

Projekt: Nördlich der Königsbergerstr.
Plantyp: Bebauungsplan

erstellt von: Br

M: 1:1000

0m 10m 20m 30m 40m 50m 60m

Datum: 26.10.2010



1. Art der baul. Nutzung

WA

Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

(§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1

BauGB, §16 BauNVO)



Geschoßflächenzahl



Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse



Nutzungsschablone

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



Baugrenze



offene Bauweise



Flurstücksgrenzen

6. Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

9. Grünflächen

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

und Abs.6 BauGB)



Grünflächen

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

und Abs.6 BauGB)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und

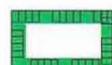
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20, 25

und Abs.6 BauGB)



Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) und Abs.6 BauGB)



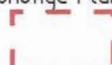
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) und Abs.6 BauGB)



Erhaltung von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen



Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)



Gemeinschaftsstellplätze

(§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)



Stellplätze

(§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)



Garagen

(§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)



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)



STADT WIESLOCH

Projekt: Nördlich d. Königsbergerstr.

Plantyp: Legende

erstellt von:

Br

M: 1:940

0m 10m 20m 30m 40m 50m 60m

Datum: 28.04.2010



Textliche Festsetzungen

Zum Bebauungsplan „Noendl. der Koenigsberger Strasse“

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGBiV. mit §§ 1 – 14 BauNVO)

1. Art der Bauleichten Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGBiV. mit § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 3 – 5 BauNVO nicht zulässig..

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

2.1.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Wandhöhe der Gebäude (Schmittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion) darf bei 2-geschossiger Bebauung max. 6,8 m und bei 3-geschossiger Bebauung max. 10,8 m betragen. Unterer Bezugspunkt ist das vorhandene natürliche Gelände, gemessen in der Mitte der Ostwand des jeweiligen Gebäudes.

2.1.2 Grundflächeanzahl (§ 19 BauNVO) entsprechend dem Planeninschrieb

2.1.3 Geschossflächeanzahl (§ 20 BauNVO) entsprechend dem Planeninschrieb

2.1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) entsprechend dem Planeninschrieb

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand entsprechend der offenen Bauweise zu errichten.

4. Überbaubare Grundstücke
 (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die im Zeichnen Teil festgesetzten Baugrenzen dürfen mit untergeordneten Bauteilen wie z.B. Eker, Eingangsbereich, Balkon, Treppenanlagen u.ä. überstritten werden, wenn das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht überstritten und Abstandsfächern nicht verletzt werden. Ausgenommen hiervon sind Flächen mit Bindungen für Bebauung.

5. Flächen für Nebenlagen, Stellplätze und Garagen
 (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen sowie überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücke oder auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.

6. Flächen für besondere Anlagen und Vorräume zum Schutz vor schädlichen Umweltinwirkungen
 (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Außenflächen der Gebäude dem Lärmpiegelbereich entsprechend auszubilden. Der Nachweis ist vom Bauherrn im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Kennzeichnungsabevorfahe ns gegenüber dem Bauordnungsamt zu führen.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie mit Bindungen für Bebauung
 (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB)

a) Auf den im Zeichnen Teil gekennzeichneten Grünflächen mit Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine ergänzende Bebauung zur angrenzenden Grünfläche vorzunehmen. Dabei sind Pflanzen aus der anliegenden Liste zu verwenden. Auf den im Zeichnen Teil gekennzeichneten privaten Bauplätzen mit Bindungen für Bebauungen sind Anpflanzungen entsprechend der anliegenden Pflanzliste vorzunehmen. Sowohl bei der Errichtung von Gebäuden Flachdächer entstehen, sind diese mindestens extensiv zu begrünen.

- b) Auf den im Zeichnen richten Teil geke nnzeichen Grünflächen ist der vorhandene Bewuchs zu erhalten und zu pflegen. Auf der im Zeichnen richten Teil geke nnzeichen Baumfläche ist der vorhandene Baum zu erhalten und zu pflegen.

II. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Die Dachneigung darf maximal 45° betragen.

2. Gestaltung befestigter Flächen und offener Stellplätze

(§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Offene Stellplätze, dem Zufahrt(en) sowie sonstige befestigte Flächen sind mit wasserundurchlässigen Materialien (Rasengitterstein, Pflaster mit 2 cm Fugen o.ä.) herzustellen.

3. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Ziff. 2 LBO)

Werdeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind gestalterisch dem Gebäude anzupassen und in der Größe deutlich unterzuteilen (max. 10% der Gebäudeänge bzw. -höhe), diese sind jedoch nur im Erdgeschoss zulässig.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen. Dabei ist pro angefangene 300 m^2 unbebauter Fläche mind. ein großkroniger Baum zu pflanzen. Bei einer Nutzung der unbebauten Flächen als Stellplätze ist auf jede Stellplatze zur Gründung und Auflösung ein großkroniger Baum zu pflanzen. Stellplätze und Lagerflächen sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche zu gestalten.

5. Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

Gegenüber den Verkehrsflächen sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Verkehrsfläche zulässig. Die Einfriedungen sind zu hinterpflanzen. Es sind hierbei folgende Arten zu verwenden:

Sträucher.

Viburnum opulus (gemeiner Schneeball), Ligustrum vulgare (Liguster), Sambucus nigra (Schwarzere Holunder), Comus sanguinea (Roter Hartriegel), Rhamnus catharticus (Kreuzdorn), Crataegus laevigata (Weissdorn), Prunus avium (Vogelkirche).

III. Hinweise

1. Gem. § 45 b, Abs. 3 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg vom 15. Juli 1998 soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden durch Versickerung oder Ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer be seitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Unbedeutende Dachflächenwässer kann über ausreichend dimensionsreiche Versickerungsmulden mit einer mindestens 30 cm starken Belebten (z.B. Rasen begrünten) Bodenstruktur versickern. Ein Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation ist vorzusehen. Um mögliche Vermassungen zu vermeiden, ist auf einer ausreichenden Abstand zu unterliegenden Gebäuden zu achten. Eine Versickerung über Sickerhähne, Sickerbunnen o.ä. ist nicht zulässig.

2. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.

Bei allen Baumabnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion gewährleisten (Schutthöhe max. 2 m, Schutz vor Vermassung etc.).

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten genüchtheit oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrecht beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

Pflanzliste zum Bebauungsplan „Nördl. der Koenigsberger Strasse“

Für die im Baugebiet liegende Grünfläche werden folgende Pflanzen vorgeschlagen:

Zwetschge
Mirabelle
Schlehe (*Prunus domestica*)
Schwarz Holunder (*Sambucus nigra*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Rot Hartriegel (*Comus sanguineus*)

Bepflanzung in den privaten Bauflächen mit Bindungen für Bepflanzung:

Weißdorn (*Cerasus monogyna*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Gemeine Schneeball (*Viburnum opulus*)
Weißiger Schneeball (*Viburnum lanatum*)
Schwarzdorn (*Prunus domestica*)
Rot Hartriegel (*Comus sanguineus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Kirschheide (*Comus mays*)
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schwarz Holunder (*Sambucus nigra*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Felsbine (*Amelanchier lamarkii*)

Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

zum

**Bebauungsplan
Nördlich der Königsberger Straße**

Große Kreisstadt Wie slowie
Rhein-Nord-Kreis

- 1 Allgemeines
- 2 Geltungsbereich
- 3 Nutzung
- 4 Auswirkung auf Natur und Landschaft
- 5 Lärm situation
- 6 Erreichung und Bodenordnung
- 7 Verfahren

1 Allgemeines

Die Lebenshilfe für Menschen mit geistiger Behinderung e.V. Ortsvereinigung Wiesloch betreibt in Wiesloch einen Sondersehulkindergarten, die Tom-Mutter-Sc hule, die Kurzzeitbetreuung und eine Werkstatt für Behinderte mit 120 Plätzen. Als weitere Einrichtung ist der Bau eines Wohnheimes für Behinderte mit ca. 30 Plätzen geplant, welches möglichst in der Nähe zur Werkstatt für Behinderte ermöglicht werden sollte.

