



# ZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung

	Mischgebiet
	allg. Wohngebiet

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,5	Grundflächenzahl
1,5	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
III II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß " " " Zwingend

## 3. Bauweise

o	offene Bauweise
— — —	Baugrenze

## 4. Verkehrsflächen

	Geh.-Radweg
	Straßenfläche
	Straßenbegrenzungslinie

  

	öffentliche Parkfläche
--	------------------------

## 5. Sonstige Planzeichen

	bestehendes Gebäude
	Geh., Fahr., und Leitungsrecht
	Abgrenzung unterschiedlicher Maß der Nutzung
	Maße in Meter
	Firstrichtung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	bestehende Grundstücksgrenzen
1234	Hausnummern

## Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	Bauweise

- B Schriftliche (planungsrechtliche) Festsetzungen**
- 1 Bauliche Nutzung
    - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)  
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1, 3-5 sind nicht zulässig.

Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)  
Die nach § 6 Abs. 2 Ziff. 8 zulässigen Betriebe sind nicht zulässig.  
Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 sind nicht zulässig.
    - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
      - a) Grundflächenzahl GRZ und Geschoßflächenzahl GFZ (§§ 16 und 19 BauNVO) entsprechend den Planeinschrieben.
      - b) Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO) entsprechend den Planeinschrieben.
    - 1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
 

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
    - 1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB und § 12 BauNVO)
 

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dabei dürfen jedoch maximal die Hälfte der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit offenen Stellplätzen überbaut werden.
  - 2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)
 

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind durch Planeintrag festgesetzt.
  - 3 Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB)
 

Die im Plan mit gr (Gehrecht), fr (Fahrrecht) oder lr (Leitungsrecht) gekennzeichneten Flächen sind mit den entsprechenden Rechten zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger zu belasten. Eine Bebauung ist nur mit Zustimmung des entsprechenden Versorgungsträgers zulässig.

**C Örtliche Bauvorschriften**

- 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)
  - 1.1 Dachneigung
 

Im gesamten Plangebiet sind Dachneigungen von 0-25° zulässig.
  - 1.2 Dachform
 

Im gesamten Plangebiet sind Satteldach, Walmdach, Pultdach und Flachdach zulässig. Alle Dächer sind mit blendfreiem Material zu decken. Flachdächer sind nach Möglichkeit zu begrünen.
  - 1.3 Sockelhöhe
 

Die Sockelhöhe, gemessen ab Gehweghinterkante, beträgt max. 0,60 m. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn und soweit es für die ordnungsgemäße Entwässerung der Kellergeschosse erforderlich ist.
- 2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 2 LBO)
 

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig (ausgenommen Sammehinweisschilder). Grundsätzlich nicht zulässig sind Werbeanlagen mit grellem oder ständig wechselndem Licht.
- 3 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 9 und § 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)
 

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen. Dabei ist pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubbbaum entsprechend der unten aufgeführten Vorschläge zu pflanzen. Die Bäume sind flächig mit Sträuchern der unten aufgeführten Vorschläge zu unterpflanzen.

Park-, Stell-, und Lagerflächen sollten dann mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, wenn bei deren Benutzung eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen ist.

**Bäume:**  
Apfel (*Malus*), Birne (*Pyrus*), Kirsche (*Prunus*), Walnuß-Sämling (*Juglans regia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Erle (*Alnus glutinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Eiche (*Quercus petrea*).

**Sträucher:**  
Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Traubensche (*Prunus padus*), Apfel-Rose (*Rosa rugosa*), Salweide (*Salix caprea*), Holunder (*Sambucus nigra*), Schneeball (*Viburnum opulus*).

- 4 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)
 

Einfriedungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 m, ansonsten eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

## SATZUNG

### Rechtliche Grundlage

Aufgrund der §§ 1,2 und 8-10 des Baugesetzbuches, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplans

"Binsgärten"

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 (planungsrechtliche) Festsetzungen,
3. Örtliche Bauvorschriften,
4. Als Anlage ist eine Begründung beigefügt.

