



# WA 1

0.4

WD SD TH<sub>max</sub>=6.80m  
PD TH<sub>max</sub>=8.50m

WD SD FH<sub>max</sub>=10.50m  
PD FH<sub>max</sub>=10.50m

S<sub>Hmax</sub>=0.60m



# WA 2

0.4

WD SD TH<sub>max</sub>=6.80m  
PD TH<sub>max</sub>=8.50m

WD SD FH<sub>max</sub>=10.50m  
PD FH<sub>max</sub>=10.50m

S<sub>Hmax</sub>=0.60m



# WA 3

0.4

WD SD TH<sub>max</sub>=6.80m  
PD TH<sub>max</sub>=8.50m

WD SD FH<sub>max</sub>=10.50m  
PD FH<sub>max</sub>=10.50m

S<sub>Hmax</sub>=0.60m



STADT WIESLOCH

Projekt: VBP Äußere Rohrlach II

Plantyp: Nutzungsschablone

erstellt von: Br

M: 1:350

0m

10m

20m



Datum: 26.04.2010



# 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

WD/SD Walmdach/Satteldach  
PD Pultdach  
TH Traufhöhe maximal  
FH Firsthöhe maximal  
SH Sockelhöhe maximal

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



Baugrenze



nur Einzelhäuser zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



nur Hausgruppen zulässig

## 6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.1 BauGB)



Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung



Fußgängerbereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
(§ 9 Abs.1 Nr.4,11 und Abs.6 BauGB)

## 9. Grünflächen

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



Spielplatz-Symbol



Öffentliche Grünfläche

V Verkehrsgrün

## 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)



Erhaltung von Bäumen



Anpflanzung von Bäumen



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege  
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 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

LS III Objektbezogener Lärmschutz DIN 4109



Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,  
Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)



STADT WIESLOCH

erstellt von:

Br

Projekt: VBP Äußere Rohrlach II

Plantyp: Legende

M: 1:1100

0m 10m 20m 30m 40m 50m 60m 70m



Datum: 27.04.2010



# **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „ÄUSSERE ROHRLACH II“ UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

## **RECHTLICHE GRUNDLAGE**

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316), 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 884) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20), hat der Gemeinderat der Stadt Wiesloch

**den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Äußere Rohrlach II“**

und

**die örtlichen Bauvorschriften „Äußere Rohrlach II“**

jeweils als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich beider Satzungen ergibt sich anhand des zeichnerischen Teils des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Bestandteile:

vorhabenbezogener Bebauungsplan:

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

Örtliche Bauvorschriften.

Als Anlage zu den Satzungen sind Hinweise, die Begründung, der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung beigefügt.

Inkrafttreten:

Die Satzungen treten am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## SCHRIFTLICHER TEIL DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS

### Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 3 (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

#### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

##### 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

Terrassen 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.

##### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) als First- bzw. Traufhöhe entsprechend des Planeintrags im zeichnerischen Teil bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut definiert.

#### 3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Bauweise ist gemäß § 22 BauNVO als offene Bauweise entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil festgesetzt. Demnach sind:

Im WA 1 sind nur Einzelhäuser zulässig

Im WA 2 sind Doppel- und Einzelhäuser zulässig

Im WA 3 sind Hausgruppen zulässig

#### 4 überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien entsprechend des Planeintrags im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Als Ausnahme darf die hintere Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 um eine Tiefe von 2 m durch Terrassen und Balkone überschritten werden.

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Stellplätze mit Schutzdach ohne seitliche Umschließung durch Wände oder Tore) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO zulässig:

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen (Ga/Cp),
- in den seitlichen Abstandsflächen, sofern auf dem betreffenden Baugrundstück keine Flächen für Ga/Cp festgesetzt sind.

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 40 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt zulässig.

