

# ZEICHENERKLÄRUNG

## Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeine Wohngebiet

MK

Kerngebiet

MI

Mischgebiet

SO

Sondergebiet

## Maß der baulichen Nutzung

III

Zahl der Vollgeschosse

(III) - zwingend

0,4

Grundflächenzahl

1,0

Geschossflächenzahl

5,0

Baumassenzahl

## Bauweise

b

besondere Bauweise

o

offene Bauweise

— — —

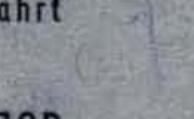
Baugrenze

## Verkehrsfläche

— — —

Gehweg

Fahrbahn



Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung

{ Verkehrsberuhigter Bereich }

UGa

Tiefgaragen ( Untergeschoßgaragen )

— — —

Flächen für

GSt = Gemeinschaftsstellplätze

GGa = Gemeinschaftsgaragen

P

öffentliche Parkfläche

|| || ||

Ein- u. Ausfahrtverbot

▼ ▲

Ein- u. Ausfahrt

## Sonstige Festsetzungen

— — —

Grenze des räuml. Geltungsbereiches

— • — • —

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

X X X X

abzureißende Gebäude

Utrg.

bestehende Gebäude

—

Versorgungsanlage - Elektrizität

13000

Flurst. Nr.

— 5 —

Maße in m

— — —

Flächen für Nebenanlagen

— — —

Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern

124.30

Geländehöhe in m ü N.N.

•

Erhaltung v. Bäumen

— — —

Leitungsrecht

X X X X X

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im OG

( Schallschutz )

— — —

öffentliche Grünfläche



Spielplatz

— — —

Flächen für Maßnahmen des Lärmschutzes

— — —

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen

erforderlich sind. / Altlasten /

## FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
-----------------	------------------------

GRZ	GRZ
-----	-----

Bauweise	
----------	--

Quartier Nr.
--------------

# SATZUNG

## A. Rechtliche Grundlage

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 des Baugesetzbuches, 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

### „Tuchbleiche“

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

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO sind Vergnügungsstätten und Tankstellen gemäß § 7 Abs. 2 Ziff. 2 bzw. Ziff. 5 und § 7 Abs. 3 Ziff. 1 in den Kerngebieten nicht zulässig. Wohnungen, gemäß § 7 BauNVO sind nur in den Obergeschossen zulässig.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Spielhallen und andere Vergnügungsstätten auch als sonstige Gewerbebetriebe im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

1.3 Der Flächenanteil an der außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsgaragenanlage (§ 9 Abs. 1 Ziff. 22 BauGB) wird gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO zur Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO hinzurechnet.

1.4 Im Sondergebiet Stadthalle ist die Errichtung einer Stadthalle sowie eines Hotels mit zugehörigen Nebeneinrichtungen zulässig.

1.5 In den allgemeinen Wohngebieten muß die Wandhöhe mindestens 6,50 m und darf höchstens 8,75 m betragen. Die Wandhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. Der First darf maximal 11,50 m über der jeweiligen angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Maßgeblich für diese Höhen sind die jeweiligen Wohnstraßen.

1.6 Die Höhenfestsetzungen der allgemeinen Wohngebiete gelten auch für das Kerngebiet an der Straße "Zur Tuchbleiche".

1.7 Im Sondergebiet darf der höchste Punkt des Gebäudes 150,0 müNN nicht überschreiten.

#### 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

2.1 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende (besondere) Bauweise festgesetzt.

Die Gebäude sind hierbei innerhalb der Baugrenzen in geschlossener Bauweise zu erstellen.

2.2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen bis max. 15 cbm und nur aus Holz zulässig. Für Stellplätze gilt die Regelung der Ziff. 3 dieser schriftlichen Festsetzungen.

#### 3. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)

Der notwendige Stellplatzbedarf ist in den im Plan gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsanlagen (GGA) zu decken. Garagen sind nur auf diesen Flächen zulässig. Zusätzliche Stellplätze sind entlang den Wohnstraßen zulässig. Dabei darf auf einer Gebäudefrontlänge von 5,0 m nur 1 Stellplatz errichtet werden. Ausgenommen hiervon die Kerngebiete, Mischgebiet und Sondergebiet.

