



F

Fußpunkt
Bezugspunkt für die Höhenangaben



Offene Bauweise



Einfahrt



nur Einzelhäuser zulässig



nur Einzel- und
Doppelhäuser zulässig



Reine Wohngebiete



Umgrenzung von Flächen für
Stellplätze, Garagen
und Carports



Mit Geh-, Fahr- und Leitungs-
rechten zu belastende Flächen



Grünflächen



Öffentlich



Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs des Bebauungsplans



Baugrenze



Baulinie

b

abweichende Bauweise
einseitige nördliche Grenzbebauung



Anpflanzung



Erhaltung

VORHABENBEZOGER BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„ZEISIGWEG / KLEINFELDSTRASSE“

-SATZUNGSFASSUNG-

Fertigung Nr.1/4
23.03.2006

Große Kreisstadt Wiesloch
Rhein-Neckar-Kreis

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „ZEISIGWEG/KLEINFELDSTRAßE“ UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

RECHTLICHE GRUNDLAGE

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466), des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 03.10.1973 (GBl. S. 577) in der Fassung vom 18.05.1987 (Gbl. S. 181) hat der Gemeinderat der Stadt Wiesloch

den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zeisigweg/Kleinfeldstraße“

und

die örtlichen Bauvorschriften „Zeisigweg/Kleinfeldstraße“

jeweils als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich beider Satzungen ergibt sich anhand des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans.

Bestandteile:

Bebauungsplan:

1. Zeichnerischer Teil,
2. Schriftlicher Teil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen.
3. Durchführungsvertrag

Örtliche Bauvorschriften.

Als Anlage zu den Satzungen sind Hinweise und eine Begründung beigelegt.

Inkrafttreten:

Die Satzungen treten am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.



SCHRIFTLICHER TEIL DES BEBAUUNGSPLANS

Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (Teilbereiche a-c) (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
(Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen)
sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
 - 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.
Terrassen sind als Ausnahme gem. § 16 Abs. 6 BauNVO als bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mitzurechnen.
 - 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) als First- bzw. Traufhöhe entsprechend des Planeintrags im zeichnerischen Teil bezogen auf den im Plan mit „F“ bezeichneten Höhenpunkt (118,13 m ü. NN). Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut definiert.
- 3 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Die Bauweise ist gemäß § 22 BauNVO entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil festgesetzt.
Im WR (Teilbereich a) sind die Gebäude in der abweichenden Bauweise als einseitige, nördliche Grenzbebauung (Baulinie) als Einzelhäuser zu errichten.
Im WR (Teilbereich b) sind die Gebäude entsprechend des Planeintrags in der offenen Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.
Im WR (Teilbereich c) sind die Gebäude entsprechend des Planeintrags in der offenen Bauweise zu errichten.
- 4 überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien entsprechend des Planeintrags im zeichnerischen Teil festgesetzt.
Terrassen sind als Ausnahme gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB und §§ 12 u. 14 BauNVO)
Stellplätze (St), Stellplätze mit Schutzdach ohne seitliche Umschließung durch Wände oder Tore (Cp) und Garagen (Ga) sind gemäß § 12 Abs. 6 u. § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen entsprechend der eingetragenen Zweckbestimmung zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 cbm Brutto-Rauminhalt je Baugrundstück zulässig. Ausgenommen hiervon sind die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen.

6 höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB)

Im reinen Wohngebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB in den Teilbereichen a und b höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude, im Teilbereich c höchstens 5 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 u. 25 BauGB)

7.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB)

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 20 standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind artgleich nachzupflanzen. Es sind hierbei Arten der im folgenden aufgeführten Vorschlagsliste zu verwenden:

Sträucher:

Viburnum opulus (gemeiner Schneeball), Ligustrum vulgare (Liguster), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Crataegus laevigata (Weissdorn), Crataegus monogyna (Weissdorn), Cornus sanguinea (Hartriegel), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Prunus spinosa (Schlehe), Amelanchier lamarckii (Kupferfelsenbirne), Corylus avellana (Haselnuss), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche).

7.2 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB)

Auf der im zeichnerischen Teil als „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Fläche ist der vorhandene Gehölzbestand flächendeckend und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu ersetzen.

7.3 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil als „Erhaltung von Bäumen“ festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten. Ausfälle sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu ersetzen.

8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die im Plan mit „gr“ und „fr“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- bzw. Fahrrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit zu belasten.

