

Vorgesehene Festsetzungen des
Vorhaben- u. Erschließungsplanes

für Flst. 15430
und Flst. 15435

1	WR	II	2
3	136 m ²		4
5		0	6
7			8
9	6.50	11.00	10

für Reihenhäuser

1	WR	II	2
3	69 m ²		4
5		g	6
7			8
9	6.50	11.00	10

- 2 1. Art der baul. Nutzung
- 2 2. Zahl der Vollgeschosse
- 3 3. Grundfläche
- 4 4. Geschossflächenzahl
- 5 5. Baumassenzahl
- 6 6. Bauweise
- 7 7. Dachform
- 8 8. Dachneigung
- 9 9. max. Wandhöhe
- 10 10. max. Firsthöhe

Vorhaben- und Erschließungsplan

"Lerchenweg"

Annahme des Antrages des Vorhabenträgers durch den Gemeinderat 14.02.1996

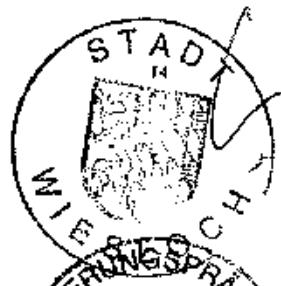
Anhörung der Träger öffentlicher Belange 30.05.1996

Beschluß über den Durchführungsvertrag 26.06.1996

Offenlage des Planentwurfes 20.06.1996
bis 05.07.1996

Beschluß als Satzung gem. § 7 BauGB-MaßnahmenG 17.07.1996
und 29.01.1997

Wiesloch, 17.02.1997



Wiesloch
Oberbürgermeister

AZ 22-284.4-20/3

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

NICHT BEANSTANDET

(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)

Durchführung des Anzeigeverfahrens vom 24.02.1997 bis 13.6.97

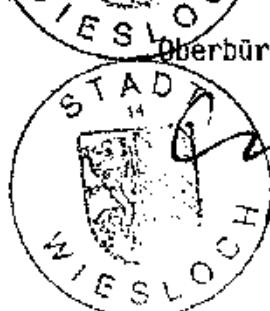
B-31

Ausfertigung: Wiesloch, den 24.02.1997



Wiesloch
Oberbürgermeister

Rechtskraft durch Bekanntmachung vom 28.02.1997



Wiesloch
Oberbürgermeister

BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN „LERCHENWEG“ IN WIESLOCH

1. VORHABEN

- 1.1 Vorgesehen ist der Neubau von 14 Reihenhäusern und einem freistehenden Dreifamilienhaus mit insgesamt 26 Garagen und 18 PKW-Stellplätzen auf Flurstück-Nr. 9972/6 und 9972/66 sowie
- 1.2 der Neubau von zwei freistehenden Ein - oder Mehrfamilienhäusern mit Garagen und Stellplätzen auf dem Flurstück - Nr. 9972/75

2. BEGRÜNDUNG DER MASSNAHME

2.1 Planungsrechtliche Einordnung

Der gesamte Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (nachfolgend VEP genannt) ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch vom 1.5.1981 als Wohnbaufläche dargestellt.

Ausgangsbasis für den VEP ist der seit 1969 rechtskräftige Bebauungsplan „Frauenweiler Alter Ortsteil“. Dieser Bebauungsplan umfaßt ebenfalls die Grundstücke Flurstück-Nr. 9972/75, 9972/66 und 9972/6. Die gesamte Fläche ist als WA festgesetzt. Die Baugrenze wurde damals im Abstand von 40 m parallel zum Fahrbahnrand der ehemaligen B 3 festgesetzt. Aus diesem Grunde ist der östliche Teil dieses VEP nicht bebaubar gewesen. Aufgrund der Abstufung zur Landesstrasse 594 ist nunmehr eine Bebauung bis 20 m an den Fahrbahnrand möglich, erste Abstimmungsgespräche mit der Straßenbauverwaltung fanden diesbezüglich bereits statt.

