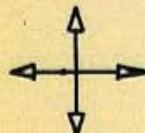


PLANZEICHEN (§ 2 (4) PLANZVO) ZU DEN ZEICHNERISCHEN
FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.

STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE

BAUGRENZE



STELLUNG DER GEBÄUDE

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GE	II
0.7	(1.0)

GE = GEWERBEGEBIET (§ 8 BAUNVO)

II = ZAHL DER VOLLGESCHOSSE BEI GEWERBEBAUTEN
(§ 18 BAUNVO = HÖCHSTGRENZE)

0.7 = GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 19 BAUNVO)

(1.0) = GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (§ 20 BAUNVO)



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES



VERKEHRSFLÄCHEN



GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN (§ 8 BAUNVO)

BAUABSCHNITT I



GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN (§ 8 BAUNVO)

BAUABSCHNITT II



VERKEHRSGRÜN

HINWEIS:

ANZUSTREBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9(1) 1a) BBAUG)

1. BAUGESTALTUNG (§ 111 LBO)

1.1 DACHNEIGUNG: BIS 20°

1.2 DACHDECKUNG: DUNKLER FARBTON

1.3 TRAUFHÖHE: MAX. 7,00 M VON NATÜRLICHER GELÄNDEHÖHE
BEI GEWERBLICHEN GEBÄUDEN

2. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 111 LBO)

2.1 DIE STELLUNG DER GEBÄUDE KANN ENTSPRECHEND DER IM PLANEINGETRAGENEN RICHTUNGSPFEILE VORGENOMMEN WERDEN.

3. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 1b) BBAUG)

3.1 TRAUFHÖHE: BEI WOHNHAUSERN MAX. 6,00 M VON NATÜRL. GELÄNDEHÖHE
TRAUFHÖHE: BEI GEWERBL. GEBÄUDEN MAX. 7,00 M VON NAT. GELÄNDEHÖHE

4. GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 1e) BBAUG)

4.1 DIE ANZAHL DER STELLPLÄTZE ERGIBT SICH AUS DEN AMTLICHEN
BESTIMMUNGEN (SIEHE ERLASS DES INNENMINISTERIUMS GA.VO VOM.
24.2.1965)

5. EINFRIEDIGUNGEN (§ 111 LBO)

5.1 EINFRIEDIGUNGEN AN ÖFFENTLICHEN STRASSEN DÜRFEN EINSCHL. DES
SOCKELS DIE GESAMTHÖHE VON 1,00 M NICHT ÜBERSTEIGEN. ENTLANG
DER ÖFFENTLICHEN STRASSEN SIND SICHERHEITSEINFRIEDIGUNGEN
IN EINEM ABSTAND VON 4,00 M VON DER STRASSENGRENZE ZULÄSSIG.
DIE HÖHE DER SICHERHEITSEINFRIEDIGUNGEN DARF 2,00 M NICHT
ÜBERSTEIGEN.

5.2 IM STREIFEN ZWISCHEN STRASSENGRENZE UND SICHERHEITSEINFRIEDI-
GUNGEN SIND STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE ZULÄSSIG; WERDEN
KEINE STELLPLÄTZE VORGESEHEN, IST DER STREIFEN LANDSCHAFTS-
GÄRTNERISCH ANZULEGEN.

5.3 ZWISCHEN DEN BAUGRUNDSTÜCKEN SIND SICHERHEITSEINFRIEDIGUNGEN
BIS ZU EINER MAX. HÖHE VON 2,00 M BIS ZUR VORDEREN BAUGRENZE
ZULÄSSIG.

5.4 MATERIAL:

SICHERHEITSEINFRIEDIGUNGEN = MASCHENDRAHTZAUN U. HECKEN
STRASSENEINFRIEDIGUNGEN

6. AUSNAHMEN (§ 31 (1) BBAUG UND § 94 LBO)

FALLS NACHBARLICHE INTERESSEN NICHT WESENTLICH BEEINTRÄCHTIGT
WERDEN UND GESTALTERISCHE GRÜNDE NICHT ENTGEGENSTEHEN, SOWIE
IN HÄRTEFÄLLEN, KÖNNEN FOLGENDE AUSNAHMEN GEMÄSS § 31 (1) BBAUG
UND § 94 LBO ZUGELASSEN WERDEN:

6.1 VON DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN:

ÜBERSCHREITUNG DER BAUGRENZEN UM MAX. 10 % DER FESTGESETZTEN
BAUTIEFE, SOFERN EIN MINDESTABSTAND VON 5,00 M ZUR NÄCHST-
GELEGENEN GRENZE NICHT ÜBERSCHRIFTEN WIRD.

6.2 VON DEN SCHRIFTLICHEN FESTSETZUNGEN:

A) ÜBERSCHREITUNG DER DACHNEIGUNG UM MAX. 5 % DER FESTGE-
SETZTEN DACHNEIGUNG

B) ÜBERSCHREITUNG DER FESTGESETZTEN TRAUFHÖHE UM MAX. 20 %
WENN AUS BETRIEBSTECHNISCHEN GRÜNDEN ERFORDERLICH.

