

# ZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung

WR

Reines Wohngebiet

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0.3

Grundflächenzahl

0.6

Geschossflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

## 3. Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig

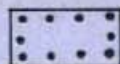


Baulinie



Baugrenze

## 4. Grünflächen



Fläche mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

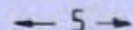


Erhaltung Sträucher

## 5. Sonstige Planzeichen



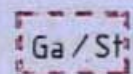
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Maße in Meter



empfohlene Grundstücksgrenze



Garagen / Stellplätze

### Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Bauweise

## A. Rechtliche Grundlage

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

„ Nähere Helde „

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 BauGB und BauNVO)
  - 1.1 Bauliche Nutzung
    - 1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und BauNVO)
      - Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)
    - 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 16 BauNVO)
      - a) Zahl der Vollgeschosse (§ 18 i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO) entsprechend Planeinschrieb
      - b) Grundflächenzahl (§ 19 i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO) entsprechend Planeinschrieb
      - c) Geschosflächenzahl (§ 20 i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO) entsprechend Planeinschrieb
  - 1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
    - offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
  - 1.3 Nebenanlagen  
im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 i.V.m. § 14 BauNVO).
  - 1.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)  
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.
  - 1.5 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB)  
Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Splitt, Schotterrasen u.ä.).
  - 1.6 Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB)  
Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und zu pflegen. Soweit einzelne Gehölze entfernt werden ist ein gleichwertiger Ersatz auf dem Grundstück zu pflanzen.
  - 1.7 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)  
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf max. 0,4 m über der Hinterkante Gehweg liegen, gemessen in der Mitte des jeweiligen Gebäudes.
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 73 LBO)
  - 2.1 Gebäudehöhen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)  
Bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf die Wandhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit Unterkante Dach) 6,0 m nicht überschreiten.
  - 2.2 Dächer (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)  
Als Dachform ist das Satteldach oder eine dem Satteldach ähnliche Dachform (z.B. versetzte Dachflächen) festgesetzt. Die Dachneigung darf max. 30° betragen. Die Dachdeckung ist in ziegelrotem oder braunem Farbton auszuführen. Die Firstrichtung muß senkrecht zur Straße "Ulmenweg" weisen.
  - 2.3 Außenantennen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)  
Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.
  - 2.4 Außenanlagen und Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grün- oder Gartenflächen anzulegen. Darauf sind nur standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen.  
  
Einfriedigungen entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind nur als Hecken oder Zaun mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Gegenüber der Straße sind Einfriedigungen nur mit Hecken zulässig.

# **B E G R Ü N D U N G**

**(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

**zur Bebauungsplanänderung**

**"Nähere Helde"**

**in Wiesloch, Rhein-Neckar-Kreis**



## 1. Allgemeines

- 1.1 Der Bebauungsplan "Nähere Heide" wurde am 10.07.1961 vom Landratsamt Heidelberg genehmigt.
- 1.2 Das Gebiet ist als reines Wohngebiet (WR) mit großzügigen Grundstücken festgesetzt. Als Bauweise ist die offene Bauweise mit Einzelhäusern ausgewiesen, die Geschosflächenzahl liegt bei zweigeschossiger Bebauung bei 0,6.
- 1.3 Im Zentrum des Baugebietes sind zwei sehr groß bemessene Kinderspielplätze als Grünflächen mit jeweils ca 1.000 - 1.500 qm Größe beiderseits des Ulmenweges ausgewiesen.
- 1.4 In der Gesamtstadt Wiesloch liegt der Flächenanteil aller Spielplätze bezogen auf die Einwohnerzahl bei ca. 1 qm/Einwohner, im Gebiet Nähere Heide derzeit bei ca. 2,5 qm/Einwohner (beide Spielplätze). In dieser Gegenüberstellung sind die "wilden" Spielflächen im Außenbereich noch nicht mitgerechnet. Bei nur noch einem Spielplatz im Gebiet Nähere Heide entspricht der Anteil pro Einwohner dem der Gesamtstadt.

