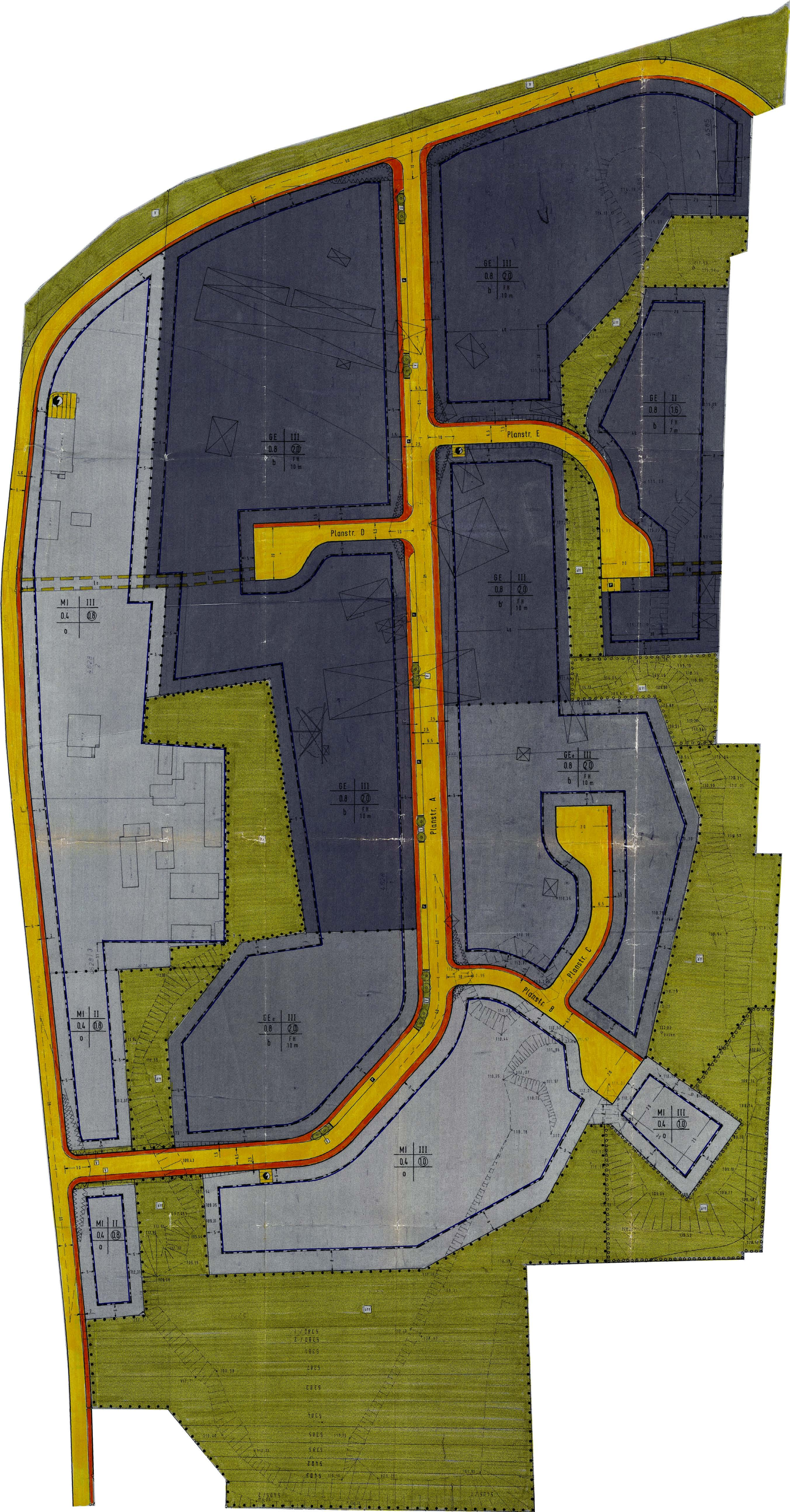




LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet



Gewerbegebiet



eingeschränktes Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0.4

Grundflächenzahl

1.0

Geschoßflächenzahl

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

FH
10m

Höhe baulicher Anlagen
Firsthöhe als Höchstgrenze

3. Bauweise überbaubare Flächen

0

offene Bauweise

b

besondere (abweichende) Bauweise



Baugrenze

4. Verkehrsflächen



Geh- u. Radweg
Straßenfläche
öfft. Parkplatz

5. Grünflächen



öffentliche Grünfläche - **öff**
[V]-Verkehrsgrün, [Pr] - private Grünfläche

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



Fläche mit Bindung zur Erhaltung
von Bäumen und Sträuchern



Fläche mit Bindung zum Anpflanzen
von Bäumen und Sträuchern



Fläche mit Bindung zum Anpflanzen
von Einzelbäumen

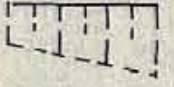
7. Sonstige Planzeichen



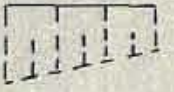
abzubrechendes Gebäude



bestehendes Gebäude



Aufschüttungen

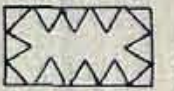


Abgrabungen

soweit sie zur Herstellung
des Straßenkörpers erforderlich sind



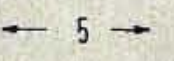
vorhandene Böschung



von der Bebauung freizuhalten
Flächen (Sichtflächen)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Maße in Meter

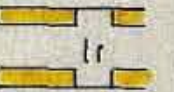


Flächen für Versorgungsanlagen

⚡ - Elektrizität



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht

(gr) (fr)

(lr)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgesch.
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen

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

- T E I L B E R E I C H A -

SCHRIFTLICHER TEIL
- 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 beigelegt.

§ 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 Gebäudelängen 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 Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Als Ausnahme dürfen bauliche Anlagen ohne Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes errichtet werden, wenn gewährleistet ist, daß notwendige Abstandflächen 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 Abstandsflächen 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 Bepflanzungen 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 Waldsauces 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), Crataegus laevigata (Weissdorn), Prunus avium (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.

