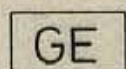




# Zeichenerklärung

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Gewerbegebiet

## 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0.7

Grundflächenzahl

1.5

Geschossflächenzahl

## 3. BAUWEISE

b

besondere (abweichende) Bauweise

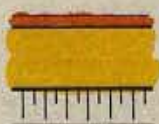


Baugrenze



von der Bebauung freizuhaltende Flächen

## 4. VERKEHRSFLÄCHEN



Verkehrsfläche

Gehweg

Straße

Böschung

## 5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

0-30°

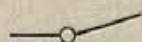
Dachneigung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Geh-Fahr-und Leitungsrecht



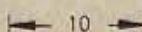
bestehende Grundstücksgrenzen



empfohlene Grundstücksgrenzen



bestehende Gebäude



Maße in Meter



grenze des Geltungsbereiches



Umformerstation



unterirdische Leitung

A = Abwasserltg.

E = Elektrokabel

W = Wasserltg.

## FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachneigung



# SATZUNG

## A. Rechtsgrundlagen

Aufgrund der §§ 1, 2 und 6-10 des Bundesbaugesetzes, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung), § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ziegelwiesen" 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 BBauG) Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ist die Errichtung von Einzelhandels- und Handelsbetrieben mit Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig.

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

- a) Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO) entsprechend den Planeinschriften als Höchstgrenze
- b) Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl (§ 19 und 20 BauNVO) entsprechend den Planeinschriften

##### 1.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG und § 22 BauNVO) besondere (abweichende) Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Dabei sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Als Ausnahme dürfen bauliche Anlagen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, wenn gewährleistet ist, daß von beiden Seiten an die Grundstücksgrenze gebaut wird.

##### 1.1.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG und § 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, dabei darf jedoch maximal 2/3 der nicht überbaubaren Flächen mit Stellplätzen überbaut werden.

##### 1.1.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BBauG)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Einfriedigungen und Bepflanzungen dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

##### 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 zu Gunsten der Stadt Wiesloch und der Versorgungsträger (Wasser, Abwasser, Strom und ähnliche) einzutragen. Bei der Bebauung dieser Flächen sind vom Bauherrn Vorkehrungen zum Schutz dieser Leitungen zu treffen.

##### 1.1.7 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG)

Die nicht überbauten Grundstücksteile sind, soweit sie nicht als Stell- oder Lagerplätze benötigt werden, zu bepflanzen und zu unterhalten. Gemeinschaftsstellplätze sind durch Baum- oder Buschbepflanzung zu gliedern, wobei im Bereich von je 5 Stellplätzen ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und zu unterhalten ist.

### 2.0 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BBauG und § 111 LBO)

#### 2.1 Dächer

sind mit blendungsfreiem Material einzudecken. Die Dachneigung darf maximal 30° betragen. Für bauliche Anlagen gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO darf die festgesetzte Dachneigung um 5° überschritten werden.

#### 2.2 Aufschüttung

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes sind Aufschüttungen bis maximal auf die Höhe der Planstraße A zulässig.

#### 2.3 Werbeanlagen

sind so auszuführen, daß eine Blendeinwirkung zu den geplanten Bundesstraßen (B 3 und B 39) sowie zur bestehenden B 39 ausgeschlossen ist.

