

# PLANZEICHEN

## Art der baulichen Nutzung

**GI**

Industriegebiet

## Maß der baulichen Nutzung

VII

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,5

Grundflächenzahl

5,0

Baumassenzahl

## Bauweise

o

offene Bauweise

## Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise

Dachneigung

## Überbaubare Grundstücksfläche



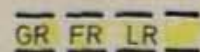
Baugrenze

## Verkehrsflächen

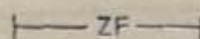


öffentliche Verkehrsfläche

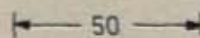
## Sonstige Festsetzungen



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht



verbindliche Grundstückszufahrt



Maßangabe in Metern



Grenze des räuml. Geltungsbereiches



# SATZUNG

## A. RECHTSGRUNDLAGEN

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes i.d.F. vom 18. August 1976, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. vom 15.9.1977, § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 21. Juni 1977 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 22. Dezember 1975 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan Industriegebiet Unterer Wald 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 BBauG und BauNVO)
- 1.1. Bauliche Nutzung
- 1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)  
Industriegebiet GI (§ 9 BauNVO)  
Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.
- 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG und § 17 BauNVO)  
a) Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO) entsprechend den Planeinschrieben als Höchstgrenze  
b) Grundflächenzahl und Baumassenzahl (§§ 19, 21 BauNVO) entsprechend den Planeinschrieben
- 1.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG und § 22 BauNVO)  
Offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 1.1.4 Nebenanlagen  
im Sinne des § 14 BauNVO sind in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.1.5 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG und § 12 BauNVO)  
sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) zum Baugebiet darf nur im Bereich der im Plan mit ZF gekennzeichneten Fläche erfolgen.
- 1.1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BBauG)  
Auf den im Plan mit GR, FR, LR gekennzeichneten Flächen ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Wiesloch und der Versorgungsträger (Wasser, Abwasser, Strom) einzutragen.
2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BBauG und § 111 LBO)
- 2.1 Dächer  
sind mit blendungsfreiem Material einzudecken.
- 2.2 Einfriedigungen (§ 111 Abs. 1 BBauG)  
Drahtzäune sind nur hinter gleichhohen Naturhecken zulässig, die laufend gepflegt und unterhalten werden müssen.
- 2.3 Eingrünungsplan  
Dem Bauantrag ist ein Eingrünungsplan beizufügen.
3. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG)  
Zwischen den Baugrenzen und den Grundstücksgrenzen sind die nicht befestigten oder bebauten Grundstücksteile mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, die laufend zu pflegen sind. Dabei soll der vorhandene Pflanzbestand nach Möglichkeit erhalten bleiben. Zwischen der westlichen Grundstücksgrenze und der westlichen Baugrenze ist ein Gehölzstreifen des bereits vorhandenen Bewuchses zu erhalten und zu pflegen. Größere Gemeinschaftsstellplätze sind durch geeignete Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern aufzulockern.

4. Wasserschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BBauG)

Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone B (III B) der städtischen Wasserversorgungsanlage Wiesloch. Im Rahmen der Baugenehmigung ist die Einhaltung der Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes des Rhein-Neckar-Kreises zum Schutz der Grundwasserfassung der Stadt Wiesloch vom 14.4.1976 zu überprüfen.

## B e g r ü n d u n g

(§ 9 Abs. 8 BBauG)

zum Bebauungsplan "Unterer Wald"  
in Wiesloch Rhein-Neckar-Kreis

Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 BBauG in Verbindung mit der  
Baunutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung

### 1.0 Allgemeines

- 1.1 Die Untersuchungen zum Regionalplan "Unterer Neckar" und zum Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch haben ergeben, daß rd. 70 % der Arbeitsplätze in der Stadt Wiesloch dem sekundären Sektor und rd. 30 % dem tertiären Sektor zuzuordnen sind. Dies zeigt im Vergleich zur Region Unterer Neckar mit rd. 55 % bzw. 42 % einen starken Überhang des produzierenden Gewerbes in Wiesloch.
- 1.2 Rd. 60 % der Arbeitsplätze im sekundären Sektor entfallen auf die Wirtschaftsbereiche Stahl und Maschinenbau. Im Februar 1977 hatte der Mittelbereich Wiesloch mit 4,9 % innerhalb der Region Unterer Neckar die höchste Arbeitslosenquote, was durch die starke Monostruktur der Arbeitsplätze bedingt ist. Dies zeigt auch gleichzeitig die Abhängigkeit von einem einzigen großen Industriebetrieb des Maschinenbaubereiches.