2.2 Städtebauliche Grundidee

2.1 Bebauung

Unmittelbar nördlich der Einmündung des Lerchenweges in die L 594 sind bereits Reihenhäuser vorhanden, diese stehen aufgrund der gegenüberliegenden unbebauten Grundstücke jedoch relativ verlassen im Raum. Sie verleihen dem Grundstück dieses VEP den Charakter einer „Baulücke“. Es ist deshalb mit diesem Plan vorgesehen, dieser Situation entgegenzuwirken und mit einer entsprechenden Bebauung hierauf zu reagieren. Zum einen soll die vorhandene Reihenhauszeile städtebaulich angebunden, zum anderen die westlich anschließende Einzelhausbebauung ergänzt werden. Somit kann der Eingang nach Frauenweiler insgesamt eine Abrundung erfahren.

Entlang des Lerchenweges ist eine Zeile von 9 Reihenhäusern als Einfamilienhäuser mit jeweils vorgeschalteten PKW - Abstellplätzen geplant. Zur Auflockerung ist diese Reihenhauszeile mit drei Rückversätzen vorgesehen. Die nicht überdachten PKW - Stellplätze sollen abwechselnd mit Rasengittersteinen sowie zwischengeschalteten Pflanzzonen für Bäume und Sträucher hergestellt werden, so daß insgesamt eine freundliche Vorgartenzone vor den Hauseingängen entsteht. In der zweiten Zeile sind entsprechend dem Grundstückszuschnitt und dem vorgegebenen Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der L 594 nur noch 5 Reihenhäuser mit zwei Rückversätzen möglich. Diese setzen sich aus vier Reihenhäusern und einem Dreifamilienhaus als Endhaus zusammen.

Abschließend, gewissermaßen als „dritte Zeile“ ist zur Ergänzung der anschließenden Bebauung, aber auch wegen des Grundstückzuschnitts, ein freistehendes Dreifamilienhaus geplant.

Die einzelnen Gebäude sind im VEP nach Höhenlage, Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung sowie überbaubarer Fläche definiert. Die Grundflächenzahl der Reihenhäuser liegt bei etwa 0,45 , die Geschoßflächenzahl bei etwa 0,9 . Bei den freistehenden Gebäuden auf Grundstück Flurstück-Nr. 9972/75 liegen diese Werte bei max. 0,3 bzw. 0,6. Die im Lageplan schraffierten Flächen sollen als erdgeschossige Erweiterungsmöglichkeit für z. B. Wintergärten o.ä. vorgesehen werden.

Die vierte Komponente stellt die Anordnung einer Reihengaragenanlage mit 23 Garagen entlang der Grundstücksgrenze zur L 594 dar. Ferner sind zusätzlich noch 3 Garagen am Lerchenweg und 13 nicht überdachte PKW - Abstellplätze sowie 5 Besucherparkplätze am Eingang der gesamten Wohnanlage vorgesehen. Es stehen somit jeder Wohneinheit mindestens zwei PKW - Abstellplätze zur Verfügung.

2.2.2 Erschließung

Die gesamte Anlage wird durch interne Sackgassen erschlossen. Dies gilt im wesentlichen auch für das Einzelgrundstück Flurstück-Nr. 9972/75 mit dem bestehenden Wohnhaus Lerchenweg 3. Hier sollen zwei rückwärtige Einzelhausgrundstücke mit jeweiligen Garagen bzw. Stellplätzen entstehen.

Derzeit führt über die Grundstücke noch eine 20 KV-Leitung. Der jeweilige Vorhabenträger muß diese im Rahmen der Erschließung auf seine Kosten in Abstimmung mit der Badenwerk AG verkabeln, um die Baugrundstücke entsprechend nutzen zu können.

2.2.3 Äußere Gestaltung

a) Wohnbauten

Sämtliche neu geplanten Einzel- und Reihenhäuser sind max.zweigeschossig mit 40 Grad geneigtem Satteldach und Schleppgaupen vorgesehen. Sie gliedern sich in Lage und Höhe dem Straßenverlauf des Lerchenweges bzw. der bereits vorhandenen gegenüberliegenden Reihenhauszeile an.