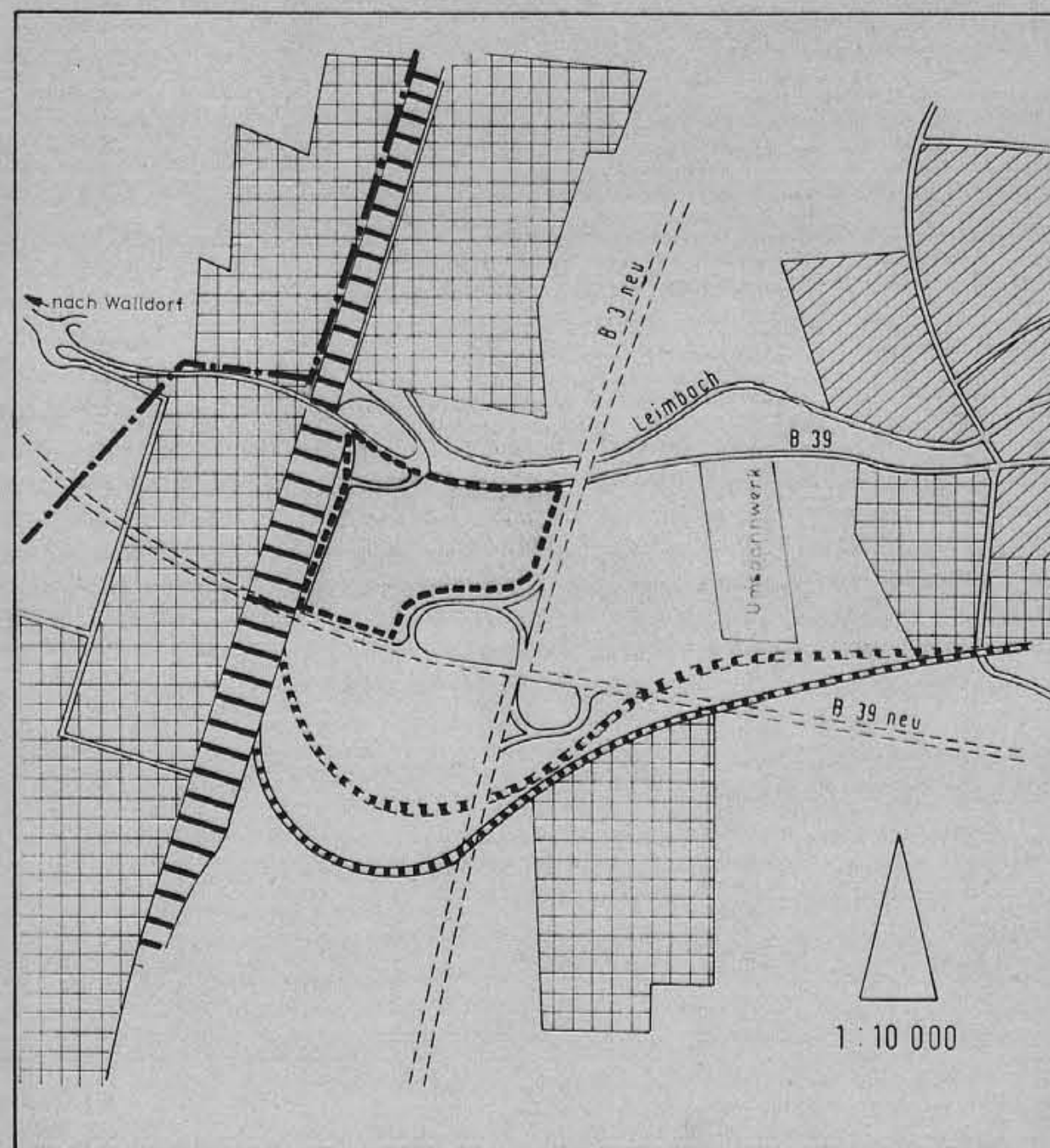
#### 2.4 Einfriedigungen

entlang der Straße dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Sicherheitseinfriedigungen sind nur hinter einer gleich hohen Naturhecke zulässig, die laufend zu pflegen und zu unterhalten ist. Diese Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.

### 3.0 Nachrichtliche Übernahme

- 3.1 Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen Baugenehmigungen für bauliche Anlagen im Abstand von 40 m zur Bundesstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung der Straßenbaubehörde. Anlagen der Außenwerbung stehen gemäß § 9 Abs. 6 FStrG den baulichen Anlagen gleich.

Lage des Plangebietes





B e g r ü n d u n g

(§ 9 Abs. 8 BBauG)