Die im Plan mit „lr“ bezeichneten Flächen sind zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger zu belasten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „ZEISIGWEG/KLEINFELDSTRAßE“

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

Dachform/Dachneigung:

Im WR (Teilbereich a) sind die Gebäude mit Satteldach mit einer Neigung von 35° bis 45° zu errichten.

Im WR (Teilbereich b) sind die Gebäude mit geneigtem Dach mit einer Neigung von 25° bis 45° zu errichten.

Garagen und überdachte Stellplätze müssen mit Flachdach oder mit einem Dach mit gleicher Neigung wie das zugehörige Hauptgebäude ausgeführt werden.

Dacheindeckung:

Als Dachdeckungsmaterial werden ausschließlich Ziegel aus Beton oder Ton zugelassen. Kunstfaserplatten sowie Eindeckungen aus vorgefertigten Metallplatten sind unzulässig.

Sonnenkollektoren oder Solarzellen sind zulässig.

Dachaufbauten:

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis max. 50 % der jeweiligen Dachlänge zulässig.

2 Gestaltung befestigter Flächen und offener Stellplätze (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Offene Stellplätze, deren Zufahrten sowie sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteinen, Pflaster mit mindestens 2 cm breiten Fugen o. ä.) herzustellen.

3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Schild an der Fassade mit einer Fläche von max. 0,5 m² je Gebäude im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Selbstleuchtende und beleuchtete Werbeanlagen sowie solche mit wechselndem bewegten Licht sind nicht zulässig.

4 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

4.1 geschlossene Einfriedigungen

Zu öffentlichen Flächen:

Zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m. Zu öffentlichen Verkehrsflächen (Rad- und Fußwege) und sonstigen öffentlichen Flächen zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m.

Zu Grenzen anderer Baugrundstücke und innerhalb des Baugrundstücks selbst:

Vor den zu öffentlichen Flächen orientierten Baugrenzen oder -linien zulässig bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m, ansonsten bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m über vorhandenem Gelände.

4.2 offene Einfriedigungen und Hecken

Zu öffentlichen Flächen:

Zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m. Zu öffentlichen Verkehrsflächen (Rad- und Fußwege) und sonstigen öffentlichen Flächen zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m.

Zu Grenzen anderer Baugrundstücke und innerhalb des Baugrundstücks selbst:

Vor den zu öffentlichen Flächen orientierten Baugrenzen oder -linien zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m, ansonsten bis zu einer Höhe von 2,00 m über vorhandenem Gelände.

Es sind hierbei Arten der im folgenden aufgeführten Vorschlagsliste zu verwenden:

Offene Einfriedigungen sind als Hecke zu hinterpflanzen. Für Hecken sind Arten der im folgenden aufgeführten Vorschlagsliste zu verwenden:

Sträucher:

Viburnum opulus (gemeiner Schneeball), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Rhamnus catharticus* (Kreuzdorn), *Crataegus laevitaga* (Weissdorn), *Prunus avium* (Vogelkirsche).

- 4.3 An der westlichen Begrenzung des öffentlichen Fußweges sowie an der östlichen Begrenzung des privaten Erschließungsweges sind Einfriedigungen (geschlossene, offene und Hecken) bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die „Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gilt die höhenmäßige Begrenzung von Hecken nicht für den Altholzbestand.

5 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)

Gemäß § 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO sind bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung bis 60 m² Wohnfläche 1 Stellplatz, ab 60 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze und für jede Wohnung ab 90 m² Wohnfläche 2 Stellplätze herzustellen.

6 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 4 LBO)

Es ist nur eine Außenantenne je Gebäude zulässig. Parabolantennen, die auf der Dachfläche installiert werden, dürfen die Höhe des Firstes nicht überschreiten.

HINWEISE

1 Bodenschutz

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung). Sollten bei der Durchführung der weiteren Erdarbeiten auf den Baugrundstücken geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, so ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu informieren.

2 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 45b Abs. 3 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg, geändert durch das Wasserrechtsvereinfachungs- und -beschleunigungsgesetz vom 15.07.1998, Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

3 Versorgung mit elektrischer Energie

Um einen kostengünstigen Anschluss an das Versorgungsnetz der EnBW projektieren zu können, hat sich der Vorhabenträger frühzeitig mit der EnBW Regional AG, Regionalzentrum Nordbaden, Postfach 10 01 64, 76255 Ettlingen in Verbindung zu setzen.