#### 4. Die mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB)

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen ist zugunsten der Versorgungssträger ein Leitungsrecht im Grundbuch einzutragen. Die Versorgungssträger sind berechtigt, in diesen Grundstücksteilen Leitungen einzulegen und die Grundstücksteile bei Bedarf in Anspruch zu nehmen.

#### 5. Flächen für Gemeinschaftsgaragen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 22 BauGB)

Gemeinschaftsgaragen sind nur auf den im Plan gekennzeichneten Grundstücken zulässig. Hier ist der in den allgemeinen Wohngebieten entstehende Stellplatzbedarf zu decken.

#### 6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB)

Zum Schutz gegen den Verkehrslärm der Meßplatzstraße sind auf den im Plan gekennzeichneten Flächen entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Das selbe gilt für die Obergeschosse der im Plan gekennzeichneten Gebäude.

Auf die DIN 18005 und 4109 wird hingewiesen.

#### 7. Flächen mit Bindung für das Anpflanzen von

Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB)

7.1 Die im Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang den befahrbaren Wohnwegen sind mit Hecken einzuzäunen. Dabei sind folgende Arten zu wählen:

Lonicera Pileata Yunnanensis (Heckenkirsche),  
Mahonia Aquifolium (Fliederberberitze)

7.2 In den im Plan gekennzeichneten Flächen entlang den befahrbaren Wohnwegen ist pro Grundstück ein Baum zu pflanzen, dabei sind folgende Arten zu wählen:

Crataegus Carrisrei Dorn (Hagedorn),  
Robinia Pseudoacacia Umbra-Culifera (Kugelakazie),  
Prunus Serrulata "Shirofugen" (Jap. Kirsche),  
Crataegus Monogyna Karmesina Plena (Rotdorn)

7.3 Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen entlang den Fußwegen (Mistwegen) sind je Quadratmeter mindestens eine Pflanze folgender Arten zu setzen:

Amelanchier Canadensis (Felsenbirne),  
Ligustrum Vulgare Atroviride (Rainweide),  
Cornus Sanuines (Hartriegel),  
Cornus Mas (Kornelkirsche),  
Philadelphus Virginalis (falscher Jasmin),  
Contoneaster Watereri (Felsmispel),  
Sambucus nigra (schwarzer Holunder),  
Prunus spinosa (Schwarzdorn),  
Acer campestre (Feldahorn),  
Corylus avellana (Hasel)

#### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 73 LBO)

##### 8. Außenantennen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

Außenantennen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

##### 9. Niederspannungsfreileitungen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

##### 10. Brennstoffe (§ 73 Abs. 2 Ziff. 3 LBO)

Zum Schutz vor Umweltgefahren durch Luftverunreinigungen dürfen flüssige Brennstoffe nicht verbrannt werden. Feste Brennstoffe dürfen nur in offenen Kaminen und Kachelöfen verbrannt werden.

# B E G R Ü N D U N G

§ 9 Abs. 8 BauGB

ZUR

## BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

### TUCHBLEICHE

DER GROSSEN KREISSTADT WIESLOCH

RHEIN-NECKAR-KREIS

# INHALT

Seite

1. Allgemeines	3
2. Änderungen	3
2.1 Anlaß für die Bebauungsplanänderung	3
2.2 Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan vom 3.7.1984	4
3. Nachrichtliche Eintragungen	5
3.1 Historischer Bergbau	5
3.2 Ablagerungen	5
3.3 Inhaltsstoffe	5
3.4 Konsequenzen	5
3.5 Maßnahmen	6
4. Erschließung	6
4.1 Verkehrserschließung	6
4.2 Wasser, Abwasser, Elektroversorgung, Gas	6
5. Überschlägige Kostenermittlung	6 - 7
6. Bodenordnung	7



