

# Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

Bebauungsplanänderung "Gewerbegebiet Sandpfad"

## 1. Art der baulichen Nutzung



MI

Mischgebiet

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0.4 Grundflächenzahl

1.0

Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß

II

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

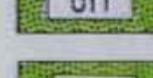
o

offene Bauweise

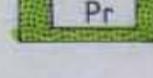


Baugrenze

## 4. Grünflächen

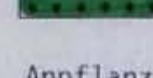


öffentliche Grünfläche



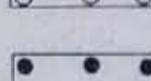
private Grünfläche

## 5. Flächen für Wald



Waldfläche

## 6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

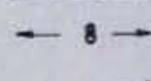


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

## 7. Sonstige Planzeichen

— — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

— • — • — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



bestehendes Gebäude

— 8 — Maße in Metern

— O — bestehende Grundstücksgrenzen

13104 Flurstücksnummern

A Bezeichnung der Kompensationsflächen

Füllschema Nutzungsschablone:

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	

B E B A U U N G S P L A N  
" G E W E R B E G E B I E T S A N D P F A D "

1. Änderung

- TEILBEREICH A -

S C H R I F T L I C H E R T E I L  
-Satzungsfassung-

1. Fertigung

Große Kreisstadt Wiesloch  
Rhein-Neckar-Kreis



## S A T Z U N G

### RECHTLICHE GRUNDLAGE

Aufgrund der §§ 1,2 und 8-10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I, S. 2049) in Verbindung mit Art 1 Ziff. 91 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.08.1997 (BGBl. I, S. 2081), des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Art. 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 03.10.1973 (GBl. S. 577) in der Fassung vom 18.05.1987 (GBl. S. 181) hat der Gemeinderat die 1. Änderung des Bebauungsplans

"Gewerbegebiet Sandpfad" für den Teilbereich A  
als Satzung beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich der geänderten zeichnerischen Festsetzungen ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil (§ 2 Ziff. 1).

Der räumliche Geltungsbereich des geänderten schriftlichen Teils mit planungsrechtlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften entspricht dem gesamten Geltungsbereich des am 23.01.1987 vom Regierungspräsidium in Karlsruhe mit Erlass Nr. 13-24/0225/38 genehmigten Bebauungsplans "Gewerbegebiet Sandpfad".

### § 2 Bestandteile des Bebauungsplanes:

1. Zeichnerischer Teil (Planzeichen 343),
2. Schriftlicher Teil mit
  - A Planungsrechtlichen Festsetzungen,
  - B örtlichen Bauvorschriften.

Als Anlage ist eine Begründung beigefügt.

### § 3 Inkrafttreten:

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.



## SCHRIFTLICHER TEIL

### A Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1 Bauliche Nutzung

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

###### a) Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Allgemein zulässige Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziff. 8 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

###### b) Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig, dabei sind jedoch pro Gewerbegrundstück max. 2 Wohnungen zulässig.

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 2 u. 3 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

###### c) Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe (§ 8 i. V. m. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind Nutzungen gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO nur dann zulässig, wenn von Ihnen keine Störungen ausgehen, die geeignet sind, die südlich gelegenen, überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete (WA) zu beeinträchtigen. Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig, dabei sind jedoch pro Gewerbegrundstück max. 2 Wohnungen zulässig.

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 2 u. 3 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben und Handelsbetrieben mit Verkauf an Endverbraucher ist gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig. Als Ausnahme können Betriebe zugelassen werden, die in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen stehen oder der Versorgung der Bevölkerung mit langfristigen Verbrauchsgütern dienen.

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

###### a) Grundflächenzahl GRZ und Geschoßflächenzahl GFZ (§§ 19 und 20 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

###### b) Die zulässige Grundfläche im Mischgebiet (MI) und den Gewerbegebieten (GE und GEe) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu 75 vom Hundert überschritten werden.

