



Legende

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB,
§§ 1 bis 11 der BauNVO)

WA

Allgemeine Wohngebiete

(§ 4 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete-Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB,
§ 16 BauNVO)

0.4

Grundflächenzahl

SD Satteldach

PD Pultdach

TH Traufhöhe

FH Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB,
§§ 22 und 23 der BauNVO)



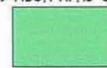
Baugrenze



Abweichende Bauweise

9. Grünflächen

(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4,
§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)



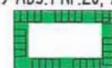
Private Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4,

§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a und Abs.6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des

Bebauungsplans

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B.

von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

(z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

III Vorkehrungen zum Schutz vor

schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne
des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(Zweckbestimmung: Anforderungen an Aussenbauteile

(Lärmpegelbereich III) nach DIN 4109

(§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)

 STADT WIESLOCH	Projekt: Häuseläcker 1.Ä		
	Plantyp: Legende		
erstellt von: Br	M: 1:950		Datum: 28.04.2010

BEBAUUNGSPLAN

„Häuseläcker“ – 1. Änderung

-Satzungsfassung-

Fertigung 2/4
08.07.2004

Große Kreisstadt Wiesloch
Rhein-Neckar-Kreis



BEBAUUNGSPLAN „HÄUSELÄCKER“ – 1. ÄNDERUNG

RECHTLICHE GRUNDLAGE

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-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) 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 Bebauungsplan „Häuseläcker“ – 1. Änderung

als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des zeichnerischen Teils ergibt sich anhand der Planzeichnung des Bebauungsplans „Häuseläcker“ – 1. Änderung in der Fassung vom 08.07.2004.

Der räumliche Geltungsbereich des geänderten schriftlichen Teils entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Häuseläcker“ in der Fassung vom 11.12.2002.

Bestandteile:

Bebauungsplan:

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

Als Anlage zur Satzung ist eine Begründung beigelegt.

Inkrafttreten:

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.



SCHRIFTLICHER TEIL DES BEBAUUNGSPANS

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gegenüber dem Bebauungsplan „Häuseläcker“, rechtskräftig seit dem 11.12.2002 (vgl. Anlage), geänderte Festsetzungen:

2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Terrassen und der auskragende Teil von Balkonen 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.

Die festgesetzten Grundflächen dürfen für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 genannten Anlagen um höchstens 25 vom Hundert überschritten werden.

Stellplätze mit versickerungsfähigem Material sowie begrünte Dächer auf Garagen und überdachten Stellplätzen werden nur zur Hälfte auf die Grundflächenzahl angerechnet.

3 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

Als Bauweise ist für die im zeichnerischen Teil mit „1a“ und „1b“ gekennzeichneten Bereiche gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind dabei entsprechend der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu erstellen, wobei die Länge dieser Häusformen auch mehr als 50 m betragen darf.

Für die Bereiche „2“ – „6“ ist die Bauweise durch Planeintrag als offene Bauweise festgesetzt. In der Planzeichnung sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser sowie nur Hausgruppen als Reihenhausbebauung zulässig sind.

4 überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Die seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen können durch Terrassen als Ausnahme gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 überschritten werden.

Die seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen können durch Balkone als Ausnahme gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 bis zu einer Tiefe von 1,0 m überschritten werden; im Bereich „6“ gilt dies für die rückwärtigen Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,5 m.

Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Häuseläcker“, rechtskräftig seit dem 11.12.2002, bleiben von der Bebauungsplanänderung unberührt.

BEGRÜNDUNG

1 Allgemeines

Der Bebauungsplan „Häuseläcker“ wurde durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 11.12.2002 rechtskräftig. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die Fläche zwischen Hauptstraße, Steingötter-Greiff-Straße und der Johann-Philipp-Bronner-Straße zu Wohnbauzwecken nutzen zu können.

2 Planungsanlass/Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan

Zur Zeit besitzen zwei Investoren konkrete Vorstellungen, wie die Fläche entlang der Hauptstraße zwischen der vorhandenen Gärtnerei und dem neu errichteten Kreisel genutzt werden könnte. Im Bereich des Kreisels ist ein Seniorencentrum geplant, dessen Bestandteile eine Pflegeeinrichtung mit ca. 75 Betten sowie rund 15 betreute Seniorenwohnungen sein sollen. Auf dem südlichen Teil des Geländes sollen ein Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten sowie 6 Stadthäuser entstehen.

Die Planungsabsichten der Investoren lassen sich mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, der für die zu überplanende Fläche ein recht enges städtebauliches Konzept festlegt, nicht umsetzen. Der Bebauungsplan soll daher im Rahmen der Planänderung flexibler gestaltet werden.

