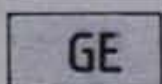
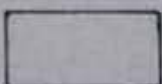




# ZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0.5

Grundflächenzahl

1.5

Geschossflächenzahl

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

## 3. Bauweise

b

Besondere (abweichende) Bauweise



Baugrenze

## 4. Verkehrsflächen



Geh.-Radweg  
Strassenfläche  
Parkfläche öfftl.



Bereich ohne Ein- und  
Ausfahrt

## 5. Grünflächen



öffentliche Grünfläche

## 6. Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

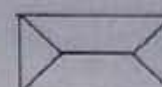


Fläche mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

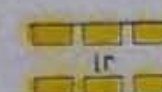


Fläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen

## 7. Sonstige Planzeichen



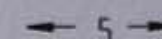
bestehendes Gebäude



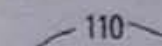
Geh.,- Fahr., und Leitungsrecht



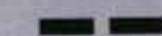
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Maße in Meter



Höhenlinien



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



bestehende Grundstücksgrenzen



empfohlene Grundstücksgrenzen

12580

Flurstücksnummern



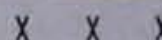
Flächen für Versorgungsanlagen



Elektrizität



Gas



Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen belastetem Boden



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	



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

a) Grundflächenzahl GRZ und Geschößflächenzahl GFZ (§§ 19 und 20 BauNVO) entsprechend den Planeinschriften.

b) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) entsprechend den Planeinschriften.

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

a) Im gesamten Plangebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende (besondere) Bauweise festgesetzt. Dabei sind die Gebäude entsprechend der offenen Bauweise mit seitlichen Abstandsflächen zu errichten, es sind jedoch grundsätzlich auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Als Ausnahme dürfen bauliche Anlagen ohne Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes errichtet werden, wenn gewährleistet ist, daß notwendige Abstandsflächen auf benachbarten Grundstücken eingehalten werden oder ebenfalls an die Grundstücksgrenze angebaut wird.

b) Ein Überschreiten der Baugrenzen ist als Ausnahme bis maximal 10 % der tatsächlichen Gebäudegrundflächen (bezogen auf die Gesamtbebauung des jeweiligen Baugrundstückes) gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, sofern ein Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze eingehalten wird und Flächen mit Pflanzbindungen nicht beeinträchtigt werden. Ausgenommen hiervon sind die Baugrenzen gegenüber den Bundesstraßen B 3 und B 39.

c) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dabei dürfen jedoch maximal die Hälfte der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit offenen Stellplätzen überbaut werden.

Hinweis:

Park-, Stell- und Lagerflächen sollten dann mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, wenn bei deren Benutzung eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen ist.

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

Die im Plan festgesetzten öffentlichen Stellplätze sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Dabei ist die im Plan dargestellte Lage nur symbolisch zu sehen, die genauen Standorte sind unter Berücksichtigung von Grundstückszufahrten festzulegen. Grundsätzlich ist jedoch je 3 Längsparkplätze 1 Baum zu pflanzen.

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 20 BauGB)

Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke (Dachflächen, befestigte Freiflächen und ähnliches) ist in einem gesonderten Abwassersystem in die öffentliche Grünfläche, die im Zentrum des Plangebietes liegt, einzuleiten. Diese Grünfläche ist als offener Verdunstungs- und Versickerungsgraben zu erhalten.

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

Die im Plan mit gr (Gehrecht), fr (Fahrrecht) oder lr (Leitungsrecht) gekennzeichneten Flächen sind mit den entsprechenden Rechten zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger zu belasten. Eine Bebauung ist nur mit Zustimmung des entsprechenden Versorgungsträgers zulässig. Die Grundstücke entlang der öffentlichen Grünflächen gem. Ziffer 1.3 dieser Festsetzungen sind zu Pflege und Unterhaltung der Grünflächen zugunsten der Stadt Wiesloch mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten.

1.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB)

a) Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind in ihrer Topographie sowie in ihrem Bewuchs zu erhalten und sich selbst zu überlassen (natürliche Sukzession).

b) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind – soweit sie nicht für Park-, Stell- oder Lagerplätze benötigt werden – mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Bei einer Stellplatznutzung ist auf je 5 Stellplätze zur Gliederung und Auflockerung ein großkroniger Baum zu pflanzen. Hierbei sollten folgende Pflanzenarten verwendet werden:

Bäume: Obstbaumhochstämme von Apfel (Malus), Birne (Pyrus) und Kirsche (Prunus), Walnus-Sämling (Juglans regia), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Erle (Alnus glutinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Esche (Fraxinus excelsior), Eiche (Quercus petraea).