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ziegelwiesen"  
in Wiesloch, Rhein-Neckar-Kreis

aufgestellt gem. § 2 Abs. 1 BBauG i. V. mit der  
BauNVO und der PlanZVO

1.0 Allgemeines

- 1.1 Die Stadt Wiesloch verfügt derzeit über keinerlei Gewerbe- oder Industrieauflächen innerhalb ihrer Gemarkung.  
Die in bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplänen festgesetzten Gewerbe- oder Mischgebiete sind bereits zu mehr als 90% bebaut.
- 1.2 Im Gewerbegebiet "Großer Stadtpacker", für den derzeit ein Bebauungsplan aufgestellt wird, stehen noch ca. 4,5 ha Gewerbeflächen für eine Bebauung zur Verfügung. Ca. 1,5 ha dieser Flächen befinden sich im Eigentum der Bundesbahn, die übrigen Flächen sind zum größten Teil in Privatbesitz.
- 1.3 Im Kern der Stadt Wiesloch bzw. in vorhandenen Wohngebieten befinden sich z. T. Gewerbebetriebe, die innerhalb ihrer Grundstücksflächen keine Erweiterungsmöglichkeiten besitzen und ihre Produktionsstätten verlegen möchten.  
Weitere vorhandene Betriebe sind aufgrund ihrer Immissionen in Gewerbe- oder Industriegebiete umzusiedeln.
- 1.4 Durch den Neubau der B 3 und der B 39 verliert dieses Gebiet seine derzeit noch vorhandene Bedeutung für die Landwirtschaft.

Eine sinnvolle landwirtschaftliche Bewirtschaftung der verbleibenden Restflächen ist nicht gegeben.

- 1.5 Im Zusammenhang mit der Planfeststellung B 3/B 39 wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Entsprechend dem Erläuterungsbericht werden gewisse Nutzungskonflikte nicht ausgeschlossen. Zum Baugebiet "Ziegelwiesen" stellt der landschaftspflegerische Begleitplan fest: " Man sollte daher zunächst zumindest auf die Ausweisung des Gewerbegebietes zwischen B 39 neu und SWEG-Linie neu verzichten und diese Flächen weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland überlassen". (S. 12 des Erläuterungsberichtes N2).

Im zugehörigen landschaftspflegerischen Begleitplan ist deshalb auch das Gewerbegebiet "Waldwiesen" zunächst im Plan noch nicht enthalten, das Gewerbegebiet "Ziegelwiesen" jedoch als geplante Gewerbefläche dargestellt.

Daraus ist zu schließen, daß bei Abwägung der einzelnen Nutzungsinteressen und Belange aus landschaftspflegerischer Sicht eine Gewerbeansiedlung in diesem Bereich vertreten werden kann. Von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan wurde deshalb abgesehen (siehe Anlage zur Begründung).

## 2.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

- 2.1 Die Trassen der B 3 neu und der B 39 neu in diesem Plangebiet sind planfestgestellt. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes deckt sich mit der Grenze der festgestellten Straßenpläne.
- 2.2 Der Flächennutzungsplanentwurf der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim befindet sich derzeit in Auf-

stellung, die Vorlage zur Genehmigung erfolgte am 28. Januar 1981. In diesem Flächennutzungsplan-Entwurf ist die Fläche des Bebauungsplanes als Gewerbebaufläche dargestellt. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes während des laufenden Flächennutzungsplan-Verfahrens ist erforderlich, um den auszusiedelnden Gewerbebetrieben die Möglichkeit zu schaffen, ihre Betriebe entsprechend heutigen wirtschaftlichen Maßstäben zu gestalten. Für das Mittelzentrum Wiesloch ist es von außerordentlicher Bedeutung, die vorhandenen Arbeitsplätze zu halten und die Abwanderung der Betriebe in andere Gemeinden zu verhindern. Ferner sollen durch Ansiedlung neuer Betriebe weitere Arbeitsplätze geschaffen werden, die die einseitige Struktur der Arbeitsplätze und die Abhängigkeit von einer großen Firma abbauen.

- 2.3 Im westlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich bereits ein expansiver Gewerbebetrieb, die erforderlichen Flächen für eine Erweiterung sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die Genehmigung der vorhandenen baulichen Anlagen dieses Betriebes erfolgten entsprechend den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes (§ 34 und § 35 BBauG).

### 3.0 Lage und Größe

- 3.1 Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden bestimmt:
- im Westen durch die Bundesbahnlinie Bruchsal-Heidelberg
  - im Süden durch die planfestgestellte B 39 neu
  - im Osten durch die planfestgestellte B 3 neu
  - im Norden durch die bestehende B 39 (alt).

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt  
ca. 6,7 ha.

Verkehrsflächen:	0,8 ha
Bauflächen :	<u>5,9 ha</u>
Gesamt	6,7 ha.

