

# ZEICHENERKLÄRUNG

## Art der baulichen Nutzung

|  |                       |
|--|-----------------------|
|  | Allgemeine Wohngebiet |
|  | Mischgebiet           |

## Maß der baulichen Nutzung

|       |   |
|-------|---|
|       | Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze) |
|       | " " (zwingend)                            |
| 0.3   | Grundflächenzahl                          |
| (0.7) | Geschossflächenzahl                       |

## Bauweise

|          |  |
|----------|--|
|          | nur Doppelhäuser u. Hausgruppen zulässig |
| a        | Offene Bauweise                          |
| g        | Geschlossene Bauweise                    |
| 21 - 45° | Dachneigung                              |
| ---      | Baulinie                                 |
| —        | Baugrenze                                |

## Verkehrsfläche

|  |  |
|--|--|
|  | Fussweg                                    |
|  | Verkehrsberuhigte Zone                     |
|  | Flächen für GST - Gemeinschaftsstellplätze |
|  | Flächen für Ga - Garagen                   |

## Öffentliche Parkfläche

|       |                                     |
|-------|-------------------------------------|
|       | Öffentliche Parkfläche              |
| — — — | Grenze des räuml. Geltungsbereiches |

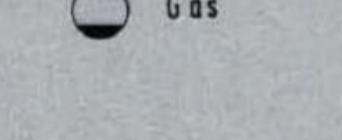
|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |
|  | " " " " " Firstrichtung              |

|  |               |
|--|---------------|
|  | Firstrichtung |
|  | Maße in Meter |

|  |                               |
|--|-------------------------------|
|  | Flächen f. Versorgungsanlagen |
|  | vorhandene Gebäude            |

|  |                      |
|--|----------------------|
|  | abzureißende Gebäude |
|  | Höhenlinien          |

|  |  |
|--|--|
|  | von der Bebauung freizuhaltende Fläche |
|  | Elektrizität                           |



Gas

|       |                                  |
|-------|----------------------------------|
|       | Füllschema der Nutzungsschablone |
| — — — |                                  |

|  |                       |
|--|-----------------------|
|  | Zahl d. Vollgeschosse |
|  | GRZ                   |

|  |             |
|--|-------------|
|  | Dachneigung |
|  | Dachneigung |

## 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

### „Am Bannholzweg“

als Satzung beschlossen.

#### § 1 Raumlicher 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 begründete Satzung.

#### § 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)

- Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1-4 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO im Baugebiet allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

- Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

##### 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 16 ff. BauNVO)

a) Zahl der Vollgeschosse  
(§ 18 i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)  
entsprechend den Planeinschrieben

b) Grundflächenanzahl  
(§ 19 i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

c) Geschoßflächenanzahl  
(§ 20 i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)  
entsprechend den Planeinschrieben

d) Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO können gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO Flächenanteile von außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze) hinzugerechnet werden.

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

- Offene Bauweise
- Offene Bauweise nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- geschlossene Bauweise

### 1.3 Oberbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen ist gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO nur bis zu 10 % der Bebauungstiefe ausnahmsweise zulässig, wenn die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung dadurch nicht verletzt werden.

### 1.4 Nebenanlagen

im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 und 4 BauGB und § 23 Abs. 5 i.V.m. § 14 BauNVO).

Ausgenommen hiervon sind Garagen und Stellplätze sowie Geschirrhütten bis 10 cbm Raum, entlang der Römerstraße bis 25 cbm.

### 1.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)

Die Planstraßen sind als verkehrsberuhigte Wohnstraßen gemäß § 42 Abs. 4a StVO herzustellen.

### 1.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB)

Schallschutzzäune sind entlang der Grundstücksgrenzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 2,5 m über Gehwegoberkante bei Grundstücken, die an die Baiertaler Straße angrenzen, zulässig. Die Zäune sind als Holzzäune auszuführen und mit Rankpflanzen (z.B. Lonicera, Polygonum, Hedera u.ä.) zu begrünen.