Sträucher: Felsenbirne (Amelanchier lamarckii), Hartrigel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Liguster (Ligustrum vulgare), Traubekirsche (Prunus padus), Apfel-Rose (Rosa rugosa), Salweide (Salix caprea), Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum opulus).

c) Fassaden sollten –wo möglich– begrünt werden, dabei dürfen Rankgitter oder –gerüste die Baugrenzen überschreiten.

1.6 Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen (§9 Abs. 5 BauGB)

Vor der Überplanung oder Bebauung der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen ist vom Bauherrn zu prüfen, ob Bodenbelastungen bestehen, die Einfluß auf die bauliche Nutzung haben oder gesonderte Maßnahmen erfordern.

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

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Als Dachformen sind Satteldach, Walmdach, Pultdach und Flachdach, sowie bei gewerblichen Gebäuden auch Sheddächer zulässig. Alle Dächer sind mit blendfreiem Material zu decken. Flachdächer sind – nach Möglichkeit zu begrünen.

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig (ausgenommen Sammelhinweisschilder). Dabei dürfen Werbeanlagen nur so ausgeführt werden, daß von ihnen keine Blendwirkung auf die Bundesstraßen ausgeht. Grundsätzlich nicht zulässig sind Werbeanlagen mit grellem oder ständig wechselndem Licht.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen. Dabei ist pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Baum entsprechend der Vorschläge Ziff. 1.5 der schriftlichen Festsetzungen zu pflanzen. Die Zwischenräume sind durch Strauch- und Buschbepflanzungen zu ergänzen.

2.3 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

Einfriedigungen gegenüber den Erschließungsstraßen dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Sofern Sicherheitseinfriedigungen notwendig sind, dürfen diese gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 2 m, ansonsten 2,5 m nicht überschreiten und sind nur mit einer gleichhohen Heckenhinterpflanzung zulässig.

Hinweise :

a) Der höchste Grundwasserstand von 1915 dürfte im Zentrum des Plangebietes bei ca. 110,0 m + NN gelegen haben. Bei Gründungsmaßnahmen oder Unterkellerungen wird die sorgfältige Ermittlung des maßgebenden Grundwasserstandes empfohlen.

b) Bodenverdichtungen sollten in den nicht überbaubaren Flächen vermieden werden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

c) Bei allen Baumaßnahmen sind Mutterboden und Unterboden getrennt auszubauen und vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen. Falls bei Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

SATZUNG

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

„Eichelweg II „

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 BauGB und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)  
– Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

a) Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig, dabei sind jedoch pro Baugrundstück maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

b) Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 allgemein zulässig.

c) Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

d) Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben und Handelsbetrieben mit Verkauf an Endverbraucher ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur als Ausnahme zulässig, wenn von diesen Betrieben keine nachteiligen Auswirkungen auf die Struktur und Versorgungsfunktion des Stadtzentrums erwarten lassen.

**B E G R Ü N D U N G**

**(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

**zum Bebauungsplan "Eichelweg II"**

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

**Inhalt:**

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3 - 4</b>
<b>2.</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>4</b>
2.1	Vorgaben	4
2.2	Vorhandene Nutzung	4
2.3	Nutzungskonflikte	
2.3.1	Konflikte mit der Land- und Forstwirtschaft	5
2.3.2	Konflikte mit der Wasserwirtschaft	6
2.3.3	Konflikte mit Natur und Landschaft	7
2.3.4	Konflikte mit der Siedlung	7
2.3.5	Konflikte mit Freizeit und Erholung	8
2.4	Empfehlung aus grünordnungsplanerischer Sicht	8
<b>3.</b>	<b>Nutzung</b>	<b>9</b>
3.1	Bisherige Nutzung	9
3.2	Zukünftige Nutzung	9
<b>4.</b>	<b>Bebauung</b>	<b>11 - 12</b>
<b>5.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>12</b>
5.1	Verkehrerschließung	12
5.2	Wasserversorgung	13
5.3	Entwässerung	13
5.4	Elektrizitätsversorgung	13
5.5	Gasversorgung	13
<b>6.</b>	<b>Überschlägige Kostenermittlung</b>	<b>14 - 15</b>
<b>7.</b>	<b>Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens</b>	<b>15</b>