8 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* (Schg-lehe), *Acer campestre* (Feldahorn), *Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Juglans regia* (Walnuß), *Robinia pseudoacacia* (Robinie/falsche Akazie), *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Eucymus 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 Naturschutzgesetz 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.



V E R F A H R E N S V E R M E R K E

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 Beschluß durch Beschluß 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 ausgelegen.

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

Wiesloch, den 09.02.1998



Oberbürgermeister

Bebauungsplan ausgefertigt

Wiesloch, den 18.02.1998



Oberbürgermeister

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

Wiesloch, den 23.02.1998



Oberbürgermeister



B E G R Ü N D U N G

(§ 9 Abs. 8 BBauG)

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Sandpfad"

in Wiesloch, Rhein-Neckar-Kreis

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
1.0 <u>Allgemeines</u>	3 - 4
2.0 <u>Grünordnung</u>	4
2.1 Vorgaben	4
2.2 Vorhandene Nutzung	4 - 6
2.3 Nutzungskonflikte	6
2.3.1 Konflikte mit der Land- und Forstwirtschaft	6
2.3.2 Konflikte mit der Wasserwirtschaft	6 - 7
2.3.3 Konflikte mit Natur und Landschaft	7 - 8
2.3.4 Konflikte mit der Siedlung	8
2.3.5 Konflikte mit Freizeit und Erholung	8 - 9
2.4 Empfehlungen aus grünordnungsplanerischer Sicht	9 - 10
3.0 <u>Nutzung</u>	10
3.1 Bisherige Nutzung	10
3.2 Zukünftige Nutzung	10 - 12
4.0 <u>Bebauung</u>	12 - 13
5.0 <u>Erschließung</u>	13
5.1 Verkehrserschließung	13
5.2 Wasserversorgung	13
5.3 Entwässerung	14
5.4 Elektrizitätsversorgung	14
5.5 Gasversorgung	14
6.0 <u>Überschlägige Kostenermittlung</u>	14 - 15
7.0 <u>Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens</u>	15