### 1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Bepflanzungen sind bis max. 0,7 m Höhe zulässig.

### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 73 LBO)

#### 2.1 Gebäudehöhen

Bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe dürfen folgende Höhen nicht überschritten werden:

- Wandhöhe (bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante des Daches):  
bei Bebauung mit einem Vollgeschoß max. 3,5 m,  
bei Bebauung mit zwei Vollgeschossen max. 5,8 m

#### - Firsthöhe

- bei Bebauung mit einem Vollgeschoß max. 8,0 m,  
bei Bebauung mit zwei Vollgeschossen max. 10,2 m

### 2.2 Firstrichtung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die in den zeichnerischen Festsetzungen vorgesehenen Firstrichtungen sind grundsätzlich einzuhalten. Abweichungen sind als Ausnahme in der offenen Bauweise zulässig.

### 2.3 Dächer

Als Dachform ist das Satteldach festgesetzt. In der offenen Bauweise ist als Ausnahme auch Walmdach oder Pultdach zulässig. Die Dachdeckung ist in braunem oder ziegelroten Farbton auszuführen.

Bei Errichtung von Doppelhäusern oder Hausgruppen muß innerhalb einer Gruppe bzw. eines Doppelhauspaars die gleiche Dachneigung ausgeführt werden.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis max. 1/3 der Firstlänge zulässig. Schleppgaupen sind nur auf Dächern mit mindestens 38° Dachneigung zulässig.

### 2.4 Außenantennen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist pro Gebäude nur eine Antenne zulässig. Bei Hausgruppen sollte möglichst nur eine Antenne pro Hausgruppe installiert werden.

### 2.5 Außenanlagen und nicht überbaute Grundstücksflächen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grün oder Gartenflächen anzulegen. Auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen anzupflanzen. Dabei ist pro Grundstück unter Beachtung des Nachbarrechtes - mindestens ein mittel-bzw. großkroniger Baum zu pflanzen. Hierbei sollen insbesondere heimische Gehölze verwendet werden wie z.B. Linde (*Tilia cordata*), Ahorn (*Acer negundo* u.a.), Walnuß (*Juglans regia*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Kirsche (*Prunus avium*).

### 2.6 Einfriedigung

Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches sind die Grundstücke mit einem hinterpflanzten Zaun einzufriedigen. (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

#### Hinweis:

Stellplätze sollten mit wasserdurchlässiger Oberfläche hergestellt werden.

**B e g r ü n d u n g :**

**§ 9 Abs. 8 BauGB**

**zum Bebauungsplan "Am Bannholzweg"**

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



Inhalt:

Seite

|              |   |               |
|--------------|---|---------------|
| <b>1.0</b>   | <b>Allgemeines</b>                                | <b>3 - 4</b>  |
| <b>2.0</b>   | <b>Grünordnung</b>                                | <b>4</b>      |
| <b>2.1</b>   | <b>Vorhandene Nutzung</b>                         | <b>5</b>      |
| <b>2.2</b>   | <b>Nutzungskonflikte</b>                          | <b>6</b>      |
| <b>2.2.1</b> | <b>Konflikte mit der Landwirtschaft</b>           | <b>6</b>      |
| <b>2.2.2</b> | <b>Konflikte mit der Wasserwirtschaft</b>         | <b>6</b>      |
| <b>2.2.3</b> | <b>Konflikte mit Natur und Landschaft</b>         | <b>6</b>      |
| <b>2.2.4</b> | <b>Konflikte mit der Siedlung</b>                 | <b>7</b>      |
| <b>2.2.5</b> | <b>Konflikte mit Freizeit und Erholung</b>        | <b>7</b>      |
| <b>2.2.6</b> | <b>Zusammenfassung</b>                            | <b>8</b>      |
| <b>3.0</b>   | <b>Nutzung</b>                                    | <b>8</b>      |
| <b>3.1</b>   | <b>Bisherige Nutzung</b>                          | <b>8</b>      |
| <b>3.2</b>   | <b>Zukünftige Nutzung</b>                         | <b>8 - 9</b>  |
| <b>4.0</b>   | <b>Bebauung</b>                                   | <b>9 - 10</b> |
| <b>5.0</b>   | <b>Erschließung</b>                               | <b>10</b>     |
| <b>5.1</b>   | <b>Verkehrserschließung</b>                       | <b>10</b>     |
| <b>5.2</b>   | <b>Wasserversorgung</b>                           | <b>11</b>     |
| <b>5.3</b>   | <b>Entwässerung</b>                               | <b>11</b>     |
| <b>5.4</b>   | <b>Elektrizitätsversorgung</b>                    | <b>11</b>     |
| <b>5.5</b>   | <b>Gasversorgung</b>                              | <b>11</b>     |
| <b>6.0</b>   | <b>Überschlägige Kostenermittlung</b>             | <b>11</b>     |
| <b>6.1</b>   | <b>Erschließung</b>                               | <b>11</b>     |
| <b>6.1.1</b> | <b>Wasserversorgung</b>                           | <b>11</b>     |
| <b>6.1.2</b> | <b>Abwasserbeseitigung</b>                        | <b>12</b>     |
| <b>6.1.3</b> | <b>Verkehrsflächen</b>                            | <b>12</b>     |
| <b>6.2</b>   | <b>Vermessungskosten</b>                          | <b>12</b>     |
| <b>7.</b>    | <b>Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens</b> | <b>12</b>     |



1.0 Allgemeines.

1.1 Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim ist seit dem 01.05.1981 rechtswirksam. Dieser Flächennutzungsplan stellt das Gebiet des Bebauungsplanes "Am Bannholzweg" als bestehende Wohnbaufläche dar.

Abweichend hiervon wird im Bebauungsplan der Teilbereich entlang der "Baiertaler Straße" als Mischgebiet festgesetzt. Um die vorhandene Mischstruktur (Wohnen/Gewerbe) zu erhalten und eine Weiterentwicklung in bezug auf die Nahversorgung zu ermöglichen erfolgt diese vom Flächennutzungsplan geringfügig abweichende Konkretisierung.

1.2 Bauflächen wurden in den letzten Jahren in Wiesloch für drei Bebauungsplangebiete festgesetzt:

im Stadtteil Frauenweiler das Gebiet "Äußere Rohrlach" (Rechtskraft 27.09.1984) mit einer Netto-Baufläche von 5,1 ha,

im Stadtteil Baiertal das Gebiet "Hasenäcker" (Rechtskraft 27.09.1984) mit einer Netto-Baufläche von 8,2 ha, und

im Stadtteil Schatthausen das Baugebiet "Störchelberg II" (Rechtskraft 13.12.1984) mit einer Netto-Baufläche von 3,80 ha.

1.3 Die Erschließung der drei unter Ziffer 1.2 genannten Baugebiete wurde bereits begonnen. Im Gebiet "Äußere Rohrlach" ist die Baureife voraussichtlich für das Frühjahr 1988, für die beiden anderen Baugebiete für das Spätjahr 1988 zu erwarten. Im Gebiet "Äußere Rohrlach" wird jedoch nur eine Teilfläche westlich der Alten Bruchsaler Straße erschlossen, auch im Baugebiet "Hasenäcker" wurde die Erschließung durch Beschuß des Gemeinderates in zwei Abschnitte aufgeteilt. Ein Zeitpunkt für den Erschließungsbeginn der jeweils zweiten Abschnitte ("Äußere Rohrlach" und "Hasenäcker") wurde nicht festgesetzt.