Nach mehreren untersuchten Standorten wurde der Bereich dieses Bebauungsplans am westlichen Stadtrand von Wiesloch gefunden, der als günstig anzusehen ist, da die Bewohner auch zu Fuß zur Werkstatt im Gebiet Weinäcker gelangen können. Der Bebauungplan soll die Planung rechtlich herein voraussetzen für die Zulässigkeit dieses Vorhabens schaffen.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die (alten) Grundstücke Flst.Nm. 3193, 3194, 3195, 3196, 3197 und 3198 zwischen Alte Heerstraße, Königberger Straße und Reitplatz. Diese Grundstücke wurden im Flurbereinigungsvorfahren ersetzt durch die Flst.Nm. 13557, 13558, 13559 und 13560. Die Gesamtfläche des Bebauungsplans beträgt ca. 0,72 ha.

Im Flächennutzungssplan von 1981 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Außenbereich, Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungssplan wird derzeit fortgeschrieben, am 21. Juli 1999 hat der Gemeinderat über die während der Offenlage vorgebrachten Anregungen beraten und beschlossen. Mit gleichem Bezugshuß wurde die Fläche dieses Bebauungsplans in den Flächennutzungssplan aufgenommen. Der Bebauungssplan „Nördlich der Königberger Straße“ entspricht somit dem fortgeschriebenen Flächennutzungssplan, der vom Gemeinsamen Ausschuß Wiesloch-Dießheim voraussichtlich im Spätsommer 1999 verabschiedet wird.

3 Nutzung

3.1 Bisherige Nutzung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bisher landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Königberger Straße befindet sich ein ca. 10 m breites Feldgehölz mit Obstbäumen und Hecken, welche etwa 65 m parallel zur Königberger Straße verläuft. Am Straßennrand ist der Gehölzstreifen durch parkende Fahrzeuge bereits geschädigt. Im westlichen Teil des Grundstücks Flst.Nr. 3196 (alt) bzw. 13558 steht ein Nußbaum mit einem Kronendurchmesser von ca. 16 m und einem Stammdurchmesser von 0,7 m.

3.2 Zukünftige Nutzung

Die Bauplätze des Plangebietes sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um innerhalb des Gebietes die Wohnruhe zu gewährleisten wurden Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 3 – 5 BauNVO ausgeschlossen.

Südlich der Königberger Straße befinden sich vier Mehrfamilienhäuser, deren Bewohner zu überstellt über Stellplätze mangels geklagt haben. Aus diesem Grund wurde an der Einmündung der Königberger Straße in die Alte Heerstraße eine Stellplatzgruppe festgesetzt. Diese Stellplätze sollen den interessierten Bewohnern der Königberger Straße 1 - 7 angeboten werden.

Die Bauplätze gliedern sich in zwei Bereiche, der größere mit einer dreigeschossigen Bebauungsmöglichkeit für das Wohnheim und eine ergänzende zweigeschossige Wohnbauplätze für Ein- oder Zweifamilienhäuser.

4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die bisherige Nutzung ist in Kapitel 3.1 kurz beschrieben. Ausser dem Feldgehölz ist der landschaftsökologische Bestand nicht als hochwertig anzusprechen.

Eingriff/Ausgräich

Der Bebauungssplan setzt für das vorhandene Feldgehölz fest, dass diese weitgehend erhalten werden müssen. Die Unterbrechung durch die 5,5 m breite Erstellung ist im westlichen Bereich durch Eratz- und Ausgräichsanwendung zu kompensieren, im Planten ist dies entsprechend § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB festgesetzt. Der vorhandene Nußbaum ist zu erhalten, der Bebauungssplan setzt dies sowohl im zeitlichen wie im textlichen Teil fest.

Durch die vorgesehene Bebauung erfolgte eine maximale Versiegelung von 40 % der Bauplätze. Um dieser Eingriff auszugleichet wird im Bebauungssplan festgesetzt, dass entlang der Westgrenze und jeweils nördlich der vorgesehenen Gemeinschaftsstellplätze ein 3 m breiter Pflanzstreifen anzulegen ist, der mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden muss. Darüberhinaus sind bei Gemeinschaftsstellplätzen je 5 Stellplätze mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Gleiches gilt für die nicht überbauten Flächen je 300 m². Stellplätze und Liegenschaften sind mit Wasserdurchlässen Oberflächen zu versehen, um möglichst wenig Oberflächenwasser dem Kanalsystem zuzuführen.