Anlage

1 Plan "Analyse zur Grünordnungsplanung"

1.0 Allgemeines

- 1.1 Innerhalb der vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiete in Wiesloch sind für die Ansiedlung von Kleingewerbe- und Handwerksbetrieben nur noch kleine Restflächen verfügbar. Im Gebiet "Ziegelwiesen" sind bereits alle Grundstücke bebaut bzw. überplant. Lediglich im Gewerbegebiet "Großer Stadtacker" sind noch ca. 2,5 ha Fläche, verteilt auf mehrere Grundstücke und Eigentümer verfügbar. Zum Teil beabsichtigen die Besitzer eine gewerbliche Eigennutzung.
- 1.2 Der Bebauungsplan "Weinäcker" wurde am 9. Januar 1986 rechtskräftig. Von den ca. 15,6 ha verfügbarem Nettobauland sind bereits ca. 11 ha an einen Betrieb zur Ansiedlung veräußert worden. Über den verbleibenden Teil wurde eine Baulandumlegung nach Bundesbaugesetz eingeleitet. Aufgrund der Randbedingungen können im Gebiet "Weinäcker" jedoch nur Grundstücke gebildet werden, die mindestens eine Fläche von 25 a besitzen, zum Teil sogar beträchtlich größer, so daß eine Nutzung für Kleingewerbe- und Handwerksbetriebe nur sehr bedingt möglich ist. Gerade für solche Betriebe besteht jedoch in Wiesloch derzeit ein erhöhter Bedarf, teilweise als Umsiedlung vorhandener Betriebe aus beengten Grundstücksverhältnissen, teilweise aber auch als Neuansiedlung von Kleingewerbe.
- 1.3 Die Firma Süddeutsche Bausteinwerke Kälberer & Cie CoKG hat ihre Produktion in Wiesloch-Frauenweiler im Jahre 1985 eingestellt und die Betriebsgrundstücke an die Stadt Wiesloch verkauft. Zur Neuordnung des Geländes ist nunmehr die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
- 1.4 Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim ist seit dem 1.5.1981 rechtswirksam. Dieser beinhaltet das Plangebiet als bestehende gewerbliche Baufläche (GI) mit einer geplanten Erweiterung nach Osten. Zwischen der Wohnbaufläche "Äußere Rohrlach" und dem Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan eine Abstandsfläche als Grünfläche dar. Der Bebauungsplan deckt sich flächenmäßig mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Da jedoch die bisherige Nutzung

(Industriebetrieb) aufgegeben wurde und eine Nutzung als GI sowohl planungsrechtlich als auch tatsächlich nicht mehr gerechtfertigt ist, wird das Plangebiet abweichend vom Flächennutzungsplan als Gewerbe- und Mischgebiet gegliedert. Der Flächennutzungsplan wird bei der nächsten Fortschreibung entsprechend korrigiert. Das Entwicklungsgebiet gemäß § 8 Abs. 2 BBauG wird durch diese Abweichung jedoch nicht verletzt.

- 1.5 Obwohl das Plangebiet seit Jahrzehnten gewerblich genutzt wird, liegt es im Geltungsbereich des Flurbereinigungsverfahrens Wiesloch-Rauenberg. Der Wege- und Gewässerplan, der zwischenzeitlich genehmigt wurde, weist das Plangebiet ebenfalls als bestehendes Gewerbegebiet aus.
- 1.6 Südlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan "Äußere Rohrlach" an, der mit Erlaß des Regierungspräsidiums Karlsruhe Nr. 13-24/0225/34 vom 18.9.1984 genehmigt wurde und seit dem 27.9.1984 rechtskräftig ist. Im Bereich westlich der "Alten Bruchsaler Straße" setzt der Bebauungsplan "Äußere Rohrlach" als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

2.0 Grünordnung

2.1 Vorgaben

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als bestehendes Gewerbegebiet mit einer als Grünfläche dargestellten Pufferzone zur Wohnbaufläche "Äußere Rohrlach" aus. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt auch die Abstandsfläche (Grünfläche), so daß das Plangebiet direkt an den Geltungsbereich des seit dem 27.9.1984 rechtskräftigen Bebauungsplan "Äußere Rohrlach" angrenzt.

Im Jahre 1982 wurde im Auftrag des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Umwelt und Forsten Baden-Württemberg von der Landsiedlung Baden-Württemberg die "Vorplanung zur Landentwicklung" aufgestellt.

Diese Planung weist das Plangebiet ebenfalls als bestehende Gewerbefläche aus. Zwischen den beiden Gebieten "Gewerbegebiet Sandpfad" und "Äußere Rohrlach" ist die Pufferzone wie im Flächennutzungsplan als örtliche Grünfläche dargestellt. Zusätzlich wird für die ehemalige Abbaufläche als Rekultivierung eine bauliche Nutzung vorgeschlagen.

