
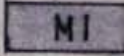




# ZEICHENERKLÄRUNG

## Art der baulichen Nutzung

 Gewerbegebiet

 Mischgebiet

## Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse


0.5 Grundfläche (GRZ)

1.2 Geschossfläche (GFZ)

## Bauweise


o offene Bauweise

b besondere (abweichende) Bauweise


 Baugrenze


0°-25° Dachneigung

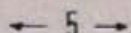
## Verkehrsfläche

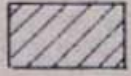
 Gehweg  
Fahrbahn


## Sonstige Festsetzungen

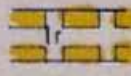
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

 Grenze des räumlich. Geltungsbereiches

 Maße in Meter

 vorhandene Gebäude

 Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität)

 Leitungsrecht

## Füllschema der Nutzungsschablone

Art d. Nutzung	Zahl d. Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachneigung



# SATZUNG

## A. Rechtliche Grundlage

Aufgrund der §§ 1,2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes,  
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
( Baunutzungsverordnung ), § 73 der Landesbauordnung  
für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeinde-  
ordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen  
Fassung hat der Gemeinderat den Bebauungsplan "  
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

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und  
BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG )

- Gewerbegebiet GE ( § 8 BauNVO )

- Mischgebiet MI ( § 6 BauNVO )

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO sind gemäß  
§ 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ist die Errichtung von  
Einzelhandels- und Handelsbetrieben mit Verkauf an End-  
verbraucher nicht zulässig. Als Ausnahme können Be-  
triebe zugelassen werden, die in Verbindung mit hand-  
werklichen Dienstleistungen stehen und Betriebe, die  
der unmittelbaren Versorgung des Gebietes dienen.

Vorhandene Einzelhandels- und Handelsbetriebe dürfen  
in betriebsnotwendigem Umfang erweitert werden, sofern  
die Betriebsstruktur erhalten bleibt.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG  
und §§ 16 ff. BauNVO)

a) Grundflächenzahl GRZ, Geschossflächenzahl GFZ  
(§§ 19 und 20 BauNVO) entsprechend den Planein-  
schriften,

b) Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO) entsprechend  
den Planeinschriften,

Als Ausnahme kann die Zahl der Vollgeschosse um ein  
Geschoss überschritten werden, wenn dabei eine Geschoss-  
flächenzahl von 1,8 nicht überschritten wird.

1.1.3 Bauweise ( § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG und § 22 BauNVO )  
offene Bauweise ( § 22 Abs. 2 BauNVO )  
besondere ( Abweichende ) Bauweise ( § 22 Abs. 4 BauNVO )

In der besonderen (abweichenden) Bauweise sind die  
Hauptgebäude entsprechend der offenen Bauweise mit  
seitlichem Grenzabstand zu errichten, dabei können Ge-  
bäuelängen über 50 m zugelassen werden.

Gewerbliche Nebengebäude und Garagen sind ohne Einhal-  
tung eines seitlichen Grenzabstandes innerhalb der  
überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.1.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG und  
§ 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grund-  
stücksflächen zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9  
Abs. 4 BBauG und § 73 LBO)

2.1 Dächer

Die Dachneigung darf 27 Grad nicht übersteigen, Dächer  
sind mit blendungsfreiem Material einzudecken.

2.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Außenflächen der baulichen Anlage sind in hellen  
Farbtönen zu gestalten.

2.3 Werbeanlagen

sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.4 Außenanlagen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit  
sie nicht als Zugang, Zufahrt oder Lagerflächen  
dienen, landschaftsgärtnerisch anzulegen. Dabei sind  
Auffüllungen und Abgrabungen nicht zulässig.

2.5 Einfriedigungen

entlang der öffentlichen Straßen sind bis zu einer Ge-  
samthöhe von 1,8 m zulässig. Bei dem über 0,3 m hin-  
ausgehenden Teil der Einfriedigung darf es sich nicht  
um geschlossene Einfriedigungen handeln.

Einfahrtstore an der Grundstückszufahrten sind von der  
Grundstücksgrenze mindestens 6,0 m zurückzusetzen.

Grundstücke, die an die Bahnlinie angrenzen,  
dürfen nur mit dauerhaften, tür- und torlosen  
Einfriedigungen versehen werden.