1.4 Im Süden, südlich der Baiertaler Straße, grenzt der am 23.07.1973 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan "Stadtteil Altwiesloch" an. Östlich des Plangebietes, an der Ecke Baiertaler Straße/Römerstraße, liegt der Geltungsbereich des seit dem 23.05.1980 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Römerhof".

1.5 Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Grundstücke des Psychiatrischen Landeskrankenhauses (Südgrenze des Flst.Nr. 9145/1),
- im Osten durch die Römerstraße,
- im Süden durch die Baiertaler Straße,
- im Westen durch den Bannholzweg.

1.6 Bei dem Plangelände handelt es sich im wesentlichen um einen nach Süden geneigten Hang. Die durchschnittliche Geländeneigung liegt bei ca. 7 % - 10 %. Lediglich im Hof der Grundstücke Flst.Nr. 9003 - 9002/1 liegt ein Geländesprung von 2 m - 3 m, der im wesentlichen durch Stützmauern abgefangen wurde.

1.7 Die Notwendigkeit zur Planaufstellung liegt nicht in einem Mangel an Baugelände begründet. Vielmehr handelt es sich um eine brachliegende ehemalige Geflügelzuchtanlage, die einer städtebaulichen Neuordnung bedarf. Auch die bereits bebauten Grundstücke entlang der Baiertaler Straße und der Römerstraße wurden in den Geltungsbereich einbezogen, um eindeutige planungsrechtliche Verhältnisse zu schaffen.

2.0 Grünordnung



## 2.1 Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich im wesentlichen in drei Bereiche. Zum einen die vorhandenen und bereits bebauten Grundstücke entlang der Römerstraße und der Baiertaler Straße. Zum anderen besteht die Nutzung des überwiegenden Teils des Plangebietes aus einem ehemaligen Geflügelzuchtbetrieb und einem längere Zeit nicht bewirtschafteten Gartengrundstück (Flst.Nr. 9088).

Die Grundstücke entlang der Römerstraße sind sehr locker bebaut, die Grundflächenzahl liegt bei ca. 0,1. Der rückwärtige Teil der Grundstücke ist als Nutz- und Ziergarten gestaltet, Einfriedigungen sind in Form von Maschendrahtzäunen und Hecken vorhanden. Die Nutzung entlang der Baiertaler Straße liegt zwischen 0,1 und 0,3 (Grundflächenzahl). Die nördlichen Grundstücksteile sind als Hofflächen zum Teil befestigt, die höherliegenden Bereiche nördlich der Nebengebäude werden als Hausgärten bzw. bei Flst.Nr. 9002/1 als Pferdekoppel genutzt.

Auf den Grundstücken des ehemaligen Geflügelzuchtbetriebes (Flst.Nr. 9090 und 9091) stehen noch die ehemaligen Betriebsgebäude. Es handelt sich um eingeschossige Backsteingebäude mit Ziegeldächern. Die überbaute Fläche liegt zwischen 0,1 und 0,3. Zwischen den Gebäuden stehen vereinzelt Bäume, es handelt sich um standortfremde Tannen und einige vereinzelte Obstbäume (Kirschen, Zwetschgen, Mirabellen). Entlang der Grundstücksgrenze Flst.Nr. 9088 und 9091 befindet sich eine geschlossene Bepflanzung, die sich im wesentlichen wild ergeben hat. Es handelt sich um vereinzelte Tannen, Holunder (*sambucus nigra*); Haselnuß (*corylus avellana*) und Brombeere (*rubus fruticosus*). Hinzu kommt auf dem Grundstück Flst.Nr. 9088 ein einzelner Walnussbaum (*Juglans regia*) sowie einige verwahrloste und zum Teil bereits absterbende Obstbäume.

Obwohl sich unter dem vorhandenen Bewuchs keine besonders erhaltenswerte Exemplare befinden, ist es sicherlich möglich, einzelne Pflanzen bei einer späteren Bebauung zu erhalten.