## 1. Allgemeines

- 1.1 Der Bebauungsplan "Tuchbleiche" wurde durch Bekanntmachung der Genehmigung vom 14.6.1984, Erlaß Nr. 13-24/0227/32, am 3. Juli 1984 rechtskräftig.
- 1.2 Von den im Bebauungsplan von 1984 ausgewiesenen 25 Bauquartieren sind bereits 11 Quartiere bebaut, für vier weitere sind Baugenehmigungen rechtskräftig erteilt. Zwei Quartiere sind für den Bau der Stadthalle reserviert, für fünf Baublöcke sind an verschiedene Bauträger Optionen zur Bebauung erteilt worden.

## 2. Änderungen

### 2.1 Anlaß für die Änderung

- 2.1.1 Im Jahre 1987 wurde der Wettbewerb zum Bau der Stadthalle mit Hotel ausgeschrieben und entschieden. Eines der städtebaulichen Ziele für diesen Wettbewerb bestand darin, eine Verbindung zwischen dem Gebiet "Helle" und der Altstadt zu schaffen. Hierdurch ergaben sich wesentlich großzügigere Freiflächen als im bisherigen Bebauungsplan festgesetzt. Auch Teile der bisherigen Quartiere 1 und 6 sowie das gesamte Quartier 7 wurden in die Fläche für die Stadthalle integriert.
- 2.1.2 Im Bebauungsplan von 1984 wurde das Flurstück Nr. 681/4 als Gewerbegebiet festgesetzt, mit der Einschränkung, daß nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Festsetzung erfolgte aus Gründen des Bestandsschutzes für die dort ansässige Firma. Zwischenzeitlich wurde die Schuhfabrik BADENIA in ein Gewerbegebiet am Stadtrand ausgesiedelt, die Stadt Wiesloch konnte die Fläche erwerben. Eine weitere gewerbliche Nutzung ist jedoch aus Gründen des Immissionsschutzes an dieser Stelle nicht mehr erwünscht.



- 2.1.3 Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Untergeschoßgaragen (Tiefgaragen) für die Wohnbebauung kamen aus Kostengründen nicht zur Ausführung. Statt dessen sind sogenannte offene, zweigeschossige Sammelgaragenanlagen errichtet worden. Dies führt dazu, daß im südwestlichen Bereich des Plangebietes der auf der Tiefgarage vorgesehene Ballspielplatz ebenfalls nicht errichtet werden kann.
- 2.1.4 Die ursprüngliche Zahl der Wohneinheiten ist im Bebauungsplan von 1984 mit ca. 380 angesetzt worden. Die Bebauung erfolgte jedoch im wesentlichen als Reihenhausbebauung, hierdurch reduziert sich die Zahl der Wohneinheiten auf ca. 250, dies entspricht etwa 620 Einwohnern. Aus diesem Grunde konnte zugunsten einer gefälligeren Gestaltung auch die Zahl der Garagen reduziert werden. Die im Änderungsplan noch verbleibende Fläche für den Kinderspielplatz ist für den zu erwartenden Bedarf trotzdem ausreichend ( $620 \text{ E} \times 0,75 \text{ qm/E} = 470 \text{ qm}$ ).

## 2.2 Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan vom 3.7.1984

Die Baufläche im Quartier 1 wurde auf die tatsächliche Bebauung reduziert, im Quartier 2 erfolgte eine Anpassung an die geplante Ausführung der Stadthalle. Dieses Gebiet wird als Sondergebiet Stadthalle festgesetzt. Hier soll die Stadthalle mit Hotel und Tiefgarage sowie die zugehörigen Einrichtungen wie Gastronomie und ähnliches entstehen.

Das Gebiet der ehemaligen Firma BADENIA wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das städtebauliche Konzept des "Wohnparks Tuchbleiche" wird hier konsequent fortgesetzt (Quartier 4 a und 4 b).

Anstelle der Untergeschoßgaragen (Tiefgaragen) wird eine Gemeinschaftsgaragenanlage mit zwei Geschossen festgesetzt, dadurch reduziert sich auch die Spielplatzfläche.