### § 3 Inkrafttreten:

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## B E G R Ü N D U N G

§ 9 Abs. 8 BauGB

zur

*A. z.* ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

"B I N S GÄ R T E N"

der Großen Kreisstadt Wiesloch

Rhein-Neckar-Kreis

**Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Binsgärten"  
der Stadt Wiesloch**

- 1 Planungsanlaß**
- 2 Geltungsbereich**
- 3 Beschreibung des Plangebietes**
- 4 Örtliche Planungen**
  - 4.1 Flächennutzungsplan**
  - 4.2 Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen**
- 5 Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan**
- 6 Verfahren**

## 1 Planungsanlaß

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die geplante Änderung des Bebauungsplans "Binsgärten" steht in engem Zusammenhang zu der städtebaulichen Entwicklung in der näheren Umgebung des Plangebietes. Östlich des Geltungsbereiches der Planänderung befindet sich das ehemalige TIKO-Gelände, ein Bereich, für den nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung der Bebauungsplan "Südlich der Schwetzinger Straße" aufgestellt wurde. Nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist es möglich geworden, eine Industriebrache nahe des Stadtzentrums mit guter Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz für Wohnzwecke zu nutzen.

Da der gesamte Bereich zwischen der Schwetzinger Straße, der Luisenstraße, der Bahnlinie Bf. Wiesloch-Walldorf in Richtung Stadtbahnhof Wiesloch und dem Angelbach als räumlich-funktionale Einheit anzusehen ist, beabsichtigt die Stadt Wiesloch, den durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Südlich der Schwetziger Straße" geschaffenen Ansatz zur städtebaulichen Umgestaltung des ehemaligen TIKO-Geländes weiterzuentwickeln.

Derzeit ist der südliche Bereich zwischen Angelbach und der Straße "In den Binsgärten" durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Binsgärten" als Gewerbegebiet festgesetzt, was eine uneingeschränkte Nutzung für Wohnzwecke in diesem Bereich ausschließt. Daher ist es erforderlich, den rechtskräftigen Bebauungsplan "Binsgärten" zu ändern.

Gleichzeitig sollen durch die Planänderung mögliche Konflikte unterschiedlicher Nutzung im Zusammenhang mit der städtebaulichen Neuordnung des ehemaligen TIKO-Geländes bewältigt werden.

## 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Planänderung wird begrenzt durch die L 548, der Schwetzinger Straße im Norden, durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Südlich der Schwetzinger Straße" im Osten, durch die Bahntrasse Bf. Wiesloch-Walldorf - Wiesloch/Stadtbahnhof im Süden sowie durch den Angelbach im Westen.

Zum Geltungsbereich der Planänderung gehören die im folgenden aufgeführten Grundstücke:

Flst. Nrn. 1078, 1078/1, 1104, 1109, 11785, 11786, 11791, 11792, 11793, 11794 sowie 11795.

Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Binsgärten" (rechtskräftig seit dem 07.05.74) enthielt neben den oben aufgeführten Grundstücken folgende weitere Grundstücke:

Flst. Nrn. 11787, 11788, 11789, 11790 sowie Teile des Grundstücks Flst. Nr. 3752/1. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Südlich der Schwetzinger Straße", rechtskräftig seit dem 22.07.1993, wurde dieser Teil des Bebauungsplans "Binsgärten" überplant und somit außer Kraft gesetzt.

## 3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt rund 1 km westlich des Stadtzentrums der Stadt Wiesloch. Es besitzt eine Größe von ca. 1 ha, die Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung beträgt rund 185 m, die Breite des Plangebietes (West-Ost-Richtung) schwankt zwischen ca. 85 m im Norden entlang der Schwetzinger Straße und ca. 25 m im Süden entlang des Bahndamms. Das Plangebiet hat eine Höhenlage von ca. 115 m ü. NN, die Topographie ist als flach zu bezeichnen.

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Die bestehenden Gebäude werden teilweise als Wohngebäude genutzt, teilweise dienen sie sowohl Wohnzwecken als auch gewerblicher Nutzung. Es sind auch Gebäude vorhanden, die ausschließlich gewerblich genutzt werden. In ihrer räumlichen Verteilung entspricht die tatsächlich vorhandene Nutzung im Plangebiet westlich der Straße "In den Binsgärten" einem Mischgebiet, östlich der Straße ist die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet zu beurteilen.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet entstehen derzeit Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Südlich der Schwetzinger Straße" (Vgl. dazu Kap. 1 u. 2). Südwestlich des Plangebietes befindet sich gewerblich genutzte Areal der Holfelder Werke Wiesloch.

#### 4 Örtliche Planungen

##### 4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wiesloch sind für den Geltungsbereich der Planänderung Wohnbauflächen sowie gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird die Planänderung berücksichtigt werden, sodaß die Festsetzungen der Planänderung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nach Beendigung der Fortschreibung entsprechen werden.

##### 4.2 Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

Unmittelbar an den Geltungsbereich der Planänderung grenzt im Osten der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Südlich der Schwetzinger Straße" (vgl. dazu Kap. 1 u. 2). Die Festsetzungen der Planänderung sind mit denen des Bebauungsplans "Südlich der Schwetzinger Straße" abgestimmt.