**Anlage**

**1 Plan "Analyse zur Grünordnungsplanung"**



1. Allgemeines

- 1.1 Innerhalb der vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete in Wiesloch sind für die Ansiedlung - insbesondere von Klein- und Mittelbetrieben - kaum noch Flächen vorhanden. Lediglich im Gewerbe- und Industriegebiet "Weinäcker" sind noch wenige Grundstücke verfügbar, diese werden jedoch 1992/93 bebaut.
- 1.2. In letzter Zeit haben einige Betriebe aus Wiesloch Aussiedlungsabsichten geäußert, diesen Betrieben muß eine entsprechende Fläche angeboten werden, sollen sie nicht in andere Gemeinden abwandern.
- 1.3 Das Arbeitsplatzstrukturgutachten der Dr. Troje-Beratung stellt fest, daß es erforderlich ist, einerseits den ortsansässigen Betrieben Ausweichstandorte anzubieten und andererseits eine gewisse Flächenreserve für Neuansiedlungen oder zukünftige Aussiedlungen vorzuhalten.
- 1.4 Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim ist seit 01.05.1981 rechtswirksam. Er weist das Plangebiet als Gewerbefläche mit teilweisem Bestand (entlang der Schwetzingen Straße) aus.
- 1.5 Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des laufenden Flurbereinigungsverfahrens Wiesloch-Rauenberg. Der Wege- und Gewässerplan weist dieses Gebiet ebenfalls als Gewerbegebiet aus.
- 1.6 Umgeben wird das Plangebiet von den Bundesstraßen B 3 und B 39 sowie der Schwetzingen Straße (ehemalige B 39). Den östlichen Abschluß bildet das Umspannwerk der Badenwerk AG. Das Gelände ist im wesentlichen eben, lediglich der südliche Teil steigt um ca. 5 m an. Im südöstlichen Bereich befindet sich eine ehemalige Sandgrube, hier wurde das Gelände um ca. 5 - 6 m abgegraben. Die

Sohle liegt bei etwa 112 m ü. NN, die angrenzenden Böschungsoberkanten bei etwa 117 m ü. NN.

- 1.7 Westlich der B 3 liegt das Gewerbegebiet Ziegelwiesen, südlich der B 39 das Gewerbegebiet Sandpfad.

## 2. Grünordnung

### 2.1 Vorgaben

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als geplante Gewerbefläche aus. Im nördlichen Teil ist der bereits bebaute Bereich als bestehende Gewerbefläche dargestellt. Auch die Raumnutzungskarte des Regionalplanes Unterer Neckar (Entwurf 1989) stellt den Bereich als geplante Gewerbeentwicklungsfläche dar.

### 2.2 Vorhandene Nutzung (siehe auch Plan "Analyse zur Grünordnungsplanung")

Wie bereits erwähnt, ist der nördliche Teil des Plangebietes bereits bebaut. Hier befindet sich eine ältere Gewerbeansiedlung mit dem Zollamt und dem Städtischen Wasserwerk sowie zwei Wohnbaugrundstücke, die mit einem größeren Einfamilienhaus sowie drei Arbeiterwohnheimen bebaut sind. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird landwirtschaftlich genutzt mit Ausnahme der Böschungsflächen am Rande der ehemaligen Sandgrube sowie im Bereich des Grabens, der das Plangebiet diagonal quert.

Der Graben im Zentrum des Plangebietes hat durch seine Dränagewirkung eine gute Wasserversorgung erfahren, dadurch hat sich eine reichhaltige Flora gebildet. Hier finden sich insbesondere folgende Pflanzen:

Weiden (*Salix caprea*, *S. alba* u. a.), Feldahorn (*Acer campestre*), verwilderte Obstbäume, z. B. Apfel (*Malus*), Kirsche (*Prunus*), Holunder (*Sambucus nigra*), Brombeere (*Rubus fruticosus*),

Schilf (*Phragmites communis*) sowie verschiedene hochwüchsige Gräser.

Die Böschungsflächen der ehemaligen Sandgrube wurden jahrelang sich selbst überlassen, so daß sich auch hier eine natürliche sukzessive entstandene Vegetation gebildet hat. Hier finden sich in erster Linie folgende Pflanzenarten:

Feldahorn (*Acer campestre*), verschiedene Obstbäume (Apfel, Zwetsche, Birne), Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Wilder Wein (*Vitis vinifera*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Waldrebe (*Clematis*).

Das Plangebiet wird von einigen Mittelspannungsleitungen gequert, diese müßten im Rahmen der Erschließung abgebaut werden. Die vorhandene Abwasserleitung im nördlichen Bereich, die zwischen den Arbeiterwohnheimen verläuft, muß erhalten und entsprechend gesichert werden. Ein Teil des vorhandenen Grabens wurde hier in der Vergangenheit durch einen Kanal ersetzt.

## 2.3 Nutzungskonflikte

### 2.3.1 Konflikte mit der Land- und Forstwirtschaft

Da der überwiegende Teil des Plangebietes landwirtschaftlich genutzt ist und es sich um gute Böden handelt, ist dieser Nutzungskonflikt für die Landwirtschaft schwerwiegend, auch wenn es sich in der Summe nur um eine Fläche von ca. 3 - 4 ha handelt. Abgeschwächt wird dieser Konflikt nur dadurch, daß es sich nicht um eine große zusammenhängende Bewirtschaftungsfläche handelt, sondern durch die vorhandene Topographie und den unter Ziff. 2.1 genannten Bewuchs um verhältnismäßig kleine Teilflächen.