## 6 höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebiete WA 1-3 sind bei Hausgruppen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB höchstens eine Wohnung je Mittelhaus und höchstens zwei Wohnungen je Endhaus, bei Doppelhaushälften und in Einzelhäusern höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

## 7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB)

### 7.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Bei der ersten Baureihe entlang der Alten Bruchsaler Strasse sind die zur Alten Bruchsaler Strasse orientierten Außenfassaden der Gebäude gem. DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III entsprechend auszubilden. Der Nachweis ist im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren gegenüber dem Bauordnungsamt zu führen.

In der zweiten Baureihe entlang der Alten Bruchsaler Strasse sind die zur Alten Bruchsaler Strasse orientierten Außenfassaden der Gebäude gem. DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III entsprechend auszubilden. Der Nachweis ist im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren gegenüber dem Bauordnungsamt zu führen.

Soweit im Plan nicht anders dargestellt, ist an den Fassaden Lärmpegelbereich II gem. DIN 4109 einzuhalten.

## 8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB)

### 8.1 Verkehrsgrün

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Verkehrsgrün) sind Einzelbäume entsprechend des Planeintrags zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Es sind hierbei Arten der im Folgenden aufgeführten Pflanzliste zu verwenden:

Bäume:

*Sorbus aria* (schwedische Mehlbeere), *Sorbus intermedia* (nordische Mehlbeere), *Sorbus decora* (Schmuck-Eberesche), *Fraxinus ornus* (Blumenesche)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Verkehrsgrün) sind darüber hinaus flächendeckend mit Bodendeckern zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Es sind hierbei Arten der im folgenden aufgeführten Pflanzliste zu verwenden:

*Alchemilla mollis* (Frauenmantel), *Carex pendula* (Segge), *Cotoneaster salicifolius* („Herbstfeuer“ Kriechmispel), *Geranium* in Arten (Storchschnabel), *Hedera helix* (Efeu), *Luzula sylvatica* (Waldmarbel), (*Vinca minor*) Immergrün.

### 8.2 Ortsrandbegrünung

Auf der öffentlichen Grünfläche „Ortsrandbegrünung“ sind 7 Einzelbäume entsprechend des Planeintrags zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Es sind hierbei Apfel- und Birnen (Hochstämme) in alten Sorten zu verwenden. Darüber hinaus ist die Fläche insgesamt als extensive Wiesenfläche zu gestalten.

### 8.3 öffentlicher Spielplatz

Auf der öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ sind 8 mittelgroße Bäume in standortgerechten, einheimischen Arten zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Es sind hierbei Arten der im folgenden aufgeführten Pflanzliste zu verwenden:

Amelanchier lamarckii (Felsenbirne), Betula pendula (Sandbirke), Salix caprea (Salweide), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus aria (Mehlbeere), Quercus robur (Stieleiche), Crataegus monogyna (Weissdorn), Prunus spinosa (Schlehe), Acer campestre (Feldahorn), Alnus glutinosa (Schwarz-erle), Juglans regia (Walnuss).

## 9 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25b BauGB)

### 9.1 Einzelbäume entlang der „Alten Bruchsaler Straße“

Die im zeichnerischen Teil als „Erhaltung von Bäumen“ festgesetzten Einzelbäume entlang der „Alten Bruchsaler Straße“ sind auf Dauer zu erhalten, die erforderlichen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sind durchzuführen. Im Falle des Absterbens ist eine Neuanpflanzung entsprechend des abgestorbenen Bestandes vorzunehmen. Die Anlage von befestigten Flächen oder sonstigen Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung führen können, ist im Kronenbereich der festgesetzten Einzelbäume zu unterlassen.

### 9.2 Einzelbaum in der öffentlichen Grünfläche „Ortsrandbegrünung“

Der im zeichnerischen Teil als „Erhaltung von Bäumen“ festgesetzte Einzelbaum in der öffentlichen Grünfläche „Ortsrandbegrünung“ ist auf Dauer zu erhalten (Rückschnitt zum Erhalt notwendig), die erforderlichen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sind durchzuführen. Im Falle des Absterbens ist eine Neuanpflanzung entsprechend des abgestorbenen Bestandes vorzunehmen. Die Anlage von befestigten Flächen oder sonstigen Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung führen können, ist im Kronenbereich des festgesetzten Baumes zu unterlassen.