B E G R Ü N D U N G

(§ 9 (6) BBauG)

MwG (8)

zum Bebauungsplan Erweiterung Wesenteich - Gewerbegebiet - in
Wiesloch-Baiertal / Rhein-Neckar-Kreis

Aufgestellt gemäß § 2 (1) BBauG in Verbindung mit der Planzeichen-
verordnung und der Baunutzungsverordnung

1.0 Allgemeines

Der am 5. November 1969 durch das Landratsamt Heidelberg
genehmigte Bebauungsplan Gewann "Wasenteich", Gewerbegebiet
sah bereits eine Erweiterung nach Osten vor.

Nachdem das Gebiet des Bebauungsplanes nunmehr bebaut ist
und mehrere Anfragen nach Gewerbebauplätzen vorhanden sind,
insbesondere von Betrieben aus dem Ortskern des Stadtteils
Baiertal, ist die Erweiterung notwendig.

2.0 Lage

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs-
planes werden bestimmt

im Westen: durch die Grenzen des Bebauungsplangebietes Gewann
"Wasenteich", Gewerbegebiet,

im Süden: durch die Südseite des Feldweges Flurst.Nr. 2229
bis zur Westgrenze des Grundstückes Flurst.Nr.
2195, sodann nach Norden entlang der Ostgrenze
des Grundstückes Flurst.Nr. 2213, sodann durch die
Nordseite des Feldweges Flurst.Nr. 2229 und der
Südseite des Grundstückes Flurst.Nr. 2198 bis zur
ostwärtigen Grenze dieses Grundstückes, entlang
der Westgrenze der Grundstücke Flurst.Nr. 2200 und
2201 und der Nordgrenze des Grundstückes Flurst.
Nr. 2201 bis einschließlich Grundstück Flurst.Nr.
2209,

im Osten: durch die Ostgrenze des Grundstückes Flurst.Nr.
2209 bis zum Gauangelbach und

im Norden; entlang der Südseite des Gauangelbaches bis zum Anschluß an das Bebauungsplangebietes Gewann "Wasenteich", Gewerbegebiet.

An der Ostseite des Grundstückes Flurst.Nr. 227a sieht der Bebauungsplan-Entwurf eine Brücke über den Gauangelbach zur Erstellung einer Verbindungsstraße zur Horrenberger Straße vor. Diese Straßenfläche nördlich des Gauangelbaches ist in den Bebauungsplan einbezogen. Die Einmündung in die Horrenberger Straße liegt gegenüber der ausgebauten Zufahrt zum Sportplatzgelände. Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 4,08 ha.

3.0 Bebauung

Das Bebauungsplangebiet wurde als Gewerbegebiet festgelegt. In dem Bebauungsplan sind die Mindestfestsetzungen gem. § 30 BBauG ausgewiesen.

4.0 Nutzung

4.1 Bisherige Nutzung

Das Bebauungsplangebiet ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt und zwar in der Hauptsache als feuchte Wiesen.

4.2 Zukünftige Nutzung

Baugelände für Gewerbebetriebe, Nettobauland ca. 3,16 ha

4.3 Anzahl der Wohnungen

Da die Anzahl der auszuweidenden Betriebe noch nicht feststeht, kann die Anzahl der Wohnungen nur geschätzt werden.

Es werden 10 Wohnungen mit 25 Einwohnern angenommen.

5.0 Versorgungsleitungen

5.1 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt durch Schwemmkanalisation (Mischsystem) und kann an das bestehende Kanalnetz angeschlossen werden.

Die Abwasserreinigung erfolgt in der vollbiologischen Kläranlage des Abwasserverbandes Leimbach-Angelbach.

5.2 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser erfolgt über das vorhandene städtische Versorgungsnetz. Die Druckverhältnisse sind ausreichend.

5.3 Elektrizität

Im Bebauungsplangebiet ist ein Gelände für die Errichtung einer Trafostation eingeplant. Das Stromnetz soll verkabelt werden und erhält über die Trafostation Anschluß an das bestehende Ortsnetz der Badenwerk AG.

6.0 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über das bestehende Gewerbegebiet Wasenteich (Robert-Diesel-Straße) und über eine im Bebauungsplan-Entwurf vorgesehene Brücke von der Horrenberger Straße her.