1.3 Die Prognosen des Regionalplanes und des Flächennutzungsplanes sehen bis 1990 Zunahmen sowohl bei den Einwohnern, als auch bei den Beschäftigten vor, die bei ca. 1 % pro Jahr liegen.

1.4 Zur Beseitigung der bestehenden Monostruktur und zur Senkung der Arbeitslosenquote ist es deshalb erforderlich, die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben insbesondere im tertiären Sektor zu schaffen.

## 2.0 Lage und Größe

2.1 Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch sind mehrere Industriegebiete dargestellt. Der größte Teil dieser Erweiterungsgebiete kann jedoch gegenwärtig noch nicht erschlossen werden, da die erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Verkehrsplanungen des Bundes und des Landes voraussichtlich mehrere Jahre in Anspruch nehmen werden.

2.2 Das Industriegebiet "Unterer Wald" ist sowohl im Regionalplan-Entwurf als auch im Flächennutzungsplan-Entwurf ausgewiesen bzw. dargestellt. Im Gegensatz zu den meisten anderen geplanten Industrie- und Gewerbegebieten wird der Bebauungsplanbereich nicht von übergeordneten Verkehrsplanungen betroffen und kann somit besser erschlossen werden.

2.3 Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch befindet sich derzeit in der Aufstellung und wird demnächst den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG zur Stellungnahme vorgelegt werden. Um jedoch rasch die rechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben schaffen zu können, ist es erforderlich, den Bebauungsplan "Unterer Wald" noch vor Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes aufzustellen.

2.4 Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden wie folgt bestimmt:

Im Norden durch das Erweiterungsgelände der Heidelberger Druckmaschinen AG

Im Osten durch die Bundesbahnlinie Karlsruhe-Heidelberg

Im Westen und Süden durch den Gemeindewald Distrikt II Dörnigt

2.5 Das Plangebiet umfaßt ca. 8 ha Gewerbefläche und zuzüglich ca. 0,9 ha Straßengelände.

### 3.0 Nutzung

#### 3.1 Bisherige Nutzung

Das Bebauungsplangebiet ist bisher als Wald genutzt worden.

### 3.2 Künftige Nutzung

Das Plangebiet soll als Industriegebiet mit ca. 10,0 ha genutzt werden. Dabei soll gegenüber der Erschießungsstraße ein Waldstreifen von ca. 30 m Breite erhalten bleiben. Die Straßenfläche beträgt ca. 0,93 ha.

### 4.0 Versorgungsleitungen

#### 4.1 Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem.

- 4.1.1 Das Schmutzwasser wird in einem entsprechend dimensionierten Rohrsystem zum Pumpwerk "Staatsbahnhof" geleitet. Dort wird es gehoben und dem Hauptsammler des Abwasserverbandes zugeleitet.  
Eine normengerechte Klärung ist gewährleistet.

- 4.1.2 Das Oberflächenwasser wird einem Rückhaltekanal zugeleitet. Dadurch wird der Zufluß zum Abwasserpumpwerk "Staatsbahnhof" zeitlich so gedrosselt, daß die vorhandene Kapazität ausreicht.

#### 4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist aus dem städtischen Netz gesichert. Die Stadt beabsichtigt, eine zweite Ringleitung zur Sicherung der gesamtstädtischen Wasserversorgung zu installieren. Die Zuleitung zum Plangebiet ist Bestandteil dieser Ringleitung.

#### 4.3 Elektrizität

Im Bebauungsplangebiet werden die erforderlichen Trafo-Stationen im Einvernehmen mit dem Energieversorgungsunternehmen ausgewiesen.

