

## ZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung



Kerngebiet



Mischgebiet



Abgrenzung untersch. Art der baul. Nutzung

### Maß der baulichen Nutzung

III

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

0.4

Grundflächenzahl

0.8

Geschoßflächenzahl



Abgrenzung untersch. Maßes der baul. Nutzung

### Bauweise

b

besondere (abweichende) Bauweise



Baulinie



Baugrenze

### Verkehrsflächen



Gehweg



öffentlicher Parkplatz



Flächen für TG Tiefgarage



Zu- und Ausfahrt



Grünfläche

### Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Maße in Meter



Höhenlinien

124.50

Höhen in mÜNN

### FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	

B E G R Ü N D U N G

Z U R

2. Ä N D E R U N G

D E S B E B A U U N G S P L A N E S

" G E R B E R E I S T R A S S E "

<b>I N H A L T S V E R Z E I C H N I S</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Allgemeines</b>	<b>3</b>
<b>2. Nutzung</b>	<b>3</b>
<b>2.1 Bisherige Nutzung</b>	<b>3</b>
<b>2.2 Zukünftige Nutzung</b>	<b>4</b>
<b>3. Bebauung</b>	<b>4</b>
<b>4. Erschließung</b>	<b>4</b>
<b>5. Grünordnung</b>	<b>5</b>
<b>6. Bodenordnung</b>	<b>5</b>

## 1. Allgemeines

- 1.1 Der Bebauungsplan "Gerbereistraße" wurde am 9.5.1968 vom Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigt. Dieser Bebauungsplan umfaßte die damaligen Gewerbebetriebe Kaweco und Badenia, die als Gewerbegebiet festgesetzt waren, einen im Süden des damaligen Planes gelegenen großen öffentlichen Parkplatz an der ehemaligen Nebenbahnlinie sowie im südwestlichen Teil ein Mischgebiet. Ferner enthielt der Bebauungsplan von 1968 eine projektierte Straßenverlängerung von der Bahnhofstraße zum obengenannten Parkplatz.
- 1.2 Am 3.3.1975 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes rechtskräftig. Der Geltungsbereich umfaßte lediglich das Eckgrundstück Hauptstraße/Nebenbahn, das als Mischgebiet zum Bau eines Bankgebäudes festgesetzt wurde. Auch in diesem Änderungsplan war noch die projektierte Verlängerung der Bahnhofstraße enthalten, allerdings nicht als Festsetzung des Bebauungsplanes, sondern lediglich nachrichtlich übernommen. Der entsprechende Grundstücksteil wurde als öffentlicher Parkplatz genutzt.
- 1.3 Die Nebenbahnlinie wurde Ende der 70er Jahre stillgelegt. Die Gewerbebetriebe Wellpappe, Pfalzmöbel und Badenia wurden Anfang der 80er Jahre in Gewerbegebiete ausgesiedelt, so daß eine großflächige Umnutzung dieses ehemaligen Gewerbegebietes zu einem Wohngebiet möglich wurde. Der hierfür erforderliche Bebauungsplan "Tuchbleiche" trat am 3.7.1984 in Kraft und umfaßte die gesamten Gewerbegebiete des ehemaligen Bebauungsplanes "Gerbereistraße". Die westliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Gerbereistraße. Dies bedeutet, daß lediglich noch der Mischgebietsteil und die früher projektierte Verlängerung der Bahnhofstraße aus den alten Bebauungsplänen in Kraft ist (siehe Anlage).

## 2. Nutzung

### 2.1 Bisherige Nutzung

In der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches dieses Änderungsplanes wurde Mitte der 70er Jahre ein zweigeschossiges Bankgebäude mit Flachdach errichtet. Östlich hiervon, auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 657/3 befinden sich die zugehörigen oberirdischen Parkplätze sowie eine ehemalige Lagerhalle der Winzergenossenschaft Wiesloch. Der Brennstoffhändler, der seinen Betrieb auf Grundstück Flurstück-Nr. 657/2 betrieben hat, ist zwischenzeitlich in ein Gewerbegebiet ausgesiedelt, das Grundstück liegt derzeit brach. Der nördliche Teil dieses Änderungsplanes ist mit Wohn- und Geschäftsgebäuden bebaut, auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 660 befindet sich ein öffentlicher Parkplatz.



## 2.2 Zukünftige Nutzung

Die Räumlichkeiten der Bank reichen nicht mehr aus, so daß eine großzügige Erweiterung notwendig wird. Da es sich um einen städtebaulich äußerst markanten Punkt handelt, hat das Unternehmen auf Anregung der Stadt Wiesloch einen städtebaulich-architektonischen Wettbewerb durchgeführt, der Ende Januar 1996 entschieden wurde. Wettbewerbsgrundstücke waren auch die Grundstücke Flurstück-Nr. 660 bis 657/2. Der erste Preisträger wurde mit der Durchführung des Neubaus beauftragt, hierfür sind jedoch die planungsrechtlichen Voraussetzungen über die Bebauungsplanänderung zu schaffen. Im nördlichen Teil dieses Planes soll die Möglichkeit geschaffen werden, daß die vorhandene Bebauung - insbesondere im Bereich der Gerbereistraße - zu einer geschlossenen Blockrandbebauung ergänzt werden kann. Entlang der Hauptstraße ist zur Erhaltung der dortigen Gebäudeflucht eine Baulinie festgesetzt.