Stadtbauamt  
Planungsabteilung

Wiesloch, 21.08.1986  
602-Ke-St

B E G R Ü N D U N G

(§ 9 Abs. 8 BBauG)

zur Bebauungsplanänderung "Lempenseitenäcker"

in Wiesloch, Rhein-Neckar-Kreis

## 1.0 Allgemeines

- 1.1 Der Bebauungsplan "Lempenseitenäcker" wurde am 23.11.1972 vom Regierungspräsidium Karlsruhe mit Erlaß Nr. 13-24/0220/109 genehmigt. In dieser Genehmigung wurde jedoch der südliche Teil (südlich der Straße "Lempenseite") ausgespart.
- 1.2 Südlich der Straße "Lempenseite" wurde aufgrund verschiedener Einwendungen ein geänderter Bebauungsplan aufgestellt. Dieser erhielt am 12.03.1974 vom Regierungspräsidium Karlsruhe unter obengenannter Erlaßnummer die Genehmigung. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung "Lempenseitenäcker südlicher Teil".
- 1.3 Das Gebiet der Bebauungsplanänderung liegt ca. 800 m südwestlich des Stadtkerns. Es wird begrenzt:
  - im Norden von der Nebenbahnlinie und der Güterstraße im Bahnhofsreich
  - im Osten durch die Hauptstraße
  - im Süden durch die Straße "Lempenseite" und
  - im Westen durch das Gelände der Kleintierzüchter Wiesloch.

## 2.0 Nutzung

### 2.1 Vorhandene Nutzung

Das Misch- und Gewerbegebiet wird genutzt von Handwerksbetrieben (Sanitärgeschäft, Gipsergeschäft, Raumausstatter, Kfz-Handwerk) sowie einigen Groß- und Einzelhändlern (Baustoffe, Bürobedarf, Modellflug u. a.). Auf einem großen Teil des Mischgebietes befindet sich die Betriebsverwaltung Kurpfalz der Badenwerk AG (Verwaltung und Betriebshof).

## 2.2 Zulässige Nutzung

Der Bebauungsplan "Lempenseitenäcker" setzt das Gebiet nördlich der Straße "Lempenseite" als Gewerbegebiet und Mischgebiet fest. Einschränkungen in der Nutzung enthält der Bebauungsplan keine. Rechtsgrundlage für die bauliche Nutzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist die Baunutzungsverordnung von 1968. Hiernach sind Verbrauchermärkte sowohl in Gewerbegebieten als auch in Mischgebieten zulässig, soweit sie nicht der übergemeindlichen Versorgung dienen und nicht unter die Vorschriften des § 11 Baunutzungsverordnung 1968 fallen.

## 3.0 Änderungen gegenüber dem vorhandenen Plan

- 3.1 Das Mittelzentrum Wiesloch ist nach den Festsetzungen des Regionalplanes weiter auszubauen. Dabei genießt ein Zusammenhalten und Zusammenbringen der Einkaufsfunktion im Kernbereich einen hohen Stellenwert. Die Zentrumsfunktion soll durch Erweiterungsflächen für Dienstleistung und Einzelhandel, vor allem im Kernbereich und in Verbindung mit Sanierungsmaßnahmen, gestärkt und ausgebaut werden.

1979/80 wurde von der BBE-Unternehmensberatung GmbH, Köln, ein Strukturgutachten für Wiesloch als Versorgungszentrum erstellt. In dieser Untersuchung wurde u. a. festgestellt, daß die Einzelhandelsstruktur als ausgewogen und ausgeglichen zu beurteilen ist. Diese Aussage gilt sowohl für die Flächenrelation Facheinzelhandel: Warenhausunternehmen als auch innerhalb der Wirtschaftsgruppierungen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollten auf absehbare Zeit nicht zugelassen werden, um die gesunde Struktur der Gesamtstadt nicht zu gefährden.

Im Rahmen der Altstadtsanierung wurden in den 20 Jahren erhebliche Anstrengungen unternommen, um die obengenannten Ziele zu erreichen. Von privater und öffentlicher Seite wurden über 120 Mio DM investiert, um einen funktionsfähigen Stadtkern aufzubauen.