Westlich des Geltungsbereichs der Planänderung besteht der Bebauungsplan "Breitwiesen" aus dem Jahr 1957, der 1959 geändert wurde. Im südlichen Teil ist hier eine gewerblich-industrielle Nutzung festgesetzt, im nördlichen Teil ausschließlich Wohnnutzung.

## 5 Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan

Aufgrund der in Kap. 2 formulierten Zielsetzung für die städtebauliche Umgestaltung des Plangebietes und dessen Umgebung soll die Art der baulichen Nutzung geändert werden:

Der Bereich östlich der bestehenden Straße "In den Binsgärten" soll als allgemeines Wohngebiet (WA), der Bereich westlich dieser Straße als Mischgebiet (MI) nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Diese Festsetzungen entsprechen im übrigen auch der tatsächlich vorhandenen Situation im Plangebiet (vgl. dazu Kap. 3).

Keine Änderungen sind für das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Verkehrsflächen sowie für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen vorgesehen.

Die schriftlichen Festsetzungen sind den neueren Rechtsgrundlagen (BauNVO, LBO) angepaßt worden.

## 6 Verfahren

Die Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung zur beabsichtigten Planänderung wurde in der Rhein-Neckar-Zeitung am 09.12.1995 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß während der genannten Frist bei der Stadtverwaltung Wiesloch über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Pla-

nung sowie ihrer Auswirkungen durch Offenlage des Entwurfs informiert wird und daß auch Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird. Während dieser Frist wurden keine Bedenken und Anregungen zur beabsichtigten Planänderung vorgebracht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden über die beabsichtigte Planänderung informiert und gebeten, eine Stellungnahme zur Planung abzugeben. Auch von Seiten der informierten Träger öffentlicher Belange wurden während der gesetzten Frist keine Bedenken und Anregungen zur beabsichtigten Planänderung vorgebracht.

Der Gemeinderat der Stadt Wiesloch hat in seiner Sitzung am 31.01.1996 die Änderung des Bebauungsplans "Binsgärten" gemäß § 2 BauGB sowie die Offenlage des Planentwurfs auf die Dauer eines Monats gemäß § 3 BauGB beschlossen. Die beiden Beschlüsse wurden durch Veröffentlichung in der Rhein-Neckar-Zeitung am 03.02.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Planentwurf mit Begründung lag in der Zeit vom 12.02.1996 bis zum 13.03.1996 bei der Stadtverwaltung Wiesloch, Planungsabteilung, Zimmer 204, während der Dienststunden öffentlich aus. Während dieser Frist wurde Gelegenheit gegeben, Bedenken und Anregungen zur Planung vorzubringen. Die an der Planung beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls von der Offenlage benachrichtigt.

Es wurden während dieser Frist keine Bedenken und Anregungen zur Planung vorgebracht.

In seiner Sitzung am 24.04.1996 hat der Gemeinderat der Stadt Wiesloch die Änderung des Bebauungsplans "Binsgärten" als Satzung beschlossen.

Wiesloch, Juni 1996



Ketterer

STADTBAUAMT WIESLOCH  
ABTEILUNG PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN „BINSGÄRTEN“

1. ÄNDERUNG

	DATUM	BAHE	PLAKZLICHEN	MASTAB
begründet	1	SCHRÖTER		
gezeichnet	JAN. 1996	RZ.-WOLF	255	1 : 500
geändert				
geändert				

D Beschlüsse und Genehmigungen

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.01.1996 beschlossen, den Bebauungsplan "Binsgärten" zu ändern.  
Bekanntmachung hierzu am: 03./04.02.1996

Wiesloch, den 24.06.1996



*Lyon*

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 03./04.02.1996 vom 12.02.1996 bis einschließlich 13.03.1996 öffentlich ausgelegen.

Wiesloch, den 24.06.1996



*Lyon*

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO in Verbindung mit § 4 GO durch Beschuß des Gemeinderates vom 24.04.1996 als Satzung beschlossen.

Wiesloch, den 24.06.1996



*Lyon*

Oberbürgermeister

Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 BauGB am



AZ 22-25 II. 3-20/2

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

NICHT BEANSTANDET

(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)

KARLSRUHE DEN 12.9.96

*B-82*

Bebauungsplan ausgefertigt

Wiesloch, den 10.10.96



Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan tritt durch Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens am 18.10.96 in Kraft

Wiesloch, den 18.10.96



Oberbürgermeister