Die grundsätzliche planungsrechtliche Abwägung dieses Konfliktes wurde bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes von 1981 getroffen. Auch durch den Bau der B 3/B 39 sind die ursprünglich zusammenhängenden Bewirtschaftungsflächen zerschnit-



ten worden. Trotzdem ist eine Lösung des Konfliktes nicht möglich, auch wenn er - bedingt durch die vorgegebene Kleinteiligkeit - im Vergleich zu anderen Eingriffen in die Landwirtschaft relativ gering.

### 2.3.2 Konflikte mit der Wasserwirtschaft

Grundsätzliche Konflikte mit der Wasserwirtschaft sind immer dann gegeben, wenn weitere Flächen versiegelt werden. Diese Versiegelungen erhöhen den Oberflächenabfluß und die sogenannte unproduktive Verdunstung. Hinzu kommt, daß gerade in Gewerbegebieten oftmals auch Freiflächen als Lager- und Stellflächen befestigt werden.

In diesem Bebauungsplan verläuft von Südwesten nach Osten ein Entwässerungsgraben, der zum Teil einen sehr schönen Bewuchs aufweist. Dieser Graben bietet sich geradezu als Oberflächenentwässerung an, hinzu kommt, daß bei einer Abführung des gesamten Oberflächenwassers über die Kanalisation die Gefahr besteht, daß die Pflanzen im Bereich des Grabens keine ausreichende Nährstoff- und Wasserversorgung mehr erfahren. Aus diesem Grunde wird empfohlen, im Bebauungsplan festzusetzen, daß die Oberflächenwässer diesem Graben zugeführt werden. Dieser kann dann als Versickerungs- und Verdunstungsfläche dienen.

Auch bei den befestigten Freiflächen (Lager- und Parkplätze) sollten entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen werden, damit ein möglichst großer Anteil der Baugrundstücke nicht versiegelt bzw. freigehalten wird, um den natürlichen Wasserkreislauf soweit als möglich zu erhalten.

Der höchste bekannte Grundwasserstand von 1915 dürfte im Zentrum des Plangebietes bei etwa 110 m + NN gelegen haben. Dies bedeutet, daß bei tiefgründigen Bauwerken oder Unterkellerungen eine sorgfältige Ermittlung des maßgeblichen Grundwasserstandes erforderlich wird.



### 2.3.3 Konflikte mit Natur und Landschaft

Durch die in der Vergangenheit erfolgte landwirtschaftliche Nutzung konnte sich - mit Ausnahme der oben angeführten Graben- und Böschungsbereiche - keine außergewöhnliche Flora oder Fauna entwickeln. Gerade diese wenigen vorhandenen Elemente sind jedoch aus der Sicht des Landschaftsbildes erhaltenswert. Bei einer entsprechenden Planung können solche Grünbereiche auch der Gliederung und Auflockerung eines Gewerbegebietes dienen. Der kleinklimatische Effekt, insbesondere auch im Hinblick auf den sehr hohen Anteil an Strahlungsflächen im Umgebungsbereich (B 3, B 39, Schwetzinger Straße und benachbarte Baugebiete) darf hierbei nicht verkannt werden.

Aus gestalterischen Gründen sollten zumindest die öffentlichen Parkplätze bzw. Straßenzüge eine entsprechende Begleitpflanzung erhalten. Diese Bepflanzung hat sicherlich nur sehr geringe ökologische oder auch klimatische Auswirkungen, für die Gestaltung und das Straßenbild sind sie jedoch von erheblicher Bedeutung. Auch für die Ortseingangssituation in der Schwetzinger Straße sollte angestrebt werden, daß die Freiflächen entsprechend gegliedert und bepflanzt werden.

### 2.3.4 Konflikte mit der Siedlung

Da die nächsten Wohnbereiche verhältnismäßig weit entfernt liegen und aufgrund der Struktur des Gewerbegebietes nur kleinere bis mittlere Betriebe denkbar sind, ist ein Konflikt mit Wohnbereichen nicht zu erwarten. Die Erschließung ist über die Schwetzinger Straße vorgesehen, der Eichelweg soll für dieses Plangebiet keine Erschließungsfunktion erhalten. Insofern ist für die Kreuzung Eichelweg/Neues Sträßel keine zusätzliche Verkehrsbelastung aus dem Gewerbegebiet zu erwarten.