#### 5.0 Verkehrerschließung

Die Erschließung erfolgt von der L 628 aus über die südliche Zufahrt zur Heidelberger Druckmaschinen AG. Die L 628 wird im Rahmen der Verlegung der B 3 einen direkten Anschluß an diese südlich der Autobahn erhalten. Langfristig ist vorgesehen, einen Anschluß des Plangebietes nach Norden an die B 39 entlang der Eisenbahnlinie Karlsruhe-Heidelberg zu schaffen.

Eine evtl. erforderliche Verbreiterung der Überführungsbauwerke der L 628 (alt) wird auf Kosten der Stadt Wiesloch durchgeführt werden.

#### 6.0 Überschlägige Kostenermittlung

##### 6.1 Erschließung

###### Wasserversorgung

ca. 1 700 lfdm NW 400 x 450 DM =	765 000,-- DM
60 lfdm NW 1 000 (Kreuzung Bundesbahn) x 2 000 DM =	120 000,-- DM
900 lfdm NW 150 (Versorgungsleitungen) x 190 DM =	171 000,-- DM

###### Kanalisation

lt. Kostenberechnung des Ing.Büros Seidl -Rohrleitungen-	760 000,-- DM
---	---------------



Regenrückhaltebecken	220 000,-- DM
Straßenbau	
7 700 qm x 80,-- DM =	616 000,-- DM
Fußwege	
1 650 qm x 60,-- DM =	99 000,-- DM
Parkflächen	
400 qm x 60,-- DM =	24 000,-- DM
Straßenbeleuchtung	
40 Lampen x 1 000,-- DM =	<u>40 000,-- DM</u>
Erschließungskosten insgesamt ca.	2 815 000,-- DM
	-----

6.2 Vermessungskosten ca. 10 000,-- DM

#### 7.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das Bebauungsplangebiet befindet sich z. Zt. im Eigentum der Stadt Wiesloch. Eine Baulandumlegung nach den Bestimmungen des BBauG ist nicht erforderlich. Die Maßnahme kann im sogenannten Meßbriefverfahren durchgeführt werden.

#### 8.0 Schlußbemerkungen

Es wird darauf hingewiesen, daß Dritte keinen Rechtsanspruch bezüglich der Aufnahme oder Nichtaufnahme in diese Bebauungsplanmaßnahme herleiten können.

Wiesloch, im Dezember 1978

Planungsamt

*Ketterer*  
( Ketterer )



# C. Beschlüsse u. Genehmigungsvermerk

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BBauG am 27. September 1978 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Bekanntmachung hierzu am: 12. Oktober 1978

Wiesloch, den 8. FEBRUAR 1979



*[Signature]*  
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 2 a (6) BBauG nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22. Dezember 1978 vom 2. Januar 1979 bis einschließlich 2. Februar 1979 öffentlich aufgelegt.

Wiesloch, den 8. FEBRUAR 1979



*[Signature]*  
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG und § 111 LBO in Verbindung mit § 4 GO durch Beschluß des Gemeinderates vom 7. FEBRUAR 1979 als Satzung beschlossen.

Wiesloch, den 8. FEBRUAR 1979



*[Signature]*  
Oberbürgermeister

Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde:

Durch Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BBauG vom 5. März 1979 ist der Bebauungsplan am 6. März 1979 rechtskräftig geworden.

Wiesloch, den 6. März 1979



Nr. 13-24/0225/150

Genehmigt (§ 14 BBauG)  
Karlsruhe, den 2. März 1979



Regierungspräsidium  
Karlsruhe

*[Signature]*

Oberbürgermeister

2. Fertigung

GROSSE KREISTADT:  
WIESLOCH

RHEIN-NECKAR-KREIS

## BEBAUUNGSPLAN Industriegebiet UNTERER WALD

GEFERTIGT:

PLANUNGSAMT WIESLOCH

Wiesloch, den 6. Februar 1979

*[Signature]*

	Datum	Name	Maßstab	Planzeichen	Bl. Nr.
bearbeitet	Jan. 1979	KETTERER	1:1500	24 P 116	
gezeichnet	3. Februar 79	Biele			