### 3. Nachrichtliche Eintragungen

#### 3.1 Historischer Bergbau

In Wiesloch kann der Silber- und Bleibergbau im 8. bis 12. Jahrhundert nachgewiesen werden. Auch der Erzbergbau ist 1605 urkundlich erwähnt. Selbst römischer (71 - 244 nach Chr.) und keltischer (1. oder 2. Jahrh. vor Chr.) Bergbau ist auf Gemarkung Wiesloch nicht auszuschließen.

#### 3.2 Ablagerungen

Die Eisenschlacken aus der Erzverhütung des obengenannten Bergbaues wurden im wesentlichen entlang der Leimbach-Talaue abgelagert. Die Verteilung und Mächtigkeit im Gebiet Tuchbleiche ist aus den beiden Kartenanlagen zu dieser Begründung zu ersehen. Im Bebauungsplan sind diese Flächen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

#### 3.3 Inhaltsstoffe

Nach einer Untersuchung des Instituts für Sedimentforschung der Universität Heidelberg vom 20.9.1985 enthalten die Schlacken im wesentlichen sehr hohe Zink- und Bleigehalte sowie einen hohen Arsengehalt mit schwankenden Konzentrationen. Auch Cadmium, Thallium, Antimon und Nickel wurden in den Schlacken nachgewiesen.

#### 3.4 Konsequenzen

Für die Bebauung Tuchbleiche empfiehlt das Institut für Sedimentforschung den Erdaushub im schlackenhaltigen Bereich auf Sonderdeponie zu verbringen und die den Grundwasserspeicherabdichtende tonige Stauschicht nicht zu beschädigen. Bei gärtnerischer Nutzung des Bodens für Gemüse sollte ein Bodenaustausch mit unkontaminierten Material erfolgen. Ansonsten reicht das Aufbringen einer unbelasteten Bodenschicht, um den direkten Kontakt mit dem Schlackenmaterial auszuschließen. Zur Sicherheit und Kontrolle eventueller Veränderungen in der Zusammensetzung des Grundwassers sollten Grundwasserüberwachungsspegel eingebaut werden.

### 3.5 Maßnahmen

Im Rahmen der Tiefbauarbeiten für die Erschließung des Gebietes wurde das schlackenhaltige Material abgebaut und auf Sonderdeponie verbracht. Auch in den bisher bebauten Quartieren 1, 6 und 11 wurde bis auf die Baugrubensohle sämtliches kontaminiertes Material abgefahrene und im Bereich der nicht überbaubaren Flächen durch unbelasteten Boden ersetzt. Beim Bau der Stadthalle mit Hotel (Quartier 2) und bei der Bebauung der Quartiere 4 und 5 wird entsprechend verfahren. Somit ist gewährleistet, daß eine Gefährdung, insbesondere für die Bewohner des Gebietes Tuchbleiche, ausgeschlossen werden kann.

## 4. Erschließung

### 4.1 Verkehrserschließung

Wie im bereits bebauten Teil des Plangebietes wird das Erschließungssystem mit verkehrsberuhigten Wohnstraßen und rückwärtigen "Gartenwegen" fortgesetzt.

### 4.2 Wasser, Abwasser, Elektrizitätsversorgung, Gas

Die neu zu erschließenden Gebietsteile werden an die vorhandenen Versorgungseinrichtungen angeschlossen.

## 5. Überschlägige Kostenermittlung

Wasserversorgung	36.000,-- DM
ca. 180 m x 200,-- DM	
Abwasserbeseitigung	
ca. 180 m x 500,-- DM	90.000,-- DM
Straßenbau	
ca. 900 qm x 120,-- DM	110.000,-- DM

\*\*\*



Fuß- und Radweg ca. 300 qm x 110,-- DM	33.000,-- DM
Beleuchtung 360 lfdm x 50,-- DM	18.000,-- DM
Grün- und Spielflächen ca. 1.000 qm x 50,-- DM	50.000,-- DM
Erschließungskosten	337.000,-- DM
Bodenordnung, geschätzt	<u>33.000,-- DM</u>
Gesamtkosten, geschätzt	<u>370.000,-- DM</u>
	=====

Die Kosten fallen voraussichtlich in den Haushaltsjahren 1989 bis 1991 an.