Auf Flst.Nr. 9088, in dem relativ verwilderten ehemaligen Garten, befinden sich keine schützens- oder erhaltenswerten Einzelgewächse.



## 2.2 Nutzungskonflikte

### 2.2.1 Konflikte mit der Landwirtschaft

Ein Großteil des Plangebietes war bis 1968 intensiv landwirtschaftlich als Geflügelzuchtanlage genutzt. Danach begann die Aussiedlung des Betriebes, so daß auch die Bedeutung für die Landwirtschaft verlorenging. Aus heutiger Sicht kann festgestellt werden, daß eine intensive landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Plangebietes nicht mehr in Frage kommt. Somit besteht mit der Landwirtschaft aus der Planung kein Nutzungskonflikt.

### 2.2.2 Konflikte mit der Wasserwirtschaft

Ein grundsätzlicher Konflikt mit der Wasserwirtschaft ergibt sich immer bei einer Bebauung der Versiegelung von Flächen. Die unproduktive Verdunstung und auch der Oberflächenabfluß werden bei jeder Befestigung erhöht. Im vorliegenden Falle handelt es sich um die Verdichtung einer bereits vorhandenen, jedoch verhältnismäßig lockeren Bebauung, so daß der Konflikt nicht grundsätzlich gelöst werden kann.

Ein geringfügiger Ausgleich kann lediglich dadurch herbeigeführt werden, daß ein möglichst hoher Anteil an unbefestigter Fläche auch auf den privaten Baugrundstücken verbleibt. Soweit rechtlich möglich, sollten die Dachwässer dem natürlichen Wasserkreislauf erhalten bleiben, z.B. als Gießwässer für Hausgärten und ähnliches. Auch auf diese Weise könnte ein geringer Ausgleich für den Nutzungskonflikt mit dem Wasserkreislauf hergestellt werden.

### 2.2.3 Konflikte mit Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um einen Teil der freien Landschaft oder um einen geschützten Landschaftsbestandteil. Insoweit ergibt sich auch kein grundsätzlicher Konflikt mit Natur und Landschaft. Im Gegenteil wirkt sich der Plan und seine Realisierung positiv auf Natur und Landschaft aus. Durch die Nutzung vorhandener Brachflächen für eine Wohnbebauung können Flächen im Außenbereich eingespart und weiterhin als Freiflächen genutzt werden.



#### 2.2.4 Konflikte mit der Siedlung

Grundsätzliche Konflikte mit bestehenden Siedlungsgebieten sind nicht festzustellen, sieht man davon ab, daß bisherige ungenutzte Flächen innerhalb eines größeren Siedlungsgebietes nunmehr bebaut werden sollen.

Eine gewisse Beeinträchtigung könnte lediglich auf der Römerstraße entstehen, da die Erschließung des Plangebietes ausschließlich über diese erfolgt. Bei einer Größenordnung von ca. 40 Wohneinheiten kann jedoch sicherlich nicht von einem gravierenden Konflikt gesprochen werden.

Ein weiterer Konflikt besteht darin, daß die Baiertaler Straße, Landesstraße 547, eine recht hohe Frequenz an Kfz-Verkehr aufweist (ca. 8 100 Kfz/24 h), die im Einmündungsbereich der Dielheimer Straße (L 612) um weitere 7 800 Kfz/24 h erhöht wird. Es ist deshalb zumindest entlang der Baiertaler Straße sinnvoll, wenn bei Umbau- oder Neubauvorhaben passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, -zäune u. ä.) durchgeführt werden. Die dahinterliegende Bebauung (Planstraße A und B) wird ihrerseits weitgehend durch die bereits bestehende Bebauung von der Schallbelastung der L 547 abgeschirmt. Da eine Immissionsbelästigung aus dem ca. 40 WE umfassenden Neubaugebiet ausgeschlossen werden kann, sind aller Voraussicht nach passive Schallschutzmaßnahmen hier nicht erforderlich.

