

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Mit in Kraft treten dieser Bebauungsplanänderung treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften innerhalb des Geltungsbereichs außer Kraft.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

1. **Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - 1.1 **Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO**
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplan und somit nicht zulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Das Maß der baulichen Nutzung ist festgelegt durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen (maximale Trauf- und Firsthöhe).
 - 2.1 **Grundflächenzahl § 19 BauNVO**
Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 darf mit den in § 19 Abs. 4 genannten Anlagen um höchstens 1/3 überschritten werden, wobei Stellplätze und Zufahrten mit versickerungsfähigem Material sowie begrünte Dächer auf Garagen oder überdachten Stellplätzen nur zur Hälfte auf die Grundflächenzahl angerechnet werden.
 - 2.2 **Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO**
Die Traufhöhe darf maximal 6,0 m, die Firsthöhe maximal 9,0 m betragen. Höhenbezugspunkt für Trauf- und Firsthöhe ist die Hinterkante der Adolf-Pfisterer-Straße in der Mitte des durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstückteils.
3. **Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO**
Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise festgesetzt.
4. **Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO**
Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Terrassen oder Balkonen ist bis zu maximal 2 m zulässig.
5. **Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
Die Firstrichtung des Hauptgebäudes ist parallel zum Höhenweg anzuordnen.
6. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wobei Garagen nur in baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude zugelassen sind und zur jeweiligen Zufahrtsstraße (Garagenzufahrt) einen Abstand von 5 m einhalten müssen.

7. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Der auf dem Grundstück stehende Baum soll erhalten werden, wenn dies auf Grund Bebauung des Grundstücks nicht möglich ist, so ist auf dem Baugrundstück außerhalb der bebauten Flächen ein gleichwertiger Baum zu pflanzen. Dabei sind einheimische Laub- oder Obstbäume zu verwenden.

II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der am Tag des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachgestaltung

Die Dächer des Hauptgebäudes sind als Satteldach oder versetztes Pultdach auszuführen und mit rot- bis brauntonigen Dachsteinen oder Dachziegeln einzudecken oder als begrüntes Dach auszuführen.

Dächer von Garagen oder überdachten Stellplätzen sind entweder in der gleichen Neigung wie das Hauptgebäude auszuführen oder bei Flachdach zu begrünen.

Die Dachneigung beträgt 25° – 30°, bei versetzten Pultdächern 15° – 35°.

2. Zahl der Stellplätze § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Es sind je Wohnung erforderlich und nachzuweisen:

Bei einer Wohnfläche von mehr als 50 qm	1,5 Stellplätze
Bei einer Wohnfläche von mehr als 100 qm	2,0 Stellplätze.

Wiesloch, 28. April 2004

Fachbereich 6
Planung, Bau- und Bodenrecht


Peter Ketterer

GROSSE KREISSTADT WIESLOCH

BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG STÖRCHELBERG; Flst.Nr.3186/1“

BEGRÜNDUNG

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Am 22.11.1962 wurde der Bebauungsplan „Störchelberg“ in der damals noch selbstständigen Gemeinde Schatthausen rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan sah an seiner nördlichen Geltungsbereichsgrenze (außerhalb des Geltungsbereiches nachrichtlich dargestellt) eine Umgehungsstraße für die Landesstraße 547 vor. Auf Grund der notwendigen Abstandsfläche von 25 m zur Fahrbahnachse dieser geplanten Umgehungsstraße wurde die rückwärtige Baugrenze der Grundstücke nördlich der Adolf-Pfisterer-Straße festgesetzt. Dies führte dazu, dass am westlichen Ende der Adolf-Pfisterer-Straße das Grundstück Flst.Nr. 3186/1 entstand, welches jedoch auf Grund der Abstandsflächen nicht bebaubar war. Dieses Grundstück wurde deshalb im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt. Nachdem die damals geplante Umgehungsstraße jedoch nicht gebaut wurde und sich zwischenzeitlich ein weiteres Baugebiet nördlich des Gebietes Störchelberg anschließt, ist diese Festsetzung der rückwärtigen Baugrenze nicht mehr in der Abstandsfläche zu einer Landesstraße zu begründen.