In den letzten Jahren häuften sich die Anfragen von Supermärkten, Verbrauchermärkten u. ä. nach Grundstücken bzw. Umnutzungsmöglichkeiten vorhandener Betriebe in Stadtrandlagen. Gerade solche, sehr aggressiv arbeitende Vertriebsformen tragen zu einer städtebaulich-funktionellen Aushöhlung der Altstadt bei. Durch eine Konzentration, insbesondere am westlichen Stadtrand, besteht sogar die Gefahr der Bildung eines Subzentrums mit gravierenden Auswirkungen auf die derzeit ausgewogene Einzelhandelsstruktur in ihrer städtebaulichen Funktion.

Aufgrund der Baunutzungsverordnung von 1968 sind in Gewerbegebieten und Mischgebieten auch großflächige Einzelhandelsbetriebe, Verbrauchermärkte u. ä. zulässig, sofern sie eine nicht übergemeindliche Versorgung bieten und nicht unter die Vorschriften des § 11 Abs. 3 BauNVO 68 fallen. Da bereits einige vergleichbare Betriebsformen in den vorhandenen Gewerbegebieten ansässig sind, reicht eine Anpassung an die Baunutzungsverordnung von 1977 nicht aus, es ist vielmehr ein Ausschluß der entsprechenden Nutzungen erforderlich, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

- 3.2 Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 1972/73
- Handels- und Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher sind im gesamten Geltungsbereich nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Betriebe, die in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen stehen und von denen keine Auswirkungen im Sinne der Ziff. 3.1 dieser Begründung ausgehen. Auch Betriebe, die der Gebietsversorgung dienen, sind in diesem Änderungsgebiet zulässig. Vorhandene Handels- und Einzelhandelsbetriebe sind in ihrem Bestand geschützt, die Betriebsstruktur sollte jedoch erhalten bleiben. Der Bestandsschutz schließt auch betriebsnotwendige Erweiterungen mit ein.

- Die Geschößflächenzahlen wurden im Gewerbegebiet auf das innerhalb der überbaubaren Fläche mögliche Volumen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan reduziert, wo dies erforderlich war.