2.2 Vorhandene Nutzung (siehe Analyseplan zur Grünordnungsplanung)

Das Plangebiet gehörte zu den Abbauflächen und dem Produktionsbetrieb der Firma Süddeutsche Bausteinwerke Kälberer & Cie CoKG. Im nördlichen Teil befinden sich die Betriebs- und Produktionsgebäude, während der südliche Teil in den letzten Jahrzehnten in Trockenbaggerung abgebaut wurde. Durch diesen Abbau entstanden insbesondere im Süden und Osten Böschungen mit Höhen bis zu 11 m gegenüber dem natürlichen Gelände.

Aufgrund des schon vor Jahrzehnten beendeten Abbaus im südlichen Grubenbereich hat sich durch gezielte Anpflanzung, zum Großteil aber durch natürliche Sukzession ein reichhaltiger Bewuchs gebildet, der auch zur Stabilisierung der Böschungen beiträgt. Lediglich der östliche und südöstliche Grubenbereich wurde bis Ende 1985 noch ausgebaut. Hier sind die zum Teil hohen und steilen Böschungen noch ohne Bewuchs. Der Bewuchs im ehemaligen Sandgrubengelände besteht im wesentlichen aus folgenden Bäumen:

Acer campestre (Feldahorn), *Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Betula pendula* (Sandbirke), *Juglans regia* (Walnuß), *Robinia pseudoacacia* (Robinie), *Salix caprea* (Salweide), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Quercus robur* (Stieleiche).

An Unterwuchs bzw. Sträuchern überwiegen die Sorten:

Cornus sanguinea (Hartriegel), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Cytisus scoparius* (Besenginster), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Prunus spinosa* (Schlehen), *Sambucus nigra* (schwarzer Holunder).

Südlich der Produktionsgebäude wurde in den letzten Jahren ein Wildschweingehege mit bis zu ca. 80 Tieren unterhalten. Dadurch wurde der Bewuchs weitgehend zerstört.

Im Westen des Plangebietes, entlang dem Sandbrunnenweg, befindet sich eine Versuchs-Rebanlage, eine kleine Wiesenfläche sowie die Kellerei des Weingutes Kälberer.

Die nordöstlichen, höherliegende Teile des Plangebietes dienten in der Vergangenheit einigen Betriebsangehörigen als Gartenflächen, hier befinden sich auch drei kleine Wohngebäude.

Außerhalb des Plangebietes liegt zwischen der neuen B 3 und dem Sandbrunnenweg ein Pappelwald. Dieser ist zu erhalten, da er als Staub- und Lärmfilter für den nördlichen Teil Frauenweilers gegenüber der B 3 eine wichtige Funktion erfüllt. Für die Lücke in dieser Waldfläche (gegenüber dem Wohngebäude Sandbrunnenweg 5) wurde 1985 eine Aufforstungsgenehmigung erteilt.

Östlich des Plangebietes - in den Gewannen "Im oberen Sandpfad" und "Im unteren Sandpfad" - liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen auf guten Böden. Mit Ausnahme weniger Einzelbäume und kleiner Buschgruppen entlang der ehemaligen "Alten Bruchsalter Straße" handelt es sich um eine ausgeräumte Kulturlandschaft. Der Flächennutzungsplan weist diese Flächen auch als Gewerbebauflächen aus. Sie sollten jedoch der Landwirtschaft möglichst solange erhalten bleiben, bis eine dringende Notwendigkeit zur gewerblichen Nutzung entsteht.

2.3 Nutzungskonflikte

2.3.1 Konflikte mit der Land- und Forstwirtschaft

Das Gebiet selbst unterliegt keiner gezielten land- und forstwirtschaftlichen Nutzung, so daß ein grundsätzlicher Nutzungskonflikt hier nicht entsteht. Es handelt sich bei der beabsichtigten Planung im wesentlichen um eine Umstrukturierung eines vorhandenen Gewerbegebietes.

Auch für die außerhalb des Plangebietes gelegenen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen sind grundsätzliche Konflikte oder Beeinträchtigungen voraussichtlich nicht zu erwarten.