Es muß hier jedoch nochmals darauf hingewiesen werden, daß es sich bei den Immissionen um seit jeher bestehende Vorbelastungen von der L 547 und im Kreuzungsbereich auch von der L 612 handelt.

#### 2.2.5 Konflikte mit Freizeit und Erholung

Für eine aktive Freizeitnutzung stand das Plangebiet zu keiner Zeit zur Verfügung. Teilweise wurden die Wege und die Anlage des Psychiatrischen Landeskrankenhauses als Feierabend-Spazierweg benutzt. Dies ist auch nach Realisierung des Bebauungsplanes uneingeschränkt möglich. Insoweit ergibt sich auch hier aus der vorliegenden Planung keinerlei Konflikt.



### 2.2.6 Zusammenfassung

Zusammenfassend läßt sich feststellen, daß der größte Konflikt derjenige mit dem natürlichen Wasserkreislauf ist. Hier gilt es abzuwägen mit dem Nutzen, daß für die durch den Bebauungsplan in Anspruch genommene Fläche im Außenbereich Fläche eingespart werden kann. Insofern ist ein Kompromiß zwischen der gewünschten Verdichtung und intensiven baulichen Nutzung einerseits und einer möglichst großen Freihaltung von Flächen andererseits zu suchen. Wünschenswert ist auch, daß die unbebauten Flächen bepflanzt werden, wobei auch wünschenswert ist, daß pro Grundstück mindestens ein großkroniger standortgerechter Baum gepflanzt wird.

## 3.0 Nutzung

### 3.1 Bisherige Nutzung

Ergänzend zu Ziffer 2.1 dieser Begründung ist noch festzuhalten, daß bei den bereits bebauten Grundstücken auch Nebengebäude vorhanden sind. Entlang der Römerstraße handelt es sich um Garagen oder Gerätehütten im Gartenbereich, wobei die Gerätehütten früher Größen bis zu ca. 25 cbm umbauten Raum erreichen. Im Bereich des als Mischgebiet festgesetzten Plangebietes liegen größere zusammenhängende Betriebsgebäude, die derzeit gewerblich bzw. als Lagerflächen genutzt werden.

### 3.2 Zukünftige Nutzung

- 3.2.1 Im neu zu bebauenden Bereich des Plangebietes sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser auf ca. 40 Bauplätzen vorgesehen.

|              |           |
|--------------|-----------|
| Einzelhäuser | ca. 20 WE |
| Doppelhäuser | ca. 25 WE |
| Reihenhäuser | ca. 5 WE  |
| Insgesamt:   | ca. 50 WE |



Bei einer voraussichtlichen Belegungsdichte von 2,5 Einwohner/HE ergibt sich eine vermutliche Einwohnerzahl von ca. 125. Dies entspricht einer Brutto-Wohndichte von ca. 75 - 80 Einwohner/ha und liegt somit innerhalb dem für den Verdichtungsraum maßgeblichen Dichtebereich.

### 3.2.2 Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächen:

|   |                |
|---|----------------|
| Gesamtfläche  | 2,52 ha        |
| öffentliche Straßen, Wege, Plätze                   | <u>0,26 ha</u> |
| Netto-Bauland                                       | 2,26 ha        |
| davon bereits bebaut                                | <u>0,94 ha</u> |
| Für Neubebauung zur Verfügung stehende Netto-Fläche | 1,32 ha        |
|   | =====          |