###### c) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) und Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil. Als Ausnahme kann die Zahl der Vollgeschosse in den

Gewerbegebieten (GE und GEe) überschritten werden, wenn die max. Höhe baulicher Anlagen, bezogen auf das natürliche Gelände, nicht überschritten wird.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

- a) Im Mischgebiet (MI) wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Als Ausnahme sind bei gewerblicher Nutzung Gebäude längen über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- b) In den Gewerbegebieten (GE und GEe) wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende (besondere) Bauweise festgesetzt. Dabei sind die Gebäude entsprechend der offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabstand zu errichten. Es sind jedoch auch Gebäude längen von mehr als 50 m zulässig. Als Ausnahme dürfen bauliche Anlagen ohne Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes errichtet werden, wenn gewährleistet ist, daß notwendige Abstandsfächen auf benachbarten Grundstücken eingehalten werden oder ebenfalls an die Grundstücksgrenze angebaut wird.
- c) Ein Vortreten von Gebäuden oder Gebäudeteilen über die Baugrenzen ist als Ausnahme bis max. 10 % der tatsächlichen Gebäudegrundfläche gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, sofern Abstandsfächen nicht verletzt werden und Flächen mit Pflanzbindungen unberührt bleiben.
- d) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Stellplätze mit Schutzdach ohne seitliche Umschließung durch Wände oder Tore) sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dabei dürfen jedoch max. die Hälfte der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit offenen Stellplätzen überbaut werden.

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

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen (Sichtfelder) sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Einfriedigungen und Be pflanzungen dieser Flächen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Gehweghinterkante nicht überschreiten.

2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für öffentliche Stellplätze sowie die damit im Zusammenhang stehenden Verkehrs-Grünflächen können im Bereich von Grundstückszufahrten unterbrochen werden.



3 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten öffentlichen Flächen -Verkehrsgrün- können im Bereich von Grundstückszufahrten unterbrochen bzw. innerhalb der Flächen für öffentliche Stellplätze versetzt werden.

4 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB) sowie Zuordnungsfestsetzungen für Kompensationsmaßnahmen (§ 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG)

- a) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, die von dieser Planänderung nicht berührt sind, sind in ihrer Topographie sowie in Ihrem Bewuchs zu erhalten und sich selbst zu überlassen (natürliche Sukzession).
- b) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen, die von dieser Planänderung nicht berührt sind, sind im Grundsatz in ihrer Erscheinungsform zu erhalten. Dies gilt insbesondere für die Böschungsflächen.
- c) Flachdächer sind nach Möglichkeit zu begrünen.
- d) Die im zeichnerischen Teil der Planänderung mit "A" bezeichnete und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche sowie die darauf auszuführenden Bepflanzungen sind dem in der Planänderung als Mischgebiet festgesetzten Bereich als Kompensationsmaßnahme gemäß § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG zugeordnet.

Als Kompensationsmaßnahme ist eine Pflanzung von Sträuchern entlang des Waldsaumes anzulegen. Hierbei sind folgende Arten zu pflanzen:

*Viburnum opulus* (gemeiner Schneeball), *Euronymus europaea* (Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Sambucus nigra* (schwarzer Holunder), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Rhamnus catharticus* (Kreuzdorn), *Crataeus laevigata* (Weissdorn), *Prunus arium* (Vogelkirsche).

Im Übrigen ist die Fläche sich selbst zu überlassen.

5 Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil mit lr (Leitungsrecht) festgesetzten Flächen sind mit den entsprechenden Rechten zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger zu belasten. Eine Bebauung ist nur mit Zustimmung des Versorgungsträgers zulässig.

## **B Örtliche Bauvorschriften**

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

Im Mischgebiet (MI) und in den Gewerbegebieten (GE und GEe) sind als Dachformen Satteldach, Walmdach, Pultdach und Flachdach in den Gewerbegebieten zusätzlich Sheddächer zulässig. Alle Dächer sind mit blendfreiem Material zu decken.

### **2 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)**

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen. Dabei ist pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Zwischenräume sind durch Strauch- und Buschpflanzungen zu ergänzen.

Die unbebauten Grundstücksflächen zwischen den Straßen und den Baugrenzen sind - soweit sie nicht für die Errichtung von offenen Stellplätzen benötigt werden - mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Bei einer Nutzung mit Stellplätzen ist auf je 5 Stellplätze zur Gliederung und Auflockerung ein großkroniger Baum zu pflanzen.

Hierbei sollen die folgenden Pflanzenarten gepflanzt werden:

*Betula pendula*, (Sandbirke), *Salix caprea* (Salweide), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Cytisus scoparius* (Besenginster), *Prunus spinosa* (Schgtlehe), *Acer campestre* (Feldahorn), *Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Juglans regia* (Walnuß), *Robinia pseudoacacia* (Robinie/falsche Akazie), *cornus sanguinea* (Hartriegel), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Sambucus nigra* (schwarzer Holunder).

Ziffer 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen bleibt unberührt.

### **3 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)**

Gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Einfriedigungen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Sicherheitseinfriedigungen sind gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen bis 2,0 m Höhe, ansonsten bis 2,5 m Höhe über Gelände und nur mit einer gleichhohen Heckenhinterpflanzung zulässig.