2.3.2 Konflikte mit der Wasserwirtschaft

Die Grenze der Wasserschutzzone IIIB der Wasserversorgungsanlage Wiesloch verläuft außerhalb des Plangebietes. Grundsätzliche Konflikte mit der Wasserwirtschaft entstehen jedoch immer dann, wenn durch Bebauung und Versiegelung von Flächen die unproduktive Verdunstung und der Oberflächenabfluß erhöht werden. Im Plangebiet trifft diese Feststellung jedoch nur für die Bereiche der ehemaligen Sandgrube zu. Im bisher industriell genutzten Teil des Plangebietes liegt derzeit eine fast vollständige Befestigung vor, so daß hier sogar die Chance besteht, den nicht befestigten Anteil an Grundstücksflächen gegenüber dem Bestand zu erhöhen. Ein geringer Ausgleich für Bebauung und Versiegelung kann auch dadurch erfolgen, daß im Bebauungsplan Festsetzungen über die Bepflanzung von nicht überbaubaren bzw. nicht überbauten Flächen und Stellplätzen aufgenommen werden.

Beim Abbau des Sandes wurde das Gelände in der Vergangenheit um mehrere Meter abgegraben, so daß der Grundwasserspiegel, bezogen auf die heutige Topographie, relativ hoch stehen wird. Dies bedeutet, daß bei gewerblicher Nutzung im Einzelfall durch besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen dafür Sorge zu tragen ist, daß eine Verunreinigung des Grundwassers ausgeschlossen wird.

2.3.3 Konflikte mit Natur und Landschaft

Die landesweite Biotopkartierung, für den Regierungsbezirk Karlsruhe von der Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege 1979/80 aufgestellt, enthält über das Plangebiet keine Aussagen. Trotzdem ist festzustellen, daß sich im südlichen Plangebiet durch Sukzession in den letzten Jahrzehnten eine Vegetation gebildet hat, die erhalten werden sollte. Es handelt sich zwar nicht um seltene Pflanzen oder um eine schützenswerte Flora der "roten Liste", aber für die Vogelwelt und Kleinlebewesen hat sich ein interessanter Brut- und Lebensraum gebildet.

Nicht nur als Lebensraum sondern auch als klimatisch wirksame Biomasse ist der Bewuchs der ehemaligen Sandgrube für den Stadtteil Frauenweiler erhaltenswert. Der hohe Anteil an Strahlungsflächen (B 3/B 39, Baugebiete und ähnliches) kann so einen klimatischen Ausgleich erfahren, insbesondere im Zusammenwirken mit dem westlich des Sandbrunnens gelegenen Pappelwäldchen.

Die Physiognomie der ehemaligen Sandgrube prägt seit vielen Jahren das Bild der Landschaft und gehört somit zu den landschaftstypischen Erscheinungsformen des Raumes mit seinen geologischen Voraussetzungen des Abbaus. Ein wesentliches Verändern der Böschungen oder gar ein großvolumiges Auffüllen ist strikt abzulehnen. Die Böschungen sollten in ihrer grundsätzlichen Form erhalten und durch entsprechende naturnahe Maßnahmen gesichert und zur Vorbeugung gegen Erosion bepflanzt werden. Durch gezielte Böschungsbepflanzung kann auch eine Verbindung der Grünflächen untereinander erfolgen, was ökologisch wesentlich mehr Wirkung zeigt als inselhafte Einzelpflanzungen oder Straßenbegleitpflanzungen. Auf letztgenannte sollte jedoch trotzdem nicht ganz verzichtet werden.

2.3.4 Konflikte mit der Siedlung

Die grundsätzliche Gefahr von Konflikten mit der Siedlung ist immer dann gegeben, wenn gewerbliche Bauflächen unmittelbar an Wohnbauflächen angrenzen. Zum einen aus der unmittelbaren Immissionswirkung im Wohngebiet, wenn störende Betriebe zu nah am Wohngebiet angesiedelt werden, zum anderen aber auch mittelbar durch eventuell das Wohngebiet tangierenden Schwerverkehr.

Die Anbindung des Plangebietes über den "Sandbrunnenweg" und die "Alte Bruchsaler Straße" an die neue B 39, und somit auf kürzestem Wege an das überörtliche Straßennetz, läßt den Schluß zu, daß die Wohngebiete in Frauenweiler von gebietsfremdem Schwerverkehr nicht beeinträchtigt werden. Sollte sich wider erwarten doch eine Belastung, insbesondere über den Sandbrunnenweg, ergeben, so kann dies durch verkehrsrechtliche Maßnahmen unterbunden bzw. gesteuert werden.