Im Bereich der Grundstücke Flst.Nr. 4474 bis 4488/1 befindet sich das Areal einer ehemaligen Sandgrube, die zwischen 1955 und 1970



mit Erdaushub, Bauschutt, Erz- und Kohlschlacken verfüllt wurde. Danach wurde das Gelände landwirtschaftlich genutzt, Anbauempfehlungen wurden erlassen (siehe Anlage). Bei einer Bebauung dieser Flächen ist zu prüfen, ob die Bodenbelastung Einfluß auf die bauliche Nutzung hat und ggf. gesonderte Maßnahmen (z.B. Bodenaustausch o.ä.) erfordert. Anfallender Aushub in diesem Bereich sollte im Entstehungsbereich belassen werden, wenn für Menschen oder das Allgemeinwohl keine Gefahren zu befürchten sind.

#### 2.3.5 Konflikte mit Freizeit und Erholung

Konflikte mit Freizeit und Erholung sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet für diese Nutzungen keine Bedeutung besitzt. Weder Fuß-, Wander- noch Radwege tangieren das Plangebiet.

#### 2.4 Empfehlungen aus grünplanerischer Sicht

Aus der Analyse zur Grünordnungsplanung ergeben sich für den Bebauungsplan folgende Empfehlungen:

- Der Graben im Zentrum des Plangebietes sollte als Versickerungs- und Verdunstungsfläche erhalten bleiben. Die Oberflächenwässer sollten in diesen Graben eingeleitet werden. Um bei Stark-Regenfällen Überschwemmungen des Grabens zu vermeiden, ist ein Überlauf in die öffentliche Kanalisation vorzusehen. Dies könnte über die Straßenentwässerung erfolgen.
- Der Bewuchs im Bereich des Grabens und an der Böschung der ehemaligen Sandgrube ist zu erhalten. Es wird vorgeschlagen, diese Flächen als öffentliche Grünflächen mit einem Erhaltungsgebot festzusetzen. Hierdurch könnte gewährleistet werden, daß die Flächen und ihre Bepflanzung auch erhalten bleiben.



- Die nicht überbauten Flächen sollten mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, hier sind entsprechende Pflanzgebote in den Bebauungsplan aufzunehmen. Fassaden sind -wo möglich- zu begrünen.
- Lager- und Stellplätze sollten mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche versehen werden, sofern keine Grundwassergefährdungen zu erwarten sind. Auch hier sind entsprechende Bepflanzungen erwünscht.
- Öffentliche Parkplätze sollten durch Baumbepflanzungen gegliedert werden.
- Bei Einfriedigungen ist anzustreben, daß diese zumindest mit Hecken oder Rankgewächsen bepflanzt werden.

### 3. Nutzung

#### 3.1. Bisherige Nutzung

In Kapitel 2.2 wurde die bisherige Nutzung bereits ausführlich beschrieben. Es ist hier lediglich nochmals zu erwähnen, daß etwa ein Viertel der Gesamtfläche bereits bebaut ist.

#### 3.2 Zukünftige Nutzung

- 3.2.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde gegenüber dem Flächennutzungsplan geringfügig reduziert. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan reicht die geplante Gewerbefläche im Südosten bis an die Nebenbahnlinie der SWEG. Da jedoch zwischen dem verlängerten Eichelweg und dieser Nebenbahnlinie eine 220 kV Hochspannungsleitung verläuft, die nicht unterbaut werden kann, beschloß der Gemeinderat, diesen Teilbereich nicht in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einzubeziehen.



3.2.2. Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Ansiedlung von kleineren und mittleren Gewerbe- und Handwerksbetrieben. Hierbei ist es durchaus erwünscht, daß der Betriebsinhaber oder entsprechende nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 privilegierte Personenkreise auch im Gewerbegebiet wohnen. Grundsätzlich sollten jedoch pro Baugrundstück nicht mehr als zwei Wohneinheiten errichtet werden, um mögliche Konflikte zwischen gewerblicher Nutzung und gebotener Wohnruhe auf ein zumutbares Mindestmaß zu reduzieren. Die Anlagen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO sind allgemein zulässig, die im Plangebiet bereits vorhandenen Einrichtungen somit planungsrechtlich eindeutig geregelt.

Da sich im Plangebiet sowohl Wohngebäude als auch Wohnheime befinden, sind Nutzungen, die das Wohnen beeinträchtigen können, möglichst gering zu halten. Aus diesem Grunde setzt der Bebauungsplan fest, daß Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Erfahrungsgemäß gehen von Vergnügungsstätten - insbesondere in den Abend- und Nachtstunden - erhebliche Beeinträchtigungen durch den An- und Abfahrtsverkehr aus.

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch sind entlang der B 3 und B 39 Grünbereiche dargestellt. Hierbei handelt es sich um die Böschungsflächen und die nach Straßengesetz von Bebauung freizuhaltenden Flächen. Im Bebauungsplan ist diese Darstellung übernommen worden, die Baugrenzen liegen 20m vom Fahrbahnrand entfernt. Diese Bereiche sind -im Gegensatz zu den anderen nicht überbaubaren Flächen- von jeglicher Bebauung freizuhalten und zu bepflanzen.