## 10 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist auf max. 0,6 m über Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt. Der Bezugspunkt dabei ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen im rechten Winkel senkrecht zur Mitte des jeweiligen Gebäudes. Als angrenzende Verkehrsfläche sind die jeweils den Hauseingängen zugewandten Verkehrsflächen zu wählen.

## 11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz der Natur (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB)

Als Maßnahme zum Schutz und zur Entwicklung der Natur ist das auf dem Planweg B anfallende Niederschlagswasser in der öffentlichen Grünfläche „Ortsrandbegrünung“ zur Verdunstung/Versickerung zu bringen.

Das restliche anfallende Niederschlagswasser ist über ein Trennsystem in einem Niederschlagswasserkanal zu sammeln und in den auf Flst. Nr. 13921 vorhandenen Teich außerhalb des Geltungsbereichs einzuleiten.



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „ÄUSSERE ROHRLACH II“

### 1 Gestaltung befestigter Flächen und offener Stellplätze (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Offene Stellplätze, deren Zufahrten sowie sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster mit mindestens 2 cm breiten Fugen o. ä.) herzustellen.

### 2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Schild an der Fassade mit einer Fläche von max. 0,5 m<sup>2</sup> je Gebäude im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Selbstleuchtende und beleuchtete Werbeanlagen sowie solche mit wechselndem bewegten Licht sind nicht zulässig.

### 3 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen. Dabei ist pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind hierbei Arten der im folgenden aufgeführten Pflanzliste zu verwenden:

Bäume:

*Betula pendula* (Sandbirke), *Salix caprea* (Salweide), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Crataegus monogyna* (Weissdorn), *Cytisus scoparius* (Besenginster), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Acer campestre* (Feldahorn), *Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Juglans regia* (Walnuss), *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder).

### 4 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

geschlossene Einfriedigungen

- zu öffentlichen Verkehrsflächen an den Eingangsseiten der Gebäude max. 0,50 m,
- zu sonstigen öffentlichen Flächen max. 1,0 m,
- gegenüber anderen Baugrundstücken max. 2,0 m.

offene Einfriedigungen und Hecken

- zu öffentlichen Verkehrsflächen an den Eingangsseiten der Gebäude max. 1,0 m,
- zu allen anderen Flächen max. 2,0 m.

Offene Einfriedigungen sind als Hecke zu hinterpflanzen. Für Hecken sind heimische Arten zu verwenden, wie z. B.:

Sträucher:

*Viburnum opulus* (gemeiner Schneeball), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Rhamnus catharticus* (Kreuzdorn), *Crataegus laevigata* (Weissdorn), *Prunus avium* (Vogelkirsche).

### 5 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)

Gemäß § 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO sind bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ab 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 Stellplätze herzustellen.



## 6 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 2 Ziff. 1 LBO)

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei etc.) verwendet werden; dies gilt auch für Regenrinnen und Regenfallrohre. Feuerverzinktes Metall, Titanzink, Edelstahl-Legierungen sowie beschichtetes Kupfer ist als Material zulässig.

Flachdächer sind flächendeckend und dauerhaft mit Kräutern und Gräsern (min. 10 cm Substratauflage) zu begrünen.

## HINWEISE

### 1 Versorgung mit Wasser

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann nur vom „Ammerweg“ aus erfolgen, da in der „Alten Bruchsaler Straße“ zum Planweg A keine Versorgungsleitung vorhanden ist. Deshalb muss das Neubaugebiet als Ringversorgung von mindestens 2 Versorgungspunkten aus erschlossen werden.

1. Vom Planweg C/D zum Ammerweg
2. Planweg A/D zum Ammerweg
3. Alternativ Planweg E/B zum Nachtigallenweg.

Mindestens 2 Standorte/Möglichkeiten für den Einbau von Ü-Hydranten als Feuerlöschversorgung sollten beachtet werden.