Die wesentlichen Änderungen sind im Einzelnen:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird vergrößert, die im ursprünglichen Bebauungsplan vorhandene Differenzierung zwischen Hauptgebäude und Flächen für Stellplätze entfällt.

Im Bereich des geplanten Seniorencentrums wird die GRZ von 0,4 auf 0,52 erhöht, die maximal zulässige Traufhöhe von Pultdächern ist mit 12,5 m um 2,5 m höher als bisher.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern „Pfg2“ wird in ihrer Lage verschoben.

Durch die geänderte Bauweise sind entsprechend der offenen Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Darüber hinaus wird die Zulässigkeit von Terrassen und Balkonen flexibler geregelt.

Da durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des geänderten zeichnerischen Teils beinhaltet die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 15699, 15700, 15701 und 15702 und besitzt eine Größe von ca. 5.300 m²; der räumliche Geltungsbereich des geänderten schriftlichen Teils entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Häuseläcker“ in der Fassung vom 11.12.2002. Die mit dem Bebauungsplan parallel aufgestellten örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Häuseläcker“ bleiben von der Planänderung unberührt.

4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Nach den Regelungen des § 8a BNatSchG ist auch bei der Änderung von Bebauungsplänen zu prüfen, inwieweit durch die Änderung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Hierzu ist anhand einer groben Prognose abzuschätzen, ob aufgrund der Überplanung des Gebiets künftig „mehr Eingriff“ zulässig wird als bisher.



Im vorliegenden Verfahren wird auf einer Teilfläche von ca. 2.200 m² die GRZ von 0,4 auf 0,52 erhöht. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern „Pfg2“ wird in ihrer Lage verändert sowie in ihrer Fläche von rund 750 m² auf ca. 200 m² verkleinert, was sich durch die für den Bebauungsplan geltende örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen relativiert.

Betrachtet man die Größe des Gesamtgebietes „Häuseläcker“, ist ein auf Grund der Planänderung erhöhter Eingriff nicht zu erwarten.

5 Prüfung der UVP-Pflicht nach UVPG

Nach dem UVPG ist bei bestimmten verwaltungsbehördlichen Verfahren eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei der Planung handelt es sich auf Grund der Lage innerhalb eines Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB um ein Vorhaben im Sinne von Ziff. 18.8 i. V. m. Ziff. 18.7 der Anlage 1 zu § 3c Abs. 1 UVPG (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“).

Dies hat zur Folge, dass eine generelle UVP-Pflicht nicht besteht, es ist lediglich zu prüfen, ob eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG durchzuführen ist. Der Geltungsbereich des geänderten zeichnerischen Teils des Bebauungsplans besitzt eine Fläche von ca. 5.300 m². Mit den festgesetzten zulässigen Grundflächen von insgesamt rund 2.400 m² liegt dieser Wert deutlich unterhalb der in Ziff. 18.7 der Anlage 1 zu § 3c Abs. 1 UVPG für die allgemeine Vorprüfung festgelegten Grenze von 20.000 m².

6 Zusammenfassendes Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander war in diesem Verfahren insbesondere zu berücksichtigen, dass die durch die Planänderung realisierbare Nutzung eines Seniorencentrums städtebaulich wünschenswert ist. Die unter Ziff. 4 beschriebenen Auswirkungen treten dabei in den Hintergrund.

Frank Schröter
Fachbereich 6
-Stadtplanung und Bodenordnung-

08.07.2004

VERFAHRENSVERMERKE

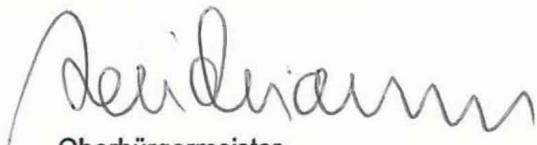
Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes: 06.12.2003/31.03.2004
Bekanntmachung hierzu am: 10.04.2004

Anhörung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange: 19.04.2004 – 19.05.2004

Offenlage des Planentwurfs: 19.04.2004 – 19.05.2004
Bekanntmachung hierzu am: 10.04.2004

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB: 30.06.2004

Wiesloch, den 08.07.2004



Oberbürgermeister



Ausfertigung der Satzung:

Wiesloch, den 08.07.2004



Oberbürgermeister



Der Bebauungsplan tritt durch Bekanntmachung des
Satzungsbeschlusses am 12.07.2004 in Kraft.

Wiesloch, den 12.07.2004



Oberbürgermeister