7.0 Überschlägliche Kostenermittlung und Finanzierung

7.1 Erschließung

Wasserversorgung	ca. 440 lfdm	x	DM 120,-	= DM 52.800,-
Kanalisation	ca. 440 lfdm	x	DM 400,-	= DM 176.000,-
Verdichtung des Gewangelbaches pauschal				= DM 20.000,-
Straßen	ca. 3430 qm	x	DM 65,-	= DM 222.950,-
Gehwege	ca. 1180 qm	x	DM 45,-	= DM 53.100,-
Grünflächen entlang des Gewangelbaches	ca. 1400 qm	x	DM 10,-	= DM 14.000,-
Straßenbeleuchtung	ca. 12 Lampen	x	DM 900,-	= DM 10.800,-
Erschließungskosten insgesamt				DM 549.650,-

7.2 Baulandumlegung ca. DM 50.000,-

7.3 Zeitlicher Anfall der Ausgaben für Erschließung und Baulandumlegung

Rechnungsjahr 1976 ca. DM 50.000,-

Rechnungsjahr 1977 ca. DM 450.000,-

Rechnungsjahr 1978 ca. DM 99.650,-

7.4 Zeitlicher Anfall der Einnahmen (Erschließungsbeiträge und Anliegerbeiträge)

Rechnungsjahr 1977 ca. DM 180.000,-

Rechnungsjahr 1978 ca. DM 250.000,-

Rechnungsjahr 1979 ca. DM 50.000,-

7.5 Mittelfristige Finanzplanung

Die Durchführung der Baulandumlegung und Baulanderöffnung wird bei der Fortführung der mittelfristigen Finanzplanung berücksichtigt.

7.6 Kosten für die Unterhaltung der Erschließungseinrichtungen

für die Jahre 1977 und 1978 jährlich pauschal ca. DM 4.000,-

für die folgenden Jahre jährlich pauschal ca. DM 7.000,-

Zinsaufwand für Erschließungsdarlehen, jährlich ca. DM 15.000,-

8.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Eine Baulandumlegung nach den Bestimmungen der §§ 45 ff BBauG ist erforderlich.

Ein Vorschlag für die Grundstückseinteilung konnte in dem Bebauungsplan-Entwurf nicht aufgenommen werden. Die Aufteilung erfolgt nach dem Zuteilungsanspruch bei der Baulandumlegung.

9.0 Schlußbemerkung

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

Wiesloch, den 13. Mai 1975

Planungsamt

Hochwarth
(Hochwarth)

AUFGRUND DER §§ 8 UND FOLGENDE DES BUNDESBAUGESETZES VOM
23.6.1960 (BGBl. I S.341), DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE
NUTZUNG VON GRUNDSTÜCKEN (BAUNVO DES BUNDESMINISTERIUMS FÜR
WOHNUNGSGEWESEN, STÄDTEBAU UND RAUMORDNUNG VOM 26.6.1962 IN DER
GEÄNDERTEN FASSUNG VOM 26.11.1968 BGBl. I, 1233) DES § 1 DER
ZWEITEN VERORDNUNG DER LANDESREGIERUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES
BUNDESBAUGESETZES VOM 27.6.1961 (Ges.BL. S.103) UND DES § 4(1)
DER GEMEINDEVERORDNUNG FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG VOM 25.7.1955
(Ges.BL. S. 129) IN VERBINDUNG MIT § 111 DER LANDESBAUORDNUNG
FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG VOM 6.4.1964 (Ges.BL. S.151)

BESCHLÜSSE - UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 DER
PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19.1.1965

..... Baiertal, den 8.9.1969

BAU-ING. FREDRICH L. WINKLER

ING.-BÜRO FÜR BAUWESEN

6909 BAIERTAL HEIDELBERG

AM BLUMENBERG 8, TEL. 06222/3157

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 2 (1) BBAUG DURCH BESCHLUSS
DES GEMEINDERATES VOM ... 21. November ... 1967 AUFGESTELLT.

BAIERTAL, DEN 10. September ... 1969
DER BÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF HAT GEMÄSS § 2 (6) BBAUG NACH ORTSÜB-
LICHER BEKANNTMACHUNG

AM ... 28 April 1969 VOM 16. Mai 1969

BIS 16. Juni 1969

ÖFFENTLICH AUFGELEGEN.

DER BÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 BBAUG IN VERBINDUNG MIT
§ 4 GO DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM ... 2. Juli 1969

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

BAIERTAL, DEN 10. September ... 1969

DER BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNGSVERMERK DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE:
NR. GENEHMIGT (§ 41 BBAUG) Genehmigt
HEIDELBERG, DEN 5. NOV. 1969
LANDRATSAMT Heidelberg, den 5. Nov. 1969
Landratsamt Abt. IV

DURCH BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG GEMÄSS § 12 BBAUG
VOM 196 BIS 196

IST DER BEBAUUNGSPLAN AM AUSGABETAG, D.H.

AM 196 RECHTSGÜLTIG GEWORDEN.

BAIERTAL, DEN 196
DER BÜRGERMEISTER

GEMEINDE BAIERTAL

BEBAUUNGSPLAN

GEWANN "WASENTEICH"

GEWERBEGBIET

Maßstab 1 : 1000

Baiertal, den 8.8.1969
der Bürgermeister:

Baiertal, den 8.8.1969
der Planfertiger:

BAU-ING. FREDRICH L. WINKLER
ING.-BÜRO FÜR BAUWESEN
6909 BAIERTAL HEIDELBERG
AM BLUMENBERG 8, TEL. 06222/3157