### 2 Löschwasserversorgung

1. Die Löschwasserversorgung gilt als gesichert, wenn über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden 48 cbm/h Löschwasser zur Verfügung stehen.
2. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um ein mögliches Brandobjekt.
3. Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten. Soweit als möglich sind Überflurhydranten nach DIM 3223 zu verwenden.
4. Der Netzdruck muss mindestens 3 bar betragen, darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen.
5. Die Straßen müssen so hergerichtet sein, dass sie eine zuständige Befahrbarkeit für 16 t schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten.

### 3 Versorgung mit Gas

Das Projekt ist frühzeitig mit den Stadtwerken Heidelberg AG, Abteilung 52, Postfach 105540, 69045 Heidelberg abzustimmen.

### 4 Versorgung mit Telekommunikationsanlagen

Um rechtzeitig vor Erschließungsbeginn Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen zu können, sollte sich der Vorhabenträger möglichst frühzeitig mit dem Planungsbereich der T-Com in Verbindung setzen (Ansprechpartner: Herr Payer, Leiter Team Planung, Projektierung und Baubegleitung, Tel. 06221/55-6760).

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG beim Bauherrenbüro PTI 13, Heidelberg, Tel. (06221) 55-6744, informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

### 5 Versorgung mit elektrischer Energie

Um einen kostengünstigen Anschluss an das Versorgungsnetz der EnBW projektieren zu können, sollte sich der Vorhabenträger frühzeitig mit der EnBW Regional AG, Regionalzentrum Nordbaden, Postfach 10 01 64, 76255 Ettlingen in Verbindung zu setzen.

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen zu vermeiden, hat der Vorhabenträger sich entsprechende Lagepläne einzuholen. Ansprechpartner: Bezirkszentrum Leimen, Herr Neuert, Tel. 06224/9741-11.

## 6 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist im Gesamtentwässerungsentwurf (wasserrechtlich genehmigt am 22.03.1989) nicht enthalten. Eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung ist dann sichergestellt, wenn die Entwässerung des Bebauungsplangebietes (Schutzwasser, Niederschlagswasser) nach § 45e (2) WG im Benehmen mit dem Wasserrechtsamt geplant und ausgeführt wird. Hierfür ist unter Berücksichtigung der bestehenden Gesamtsituation (Gesamtentwässerungsentwurf) ein Teilentwurf aufzustellen und dem Landratsamt -Wasserrechtsamt- rechtzeitig vor Baubeginn zu fachtechnischen Prüfung vorzulegen.

Nach den örtlichen Bauvorschriften sind offene Stellplätze, deren Zufahrten sowie sonstige befestigte Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster mit mindestens 2 cm breiten Fugen o. ä.) herzustellen. Diese Flächen dürfen nicht an die Trennkanalisation angeschlossen werden, das Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken zu verdunsten bzw. zu versickern.

## 7 Niederschlagswasserbeseitigung

G § 45b Abs. 3 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) vom 20. Januar 2005 (GBl. S. 219), zuletzt geändert am 11. Oktober 2005 (GBl. Nr. 15, S. 668) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Maßgebend hierzu ist die Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999.

## 8 Bodenschutz

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

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.).

Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z. B. Unterbodenmaterial aus Baugrundaushub als Aufschüttungsmaterial verwenden) oder an anderer Stelle einer geordneten Wiederverwendung zuzuführen.

Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.

Sollten bei der Durchführung der weiteren Erdarbeiten auf den Baugrundstücken geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, so ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

## BEGRÜNDUNG

### 1 Allgemeines

#### 1.1

Das Plangebiet des VBP liegt am nördlichen Ortsrand von Wiesloch-Frauenweiler und besitzt eine Fläche von ca. 1,8 ha. Der Geltungsbereich des VBP umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 13987-13993, 13997-14001 sowie Teilflächen der Grundstücke Flst. Nrn. 14002, 14003 und 13994-13996.

