



WA	II
0,3	⊙0,6
DN 30 - 45°	△ED

Erläuterungen der Planzeichen

 Geltungsbereich des VE - Plans


1. Art der baulichen Nutzung

 WA Allgemeines Wohngebiet


2. Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse

0,3 Grundflächenzahl

 0,6 Geschossflächenzahl

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

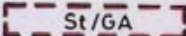
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig


 Baugrenze


4. Sonstige Festsetzungen


 Firstrichtung

DN Dachneigung

 St/GA Stellplätze/Garagen

 1-5 neue Bauplätze

 6 Erschließungsweg

 neue Bäume/Sträucher

S A T Z U N G

über den Vorhaben- und Erschließungsplan "Flst.Nrn. 2232/38 u.a. Baiertal"

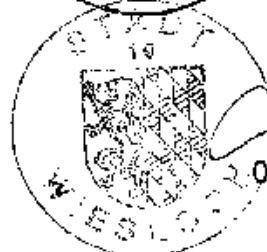
Annahme des Antrages des Vorhabenträgers zur Einleitung des Satzungsverfahrens	26.06.1996
Anhörung der Träger öffentlicher Belange	30.05.1997
Beteiligung der betroffenen Bürger	05.06.1997
Beschluß über den Durchführungsvertrag	25.03.1998
Beschluß als Satzung gem. § 7 BauGB-MaßnG	22.07.1998

Wiesloch, den 23.07.1998


Oberbürgermeister


Ausfertigung des VEP:

Wiesloch, den 29.07.1998


Oberbürgermeister

Der VEP tritt durch Bekanntmachung
am 31. Juli 1998 in Kraft.

Wiesloch, den 03. August 1998


Oberbürgermeister

Vorhaben - und Erschließungsplan
über die vorgesehene Bebauung der Grundstücke
Flst.Nr.2232/38, 2232/39, 2267, 2267/1 und 2267/4 (hiervon nur ein
Teil)
auf Gemarkung Baiertal

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

A. Geltungsbereich

Der Vorhaben und Erschließungsplan umfaßt folgende Grundstücke der im Zusammenhang bebauten Ortslage: Flst.Nr. 2232/38, 2232/39, 2267, 2267/1 und einen Teil von 2267/4; alle auf Gemarkung Baiertal gelegen. Der Geltungsbereich wird im Norden von der Horrenberger Straße, im Süden vom Gauangelbach, im Westen und Osten von den bebauten Grundstücken Flst.Nr.2232 und 2267/4 begrenzt.

B. Ziel und Zweck

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan soll die bestehende Baulücke zwischen den bereits bebauten Grundstücken Flst.Nr.2232 und 2267/4 in der dargestellten Form geschlossen werden.

C. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

C 1 Grundbesitzverhältnisse

Sämtliche Grundstücke befinden sich im Privateigentum der Erbengemeinschaft Filsinger.

C 2 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Die Grundstücke (mit Ausnahme eines Teils des Grundstücks Flst.Nr.2267/4) dienten früher dem Fuhrunternehmen Filsinger als Abstellplatz für die Lastkraftwagen und als Lagerplatz. Heute werden die Gebäulichkeiten wie folgt genutzt:

- als Pkw-Abstellplatz die zwei Hallen an der Horrenberger Straße und
 - als Schuppen bzw. Lagergebäude die zwei Gebäude im hinteren Bereich am Gauangelbach.
- Ansonsten liegen die Grundstücke brach.

C 3 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten sich dennoch Altlasten herausstellen, so sind diese von den jetzigen Eigentümern auf eigene Kosten zu beseitigen.

C 4 Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche zeichnen sich durch eine relativ homogen strukturierte, lockere Wohnbebauung aus.

D Begründung für die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans

D 1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) soll die derzeit bestehende Nutzung der umgebenden Gebiete erhalten werden.

D 2 Maß der baulichen Nutzung

Das umgebende Baugebiet zeichnet sich durch eine geringe Dichte aus, die auch bei den neuen Grundstücken durch die geplante Grund- und Geschößflächenzahl erhalten werden soll.

D 3 Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Die beiden neuen Bauplätze an der Horrenberger Straße werden durch selbige erschlossen, wogegen die drei hinteren Bauplätze am Gauangelbach durch einen Privatweg erschlossen werden. Durch die Planung der neuen Wohngebäude ergibt sich keine Veränderung der bestehenden Verkehrserschließung. Die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen sind zur Aufnahme der zusätzlichen Bebauung ausreichend dimensioniert.