HINWEISE

- 1 Park-, Stell- und Lagerflächen sollten dann mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, wenn bei deren Benutzung eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen ist.
- 2 Die Beseitigung von Gehölzbeständen sollte gem. § 29 Abs. 3 Natur- schutzgesetz möglichst nicht in der Zeit vom 1.3. bis 30.9. erfolgen.
- 3 Bei Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, bei welchen der erforderliche Waldabstand unterschritten wird, ist mit der Forstverwaltung ein Verzicht auf Zurücknahme des Waldrandes sowie ein Haftungsausschluß zu vereinbaren.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.06.1996 beschlossen, den für den Bereich "Gewerbegebiet Sandpfad" bestehenden Bebauungsplan zu ändern (Bekanntmachung hierzu am: 06.07.1996). Ergänzt wurde dieser Beschuß durch Beschuß des Gemeinderates vom 29.01.1997 (Bekanntmachung hierzu am: 01.02.1997)

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.08.1997 vom 18.08.1997 bis einschließlich 19.09.1997 öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO in Verbindung mit § 4 GO durch Beschuß des Gemeinderates vom 28.01.1998 als Satzung beschlossen.

Wiesloch, den 09.02.1998



*Eggers*  
Oberbürgermeister

Bebauungsplan ausgefertigt

Wiesloch, den 18.02.1998



*Eggers*  
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan tritt durch Bekanntmachung des Satzungsverfahrens am 23.02.1998 in Kraft.

Wiesloch, den 23.02.1998



*Eggers*  
Oberbürgermeister



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

■ G E W E R B E G E B I E T S A N D P F A D ■

1. Änderung

— TEILBEREICH A —

BEGÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB)

—Satzungsfassung—

1. Fertigung

Große Kreisstadt Wiesloch

Rhein-Neckar-Kreis



**Stadt Wiesloch**

**Bebauungsplan "Gewerbegebiet Sandpfad" – 1. Änderung – Teilbereich A**

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

– Satzungsfassung –

**1 Allgemeines**

**2 Planungsanlaß**

**3 Geltungsbereich**

**4 Vorbereitende Bauleitplanung**

**5 Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan**

**6 Bewältigung des durch die Planänderung entstehenden Eingriffs**

**7 Erschließung und Bodenordnung**

**8 Verfahren**

**8.1 Einleitung des Satzungsverfahrens, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Auslegung**

**8.2 Bedenken und Anregungen zur öffentlichen Auslegung, Satzungsbeschuß**

**9 Zusammenfassendes Ergebnis der Abwägung**



## 1 Allgemeines

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Sandpfad", genehmigt vom Regierungspräsidium Karlsruhe am 23.01.1987, Erlaß Nr. 13-24/0225/38, wurde durch die Bekanntmachung der Genehmigung am 26.02.1987 rechtskräftig.

Das Gebiet liegt rund 1 km nördlich des Ortskerns von Wiesloch-Frauenweiler, südlich der B 39 sowie östlich der B 3. Es besitzt eine Größe von ca. 13 ha. Die Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung beträgt rund 500 m, die Ausdehnung in West-Ost-Richtung beträgt ca. 250 m. Das Plangebiet besitzt eine Höhenlage von rund 110 m ü. NN im Bereich der Bebauung. Im Bereich der Böschungen am südlichen und am östlichen Rand des Gebietes steigt das Gelände auf bis zu 120 m ü. NN an.

## 2 Planungsanlaß

Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Sandpfad" war die Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1977. Nach der Systematik der Baunutzungsverordnung von 1977 fallen Vergnügungsstätten unter den Begriff der Gewerbebetriebe. Demnach wären im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Vergnügungsstätten zulässig. Im allgemeinen gehen von Vergnügungsstätten erhebliche Beeinträchtigungen auf die Umgebung aus, vor allem während der Abend- und Nachtstunden durch An- und Abfahrtsverkehr. Im Gebiet befinden sich jedoch neben Gewerbebetrieben vor allem auch Wohngebäude. Diese sind im Mischgebiet allgemein zulässig, im Gewerbegebiet sind sie bis zu einer Anzahl von zwei Wohnungen je Gewerbegrundstück auch allgemein zulässig. Im eingeschränkten Gewerbegebiet gilt zusätzlich die Festsetzung, daß Nutzungen nur dann zulässig sind, wenn von ihnen keine Störungen ausgehen, die geeignet sind, die südlich gelegenen, überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete zu beeinträchtigen. Dies verdeutlicht, daß die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der städtebaulichen Funktion des Gebietes entgegen steht. Sie sind daher im gesamten Geltungsbereich des Gebiets auszuschließen.