3.2.3 Die Stadt Wiesloch hat in der Vergangenheit sehr große Anstrengungen im Bereich der Altstadtsanierung unternommen. Dabei wurde das Mittelzentrum, insbesondere im Versorgungsbereich, funktionsgerecht ausgebaut. Der Handels- und Einzelhandelsbereich besitzt ein sehr hohes Niveau, der Branchenmix ist sehr ausgeglichen. Auch das Verhältnis von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu Facheinzelhandel kann als ausgewogen bezeichnet werden.



Gerade großflächige Einzelhandelsunternehmen stellen für die Struktur und Versorgungsfunktion der Altstadt eine Gefahr dar, aus diesem Grunde setzt der Bebauungsplan fest, daß Einzelhandels- und Handelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher nur dann zugelassen werden können, wenn es sich um Branchen handelt, die sich auf die Struktur und die Versorgungsfunktion des Stadtzentrums nicht nachteilig auswirken. Als problematische Branchen sind insbesondere die Bereiche Lebensmittel, Drogerie, Bekleidung, Haushaltwaren u. ä. Sortimente einzustufen.

#### 3.2.4 Gliederung der Flächen des Plangebietes

Gesamtfläche	5,78 ha
davon bereits bebaut	1,42 ha
öffentliche Grünfläche (Erhaltungsgebot)	0,52 ha
<hr/>	
Bruttobaufläche	3,84 ha
Verkehrsflächen	
Bestand	0,15 ha
Planung	0,56 ha
<hr/>	
Nettobaufläche	3,13 ha
<hr/>	
Mischgebiet	0,28 ha
Gewerbegebiet	2,85 ha

#### 4.0 Bebauung

4.1 Wie in Kapitel 3 bereits angesprochen, wird das Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt. Um die Wohnruhe zu erhalten, sind bestimmte Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

4.2 In Gewerbegebieten sind gemäß BauNVO Wohnungen für Betriebsinhaber und -leiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonal als Ausnahmen zulässig. Insbesondere in Gebieten mit kleineren Gewerbe- und Handwerksbetrieben, aber auch bei entfernter liegenden



Gewerbegebieten sind Wohnungen für den genannten Personenkreis durchaus erwünscht. Der Bebauungsplan setzt deshalb fest, daß diese Ausnahmen generell zulässig sind. Dabei sollen jedoch pro Gewerbegrundstück maximal zwei Wohnungen ermöglicht werden.

- 4.3 Die Bauweise ist als abweichende (besondere) Bauweise festgesetzt. Erfahrungsgemäß können Werkhallen und Fabrikationsbetriebe die in der offenen Bauweise festgesetzte Längenbegrenzung von 50 m nicht einhalten. Aus diesem Grunde wurde zwar grundsätzlich eine offene Bauweise festgesetzt, jedoch ohne Längenbegrenzung. Als Ausnahme ist darüber hinaus zulässig, daß aus Gründen der besseren Grundstücksnutzung auf die seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden darf, wenn sichergestellt wird, daß auf dem Nachbargrundstück ebenfalls angebaut oder die notwendige Abstandsfläche entsprechend eingehalten wird.

- 4.4. Gerade in Gewerbegebieten sind die Baukörper oftmals an gewisse Formen oder Raster gebunden. Auch die Betriebsabläufe erfordern unter Umständen bestimmte Anordnungen von Gebäuden. Da die festgesetzten Baugrenzen solche Eventualfälle nicht generell berücksichtigen können, läßt der Bebauungsplan eine Überschreitung unter bestimmten Voraussetzungen zu.

- 4.5 Die unter Ziff. 2.4 aufgeführten Empfehlungen aus grünordnungsplanerischer Sicht wurden im Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen.

## 5. Erschließung

### 5.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Schwetzingen Straße mit Stichstraßen. Das Erschließungssystem ist so gewählt, daß der Eingriff in die vorhandenen Grünbestände möglichst gering bleibt. Die Einmündung ist so dimensioniert, daß ein Last-

zug, der aus der Schwetzingen Straße in das Plangebiet einbiegt, die Gegenfahrbahn sowohl der Schwetzingen Straße als auch der Erschließungsstraße nicht in Anspruch nehmen muß. Entlang der Erschließungsstraßen sind öffentliche Längsparkplätze vorgesehen, diese sollen unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten entsprechend mit Bäumen gegliedert werden.

## 5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist aus dem städtischen Versorgungsnetz möglich, entlang der Schwetzingen Straße verläuft eine Hauptwasserleitung.