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

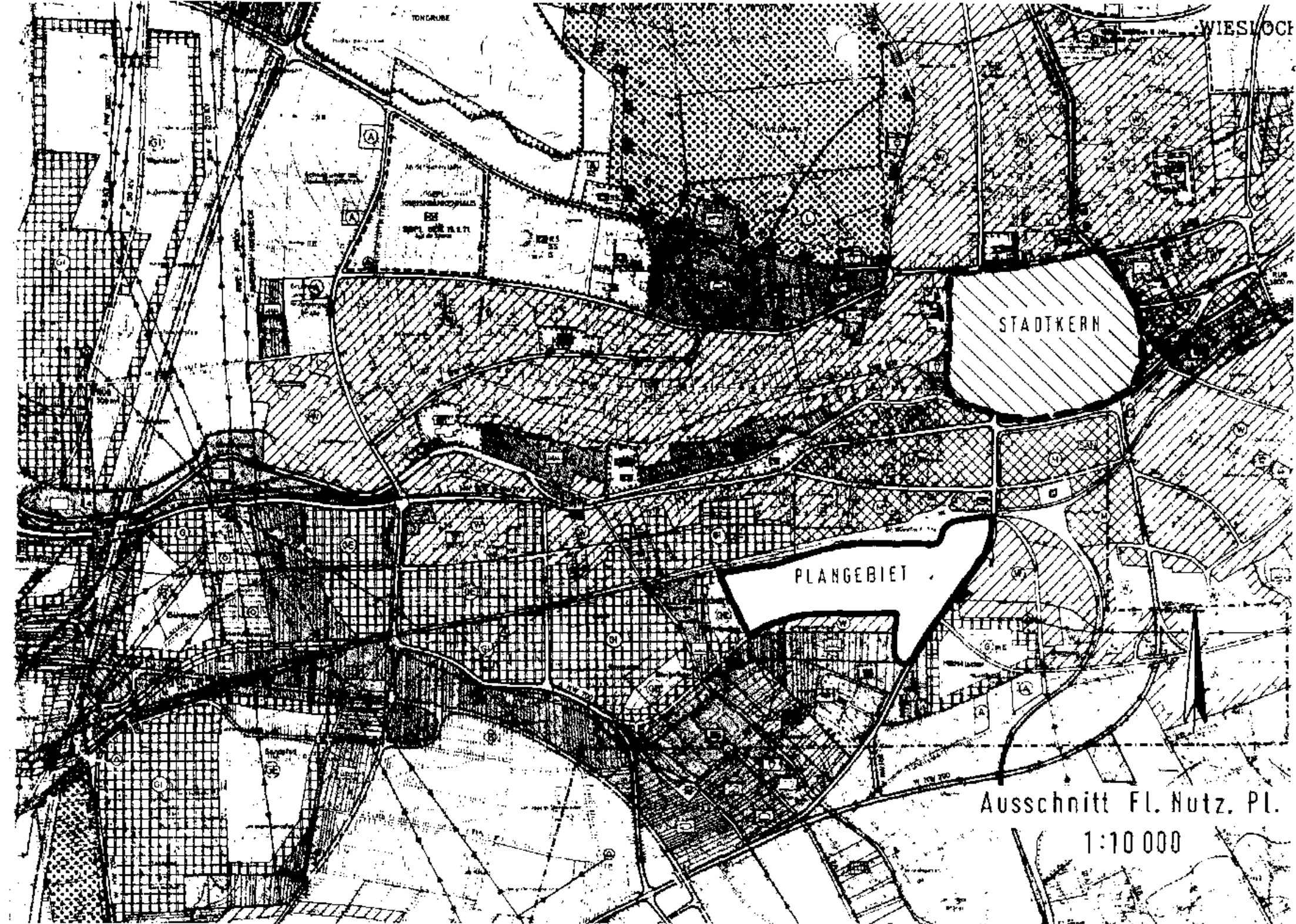
Wiesloch, August 1986

Stadtbauamt

Planungsabteilung:

  
Ketterer





TONGRUBE

WIESLOCH

STADTKERN

PLANGEBIET

Ausschnitt Fl. Nutz. Pl.

1:10 000

BEBAUUNGSPLAN  
Südl. Teil  
Nr. 13-24 / 0220 / 109  
gen. 12.3.1974  
LEMPENSEITENÄCKER

STADTBAUAMT      WIESLOCH

ABTEILUNG      PLANUNG

# BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

LEMPENSEITENÄCKER

	DATUM	NAME	PLANZEICHEN	MAßSTAB
bearbeitet		KETTERER	305	1:1000
gezeichnet	Mai 1985	RZOUNEK		
geändert	AUG. 1986			
geändert				



## C. Beschlüsse u. Genehmigungen

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BBauG am 18.7.1984 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Bekanntmachung hierzu am: 6.8.1984

Wiesloch, den 29.1.1987



*W. J. F. L.*  
Oberbürgermeister

Der Bebauungsentwurf hat gemäß § 2 a (6) BBauG nach ortsüblicher Bekanntmachung am 25.9.1986 vom 6.10.86 bis einschließlich 9.11.1986 öffentlich aufgelegt.

Wiesloch, den 29.1.1987



*W. J. F. L.*  
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG und § 73 LBO in Verbindung mit § 4 GO durch Beschluß des Gemeinderates vom 28.1.1987

als Satzung beschlossen.

Wiesloch, den 29.1.1987



*W. J. F. L.*  
Oberbürgermeister

Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde: siehe unten

Ausgefertigt

Wiesloch, den 7.7.1987



In Vertretung  
*H. Mohr*  
Helmut Mohr  
Bürgermeister  
Oberbürgermeister

Durch Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BBauG vom 9.7.1987

ist der Bebauungsplan am 9.7.1987 rechtsverbindlich geworden.

Wiesloch, den 9.7.1987



In Vertretung  
*H. Mohr*  
Helmut Mohr  
Bürgermeister  
Oberbürgermeister

Nr. 22-24/0225/109

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 73 LBO)

Karlsruhe, den 19.06.1987

Regierungspräsidium  
Karlsruhe

*Astor*

Astor