## 3. Bebauung

Das Plangebiet wird im südlichen Bereich als Kerngebiet (MK) und im nördlichen Teil als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Wie bereits unter Ziff. 2.2 erwähnt, handelt es sich um den südlichen Stadteingang, der sowohl bezüglich der Gestaltung, als auch der Nutzung besonders betont werden soll. Dies soll auch durch die Festsetzung Kerngebiet zum Ausdruck kommen, da gerade hier zentrale Einrichtungen von Wirtschaft und Verwaltung als Stadteingang auf die wirtschaftliche Bedeutung des Standortes Wiesloch hinweisen können. Die Grundflächenzahl für das Kerngebiet wurde nach der Offenlage von 0,5 auf 0,6 erhöht, da insbesondere die unterirdischen Gebäudeteile (Tiefgarage) dies erfordern. Der Planentwurf wurde deshalb erneut offengelegt.

Um die von Vergnügungsstätten ausgehenden städtebaulichen negativen Effekte und erheblichen Störungen, insbesondere durch die sehr hohe Verkehrsbelastung und Fluktuation der Besucher zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan fest, daß Vergnügungsstätten weder im Kerngebiet, noch im Mischgebiet zulässig sind. Damit ist auch den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im angrenzenden Wohngebiet "Tuchbleiche" Rechnung getragen.

## 4. Erschließung

Um die notwendigen Stellplätze für das Kerngebiet unterzubringen, ist eine Tiefgarage erforderlich. Der Bebauungsplan setzt fest, daß die Zu- und Ausfahrt von der Straße Zur Tuchbleiche zu erfolgen hat. Weitere gegebenenfalls einschränkende Festsetzungen für die Erschließung sind jedoch nicht erforderlich.

## 5. Grünordnung

Der als Kerngebiet festgesetzte Teil des Bebauungsplanes ist heute weitgehend befestigt bzw. bebaut, im Mischgebiet sind kleinere Teile des Blockinnenbereiches noch gärtnerisch genutzt, soweit sie nicht als Stellplätze oder Terrassen befestigt sind. Beim gesamten Bebauungsplan handelt es sich um ein innerstädtisches Quartier mit hohem Versiegelungsgrad, dieser wird durch den Bebauungsplan nicht erhöht, so daß ein Eingriff im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetz nicht vorliegt.

## 6. Bodenordnung

Alle Grundstücke des als Kerngebiet festgesetzten Bereiches befinden sich im Eigentum der Bank. Im Rahmen der Bebauung ist hier lediglich eine Vereinigung dieser Grundstücke erforderlich, weitere bodenordnende Maßnahmen sind darüber hinaus nicht notwendig.

Wiesloch, November 1996

Planungsabteilung



Ketterer

STADTBAUAMT      WIESLOCH  
ABTEILUNG      PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN „ GERBEREISTRASSE „

2. ÄNDERUNG

	DATUM	NAME	PLANZEICHEN	MAßSTAB
bearbeitet		KETTERER	386	1 : 500
gezeichnet	FEB. 1997	RZ.-WOLF		
geändert				
geändert				



# SATZUNG

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

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.

## 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)

- Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
- Mischgebiet M1 (§ 6 BauNVO)

Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Ziff. 8 und Abs. 3 BauNVO und § 7 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig.

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

- a) Grundflächenzahl GRZ, Grundfläche GR und Geschößflächenzahl GFZ (§§ 19 und 20 BauNVO) entsprechend den Planeinschriften.
- b) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) entsprechend den Planeinschriften.
- c) Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)  
Im Kerngebiet (MK) darf die Wandhöhe/Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) gegenüber den Straßen max. 137,5 m ü NN betragen. Als Ausnahme kann entlang der Hauptstraße diese Höhe auf max. 3/5 der Trauflänge um 1,5 m überschritten werden.

#### 1.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Besondere (abweichende) Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist grundsätzlich Grenzbebauung zulässig. Wird nicht an die Grenze gebaut, so sind die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten.

#### 1.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zufahrt zur Tiefparkierung darf nur von der Straße "Zur Tuchbleiche" aus erfolgen.

## 2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO)

### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Als Dachform ist im Mischgebiet grundsätzlich das Satteldach festgesetzt. Als Ausnahme ist Walmdach, versetztes Pultdach oder eine andere dem Satteldach verwandte Form zulässig, die Dachneigung muß mind. 30° betragen.

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

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig (ausgenommen Sammelhinweisschilder). Werbeanlagen sind so auszuführen, daß von ihnen keine Blendwirkung auf die umgebenden Straßen ausgeht.

## Hinweis:

Bei Ausgrabungsarbeiten besteht die Möglichkeit, daß Funde entdeckt werden. Diese sind gem. § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt und der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu belassen, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung der Frist zustimmt. Auf die Strafbestimmungen des § 27 DSchG wird verwiesen.



## Beschlüsse und Genehmigungen

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 ( 1 ) BauGB am 26.06.1996  
beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Bekanntmachung hierzu am : 09.08.1996

Wiesloch, den 17.02.1997



Der Bebauungsentwurf hat gemäß § 3 ( 2 ) BauGB  
nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30.08.1996  
vom 09.09.1996 bis einschließlich 11.10.1996  
öffentlich aufgelegt.

Wiesloch, den 17.02.1997



Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB und § 73 LBO  
in Verbindung mit § 4 GO durch Beschluß des Gemeinderates  
vom 29.01.1997  
als Satzung beschlossen.

Wiesloch, den 17.02.1997



Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 BauGB  
am

Bebauungsplan ausgefertigt

Wiesloch, den 26. MAI 1997

**AZ 22-2511.3-20/26**

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

**NICHT BEANSTANDET**

(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)

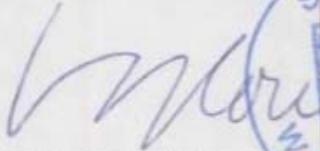
KARLSRUHE DEN 5.5.97



Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan tritt durch Bekanntmachung  
des Anzeigeverfahrens am 28. Mai 1997 in Kraft.

Wiesloch, 28. Mai 1997

  
Oberbürgermeister

