 133/2018) einzuleiten. Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um auf den bisher als Gewerbegebiet festgesetzten Grundstücken (Flurstücksnr. 11407, 3929 und 3929/1) eine Wohnbebauung mit fünf Mehrfamilienhäusern zu realisieren. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

### a) Rücklauf Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In der Zwischenzeit wurden die erforderlichen Verfahrensschritte, die „frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden“ sowie die „Offenlage“ nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Eine Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen mit einer Stellungnahme der Verwaltung sowie einem Abwägungsvorschlag wird in zwei Dokumenten (Behörden/Öffentlichkeit) ins Intranet eingestellt.

### b) Satzungsbeschluss

Als Ergebnis des Abwägungsvorgangs empfiehlt die Verwaltung, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften mit Stand 19.06.2019 als Satzung zu beschließen.

Die Satzungsfassung enthält dabei in den planungsrechtlichen Festsetzungen (Seite 5) die folgende Änderung gegenüber der offengelegten Form:

#### '8.2. Interne Ausgleichsmaßnahmen

(...) Die künstlichen Niststätten sind an geeigneten Standorten umgehend nach Fertigstellung der Gebäude anzubringen, über einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Standorte sind der Fachbehörde mitzuteilen.'

Aufgrund der lediglich klarstellenden Bedeutung der Ergänzung wird von einer erneuten Offenlage abgesehen.

#### Hinweis:

Die Satzungsfassung des Bebauungsplans "Zwischen den Wegen - Nord", Stand 19.06.2019 mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung, die örtlichen Bauvorschriften sowie die Gutachten zum Bebauungsplan werden ins Intranet eingestellt.

#### Anlage:

Planzeichnung zur Satzungsfassung Bebauungsplan "Zwischen den Wegen - Nord", Stand 19.06.2019 (Planzeichnung unmaßstäblich verkleinert)

Sachbearbeitende Fachgruppe:	S.1	Handzeichen:	schj	Datum:	19.06.2019
Mitzeichnung durch FB:		Handzeichen:	HS	Datum:	25.06.2019
Zustimmung Gleichstellungsstelle:		Handzeichen:		Datum:	
Zustimmung BM:		Handzeichen:		Datum:	25.06.2019
Zustimmung OB:		Handzeichen:		Datum:	25.06.19



**Verfahrensvermerke**

Aufstellung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde beschlossen Der Beschluss wurde Öffentlich bekannt gemacht	am 18.07.2018 am 23.07.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde öffentlich bekannt gemacht Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom _____ bis _____	am _____ am _____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Die Behörden wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	am _____
Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und dessen Öffentliche Auslegung beschlossen Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde öffentlich bekanntgemacht Die Öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom _____ bis _____	am _____ am _____
Befreiung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Die Behörden wurden über die Öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	am _____
Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB § 1 Abs. 1 BauGB, § 4 GemO)	Die festgesetzten, vorgeschriebenen Abmessungen und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und beschlossen (Anwählung) Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurde als Satzung beschlossen	am _____ am _____
Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB, § 4 GemO)	Der Satzungsbeschluss wurde öffentlich bekanntgemacht Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Westloch, _____ 2018	am _____ am _____
Ausfertigung	Die Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom _____ wird nunmehr ausgefertigt. Westloch, _____ 2018	am _____

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
  - Flächennutzungsverordnung (FlächNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1657)
  - Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).
  - Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 502), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99).

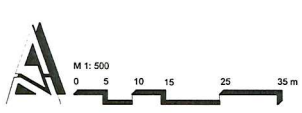
**Planbearbeitung**

MVV RegioPlan GmbH  
 Bessestraße 14/16  
 68219 Mannheim  
 Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0  
 Fax. 06 21 / 8 76 75 - 99  
 E-mail: info@mvv-regio-plan.de

Dr.-Ing. Alexander Kuhn  
(Planverfasser)



Lage im Raum (Grundlage: LUBW Daten- und Kartendienst), unmaßstäblich



Nutzungsschablone:

<b>WA</b>	Baugebiet
0,4	GRZ
(0,8)	(zulässige Überschreitung der GRZ gem. §19 Abs. 4 BauNVO)
a	Bauweise

**Planzeichenerläuterung**  
(gem. Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 0,4 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)  
 (0,8) maximale Überschreitung der GRZ (§ 19 Abs. 4 BauNVO)  
 WH<sub>max</sub> max. Wandhöhe, in m über Bezugspunkt
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
 Baulinie (§ 23 BauNVO)  
 Baugrenze (§ 23 BauNVO)  
 a abweichende Bauweise
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 Straßenverkehrsflächen  
 Einfahrtbereich Tiefgarage
- Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
 zu pflanzender Einzelbaum

- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung  
 Abgrenzung unterschiedlicher Wand-/Gebäudehöhen  
 WH<sub>max.1</sub> = 14,00 m    WH<sub>max.2</sub> = 11,00 m    WH<sub>max.3</sub> = 8,00 m  
 SOZ Sozialer Wohnungsbau: Flächen auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)  
 SI Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
 NA Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
 TG Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
 SI Spielplatz  
 HBZ 116,79 Höhenbezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**  
 bestehende Flurgrenzen  
 5247 Flurstücksnummern  
 bestehende Gebäude  
 abzubrechende Gebäude  
 maßgebliche Lärmpegelbereiche (DIN 4109); FIRU Gfl, Spt, 2018

**STADT WIESLOCH**

**Bebauungsplan**  
**"Zwischen den Wegen - NORD"**  
 Auftraggeber:  
 PROJEKTENTWICKLUNG RHEIN-NECKAR GmbH  
 Bebauungsplan  
 Fassung vom 19. Juni 2019

Projekt-Nr.:	KEP-991/01a	Datum:	19.06.2019
Geprüft:		Geprüft:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Plan-Nr.:	190619_BPPlan...	Projektbearbeiter:	Dipl.-Ing. Jacqueline Schnurpfeil
Layout:		Projektzeichner:	H. Göpferl / H. Schulzki
BPlan_500			
Maßstab:	1 : 500		
Plangröße:	594 x 515 mm		

**MVV RegioPlan**

L:\P\190619\Bebauungsplan\_Zwischen den Wegen - NORD\Bebauungsplan\_190619\_BPPlan\_190619.dwg  
 19.06.2019  
 09:25:22 (S.1)