## 5.3 Entwässerung

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich bereits ein Kanal, der für die gesamte Entwässerung des Plangebietes jedoch nicht ausreichen dürfte. Der Bebauungsplan geht im Grundsatz von einem Trennsystem aus, dabei sind die Oberflächenwässer der Baugrundstücke in den unter Kapitel 2 ausführlich beschriebenen Graben einzuleiten. Um jedoch bei Stark-Regenfällen Überschwemmungen des Grabens zu vermeiden, ist dieser entweder im Südwesten an die Straße oder im Nordosten an den bestehenden Kanal mit einem Überlauf anzubinden. Die notwendigen Entwässerungskanäle können im öffentlichen Verkehrsraum verlegt werden.

## 5.4 Elektrizitätsversorgung

Die interne Versorgung des Gebietes ist aus dem Netz der Badenerwerk AG, die mit ihrem Umspannwerk an die östliche Geltungsbereichsgrenze angrenzt, möglich. Die das Gebiet überspannenden 20 kV-Leitungen sind im Zuge der Erschließung zu verkabeln.

## 5.5 Gasversorgung



Entlang der Schwetzingen Straße liegt eine Hauptgasleitung, so daß das Plangebiet von den Stadtwerken Heidelberg entsprechend versorgt werden kann.

6. Überschlägige Kostenermittlung

6.1 Wasserversorgung

ca 500 lfdm x 400,- DM ca 200.000,— DM

Abwasserbeseitigung

ca 700 lfdm x 900,- DM ca 630.000,— DM

Verkehrsflächen

ca 5.600 m<sup>2</sup> x 200,- DM ca 1.120.000,— DM

Beleuchtung

ca 500 lfdm x 100,- DM ca 50.000,— DM

Erschließungskosten

ca 2.000.000,— DM

Baulandumlegung

ca 80.000,— DM

Gesamtkosten geschätzt

ca 2.080.000,— DM

- 6.2 Die Kosten für die Erschließung werden voraussichtlich in den Haushaltsjahren 1993/94 anfallen.
- 6.3 Die entsprechenden Einnahmen durch Erschließungs- und Anliegerbeiträge werden für die Jahre 1994 bis 1996 erwartet.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

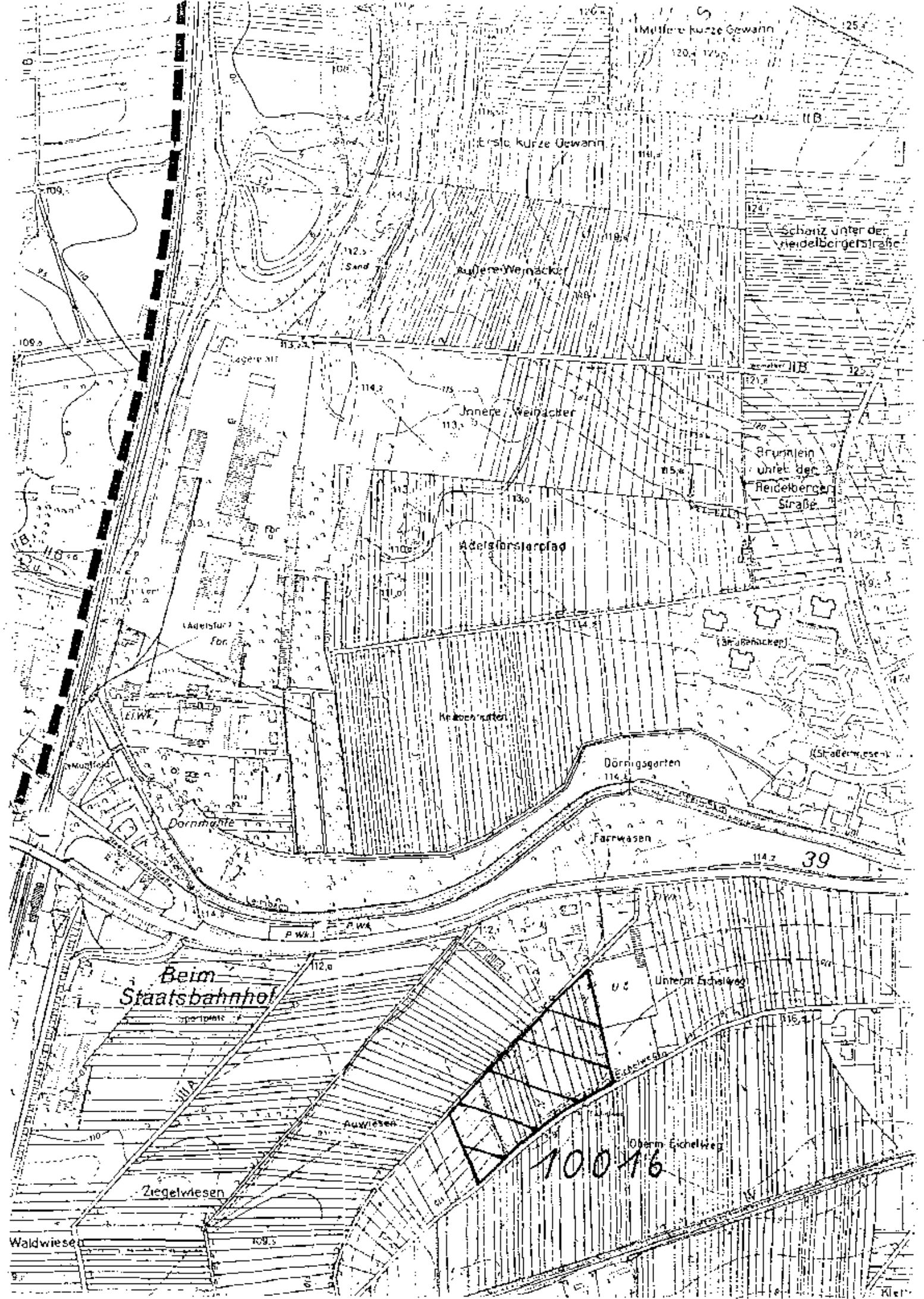
Sofern es nicht möglich ist, alle Grundstücke durch die Stadt zu erwerben, ist eine Baulandumlegung nach §§ 45 ff. BauGB vorgesehen. Ein Vorschlag zur Grundstücksneuordnung wurde im Plan aufgenommen.