Die Fläche wurde bisher landwirtschaftlich mit intensiver Ackernutzung genutzt.

Das Gebiet wird im Westen durch die „Alte Bruchsaler Strasse“ begrenzt. Weiter westlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, ebenso nördlich und östlich des geplanten Baugebietes. Die südliche Grenze des Gebietes bildet der Ammer- bzw. Nachtigallenweg. Hier schließt sich Wohnnutzung in Form von Reihenhausbauung an.

Die Landesstraße L 723 (ehemals Bundesstrasse B° 39) verläuft nördlich des Baugebiets in Ost-West-Richtung in einer Entfernung von ca. 300-400 m, südlich verläuft die Autobahn A 6 in ca. 1000 m Entfernung in Ost-West-Richtung. Die Bundesstrasse B 3 verläuft westlich von Norden nach Süden in einer Entfernung von 600 m.

#### 1.2

Die Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum, hauptsächlich nach Einfamilienhäusern, vor allem im Ballungsraum Mannheim/Heidelberg ist groß. Wegen der sehr hohen Grundstückspreise ist eine Realisierung von solchen Baumaßnahmen kaum möglich. Es besteht daher dringend Anlass, die rechtliche Grundlage für eine Wohnbauung in diesem Bereich zu schaffen.

Bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim aus dem Jahr 2000 ist der Planungsbereich als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Das Baugebiet liegt am Rande einer gewachsenen Ortsstruktur. Kindergärten, Schulen, Spiel- u. Freizeiteinrichtungen sind zahlreich und vor allem in geringer Entfernung vorhanden. Die Anbindung an den ÖPNV ist gut; umliegende Städte und Gemeinden sind per Rad, Bus oder Auto schnell zu erreichen. Diese Rahmenbedingungen, gepaart mit durchdachten und kostengünstigen Wohnhäusern, sind ideal, um junge Familien anzusiedeln.

#### 1.3

Das Baukonzept sieht vor, das Areal nachfragekonform mit insgesamt 50 Einfamilienhäusern, als Einzel-, Doppelhäuser, und Reihenhaussgruppen, zu bebauen. Die Häuser sollen über zwei Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoß verfügen.

Im konkreten Fall bietet sich eine Bauung geradezu an. Sie führt die vorhandene Bauung am Ortsrand nach Norden hin fort und bildet damit einen deutlich aufgelockerteren nördlichen Abschluss der Ortschaft, im Gegensatz zu der jetzt doch recht massiv wirkenden Reihenhausbauung.

Unter Ziff. 1.2 ist bereits aufgeführt, dass der Standort ideal zur Ansiedelung junger Familien geeignet ist. Durch den Anschluss des Gebietes an die „Alte Bruchsaler Strasse“ ist eine preiswerte und sichere Erschließung und Verkehrsanbindung möglich, was einer kostengünstigen Bauung zu Gute kommt, ohne durch eine Anbindung an das bestehende Wohnstraßennetz weiter zu belasten.

Eine Verbindung zum bestehenden südlich angrenzenden Wege- und Straßennetz erfolgt nur fußläufig.

Durch eine moderate Grundstücksausnutzung und die aufgelockerte Anordnung der Baukörper passt sich das Gebiet harmonisch in die bestehenden Strukturen um das Plangebiet herum ein.

## 2 Erschließung

### 2.1

Sämtliche Erschließungsmaßnahmen werden vom Vorhabenträger im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt

### 2.2

Das Baugebiet wird über die „Alte Bruchsaler Strasse“ an das Straßennetz angebunden. Eine Ein- u. Ausfahrt sorgt für den Anschluss des verkehrsberuhigten Bereichs an die „Alte Bruchsaler Strasse“.

### 2.3

Das Plangebiet soll mit Gas beheizt werden. Der Anschluss des Gebietes über die „Alte Bruchsaler Straße“ ist möglich.

### 2.4

Die Trinkwasserversorgung soll an das bestehende Netz angeschlossen werden.