Darüber hinaus beabsichtigt eine im Gebiet ansässige Bäckerei, ihren Betrieb zu erweitern. Hierzu soll ein an das Baugrundstück angrenzender Streifen genutzt werden. Diese Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt, eine bauliche Nutzung ist daher derzeit nicht möglich.

## 3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des geänderten schriftlichen Teils entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 1987.

Der räumliche Geltungsbereich des geänderten zeichnerischen Teils für den Teilbereich A wird begrenzt durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der vorhandenen Bebauung entlang des Sandbrunnenwegs im Westen, durch die vorhandene Bebauung entlang der Ludwig-Wagner-Straße im Norden, entlang des Kleiberwegs im Osten sowie durch den Taubenweg im Süden.

#### 4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Sandpfad" aus dem Jahr 1987 orientiert sich an den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Wiesloch aus dem Jahr 1981. Obwohl die jetzige Planänderung mit der Erweiterung des Mischgebiets vormals als Grünfläche festgesetzte bzw. dargestellte Bereiche tangiert, ist die Bebauungsplan-Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die geringfügige Erweiterung des Mischgebiets hat in diesem Fall keine Auswirkungen auf die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans. Die Funktion der Grünfläche als Abstandsgrün zwischen dem Gewerbegebiet Sandpfad und der südlich davon vorhandenen Wohnbebauung ist auch nach der Planänderung in vollem Umfang gegeben. Dies wird deutlich, wenn man betrachtet, daß die vorhandene Grünfläche eine Tiefe von rund 95 m besitzt und davon ca. 12 m von der Planänderung berührt sind. Des weiteren orientiert sich die neu hinzukommende Mischgebietsfläche am vorhandenen Vegetationsbestand (vgl. dazu Ziff. 5). Somit sind die Änderungen nicht nur in quantitativer sondern auch in qualitativer Hinsicht als geringfügig zu betrachten. Es sind daher keine Auswirkungen auf die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans zu erkennen.

#### 5 Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan

Aufgrund der Zielsetzung der Planänderung (Ausschluß von Vergnügungsstätten im gesamten Geltungsbereich) ist der schriftliche Teil der Planänderung auf die Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1990 umgestellt. Zusätzlich sind einige redaktionelle Änderungen vorgenommen worden.

Im geänderten zeichnerischen Teil (Teilbereich A) ist das bestehende Mischgebiet um eine Fläche von ca. 1150 qm erweitert worden. Diese Fläche war bislang als Grünfläche festgesetzt. Der restliche Teil dieser Grünfläche ist aufgrund der Stellungnahme der Forstverwaltung nunmehr als Waldfläche festgesetzt.

#### 6 Bewältigung des durch die Planänderung entstehenden Eingriffs

Aufgrund der Planänderung wird es möglich sein, bislang als Grünfläche festgesetzte Flächen baulich nutzen zu können. Hierdurch entsteht ein Eingriff, über den nach den Bestimmungen des § 8a Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen des Bebauungsplan-Änderungsverfahren abzuwägen ist.

Die Abgrenzung der im Rahmen der Planänderung neu hinzukommenden Flächen basiert auf einer Bestandsaufnahme der vorhandenen Vegetation. Der entstehende Eingriff in Natur und Landschaft kann auf diese Weise minimiert werden. Die Vegetation im östlichen Teil der neu hinzukommenden Mischgebietsfläche ist durch die Festsetzung einer Pflanzbindung gesichert. Der westliche Teil des Mischgebiets, der künftig baulich genutzt werden soll, ist zum überwiegenden Teil Rohboden, des weiteren ist auf dieser Fläche Baumbestand vorhanden.

Dennoch verbleibt trotz dieser Minimierung ein Eingriff, der durch entsprechende Maßnahmen zu bewältigen ist. Die durch die Orientierung der Erweiterungsfläche am Vegetationsbestand erreichte Minimierung des Eingriffs hat aber die Konsequenz, daß durch die räumliche Begrenzung der Erweiterungsfläche keine Flächen auf den Baugrundstücken zur Verfügung stehen, auf denen die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen möglich wäre. Die Kompensationsmaßnahmen müssen daher auf Flächen durchgeführt werden,



die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans, außerhalb der eigentlichen "Eingriffsgrundstücke" liegen.