Durch die im Bebauungssplan festgesetzten landschaftlichen Maßnahmen ist sicher kein 100 %-iger Ausgräich erreicht, der Eingriff kann jedoch zu mehr als drei Vierteln ausgeschlossen werden, was bei diesem kleinen Gebiet sicher hinnehmbar ist, zumal diese Beachtung davon ausgenommen, dass

alle zulässigen Nutzungen an der Obergrenze ausgeschöpft werden. Andererseits muß auch berücksichtigt werden, dass für den Bau des Wohnheims an dieser Stelle ein großes öffentliches Interesse besteht.

5 Lämsituation

Westlich des Plangebietes verläuft die B 3 mit einer prognostizierten Verkehrsbelastung nach GVP von ca. 20.000 DTV. Der Abstand zum Plangebiet beträgt 250 – 300 m.

Die Alte Heerstraße, die 15 – 40 m (gemessen von Fahrbahnmitte) von den Bauflächen entfernt vorbeiführt hat eine prognostizierte Belastung von ca. 8.000 DTV.

Beide Straßen ergeben eine Lärmbelastung, die sowohl tags als auch nachts jeweils um

5 dB(A) über dem Planungswert nach DIN 18005 liegt. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan fest, dass die Außenflächen vor Aufenthaltsräumen gem. DIN 4109 dem Lärmpegelbereich II entsprechend auszubilden sind.

6 Erschließung und Bodenordnung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt im Wesentlichen von der Alten Heerstraße, lediglich für die beiden westlichen Bauflächen und als weitere Erschließung und Rettungsweg für das Wohnheim erfolgt eine Erschließung von der Königberger Straße aus. Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen liegen in der Alten Heerstraße oder der Königberger Straße.

Die Grundstücke befinden sich derzeit noch in Privat Eigentum bzw. im Eigentum der Ev. Pflege Schönau. Hier soll eine Neuordnung der Grundstücke dergeplant erfolgen, dass die Stadt Wiesloch Eigentümer des Kirchengrundstücks durch Tausch mit städtischen Grundstücken wird und die Privat Eigentümer über ein freiwilliges Umlegungsv erfahren im Bereich der zweigeschossigen Bauflächen zugelassen werden. Der Bebauungsplan enthält einen Vorschlag für die Neuordnung der Grundstücke.

7 Verfahren

Der Gemeinderat der Stadt Wiesloch hat am 3. Februar 1999 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der Beschluss wurde am 14. Aug. 1999 öffentlich bekanntgemacht. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung erfolgte durch Offenlage des Planes vom 23. Aug. 1999 bis 10. Sept. 1999. Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf gehört. Die Sitzungen wurden am 29. Sept. 1999 beraten, in gleicher Sitzung die Offenlage beschlossen.

Wie sloc h, November 1999

P e t e r K e t t e r e r
F a c h b e r e i c h 6
P l a n u n g u n d B o d e n o r d n u n g

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan

„Nördlich der Königsberger Straße“

1. Fertigung

Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat:	03.02.1999
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:	14.08.1999
Frühzeitige Bürgerbeteiligung:	23.08.1999 – 10.09.1999
Frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange:	11.08.1999 – 10.09.1999
Offenlage des Planentwurfs:	10.01.2000 – 11.02.2000
Bekanntmachung hierzu:	03.01.2000
Information der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange von der Offenlage mit erneuter Gelegenheit zur Stellungnahme:	15.11.1999
Satzungsbeschuß gemäß § 10 BauGB:	23.02.2000

Wiesloch, den 29.02.2000



Wiesloch
Oberbürgermeister

Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde:

Nr. 21-25/1.3-20/4

Genehmigt (§ 10 BauGB)

Karlsruhe, den *22.5.2000*

Regierungspräsidium
Karlsruhe



Willauer

Ausfertigung des Bebauungsplans:

Wiesloch, den 25.5.2000



Reindlmann
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan tritt durch Bekanntmachung
der Erteilung der Genehmigung am 29.5.2000 in Kraft.

Wiesloch, den 29.5.2000

Reindlmann

Oberbürgermeister