



 <b>Stadt Wiesloch</b> 69168 Wiesloch    Marktstraße 13    Tel.: (06222) 84-0		
<b>Projekt</b> Bebauungsplan Parkstrasse		
<b>Plan Nr.</b> 621.4194	<b>Plantyp</b>	
<b>Maßstab</b> 1:1000	<b>Erstellt von</b> KE/BR	<b>Erstellt am</b> 1.02.2002



### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

 Baugrenze


### 4. Flächen für den Gemeinbedarf,

Flächen für Sport- und Spielanlagen

(§5 Abs.2 Nr.2 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.5

und Abs.6 BauGB)

 Flächen für den Gemeinbedarf

 Sportanlagen

 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude  
und Einrichtungen

 Schule

### 5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und


für die örtlichen Hauptverkehrszüge

(§5 Abs.2 Nr.3 und Abs.4 BauGB)

 Straßenbegrenzungslinie

### 6. Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

 Fußgängerbereich

### 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.13

und Abs.6 BauGB)

 Unterirdische Leitung

### 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und


Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege  
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft


(§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20, 25

und Abs.6 BauGB)

 Erhaltung von Sträuchern

### 15. Sonstige Planzeichen

 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)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des  
Bebauungsplans  
(§9 Abs. 7 BauGB)

 STADT <b>WIESLOCH</b>	Projekt: Parkstraße		
	Plantyp: Legende		
erstellt von: Br	M: 1:850	<div><div>0m10m20m30m40m50m</div></div>	Datum: 29.04.2010

## Schriftliche Festsetzungen

zum

## Bebauungsplan "Parkstrasse"

-Satzung-

1. Planungsrechtliche Festsetzungen  
§ 9 (1) BauGB und BauNVO
- 1.1 Art der baulichen Nutzung  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO
  - 1.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf  
(§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)
    - 1.1.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf – Schule  
Zulässig sind Schul- und Sportgebäude, sowie sonstige bauliche Anlagen, so weit sie den schulischen Belangen dienen.
    - 1.1.1.2 Fläche für den Gemeinbedarf – Sportanlagen  
Zulässig sind bauliche Anlagen, die sportlichen Zwecken dienen.
    - 1.1.1.3 Fläche für den Gemeinbedarf – sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Vereinsheim)  
Zulässig sind bauliche Anlagen und Einrichtungen, die sportlichen Zwecken, einschl. Vereinsport dienen, sowie gastronomische Betriebe.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO
  - 1.2.1 Grundflächenzahl ( § 19 BauNVO)  
Die Grundflächenzahl darf max. 0,8 betragen.
  - 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen ( § 18 BauNVO)  
Die Höhe baulicher Anlagen darf max. betragen:

	Schule	Sportanlagen	Vereinsheim
Traufhöhe	14,5 m	11,0 m	10,5 m
Firsthöhe	18,0 m	16,5 m	15,0 m
Bezugspunkt	Gelände	Parkstrasse	Gelände

kt			tauseitig
----	--	--	-----------

### 1.3 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dabei sind die Gebäude grundsätzlich entsprechend der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Dies gilt sowohl für Einzelgebäude wie für Gebäudegruppen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

### 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in den zeichnerischen Festsetzungen definiert. Ein Überschreiten der Baugrenzen ist mit Gebäudeteilen um bis zu 10 % der jeweiligen Gebäudetiefe zulässig. Im Bereich der Sporthalle nach Norden jedoch lediglich mit einer Sitz-/Stehstufe in einer Tiefe von max. 0,4 m.

### 1.5 Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO

Nebenanlagen i.S. § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis 40 m<sup>3</sup> zulässig.

### 1.6 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Auf den in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichneten Flächen ist der vorhandene Bewuchs zu erhalten und zu pflegen. Durch Maßnahmen oder natürliche Einflüsse abgängige Gehölze sind wertgleich zu ersetzen.

# Begründung

zum

## Bebauungsplan Parkstrasse - Satzung -

### INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1	Allgemei- nes.....	1
2	Planungsan- lass.....	1
3	Geltungsbe- reich.....	1
4	Art der baulichen Nut- zung.....	1
5	Maß der baulichen Nut- zung.....	2
6	Erschließung und Verkehrsflä- chen.....	2
7	Eingriffe in Natur und Land- schaft.....	2

8	Abwä- gung.....	2
---	--------------------	---

9	Verfah- ren.....	3
---	---------------------	---

## 1 Allgemeines

Für den Bereich des Schulzentrums bestehen teilweise Bebauungspläne aus dem Jahre 1959, die jedoch weder übergeleitet noch fortgeschrieben wurden. Trotzdem weist das Gebiet eine gewisse städtebauliche Systematik auf. Die Gebäude stehen nicht parallel zu den sie umgebenden Straßen Parkstraße und Gerbersruhstraße, sondern jeweils versetzt orthogonal in sogenannte Sägezahnstellung. Die gesamte Fläche ist im Flächennutzungsplan von 2000 als Fläche für den Gemeinbedarf (Schulen) bzw. Grünfläche-Sportanlagen dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

## 2 Planungsanlass

Die Sporthalle am Stadion soll modernisiert und nach Norden erweitert werden. Dabei ist vorgesehen, die Nordwand parallel zur Parkstrasse, bis auf ca. 2 m an den bisherigen Gehweg heran zu rücken. Die Stellung des Bauwerkes weicht somit deutlich vom vorgegebenen "Sägezahnprinzip" ab. Auch der Abstand zur Parkstrasse wird gegenüber den anderen Gebäuden deutlich unterschritten. Der Gehweg soll künftig auf ca. 3,5 m als kombinierter Geh- und Radweg verbreitert werden, der Abstand zur Gebäudewand wird auf ca. 1,0 m festgesetzt. Dies erfordert jedoch gestalterische und sicherheitstechnisch besondere Ausgestaltungen bezüglich Beleuchtung und Sichtverbindung zwischen Gehweg, Halle und Umfeld.