Wiesloch, August 1992

Dezernat III  
Abteilung Planung

  
Ketterer





Mittlere kurze Gewinn

Erste kurze Gewinn

Schanz unter der Reidelbergerstraße

Außere Weinacker

Innere Weinacker

Brünnlein unter der Reidelberger Straße

Adelsforstpfad

Adelsforst

Krautgarten

Dörnigsgarten

Farrwasen

Beim Staatsbahnhof

Unter Eichelweg

Oberr Eichelweg

Ziegelwiesen

Waldwiesen

10016

**STADTBAUAMT    WIESLOCH**  
**ABTEILUNG    PLANUNG**

**BEBAUUNGSPLAN „ EICHELWEG II „**

621.4178

	DATUM	NAM E	PLANZEICHEN	MAßSTAB
bearbeitet		KETTERER	375	1 : 500
gezeichnet	FEB. 1992	RZ -WOLF		
geändert	AUG. 1992			
geändert				



## C. Beschlüsse und Genehmigungen

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 ( 1 ) BauGB am 18.9.1991 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.  
Bekanntmachung hierzu am : 26.9.1991

Wiesloch, den 11.1.1993



*[Signature]*  
Oberbürgermeister

Der Bebauungsentwurf hat gemäß § 3 ( 2 ) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.8.1992 vom 24.8.1992 bis einschließlich 25.9.1992 öffentlich aufgelegt.

Wiesloch, den 11.1.1993



*[Signature]*  
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB und § 73 LBO in Verbindung mit § 4 GO durch Beschluß des Gemeinderates vom 24.11.1992 als Satzung beschlossen.

Wiesloch, den 11.1.1993



*[Signature]*  
Oberbürgermeister

Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 BauGB am 4.5.1993 s. unten

Bebauungsplan ausgefertigt

Wiesloch, den 13.5.1993



*[Signature]*  
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan tritt durch Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens am 19.5.1993 in Kraft.

Wiesloch, den 21.5.1993



*[Signature]*  
Oberbürgermeister

NICHT BEANSTANDET  
(§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB)  
durch Reg. Präsi. Karlsruhe  
AZ. 22-2511,3-20/1  
4.5.1993

gez.  
Trinembler





LEGENDE

- Wohngebiet
- Gewerbegebiet
- Mischgebiet
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald
- Kleingärten
- Grünfläche
- Sportanlage / Tennis
- Spielplatz
- Baum- und Buschgruppen, teilw. bewachsene Böschungen
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Fläche für die Wasserwirtschaft
- Bahnanlagen
- Geltungsbereich entspr. Bebauungsplan
- Verkehrsflächen ( Strassen, Wege )
- Elektrizität
- Abwasser

STADTBAUAMT WIESLOCH				
ABTEILUNG PLANUNG				
BEBAUUNGSPLAN EICHELWEG II				
ANALYSE z. GRÜNORDNUNGSPLAN				
	DATUM	NAM	PLANZEICHEN	MAßSTAB
bearbeitet		KETTERER		
gezeichnet		RZ-WOLF		
geändert			375.	1 : 1500
geändert				