#### 6. Bodenordnung

Die Bodenordnung ist im sogenannten Meßbriefverfahren vorgesehen, d.h., die Grundstücke werden entsprechend der beabsichtigten Bebauung herausgetrennt.

Wiesloch, August 1988



Ketterer



# STRASSENBAU - "TUCHBLEICHE"

Karte 2

Lage der Profile und Nach-

Höhe der Schlächen

10m

400T

Augenrode

152

15211

1522

15222

15223

15224

15225

15226

15227

15228

15229

15230

15231

15232

15233

15234

15235

15236

15237

15238

15239

15240

15241

15242

15243

15244

15245

15246

15247

15248

15249

15250

15251

15252

15253

15254

15255

15256

15257

15258

15259

15260

15261

15262

15263

15264

15265

15266

15267

15268

15269

15270

15271

15272

15273

15274

15275

15276

15277

15278

15279

15280

15281

15282

15283

15284

15285

15286

15287

15288

15289

15290

15291

15292

15293

15294

15295

15296

15297

15298

15299

152100

152101

152102

152103

152104

152105

152106

152107

152108

152109

152110

152111

152112

152113

152114

152115

152116

152117

152118

152119

152120

152121

152122

152123

152124

152125

152126

152127

152128

152129

152130

152131

152132

152133

152134

152135

152136

152137

152138

152139

152140

152141

152142

152143

152144

152145

152146

152147

152148

152149

152150

152151

152152

152153

152154

152155

152156

152157

152158

152159

152160

152161

152162

152163

152164

152165

152166

152167

152168

152169

152170

152171

152172

152173

152174

152175

152176

152177

152178

152179

152180

152181

152182

152183

152184

152185

152186

152187

152188

152189

152190

152191

152192

152193

152194

152195

152196

152197

152198

152199

152200

152201

152202

152203

152204

152205

152206

152207

152208

152209

152210

152211

152212

152213

152214

152215

152216

152217