#### 4.0 Nutzung

##### 4.1 Bisherige Nutzung

Der größte Teil des Plangebietes wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Im westlichen Teil befindet sich die Firma Kissel und Wolf mit einer Fläche von ca. 1,2 ha. Weitere 1,2 ha des Bebauungsplangebietes befinden sich im Eigentum dieser Firma.

##### 4.2 Zukünftige Nutzung

Durch die Baumaßnahmen B 3 neu und B 39 neu verliert dieses Gebiet seine bisherige agrarstrukturelle Bedeutung. Das gesamte Plangebiet ist als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Um die städtebauliche Struktur der Innenstadt, sowie die seit Jahren mit hohem Aufwand betriebene Sanierung der Innenstadt nicht zu gefährden, wurde im Bebauungsplan die Errichtung von Einzelhandels- und Handelsbetrieben mit Verkauf an Endverbraucher ausgeschlossen (Beschluß des Gemeinderates vom 18.3.1981).

#### 5.0 Erschließung

##### 5.1 Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes erfolgt über die Planstraße B direkt auf die B 39 alt. Diese Planstraße ist so ausgelegt, daß die Erschließung des südlich der B 39 neu gelegenen Gebietes möglich ist. Nach Ausbau der B 3 neu und B 39 neu kann die B 39 alt abgestuft werden, so daß

eine weitere direkte Erschließung der südlich der B 39 alt gelegenen Grundstücke von dieser Straße aus denkbar ist.

## 5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem städt. Versorgungsnetz. Die vorhandene Leitung durchquert den nördlichen Teil des Plangebietes, für die Teile westlich der Planstraße B ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt, im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen soll die Versorgungsleitung in die Planstraßen B und C verlegt werden.

Die weiteren erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind im Plan festgesetzt.

## 5.3 Entwässerung

Die Entwässerung ist im Mischsystem vorgesehen und soll in der Planstraße B geführt werden. Der Anschluß soll unter der B 39 alt hindurch direkt an das Hebewerk nördlich des Plangebietes erfolgen. Über eventuell erforderliche Regenrückhaltungen soll im Zusammenhang mit der laufenden Planung des Generalentwässerungsplans Wiesloch entschieden werden.

## 5.4 Elektrizität

Die Versorgung mit Strom erfolgt aus dem Ortsnetz der Badenwerk AG. Erforderliche Versorgungsflächen sind im Bebauungsplan festgesetzt.



- 5.5 Die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sollen in den Verkehrsflächen geführt werden. Soweit Privatgrundstücke für Leitungstrassen erforderlich sind, enthält der Bebauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

#### 6.0 Überschlägige Kostenermittlung und Finanzierung

##### 6.1 Erschließung

###### 6.1.1 Wasserversorgung

Ca. 400 lfdm x 280,-- DM = 112 000,-- DM

Ca. 140 lfdm x 200,-- DM = 28 000,-- DM

###### 6.1.2 Abwasserbeseitigung

Ca. 750 lfdm x 450,-- DM = 337 500,-- DM

###### 6.1.3 Straßen

Ca. 4 900 qm x 120,-- DM = 588 000,-- DM

###### 6.1.4 Gehwege

Ca. 1 900 qm x 105,-- DM = 199 500,-- DM

###### 6.1.5 Straßenbeleuchtung

Ca. 630 lfdm x 50,-- DM = 31 500,-- DM

Erschließungskosten insgesamt: 1 296 500,-- DM

##### 6.2 Baulandumlegung

ca. 60 000,-- DM

Gesamtkosten

1 356 500,-- DM  
=====

- 6.3 Die Ausgaben für Erschließung und Baulandumlegung fallen voraussichtlich im Rechnungsjahr 1981 an und sind im Haushaltsplan entsprechend eingestellt.
- 6.4 Durch Erschließungsbeiträge und Anliegerkosten werden die entsprechenden Einnahmen in den Rechnungsjahren 1982 bis 1984 erwartet.

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

Nach Auskunft des Flurbereinigungsamtes Sinsheim, Außenstelle Heidelberg, ist eine vorzeitige Besitzeinweisung im Rahmen des laufenden Flurbereinigungsverfahrens nicht möglich. Es ist somit eine Baulandumlegung entsprechend den Bestimmungen des BBauG durchzuführen. Ein Vorschlag für die Grundstücksneuordnung wurde im Bebauungsplan aufgenommen.