D 4 Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen nach § 8a BNatSchG sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Vorhaben- und Erschließungsplan vermeidet mit den getroffenen Festsetzungen erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt. Die Festsetzung von darüberhinausgehenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

E Flächenbilanz

Bruttobaugebiet, davon		2 545 qm
Allgemeines Wohngebiet	2 545 qm	
(Bauplatz 1)	(700 qm)	
(Bauplatz 2)	(570 qm)	
(Bauplatz 3)	(590 qm)	
(Bauplatz 4)	(600 qm)	
(Bauplatz 5 für Stellplätze)	(85 qm)	
Erschließungsstraße 6		195 qm
Gesamtfläche		2 740 qm

Gefertigt:
Mauer, den 12.4.1997

Wolfgang Metzger
Dipl.-Ing. (FH) Vermessungs- u.
Maurermeister
69256 Mauer
Tel. 0 62 26 7 22 17

Vorhaben - und Erschließungsplan

Seite 1

über die vorgesehene Bebauung der Grundstücke

Fist.Nr.2232/38, 2232/39, 2267, 2267/1 und 2267/4 (hiervon nur ein Teil)

auf Gemarkung Baiertal

Textliche (schriftliche) Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planeinschriebe wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) sowie gemäß Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 8.8.1995 (GBl. S. 617) folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB i.V. mit §§ 1-23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) BauGB i.V. mit BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO für das gesamte Gebiet.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB i.V. mit §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

2.1 Zahl der maximalen Vollgeschosse II

2.2 Grundflächenzahl 0,3

2.3 Geschosflächenzahl 0,6

3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

Für das gesamte Gebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB i.V. mit §§ 14 und 19 (4) BauNVO)

4.1 Garagen sind nur an den im Plan gekennzeichneten Stellen zulässig.

4.2 Stellplätze sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen sowie darüberhinaus auch noch an anderen Stellen auf den Baugrundstücken zulässig.

4.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO nicht gestattet.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

5.1 Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

5.2 In den im Plan gekennzeichneten Bereichen sind zur Eingrünung der Stellplätze und Garagen Pflanzungen mit ortsüblichen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

- 5.3 Flachdächer sowie Dachflächen mit einer Neigung bis zu 10 Grad sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung anzusäen.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

- 1.1 **Dächer**
Die Gebäude sind mit einem Satteldach zu versehen. Die Dachneigung wird auf 30 bis 45 Grad festgesetzt.
- 1.2 **Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster**
Zulässig sind nur Einzelgauben. Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster über 1,0 m² sind unzulässig.

2. Stützmauern und Einfriedigungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang der Horrenberger Straße ist eine durchlässige Einfriedigung bis zu 80 cm Höhe zulässig. Gestattet sind: Holzzäune, leichte Konstruktionen aus Eisen oder Stahlgitter, Maschendrahtzäune in Verbindung mit einer dichten Heckenhinterpflanzung, Heckenpflanzungen, Sockelmauern bis zu 30 cm Höhe.

3. Höhenlage der Grundstücke

(§ 74 (3) LBO)

Beim Bau der Gebäude und der Gestaltung der Außenanlagen sind die Grundformen des natürlichen Geländes zu erhalten.

C. Hinweise

1. Altlasten/Bodenschutz

- 1.1 In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden und die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
- 1.2 Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
- 1.3 Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.)
- 1.4 Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises (Landratsamt) unverzüglich zu verständigen.
- 1.5 Beim Baugrundaushub ist damit zu rechnen, daß schwermetallbelastete Schlacken und Böden aus dem historischen Bergbau sowie geogen belastetes Erdreich angetroffen wird. Die unmittelbare Nähe zum Gauangelbach und vorhandene Untersuchungsergebnisse lassen B-Belastungen vermuten. Das Schreiben des Umweltschutzamtes vom 19.06.1996 an die Stadt Wiesloch ist daher zu beachten. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Umweltschutzamt und dem Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises vorzulegen.

Gefertigt:
Mauer, den 12.4.1997

Wolfgang Metzger

Dipl. Ing. (FH) Vermessung

Mozartstraße 14

69256 Mauer

Tele 0 62 26 / 22 17

STADT WIESLOCH
GEMARKUNG BAIERTAL
RHEIN-NECKAR-KREIS

VORHABEN - UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

(gem. § 7 BauGBMaßnG)

über die vorgesehene Bebauung der Grundstücke
Flst.Nr. 2232/38, 2232/39, 2267, 2267/1, und 2267/4
(hiervon nur ein Teil).

Die in dem Vorhaben- und Erschließungsplan darge-
flurstücksgrenzen und - bezeichnungen stimmen mit
dem neuesten Stand des Liegenschaftskatasters
überein (Auszug vom März 1997).

Gefertigt:
Mauer, den 12.4.1997

Wolfgang Metzger

Dipl. Ing. (FH) Vermessung

Mozartstraße 14

69256 Mauer

Tel. 06226/2214