152218

152219

152220

152221

152222

152223

152224

152225

152226

152227

152228

152229

152230

152231

152232

152233

152234

152235

152236

152237

152238

152239

152240

152241

152242

152243

152244

152245

Karte 1  
Verbreitung der Schlacken

**Legende:**

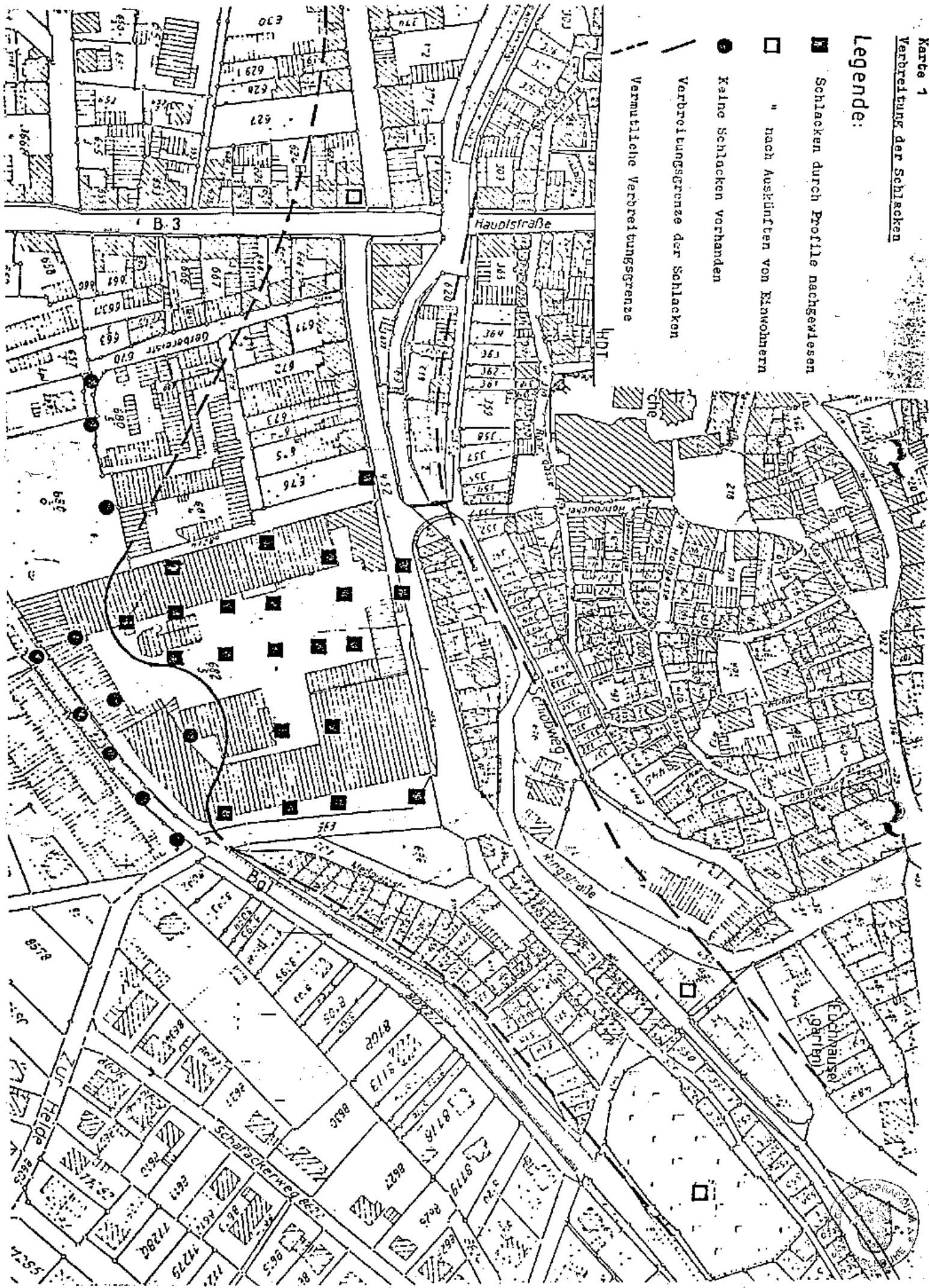
Schlacken durch Profile nachgewiesen

" nach Auskünften von Einwohnern

Kalne Schlacken vorhanden

Vermutliche Verbreitungsgrenze

Verbreitungsgrenze der Schlacken



## C. Beschlüsse und Genehmigungen

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 ( 1 ) BauGB am 29.6.1988 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Bekanntmachung hierzu am : 11/12.8.1988

Wiesloch, den 2.3.1989



Der Bebauungsentwurf hat gemäß § 3 ( 2 ) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 11/12.8.1988

vom 12.12.1988 bis einschließlich 13.1.1989 öffentlich aufgelegt.

Wiesloch, den 2.3.1989



Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB und § 73 LBO in Verbindung mit § 4 GO durch Beschuß des Gemeinderates vom 1.3.1989

als Satzung beschlossen.

Wiesloch, den 2.3.1989



Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 BauGB

am 10.3.1989

s. unten

Bebauungsplan ausgefertigt

Wiesloch, den 15.3.1989



Oberbürgermeister

Durch Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB am 16.3.1989

ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Wiesloch, den 16.3.1989

AZ 22-24/0225/32

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

NICHT BEANSTANDET

(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)

KARLSRUHE DEN 10.3.89



Oberbürgermeister



STADTBAUAMT		WIESLOCH		
ABTEILUNG		PLANUNG		
Bebauungsplan „Tuchbleiche“				
ÄNDERUNG				
	DATUM	NAME	PLANZEICHEN	MASTAB
bearbeitet		Ketterer		
gezeichnet	Nov. 1988	Rz.-Wolf	340	1:500
geändert				
geändert				