Diese Kompensationsfläche steht in direktem räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsort. Sie kann daher durch eine entsprechende Festsetzung im schriftlichen Teil des Bebauungsplans dem Eingriffsort zugeordnet werden. Die im Bebauungsplan mit "A" bezeichnete Kompensationsfläche ist der Erweiterungsfläche des Mischgebiets zugeordnet. Es handelt sich hierbei um eine Grünfläche, auf welcher der vorhandene Vegetationsbestand durch Pflanzgebote aufgewertet wird. Darüber hinaus wird im Rahmen der Veräußerung der Erweiterungsfläche des MI - die Flächen befindet sich im Eigentum der Stadt Wiesloch - die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen durch einen städtebaulichen Vertrag mit einem detaillierten Bepflanzungsplan gesichert.

Betrachtet man abschließend die Größe der Flächen, für welche im Rahmen der Planänderung eine andere Nutzung festgesetzt wurde, ergibt sich folgendes Bild:

Mischgebietsfläche (ca. 1150 qm):

Bestand:	Festsetzung:
Gartenfläche:	ca. 450 qm
Rohboden:	ca. 500 qm
Wald:	ca. 200 qm
MI/Pflanzbindung:	ca. 450 qm
MI/baulich nutzbar:	ca. 700 qm

dem MI zugeordnete Kompensationsfläche: ca. 550 qm

## 7 Erschließung und Bodenordnung

Aufgrund der Bebauungsplanänderung sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich. Darüber hinaus sind die neu hinzukommenden, zur Bebauung vorgesehenen Bereiche erschlossen.

## 8 Verfahren

### 8.1 Einleitung des Satzungsverfahrens, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Auslegung

Der Gemeinderat der Stadt Wiesloch hat in seiner Sitzung am 26.06.1996 beschlossen, den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Sandpfad" zu ändern. Ergänzt wurde dieser Beschuß durch den Beschuß des Gemeinderats vom 29.01.1997. Öffentlich bekanntgemacht wurden die Beschlüsse durch Veröffentlichung in der Rhein-Neckar-Zeitung am 06.07.1996 bzw. am 01.02.1997.

Der Planentwurf mit Begründung lag in der Zeit vom 18.08.1997 bis einschließlich 19.09.1997 öffentlich aus. Gleichzeitig mit der Offenlage wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

## 8.2 Bedenken und Anregungen zur öffentlichen Auslegung, Satzungsbeschuß

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden keine Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung vorgebracht. Einzelne Hinweise wurden in den Bebauungsplan als redaktionelle Änderungen aufgenommen.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden Bedenken gegen eine Nutzung der Grünfläche entlang des Sandbrunnenwegs als Allgemeines Wohngebiet vorgebracht. Hier wird eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung als möglich erachtet und anstelle dessen eine Nutzung als Stellplatzfläche für diese vorhandene Wohnbebauung vorgeschlagen. Dieser Bereich (Teilbereich B) wurde daraufhin aus dem räumlichen Geltungsbereich des zeichnerischen Teils ausgeklammert, um das Verfahren für den verbleibenden geänderten zeichnerischen Teil (Teilbereich A) sowie für die Änderung des schriftlichen Teils für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans abschließen zu können.

Nach Behandlung der Anregungen und Bedenken im Gemeinderat wurde die Bebauungsplan-Änderung für den Teilbereich A am 28.01.1998 in der offengelegten Form mit einigen redaktionellen Ergänzungen als Satzung beschlossen.

## 9 Zusammenfassendes Ergebnis der Abwägung

Als Ergebnis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB ist festzustellen, daß trotz der Minimierung des Eingriffs und der Umsetzung entsprechender Maßnahmen keine vollständige Kompensation erreicht werden kann. Hierbei sind jedoch diese Belange denen einer notwendigen Betriebsweiterung am bestehenden Standort unterzuordnen.

Wiesloch, Januar 1998

*Schröter*

Schröter

Fachbereich 6  
-Stadtplanung und Bodenordnung-



# STADT WIESLOCH

FACHBEREICH 6

PLANUNG und BODENORDNUNG

## BEBAUUNGSPLAN „SANDPFAD“

1. Änderung Teilbereich A

1. FERTIGUNG



	Datum	Name	Planzeichen	Maßstab
Bearbeitet		Schröter	343	1 : 500
Gezeichnet	Jul 97	Rz.-Wolf		
Geändert	Jan 98			
Geändert				