## 2. Bedarf

In der Kernstadt stehen derzeit kaum noch Baugrundstücke zur Verfügung, die Nachfrage ist jedoch nach wie vor sehr hoch. Bevor weitere Außenbereichsflächen in Anspruch genommen und überplant werden ist eine Aktivierung der möglichen Bauflächen innerhalb der Ortslage angezeigt. Soweit dies nach § 34 BauGB möglich ist, werden Baulücken direkt einer Bebauung zugeführt, in einigen Fällen sind jedoch geringfügige Änderungen von Bebauungsplänen erforderlich um die vorhandenen Baureserven nutzen zu können.

### 3. Situation im Gebiet "Nähere Helde"

Das Baugebiet "Nähere Helde" grenzt direkt an den Außenbereich mit Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder an. Auch in den benachbarten Gebieten befinden sich Spiel- und Bolzplätze, die genutzt werden können. Beim geplanten Bau der Grundschule und des Kindergartens im Gewann Grassenberg, zwischen Münchäckerweg und Südtangente, entstehen weitere Frei- und Spielflächen, so daß ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Flächen auch bei nur einem Spielplatz im Gebiet Nähere Helde vorhanden ist. Hinzu kommt, daß die Hausgrundstücke mit durchschnittlich 600 - 700 qm Grundstücksfläche sehr großzügige Garten- und Freiflächen besitzen. Hier bestehen vielfältige Spielmöglichkeiten gerade für kleinere Kinder in unmittelbarer Wohnungsnähe und unter Aufsicht der Eltern. Somit ist ein Kinderspielplatz mit über 1.000 qm für den Einzugsbereich dieses Baugebietes ausreichend.

Die angrenzenden Baugebiete Münchäcker/Bergweg, Tuchbleiche, Mühlhölzle sind mit eigenen Spielplätzen ausreichend ausgestattet, die jeweiligen Bebauungspläne enthalten entsprechende Festsetzungen. Auch im nordwestlich angrenzenden Altstadtgebiet gibt es mit dem Spielplatz an der Stadtmauer, dem Bolzplatz Friedrichstraße und insbesondere dem Schillerpark mit Kleinkinderspielplatz sowie Sport- und Rasenflächen weitere großzügige Spielmöglichkeiten, so daß der Einzugsbereich sich ausschließlich auf den Bereich des Baugebietes beschränkt.

### 4. Änderung

Durch diese Bebauungsplanänderung soll die bisherige Festsetzung "öffentliche Grünfläche/Kinderspielplatz" für Flurstück Nr. 11324 ersetzt werden durch die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR). Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise sollen sich in die Umgebung einfügen; durch Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und der Geschosßflächenzahl wird dies sichergestellt.



## 5. Konflikte

### 5.1 Konflikt mit Natur und Landschaft

Gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz ist auch bei einer Änderung eines Bebauungsplanes über die Eingriffe in Natur und Landschaft abzuwägen und zu entscheiden. Der bisherige Spielplatz auf Flurstück Nr. 11324 ist mit einer Schotter-/Splittschicht bedeckt, die zum Teil mit Gras durchwachsen ist. Insbesondere die Umfangsgrenzen des Grundstückes sind mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Hier befinden sich Berberitzen, einige Spitzahorn, wild aufgegangene Pappeln, Ebereschen, Eschen, eine Robinie, Birken, Feuerahorn und eine wilde Kirsche. An Sträuchern finden sich einige Hartriegelarten, Spiräen, Heckenkirschen, verschiedene Ligusterarten, Weigelie, Strauchrosen und Cotoneaster. An der Straße "Ulmenweg" befindet sich der geringste Bewuchs mit z.T. standortfremden Nadelhölzern, so eine Eibe und eine Blaufichte, als Unterwuchs Mahonia, Cotoneaster, ein Weidenbusch und Efeu.