#### 8.0 Schlußbemerkung

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

Wiesloch, April 1981

Stadtbauamt  
- Abt. Planung -:



Ketterer



Anlage

zur Begründung zum Bebauungsplan  
" Gewerbegebiet Ziegelwiesen "

Auszug aus  
B3 bei Wiesloch  
mit Anschluß B39  
-Planfeststellung-

"Landschaftspflegerische  
Begleitplanung"

aufgestellt vom Planungsbüro  
Zieger-Machauer, Rheinhausen

Dieser Flächenverlust kann zumindest teilweise durch die vorzunehmende Rekultivierung der alten B 39, der alten SWEG-Linie und der alten Bruchsaler Straße ausgeglichen werden.

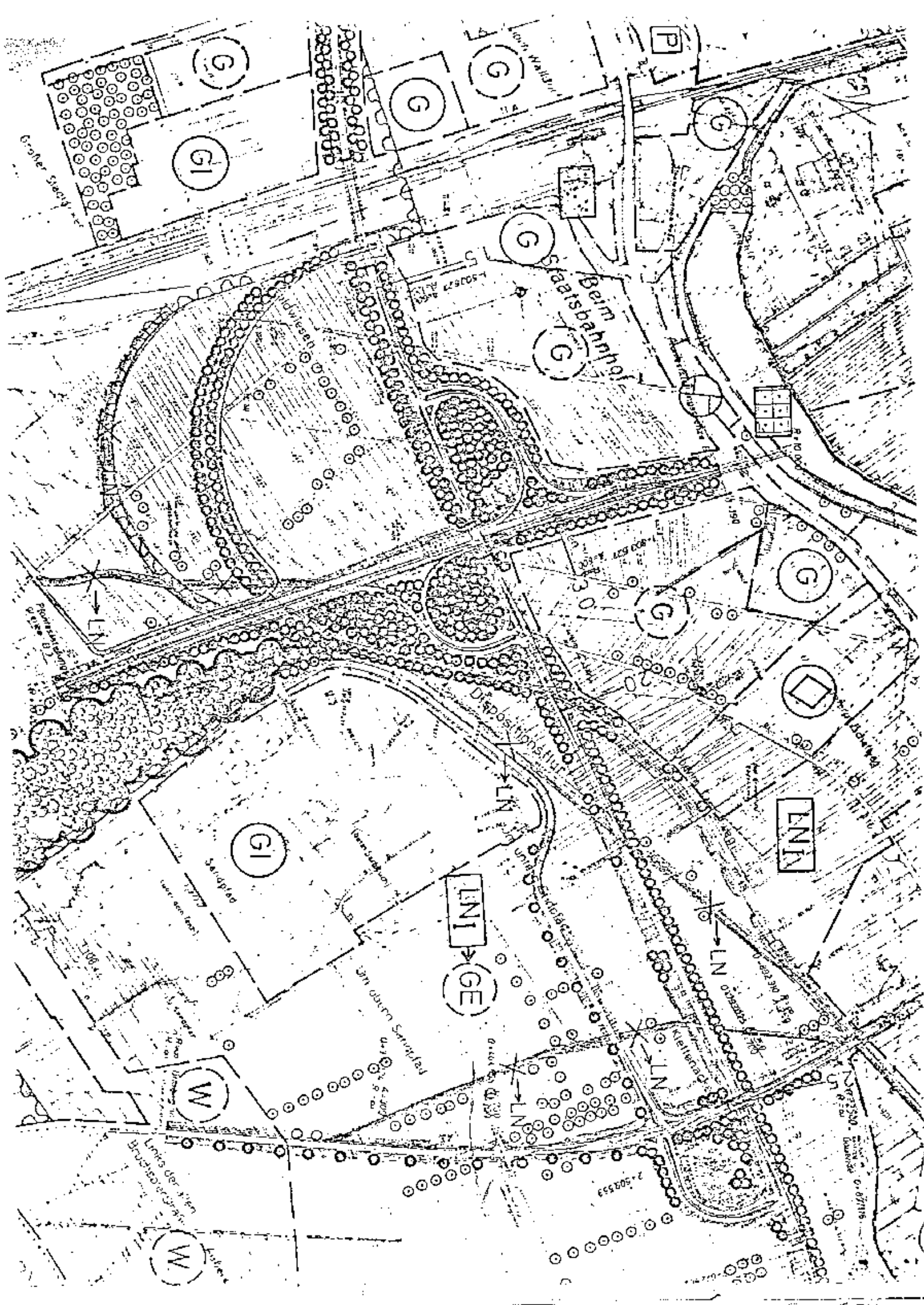
- (N 2) - Im Kreuzungsbereich der B 39 und der B 3 wird ganz erheblich in den Landschaftshaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen. Durch die zusätzlichen Trassen und die in Zusammenhang damit ausgewiesenen zusätzlichen Gewerbegebiete gehen einige, vor allem für die Tierwelt wichtige, feuchte Grünlandflächen als Biotop verloren. Man sollte daher zunächst zumindest auf die Ausweisung des Gewerbegebietes zwischen der B 39 (neu) und der SWEG-Linie (neu) verzichten und diese Flächen weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland überlassen.