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen sind die Baufirmen darauf hinzuweisen, sich entsprechende Bestandspläne einzuholen. Ansprechpartner: Bezirkszentrum Leimen, Herr Neuert, Tel. 06224/9741-11.

4 Versorgung mit Telekommunikationsanlagen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG beim Bauherrenbüro PTI 13, Heidelberg, Tel. (06221) 55-6744, informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für das Grundstück der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten privaten Erschließungsfläche ist im Grundbuch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Heidelberg sowie der Stadtwerke Wiesloch einzutragen.

BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Das auf dem Grundstück vorhandene Wohngebäude wird durch den Eigentümer seit einigen Jahren nicht mehr genutzt. In den letzten Jahren wurde nicht mehr in den Erhalt des Gebäudes investiert. Darüber hinaus ist das Grundstück mit seiner vorhandenen Bebauung insgesamt als untergenutzt zu betrachten, eine Nachverdichtung wäre aus städtebaulicher Sicht verträglich.

Absicht des Investors ist das Erstellen von Wohneigentum verschiedener Größen. Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes sollen 4 Kettenhäuser entstehen. Anstelle des Nebengebäudes im südöstlichen Bereich ist ein Einfamilienhaus oder ein Doppelhaus geplant. Das vorhandene Wohngebäude soll als Mehrfamilienhaus umgenutzt werden. In Abhängigkeit der statischen Vorgaben und der baulichen Substanz soll der Bestand durch Sanierungsmaßnahmen und Um- bzw. Anbauten erhalten werden.

Da die Umsetzung der Planung nach der aktuellen planungsrechtlichen Situation nicht möglich ist, soll für das Gebiet ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Zeisigweg/Kleinfeldstraße“ liegt auf der Gemarkung Wiesloch im Stadtteil Frauenweiler. Im Norden grenzt es an den Zeisigweg, im Süden an das Grundstück 9972/24 an. Im Westen wird es durch die Kleinfeldstraße und das Grundstück 9972/46 begrenzt. Östlich befindet sich der Anglersee und das ihn umgebende Naherholungsgebiet mit Fischerhütte.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Flurstücksnummer 9972/22 und einen Teil des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 9972.

Das Plangebiet besitzt eine Fläche von ca. 0,3 ha.

3 Übergeordnete Planung

Für den überwiegenden Teil des Planungsgebiet stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Wiesloch aus dem Jahr 2000 eine Wohnbaufläche dar. Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes ist nach dem Flächennutzungsplan eine Fläche von ca. 0,03 ha als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

4 Planungsrechtliche Situation angrenzender Bereiche

Im Norden grenzt das Planungsgebiet an den Bebauungsplan „Frauenweiler - Gelände für ev. Gemeindezentrum und Grundschule“ aus dem Jahr 1969 an. Das im Osten angrenzende Gebiet ist nach dem Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 als Fläche für Wald ausgewiesen. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Ansonsten grenzt das Planungsgebiet an das Wohngebiet „Frauenweiler - alter Ortsteil“ mit entsprechendem Bebauungsplan aus dem Jahr 1969.

5 Planinhalte

Im nördlichen Teil der Fläche sollen insgesamt 4 Einfamilienhäuser in Form einer Kettenhausbebauung (Teilbereich a) entstehen. Die im südlichen Teil der Fläche vorhandenen Gebäude (Teilbereiche b + c) sollen durch Anbauten erweitert werden. Für alle 3 Teilbereiche wurde die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die besondere städtebauliche Situation eines bislang unter- und in den letzten Jahren auch ungenutzten Grundstücks. Vor dem Hintergrund der recht lockeren Umgebungsbebauung soll die gewünschte Nachverdichtung im Geltungsbereich durch die Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten auf ein städtebaulich verträgliches Maß festgeschrieben werden.

Am Ostrand des Planungsgebietes ist eine Stichstraße als private Erschließung geplant. Im Westen soll ein öffentlicher Fußweg Kleinfeldstraße und Zeisigweg verbinden.

Die Maßnahmen zur Minimierung der Bodenversiegelung bzw. weitere grünordnerische Maßnahmen werden unter Ziff. 8 beschrieben.