Das Berufsschulzentrum soll in den nächsten Jahren modernisiert und auch ergänzt werden, dabei sind sowohl Neubauten als auch Aufstockungen vorgesehen.

Für die beiden o.g. Maßnahmen sollen durch diesen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

## 3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Parkstrasse im Norden, die Gymnasiumstrasse im Westen, die Gerbersruhstrasse im Süden und das Stadion im Osten.

## 4 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich in 3 Bereiche, die alle als "Flächen für den Gemeinbedarf" festgesetzt sind. Der westliche Teil umfaßt das Schulgelände der Kreisberufsschulen, im Nordosten liegt die Fläche für Sportanlagen, die Stadionsporthalle und im Osten die Fläche für sportlichen Zwecken dienende Ge-



bäude und Einrichtungen, das Vereinsheim mit Trainingsanlagen der Turn- und Sportgemeinschaft Wiesloch.

## 5 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Trauf- und Firsthöhen der baulichen Anlagen. Um Erweiterungen der einzelnen Nutzungen zu ermöglichen ist die GRZ auf 0,8 festgesetzt. Die Trauf- und Firsthöhen sind auf das vorhandene Geländeniveau bzw. für die Sporthalle am Stadion auf die Parkstrasse bezogen.

## 6 Erschließung und Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene Straßennetz gegeben. Im Norden des Geltungsbereiches ist eine 1,5 – 2,0 m breite Fläche als Verkehrsfläche "Fußgängerbereich" festgesetzt, diese soll den bestehenden Fußweg mit seiner derzeitigen Breite von 1,5 m zu einem 3,5 m breiten kombinierten Fuß- und Radweg erweitern. Im Bereich der Sporthalle verschwenkt dieser kombinierte Fuß- und Radweg um 1,0 m nach Norden in die Parkstrasse, diese wird dann auf eine Länge von ca. 120 m auf 6,0 m Fahrbahnbreite eingeeengt.

## 7 Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist zu prüfen, in wie weit durch diese Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden.

Das Plangebiet ist seit Jahrzehnten zum überwiegenden Teil bebaut bzw. durch Verkehrs- und Erschließungsflächen versiegelt. Selbst wenn die zur Erweiterung der einzelnen Bereiche zur Verfügung stehenden Flächen innerhalb der Baugrenzen bebaut werden, entstehen allenfalls Eingriffe von geringem bis vernachlässigbarem Ausmaß. Der Bewuchs entlang der Gerbersruhstrasse und im Südosten des Plangebietes sollte auf jeden Fall erhalten bleiben, der Bebauungsplan setzt deshalb hierin Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher fest.

## 8 Abwägung

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hat sich herausgestellt, dass eine Reduzierung der Sporthallenvergrößerung nicht möglich ist ohne den Erweiterungszweck zu gefährden. Die Verbreiterung des bestehenden Fußweges zu einem 3,5 m breiten Fuß- und Radweg soll deshalb nach Norden – in den bestehenden Straßenraum hinein – erfolgen, die Fahrbahn der Parkstrasse wird auf 6,0 m ver schmälert. Der Abstand von Hinterkante Geh- und Radweg bis zur Gebäudeaußenkante beträgt 1,0 m, in diesen Bereich hinein kann eine Sitz-/ Stehstufe als Sockel von max. 0,4 m Tiefe errichtet werden..

## 9 Verfahren

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 25.04.2001 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 30.06.2001 in der Rhein-Neckar-Zeitung.

Die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte durch Offenlage des Planentwurfes in der Zeit vom 09.07.2001 bis einschl. 27.07.2001. Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange angehört.

Die Offenlage des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.10.2001 bis einschl. 30.11.2001. Die von der Planung berührten Behörden und Träger wurden entsprechend benachrichtigt.

Der Satzungsbeschluß wurde vom Gemeinderat am 30.01.2002 gefaßt.

Wiesloch, Januar 2002  
Fachbereich 6 – Planung

Peter Ketterer

# SATZUNG

## über den Bebauungsplan

### „Parkstrasse“

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat:	25.04.2001
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:	30.06.2001
Frühzeitige Bürgerbeteiligung:	09.07.2001 – 27.07.2001
Frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange:	25.06.2001 – 20.07.2001
Offenlage des Planentwurfs:	29.10.2001 – 30.11.2001
Bekanntmachung hierzu:	20.10.2001
Information der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange von der Offenlage mit erneuter Gelegenheit zur Stellungnahme:	22.10.2001
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB:	30.01.2002

Wiesloch, den 31.01.2002



*Reidermann*

Oberbürgermeister

Ausfertigung des Bebauungsplans:

Wiesloch, den 31.01.2002



*Reidermann*

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan tritt durch Bekanntmachung  
am 02.02.2002 in Kraft.

Wiesloch, den 04.02.2002



*Reidermann*

Oberbürgermeister