## 4.0 Bebauung

- 4.1 Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) und im Bereich der Baiertaler Straße als Mischgebiet (MI). Die nach Abs. 3 Ziffer 1 - 4 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind im Allgemeinen Wohngebiet generell zugelassen, es soll zumindest ein geringes Maß an Funktionsmischung auch im Wohngebiet stattfinden können. Für das Mischgebiet gelten die in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Vorschriften.
- 4.2 Für den Neubaubereich wurde das Maß der baulichen Nutzung auf die Höchstwerte des § 17 BauNVO festgesetzt, um eine möglichst große Verdichtung zu erreichen. Die Zahl der Vollgeschosse wurde entsprechend der in Altwiesloch überwiegenden Form auf zwei Vollgeschosse begrenzt, somit ist gewährleistet, daß sich das Plangebiet harmonisch in den Stadtteil einfügen kann.
- 4.3 Um den zukünftigen Bauherren eine möglichst große Gestaltungsfreiheit, insbesondere bezüglich der Freiflächengestaltung, zu belassen, wurden die Baugrenzen verhältnismäßig großzügig gewählt. Entlang der



Römerstraße und der Baiertaler Straße wurden über den vorhandenen Bestand hinaus die Baugrenzen so festgesetzt, daß Erweiterungen im rückwärtigen Grundstücksteil bis auf eine Tiefe von 15 m bzw. 12 m möglich wird.

- 4.4 Die Bauweise wurde im wesentlichen als offene Bauweise im Plan festgesetzt, lediglich im Bereich des bisherigen Grundstückes Flst.Nr. 9088 sind Doppelhäuser und Hausgruppen als Bebauungsformen vorgesehen. Hier wurde auch die Zahl der Vollgeschosse als zwingend festgesetzt, damit eine einheitliche Gestaltung bei dieser Bauform gewährleistet ist.

## 5.0 Erschließung

### 5.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von der Römerstraße aus erschlossen. Für die Fußgänger soll eine Verbindung zur Baiertaler Straße geschaffen werden, zusätzlich steht als weitere Verbindung westlich des Plangebietes der Bannholzweg zur Verfügung. Dieser soll jedoch nicht als Erschließungsstraße fungieren, da er im Einmündungsbereich der Baiertaler Straße nur schwer anzufahren ist. Längerfristig ist eine Fortsetzung des Plangebietes nach Westen (Flst.Nr. 9020 u.ä.) vorgesehen. Dann muß auch untersucht werden, inwieweit eine Verkehrserschließung über den Bannholzweg - zumindest als Ausfahrt zur Baiertaler Straße - möglich ist. Die aus dem Plangebiet zu erwartende Mehrbelastung der Römerstraße kann als unbedenklich angesehen werden, allenfalls in den Spitzenstunden kann es zu geringfügigen Engpässen führen.

Die Straßen innerhalb des Plangebietes sind als verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen. Im Bebauungsplan sind jedoch noch keine Aussagen über die endgültige Gestaltung (Bepflanzung, öffentliche Stellplätze) dieser Straßen getroffen worden. Dies soll erst in der Ausbauphase geschehen, um eine Abstimmung mit den zukünftigen Grundstückszufahrten treffen zu können.



## 5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist aus dem vorhandenen städtischen Versorgungsnetz möglich.

## 5.3 Entwässerung

Im Generalentwässerungsplan Wiesloch ist der Planbereich als bestehende Fläche berücksichtigt. Um das Gebiet entwässern zu können, wurde der Verbindungsweg zwischen Planstraße B und der Baiertaler Straße in einer Breite von 3 m festgesetzt, damit keine Leitungsrechte auf privaten Grundstücken begründet werden müssen.

Nach dem Generalentwässerungsplan ist vorgesehen, den in der Baiertaler Straße liegenden Sammler gegen eine größere Dimension auszutauschen. Insoweit sind für die Abwasserbeseitigung keine Probleme zu erwarten.

## 5.4 Elektrizitätsversorgung

Die Festsetzung von Umformerstationen innerhalb des Plangebietes erfolgt in Absprache mit der Badenwerk AG. Westlich des Gebietes, auf Flst.Nr. 9020/1, befindet sich eine Trafo-Hochstation.