6 Erschließung

Das Planungsgebiet wird über den Zeisigweg und die Kleinfeldstraße erschlossen. Intern soll die Erschließung über eine Stichstraße am östlichen Rand des Planungsgebietes erfolgen. Zusätzlich soll es für die fußläufige Erschließung einen Weg zwischen Zeisigweg und Kleinfeldstraße geben. Dieser ist öffentlich und bietet den Kindern des Wohngebietes einen sicheren Weg zur benachbarten Schule. Die vorhandene Freileitung über dem Planungsgebiet wird durch eine unterirdische Leitungsführung ersetzt.

7 Umweltbericht

Mit der Neufassung des BauGB vom 20.07.2004 ist eine Umweltprüfung grundsätzlich bei allen Bebauungsplanverfahren durchzuführen. In der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind bei dem Projekt auf Grund der Überplanung eines, durch einen vorhandenen Bebauungsplan entstandenen Wohngebietes, keinesfalls zu erwarten. Lediglich der Einbezug der 0,03 ha großen Fläche im nördlichen Teil des Geltungsbereiches verhindert ein Verfahren nach §13 BauGB, bei dem der Umweltbericht nach § 13 Abs. 3 entfallen wäre.

Die Umweltprüfung beschränkt sich daher auf die Ermittlung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Nach den Regelungen des § 8a BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen, inwieweit durch die Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dies gilt auch für die Änderung von bereits bestehenden Bebauungsplänen. Hierbei ist zu untersuchen, inwieweit durch die Planänderung im Vergleich zu bestehendem Baurecht zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Für die vorliegende Planung gilt demnach Folgendes:

Die ca. 0,27 ha des südlichen Bereichs unterliegen momentan dem Bebauungsplan „Frauenweiler – alter Ortsteil“ und werden dort als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In diesem WA sind eine max. GFZ von 0,5 sowie 2 Vollgeschosse zulässig. Da keine GRZ festgelegt ist, wäre bei eingeschossiger Bauweise eine GRZ von 0,5 zulässig.

Die im nördlichen Bereich liegende, 0,03 ha große Fläche für den Gemeinbedarf wäre nach derzeitigem Planungsrecht zu 100% versiegelbar.

Da im neu aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine GRZ von 0,4 festgesetzt werden soll, sind durch die Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplans keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Darüber hinaus sind die folgenden grünordnerischen Maßnahmen bzw. Maßnahmen zur Minimierung der Bodenversiegelung vorgesehen:

Der vorhandene Baumbestand, soweit mit der Neuplanung verträglich, soll erhalten bzw. mit professioneller Hilfe hergerichtet werden. Dabei werden abgestorbene Bäume entfernt und partiell Neupflanzungen vorgenommen. Insgesamt soll der Eindruck eines „alt gewachsenen Parks“ erhalten bzw. durch gärtnerische Pflege wieder hergestellt werden (vgl. Ziff. 7 des schriftlichen Teils des vorhabenbezogenen Bebauungsplans).

Nach Rücksprache mit entsprechenden Ämtern sollen weitestgehend versickerungsdurchlässige Oberflächen im Bereich der Erschließung und der Stellflächen geschaffen werden (vg. Ziff. 2 der örtlichen Bauvorschriften).

VERFAHRENSVERMERKE

Annahme des Antrages des Vorhabenträgers durch den Gemeinderat/ Einleitung des Satzungsverfahrens:	21.07.2004
Bekanntmachung hierzu am:	13.11.2004
frühzeitige Bürgerbeteiligung:	22.11.2004 – 10.12.2004
Bekanntmachung hierzu am:	13.11.2004
frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange:	22.11.2004 – 23.12.2004
Offenlage des Planentwurfs:	14.03.2005 – 15.04.2005
Bekanntmachung hierzu am:	05.03.2005
Information der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange über die Offenlage:	09.03.2005
erneute Offenlage des Planentwurfs:	10.11.2005 – 24.11.2005
Bekanntmachung hierzu am:	03.11.2005
Information der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange über die erneute Offenlage:	08.11.2005
Beschluss über den Durchführungsvertrag:	30.11.2005
Satzungsbeschlüsse gemäß § 10 BauGB:	30.11.2005

Wiesloch, den 23.03.2006



Reidmann
Oberbürgermeister

Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften:



Reidmann
Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten durch
Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse am 27.03.2006 in Kraft.

25. MAR. 2006



Reidmann
Oberbürgermeister

Wiesloch, den ~~27.03.2006~~ 25. MAR. 2006