### 2.5

Die Abwasserentsorgung soll primär über das vorhandene Entwässerungssystem erfolgen. Auf Grund der eingeschränkten Kapazität des vorhandenen Kanalsystems soll das Regenwasser in den südlich des Gebiets gelegenen See geleitet werden.

## 3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Nach den Regelungen des § 8a BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen, inwieweit durch die Bebauung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Durch die Nutzungsänderung des Grundstückes entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein Eingriff in Natur und Landschaft. Der Forderung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a (1) BauGB wird durch die geplante Maßnahme jedoch entsprochen.

Als Maßnahmen zur Minimierung und zur Kompensation dieses Eingriffs werden die Außenanlagen soweit als möglich unversiegelt gehalten und als Grünflächen angelegt.

Es ist davon auszugehen, dass der neue Wohnraum überwiegend von Selbstnutzern erworben wird. So kann damit gerechnet werden, dass dort entsprechende Grünanlagen angelegt und gepflegt werden, die das Gesamtbild des Gebietes bereichern.

Das Landschafts- und Siedlungsbild erfährt eine Aufwertung durch die Ergänzung der Ortsrandbegrünung mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan.

Bei den Ausgleichsmaßnahmen kommen ausschließlich einheimische Bäume und Sträucher zur Verwendung.

Zufahrten zu den Garagen sowie die Stellflächen werden generell mit wasserdurchlässigem Belag wie z.B. Rasenpflaster oder Fahrspuren ausgeführt.

#### 4 Prüfung der UVP-Pflicht nach UVPG

Nach dem UVPG ist bei bestimmten verwaltungsbehördlichen Verfahren eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei der Planung handelt es sich um ein Vorhaben im Sinne von Ziff. 18.7 der Anlage 1 zu § 3c Abs. 1 UVPG (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“).

Eine generelle UVP-Pflicht für das Vorhaben besteht nicht, da bereits der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit ca. 18.200 m<sup>2</sup> weit unter der für eine generelle UVP-Pflicht maßgeblichen im Bebauungsplan zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 100.000 m<sup>2</sup> liegt.

Auch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG entfällt, da der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ebenfalls unterhalb der in Ziff. 18.7 der Anlage 1 zu § 3c Abs. 1 UVPG für die allgemeine Vorprüfung festgelegten Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> nach Bebauungsplan zulässiger Grundfläche liegt.

#### 5 Bodenschutz

Über die Bodenverhältnisse und die Wasserdurchlässigkeit liegt ein Bodengutachten von Hagerlauer- Umwelt- Geotechnik vom 31.08.2006 vor. Dieses basiert auf 7 Bodenaufschlüssen (7 Bagger- Schurfgruben bis max. 4,5 m Tiefe). Hier wurden tonig-feinsandiger Schluff, schwach schluffiger Sand, feinsandiger Schluff und Feinsand, Torf und Ton, Lehm-Kies-Sand-Gemische und geschichteter Tonmergel angetroffen. Die Wasserdurchlässigkeit ist zwischen sehr gering bis gut bzw. mäßig anzusehen.

#### 6 Lärmsituation

Für die Lärmbeurteilung des Verkehrslärms dienten Prognosedaten für 2015 aus einem Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros Koehler, Leutwein und Partner, Karlsruhe von 2002. Hier- nach ist mit folgenden Verkehrsmengen zu rechnen:

Alte Bruchsaler Straße	7.800 Kfz/24 h
B 39	29.600 Kfz/24 h
L 594	11.700 Kfz/24 h
B 3	17.400 Kfz/24 h
BAB 6	108.900 Kfz/24 h

Aufgrund dieser Daten wurden die zu erwartenden Lärmpegel an der geplanten Bebauung unter Berücksichtigung der Topographie nach RLS 90 mit dem Programm IMMI ermittelt. Diese ergaben an der westlichen Gebäudezeile (entlang der Alten Bruchsaler Straße) zu erwartende Beurteilungspegel zwischen 63,2 und 64,2 dB(A) (Lärmpegelbereich III). In der zweiten Gebäudezeile betragen die zu erwartenden Werte noch zwischen 59,0 und 61,2 dB(A) (Lärmpegelbereich III). An der dritten Gebäudezeile betragen die zu erwartenden Lärmpegel noch zwischen 56,6 und 58,4 dB(A) (Lärmpegelbereich II).