## 5.5 Gasversorgung

In der Baiertaler Straße und innerhalb des Geländes des Psychiatrischen Landeskrankenhauses liegen Gasversorgungsleitungen der Stadtwerke Heidelberg. Sofern Bedarf besteht, könnte hier auch für das Plangebiet sicherlich eine Versorgung mit Gas erfolgen.

## 6.0 Überschlägige Kostenermittlung

### 6.1 Erschließung

#### 6.1.1 Wasserversorgung

ca. 400 lfdm x 220,-- DM = 88.000,-- DM



6.1.2 Abwasserbeseitigung ca. 400 lfdm x 500,-- DM = 220.000,-- DM

6.1.3 Verkehrsflächen

Straßenflächen ca. 1.800 m<sup>2</sup> x 125,-- DM = 225.000,-- DM

Öffentliche Parkplätze ca. 100 m<sup>2</sup> x 100,-- DM = 10.000,-- DM

Gehwege 720 m<sup>2</sup> x 110,-- DM = 80.000,-- DM

6.1.4 Beleuchtung ca. 400 lfdm x 50,-- DM = 20.000,-- DM

Erschließungskosten gesamt: ca. 623.000,-- DM

6.2 Vermessungskosten: ca. 60.000,-- DM

**Gesamtkosten geschätzt** ca. 680.000,-- DM

6.3 Die gesamte Maßnahme soll von den derzeitigen Grundstückseigentümern durchgeführt werden; es ist beabsichtigt, einen Erschließungsvertrag abzuschließen. Die Stadt Wiesloch wird hierbei ihren gesetzlichen Anteil tragen.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Ordnung des Grund und Bodens soll im sogenannten Meßbriefverfahren (Veränderungsnachweis) erfolgen. Ein Vorschlag für die Grundstücksneuordnung ist im Bebauungsplan enthalten.

Wiesloch, März 1988



Die Übereinstimmung mit dem  
Liegenschaftskataster bestätigt.  
Heidelberg, den 10.10.1984

Öffentl. bestellter Vermessungsing.  
Dipl.-Ing. Jürgen Gebauer  
Werderstraße 33  
6900 Heidelberg

STADTBAUAMT WIESLOCH  
ABTEILUNG PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN „AM BANNHOLZWEG“

|            | DATUM     | NAME      | PLANZEICHEN | MAßSTAB |
|------------|-----------|-----------|-------------|---------|
| Bearbeitet |           | Kettlerer |             |         |
| gezeichnet | Sep. 1987 | Rzownek   | 350         | 1:500   |
| geändert   | Feb. 1988 |           |             |         |
| geprüft    |           |           |             |         |

## C. Beschlüsse u. Genehmigungen

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 ( 1 ) BauGB am 18.3.1987  
beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Bekanntmachung hierzu am : 30.4.1987

Wiesloch, den 12.7.1988

*Wolfgang Fünke*  
Oberbürgermeister



Der Bebauungsentwurf hat gemäß § 3 ( 2 ) BauGB  
nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.4.1988  
vom 25.4.1988 bis einschließlich 27.5.1988  
öffentlich aufgelegen.

Wiesloch, den 12.7.1988

*Wolfgang Fünke*  
Oberbürgermeister



Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB und § 73 LBO  
in Verbindung mit § 4 GO durch Beschuß des Gemeinderates  
vom 29.6.1988  
als Satzung beschlossen.

Wiesloch, den 12.7.1988

*Wolfgang Fünke*  
Oberbürgermeister



Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 BauGB  
am 16. SEP. 1988

Nr. 22-24/0225/41

nicht beanstandet

Karlsruhe, den 6.9.88

Bebauungsplan ausgefertigt

*Wolfgang Fünke*



Wiesloch, den 21. SEP. 1988

*Wolfgang Fünke*  
Oberbürgermeister



Durch Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens  
gemäß § 12 BauGB am 27.10.1988  
ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Wiesloch, den 31.10.1988

*Wolfgang Fünke*  
Oberbürgermeister



M 1:500