Bei einer Bebauung des Spielplatzes wird in eine bisher unversiegelte Fläche eingegriffen. Dadurch wird die Versickerung des Oberflächenwassers eingeschränkt. Dieser Eingriff, der zu einem höheren Oberflächenabfluß und einer höheren Abstrahlung führt, ist gegen die Notwendigkeit zur Wohnraumschaffung abzuwägen. Dabei ist die Umwandlung dieser Fläche in einen Bauplatz aus ökologischer Sicht der wesentlich geringere Eingriff als die Neuausweisung im Außenbereich.

Der Eingriff in das Grundstück kann auf dem Grundstück sicherlich nicht voll ausgeglichen werden, über einzelne Festsetzungen der Bebauungsplanänderung ist der Eingriff jedoch zu mildern. Die Bäume und Sträucher am Rande des Grundstückes (ausgenommen im Bereich der späteren Zufahrten und Zugänge am Ulmenweg) sind zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern. Außerhalb der auf den angrenzenden Baugrundstücken vorhandenen Baufluchten sollen keine Nebengebäude oder Garagen zugelassen werden. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind weitere Bäume und Sträucher anzupflanzen. Stellplätze und Garagenzufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Oberflächen angelegt werden.

## 5.2 Konflikt mit der Siedlung

Die Wohnruhe und der Erholungswert eines Grundstücks im Bereich des Spielplatzes wird bei einer Umwandlung zu einem Bauplatz sicherlich nicht wesentlich beeinträchtigt, es ist davon auszugehen, daß von ein oder zwei Wohngebäuden weniger Geräuschemissionen ausgehen als von einem gutfrequentierten Kinderspielplatz, der naturgemäß einen gewissen Geräuschpegel mit sich bringt.

Bezüglich der Bauform und des Baukörpervolumens sollte das vorhandene Maß jedoch nicht überschritten werden um den Charakter des großzügigen Wohngebietes zu erhalten. Damit wird auch den Interessen der Angrenzer weitgehend Rechnung getragen.

## 6. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung von der Änderung nicht berührt werden. Die betroffenen Angrenzer und Träger öffentlicher Belange wurden gehört, ihre Einwände und Stellungnahmen im Verfahren abgewogen und "soweit möglich" berücksichtigt. Erschließungsmaßnahmen oder Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.

Wiesloch, August 1994

Planungsabteilung



Peter Ketterer





STADTBAUAMT      WIESLOCH  
ABTEILUNG      PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN      „ NÄHERE HELDE „

1. ÄNDERUNG

	DATUM	NAME	PLANZEICHEN	MAßSTAB
bearbeitet		KETTEPER	383	1 : 500
gezeichnet	AUGUST 1994	P.Z-WOLF		
geändert				
geändert				

## C. Beschlüsse u. Genehmigungen

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 ( 1 ) BauGB am  
beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.  
Bekanntmachung hierzu am :

Wiesloch, den

Oberbürgermeister

Der Bebauungsentwurf hat gemäß § 3 ( 2 ) BauGB  
nach ortsüblicher Bekanntmachung am  
von bis einschließlich  
öffentlich aufgelegt.

Wiesloch, den

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB und § 73 LEO  
in Verbindung mit § 4 GO durch Beschluß des Gemeinderates  
vom 23.11.1994  
als Satzung beschlossen.

Wiesloch, den 14.12.1994



*W. H. H.*

Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 BauGB  
am S. u.,

Bebauungsplan ausgefertigt

Wiesloch, den 08.05.1995



*W. H. H.*  
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan tritt durch Bekanntmachung  
des Anzeigeverfahrens am 17.05.1995  
in Kraft.

Wiesloch, den 19.05.1995



*W. H. H.*  
Oberbürgermeister

AZ 22-2511.3-20/95

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

NICHT BEANSTANDET

(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)

KARLSRUHE DEN 20.4.95

*W. H. H.*



Ausschnitte aus dem mehrfarbigen Gesamtstadtplan, der dem Einwohnerbuch Wiesloch, Walldorf und Umgebung beiliegt.