Die Außenwände mit 8 cm Wärmedämmputzsystem und Rauhputz sollen in heller Farbe gestaltet werden. Die Dacheindeckung ist mit rotbraunen Ziegeln vorgesehen. Die Zufahrten sollen mit Verbundpflaster verlegt werden, PKW - Stellplätze mit Rasengittersteinen, bzw. großfugigem Pflaster ausgeführt werden. Die Freiflächen sollen mit standortgerechten einheimischen Gehölzen (Obstbäume, Laubbäume, Stäucher und Hecken) bepflanzt und begrünt werden.

b) Reihengarage

Die Reihengaragen entlang der L 594 liegen durchschnittlich 2 m unter der Landesstraße. Sie sollen darüber hinaus in einer ca. 1 m hohen Erdaufschüttung überdeckt werden, die einerseits als Lärmschutz, andererseits auch als zusätzliche Pflanzfläche dient.

3. GEBÄUDE - UND GRUNDSTÜCKSINFRASTRUKTUR

3.1 Haustechnik

Bei der gesamten Bebauung wird der Einsatz ökologischer Baustoffe und Bauweisen angestrebt.

- 3.1.1 Die Häuser selbst werden in hochgedämmter Ausführung errichtet, der durchschnittliche Jahrsheizwärmebedarf auf den Grundstücken ehem. Flst. Nr. 9972/6 und 9972/66 von 54,65 kWh/qm/a liegt deutlich unter dem zulässigen Wert von 66,37 kWh/qm/a. Für die Bebauung auf dem Grundstück ehem. Flst. Nr. 9972/75 gilt entsprechendes. Diese Bauweise entspricht dem Beschuß des Gemeinderates vom 14.2.1996, wonach die Gebäude in Niedrigenergiebauweise errichtet werden sollen.
- 3.2 Für die Versorgung mit Strom, Telefon, Zu- und Abwasser werden Geh-, Fahr und Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger eingeräumt.
- 3.3 Die Sackgassen verbleiben im Eigentum des jeweiligen Maßnahmenträgers, ebenso die Verkehrssicherung- und Unterhaltungspflicht.

4. BEWERTUNG DES EINGRIFFS IN NATUR UND LANDSCHAFT (§ 8a BNatschG)

Der Bebauungsplan von 1969 setzt - wie bereits erwähnt - die gesamte Fläche als allgemeines Wohngebiet fest. Aufgrund des Abstandes zur ehemaligen B 3 war jedoch nur eine Überbauung von ca. 1/6 der Gesamtfläche möglich.

Bisher waren die Grundstücke Flurstck-Nr. 9972/6 und 9972/66 unbebaut und intensiv landwirtschaftlich genutzt. Sie weisen keinerlei Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern auf. Die Bauliche Nutzung auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 9972/75 liegt weit unter der nach dem bisherigen Bebauungsplan zulässigen Grund- und Geschossfläche.

Auch wenn die Versiegelung wegen der bisher intensiv landwirtschaftlichen Nutzung einen Eingriff darstellt, so kann dieses Gesamtgrundstück doch als Baulücke angesehen werden. Unter Berücksichtigung der Tatsache, daß hier 21 Wohneinheiten neu geschaffen werden können, ohne daß Bauland im Außenbereich neu umgelegt werden muß und die öffentliche Erschließung (Straße, Abwasser, Wasser usw.) bereits vorhanden ist und damit auch noch besser ausgenutzt werden kann, ist die Bebauung des Grundstücks auch unter Würdigung des Natur- und Landschaftsschutzes vertretbar und sinnvoll.

Im VEP ist vorgesehen, die Freiflächen durch standortgerechte einheimische Gehölze (Laub-, Obstbäume, Sträucher, Hecken und Gartengelände) zu gestalten und ökologisch aufzuwerten. Auch das Anlegen von kleineren Gartenteichen kann entsprechend heutiger Trends beim einen oder anderen Grundstück vorgenommen werden.

Die Reihengaragen werden zur Verminderung des Oberflächenabflusses mit einer entsprechenden Erdaufschüttung versehen und ebenfalls intensiv begrünt. Die Abstellplätze für PKW sind nicht überdacht und werden ebenfalls mit Wasserdurchlässiger Oberfläche ausgeführt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann durch die vorgenannten Maßnahmen zwar nicht völlig ausgeglichen werden, ist aber in der Gesamtbetrachtung aller Belange auf das notwendige Minimum reduziert.

Wiesloch im Juli 1996

DER ARCHITEKT

SODER + OEHMANN

Freie Architekten · Tel. 06222/54064 · Fax 50809

Ulmenweg 33 - 69168 Wiesloch