2. Bestand

Das Grundstück Flst.Nr. 3186/1 ist als kleine Wiese mit 405 qm im wesentlichen ungenutzt. Im Nordwesten steht ein kleiner Laubbaum, die Böschungsflächen zur Adolf-Pfisterer-Straße und zum Höhenweg sind zum Teil mit niederen wild aufgegangenen Hecken bestanden. Eine große ökologische Bedeutung für das gesamte Baugebiet kann dem Grundstück nicht zugesprochen werden, in der Abwägung gegenüber der Inanspruchnahme von neuen Flächen im Außenbereich ist die Schließung dieser Lücke vorzuziehen. Auch im Rahmen der Agenda 21 der Stadt Wiesloch ist festgelegt, dass der Schließung von Baulücken oder Nutzung von Flächen in bestehenden Gebieten vor der Neuausweisung von Bauflächen im Außenbereich der Vorrang einzuräumen ist.

3. Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach Anlage 1 zu § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist diese Bebauungsplanänderung als sonstiges Städtebauprojekt im Sinne der Nr. 18.7 einzuordnen. Da die Fläche des Geltungsbereiches mit 405 qm jedoch deutlich unter der Vorprüfswelle liegt, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Als Ausgleich für den zu erwartenden - wenn auch geringfügigen - Eingriff setzt der Bebauungsplan fest, dass der kleine auf dem Grundstück stehende Baum erhalten werden soll oder, sofern dies auf Grund der Bebauung nicht möglich ist, ein entsprechender gleichwertiger Ersatz auf dem Grundstück gepflanzt wird. Des Weiteren sind die nicht bebauten Flächen zu bepflanzen. Gleiches gilt für Flachdächer auf Garagen oder überdachten Stellplätzen.

4. Neue Nutzung

Das Baugrundstück wird als allgemeines Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt, wobei die Ausnahmen nach Absatz 3 nicht zugelassen werden, um den Charakter des übrigen Gebietes nicht all zu sehr zu beeinträchtigen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt, dies entspricht auch in etwa der Bebauung in der näheren Umgebung.

5. Maßnahmen zur Realisierung der Planung

Die Erschließung des Grundstücks ist bereits vorhanden, eventuelle Anschlüsse für Wasser, Abwasser und sonstige Energietrassen müssen von der späteren Bauherrschaft gelegt werden. Die entsprechenden Leitungen sind gemäß den Stellungnahmen der Versorgungsträger sowohl in der Adolf-Pfisterer-Straße als auch im Höhenweg vorhanden.

6. Verfahren

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes für das Grundstück Flst.Nr. 3186/1 wurde vom Gemeinderat der Stadt Wiesloch am 26.11.2003 gefasst. Da die Änderung die Grundzüge des Bebauungsplanes Störchelberg von 1962 nicht berührt, wurde das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden parallel zur Offenlage des Planentwurfes, die in der Zeit vom 9. Februar bis 12. März 2004 erfolgte, gehört. Stellungnahmen oder Anregungen gingen während dieser Zeit keine ein. Am 28. April 2004 beschloss der Gemeinderat die Bebauungsplanänderung als Satzung.

Wiesloch, 28. April 2004

Fachbereich 6
Planung, Bau- und Bodenrecht



Peter Ketterer

VERFAHRENSVERMERKE

Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes:
Bekanntmachung hierzu am:

26.11.2003
02.02.2004

Anhörung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange:

29.01.2004 – 27.02.2004

Offenlage des Planentwurfs:
Bekanntmachung hierzu am:

09.02.2004 – 12.03.2004
02.02.2004

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB:

28.04.2004

Wiesloch, den 29.04.2004



[Signature]
Oberbürgermeister

Ausfertigung des Bebauungsplans:

Wiesloch, den 29.04.2004



[Signature]
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan tritt durch Bekanntmachung des
Satzungsbeschlusses am 06.05.2004 in Kraft.

Wiesloch, den 29.04.2004



[Signature]
Oberbürgermeister