Um neue, wenn auch andersartige, Sekundärbiotope für die Tierwelt zu schaffen, sollen die Böschungen der SWEG-Linie der B 3 und der B 39, sowie die im Kreuzungsbereich der B 3/B 39 entstehenden Restflächen mit einer artenreichen, dichten Bepflanzung versehen werden (Artenauswahl: s. Kap. 4).

- (N 3) - Das schutzwürdige Angelbachtal wird durch den Ausbau der B 39 nicht unmittelbar berührt. Erst die Fortführung der alten B 3 in der geplanten Südumgehung der Stadt Wiesloch wird den Angelbach queren, wodurch ein Teilstück des Bachlaufs beeinträchtigt wird.

Der weitere Talraum des Angelbaches zum Gänsberg hin erfährt bereits heute durch die vorhandenen Freizeiteinrichtungen zwischen Angelbach und der alten B 3 mit Tennishalle, Lärmschutzwall und Freibad und durch die B 3 selbst nach Westen hin einen optischen Abschluß. Die Höherlegung der alten B 3 im Kreuzungsbereich mit der B 39 verstärkt diese Raumbegrenzung nur unwesentlich. Eine Ansaat der Böschungen in Verbindung mit einer sparsamen lockeren Bepflanzung ist aus landschaftsgestalterischen Gründen in diesem Bereich angebracht.





GROSSE KREISSTADT  
WIESLOCH

RHEIN-NECKAR-KREIS

2. FERTIGUNG

# BEBAUUNGSPLAN

## GEWERBEGEBIET ZIEGELWIESEN

GEFERTIGT:

STADTBAUAMT WIESLOCH  
— Planungsabteilung —

Wiesloch, den 29. APRIL 1981



	Datum	Name	Maßstab	Planzeichen	Bl. Nr.
bearbeitet	25.6.1980	KETTERER	1:1500	P 198	
gezeichnet	25.6.1980	RZOUNEK			
geändert	6.4.1981	RZOUNEK			



# C. Beschlüsse und Genehmigungsvermerk

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BBauG am 30. APRIL 1980 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Bekanntmachung hierzu am: 20. MAI 1980

Wiesloch, den 6. MAI 1981



*[Signature]*  
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 2 a (6) BBauG nach ortsüblicher Bekanntmachung am 6. DEZEMBER 1980 vom 15. DEZEMBER 1980 bis einschl. 23. JANUAR 1981 öffentlich aufgelegt.

Wiesloch, den 6. MAI 1981



*[Signature]*  
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG und § 111 LBO in Verbindung mit § 4 GO durch Beschluß des Gemeinderates vom 29. APRIL 1981 als Satzung beschlossen.

Wiesloch, den 6. MAI 1981



*[Signature]*  
Oberbürgermeister

Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde:

Durch Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BBauG vom 6. AUGUST 1981 ist der Bebauungsplan am 7. AUGUST 1981 rechtsverbindlich geworden.

Wiesloch, den 7. AUGUST 1981



*[Signature]*  
Oberbürgermeister

Nr. 13-24/0225/22

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO)

Karlsruhe, den 20.7.81

Regierungspräsidium  
Karlsruhe