Leimen, den 08.01.2007

Baufinanz GmbH & Co.KG.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Einleitung der Satzungsverfahren:	28.09.2005
frühzeitige Bürgerbeteiligung:	28.08.2006 – 27.09.2006
frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange:	28.08.2006 – 27.09.2006
Bekanntmachung hierzu am:	19.08.2006
Offenlage des Planentwurfs:	20.11.2006- 19.12.2006
Bekanntmachung hierzu am:	11.11.2006
Information der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange von der Offenlage mit erneuter Gelegenheit zur Stellungnahme:	16.11.2006
Satzungsbeschlüsse gemäß § 10 BauGB:	31.01.2007

Wiesloch, den 16.02.2007

Oberbürgermeister

---

Ausfertigung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften:

Wiesloch, den 16.02.2007

Oberbürgermeister

---

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten durch Bekanntmachung der  
Satzungsbeschlüsse am \_\_19.02.2007\_\_ in Kraft.

Wiesloch, den 19.02.2007

Oberbürgermeister

---



# **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „ÄUSSERE ROHRLACH II“ UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

## **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 10 Abs. 4 BauGB**

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Durch die Planaufstellung wird es möglich sein, derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen künftig durch Wohnbebauung zu nutzen. Somit werden bislang unversiegelte Flächen versiegelt. Um die Auswirkungen auf die Umwelt zu minimieren, werden die im Gebiet vorhandenen Gräben und der vorhandene Vegetationsbestand soweit möglich und sinnvoll erhalten. Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wurden diverse Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in den öffentlichen Grünflächen,
- Aufwertung des Grabens am nördlichen Rand des Gebiets durch eine Ortsrandbegrünung,
- Versickerung des auf Planweg B anfallenden Niederschlagswassers im Graben am nördlichen Rand des Gebiets,
- Sammlung des restlichen Niederschlagswassers im Trennsystem und Einleitung in den auf Flst. Nr. 13921 außerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Teich,
- Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, zur Gestaltung befestigter Flächen und Einfriedigungen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Untersucht wurden dabei die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Siedlungsbild, Tiere und Pflanzen (Biotope), Kulturgüter sowie deren Wechselwirkungen. Zusammenfassend ergibt sich die folgende Situation:

Für das Schutzgut „Mensch“ sind keine nennenswerten zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Das Schutzgut „Boden“ ist beim Wasserkreislauf ausgeglichen. Bei der natürlichen Bodenfruchtbarkeit entsteht durch die Versiegelung ein Defizit von 5.544 haWE, die durch einen monetären Ausgleich durch Bau eines Kanals zur Regenwasserableitung kompensiert werden.

Beim Schutzgut „Wasser“ erfolgt durch die Planung eine Aufwertung.

Beim Schutzgut „Klima“ ergibt sich eine Beeinträchtigung der Wärmeausgleichsfunktion und eine sehr geringe Beeinträchtigung beim Kaltlufttransportweg.

Das Schutzgut „Luft“ erfährt durch die Planung keine nennenswerte Beeinträchtigung.

Das Schutzgut „Landschaftsbild und Siedlungsbild“ erfährt durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan eine Aufwertung.

Das Schutzgut „Tiere und Pflanzen (Biotope)“ ist ausgeglichen (numerischer Nachweis 96,2 %).

Das Schutzgut „Kulturgüter“ ist innerhalb des Bebauungsplanes nicht relevant.

## Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Bebauungsplanverfahren wurde im Zuge der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (20.11.-19.12.2006) und der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (28.08.-27.09.2006) über die Planungsabsichten informiert. In der folgenden Übersicht ist der Inhalt der für den Planinhalt relevanten Stellungnahmen und deren Umsetzung dargestellt:

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Untere Wasserbehörde	
Anregung: Festsetzung der für Ableitung, Versickerung und Verdunstung erforderlichen Flächen im Bebauungsplan.	Vorschlag zur Umsetzung der Anregung: im Bebauungsplan umgesetzt
Anregung: Ausschluss von unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Blei etc.) als Material für Dacheindeckung, Regenrinnen und Regenfallrohre	Vorschlag zur Umsetzung der Anregung: im Bebauungsplan umgesetzt
Anregung: Zur Minimierung des Versiegelungsgrades, zur Vergrößerung der nutzbaren Grundstücksflächen und zur Konzentration des Fahrzeugverkehrs sollten die Planwege A und B entfallen.	Vorschlag zur Umsetzung der Anregung: ohne grundlegende Änderung des Konzeptes nicht umsetzbar
Anregung: Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung für flach geneigte Dächer bis 15°	Vorschlag zur Umsetzung der Anregung: im Bebauungsplan für Flachdächer umgesetzt
Behörde Fachbereich 7 -Grünflächen-	
Anregung: Reduzierung von Einzelbaumstandorten im Straßenraum, Flächen für Einzelbäume min. 2,0 x 4,0 m	Vorschlag zur Umsetzung der Anregung: im Bebauungsplan umgesetzt
Anregung: Gestaltung des Kinderspielplatzes mit FG 5.31 -Technischer Service- abstimmen	Vorschlag zur Umsetzung der Anregung: im Durchführungsvertrag geregelt
Polizeidirektion Heidelberg	
Anregung: Schaffung weiterer Stellplätze im verkehrsberuhigten Bereich bzw. versetzte Anordnung der Stellplätze sowie die Schaffung von geschwindigkeitsmindernden Maßnahmen wird angeregt	Vorschlag zur Umsetzung der Anregung: Im Bebauungsplan wird lediglich eine öffentliche Verkehrsfläche als Mischfläche (nicht zwangsläufig verkehrsberuhigter Bereich) mit einem Vorschlag für eine mögliche Anordnung der Stellplätze festgesetzt. Weitergehende Details werden im Rahmen der Ausbauplanung geregelt.

## Ergebnis der Abwägung

Als Ergebnis des Abwägungsvorgangs hat der Gemeinderat der Stadt Wiesloch bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan die oben aufgeführten Umweltbelange sowie die Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung entsprechend berücksichtigt.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans der Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht, ergeben sich keine Alternativen, was Größe und Lage des Gebiets betrifft. Auch die Erschließung an das überörtliche Verkehrsnetz von der ‚Alten Bruchsaler Straße‘ aus stellt die einzige sinnvolle Variante dar. Alternativen wären vor diesem Hintergrund allenfalls in der inneren Erschließung des Gebiets zu sehen. Die Anregung der unteren Wasserbehörde hierzu, auf einzelne Planstraßen zu verzichten, wurde als Alternative geprüft, im Rahmen der Abwägung jedoch darauf zu Gunsten einer optimierten Ausrichtung der Grundstücke verzichtet.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Einleitung der Satzungsverfahren: 28.09.2005

frühzeitige Bürgerbeteiligung: 28.08.2006 – 27.09.2006  
frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange: 28.08.2006 – 27.09.2006  
Bekanntmachung hierzu am: 19.08.2006

Offenlage des Planentwurfs: 20.11.2006- 19.12.2006  
Bekanntmachung hierzu am: 11.11.2006  
Information der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange  
von der Offenlage mit erneuter Gelegenheit zur Stellungnahme: 16.11.2006

Satzungsbeschlüsse gemäß § 10 BauGB: 31.01.2007

Wiesloch, den 16.02.2007



Ausfertigung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

Wiesloch, den 16.02.2007



Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten durch Bekanntmachung der  
Satzungsbeschlüsse am \_\_19.02.2007\_\_ in Kraft.

Wiesloch, den 19.02.2007