Um Immission aus dem Plangebiet im Gebiet "Rohrlach" und "Äußere Rohrlach" zu vermeiden, sind im Bebauungsplan Festsetzungen aufzunehmen, die das Plangebiet entsprechend der Bauordnung so gliedern, daß der Störungsgrad von Nord nach Süd abnimmt und in der Nachbarschaft des Wohngebietes nur noch solche Nutzung zulässig sind, die das Wohnen im allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht stören.

2.3.5 Konflikte mit Freizeit und Erholung

Konflikte mit Freizeit und Erholung sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet für die Nutzungen keine große Bedeutung besitzt. Auch im südlichen Grubenbereich befinden sich keine planmäßigen Spazierwege oder Freizeiteinrichtungen. Da dieser Bereich als Refugium erhalten werden sollte, ist eine Intensivierung von Freizeit- oder Erholungsnutzungen nicht zu empfehlen.

2.4 Empfehlungen aus grünordnungsplanerischer Sicht

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

- Von der Rekultivierungsempfehlung der "Vorplanung zur Landentwicklung" einer baulichen Nutzung der gesamten Sandgrube sollte abgewichen werden, insbesondere im südlichen Bereich, der einen interessanten erhaltenswerten Bewuchs aufweist.
- Die zulässige Nutzung im Plangebiet ist so zu gliedern, daß Störungen oder Belästigungen in den angrenzenden Wohngebieten ausgeschlossen werden können.
- Der südliche Teil des Plangebietes ist soweit als möglich in seiner heutigen Form zu belassen. Die Lichtungen sollten nicht gezielt aufgeforstet sondern der natürlichen Sukzession überlassen werden. Pflege- und Sicherungsarbeiten sollen auf das notwendige Minimum reduziert werden.

- Ausstöckungen sollten nur in dem Maße vorgenommen werden, wie sie zur beabsichtigten Nutzung erforderlich sind. Auch innerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Flächen sollten Bäume soweit als möglich erhalten werden.
- Die vorhandenen Böschungen sollten inklusive ihrem Bewuchs erhalten bleiben. Neuere, unbewachsene Böschungen sollten gezielt bepflanzt werden. Soweit Sicherungsmaßnahmen notwendig werden, sind "naturnahe" Verfahren anstelle von Kunstbauwerken (Stützmauern und ähnlichem) anzuwenden. Als Pflanzen für diese Bereiche kommen insbesondere *Betula pendula* (Sandbirke), *Salix caprea* (Salweide), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Cytisus scoparius* (Besenginster), *Prunus spinosa* (Schlehen) in Frage.
- Die einzelnen Grünflächen sollten durch gezielte Neupflanzungen miteinander verbunden werden.
- Innerhalb der Baugebiete sollten die nicht überbauten Flächen entsprechend bepflanzt werden, auch Stellplätze sind durch Bäume oder Sträucher zu gliedern.

3.0 Nutzung

3.1 Bisherige Nutzung

In Kapitel 2.2 wurde die bisherige Nutzung und der Zustand des Plangebietes ausführlich beschrieben. Es soll hier jedoch nochmals kurz die Situation umrissen werden.

Die Produktionsgebäude der Firma Süddeutsche Bausteinwerke Kälberer & Cie CoKG werden seit 1985 nicht mehr genutzt. Lediglich die Verwaltungsgebäude, die Wohngebäude und die Kellerei entlang dem Sandbrunnenweg sind noch in Benutzung. Die Betriebs- und Produktionsgebäude stehen relativ beziehungslos, und für eine anderweitige gewerbliche

Nutzung ungeordnet über den nördlichen Planbereich verteilt. Der Bebauungsplan setzt deshalb fest, daß die Gebäude abgebrochen werden und eine gesamte Neuordnung und -erschließung erfolgt.

Aufteilung der Flächen:

Gewerblich genutzte Fläche	ca. 7,5 ha
Grün-, Garten- u. bewaldete Flächen	ca. <u>5,7 ha</u>
(davon durch Wild beschädigt ca. 1,4 ha)	
Gesamtfläche	ca. 13,2 ha
	=====

3.2 Zukünftige Nutzung

3.2.1 Entsprechend den Ausführungen in Kapitel 2.4 ist der gesamte südliche Teil der ehemaligen Sandgrube als Grünfläche mit einem Gebot zur Erhaltung der Topographie und des Bewuchses festgesetzt. Diese Teile des Plangebietes sollen sich durch natürliche Sukzession selbst weiterentwickeln. Die Böschungsflächen aus der jüngsten Sandgewinnung sind deshalb standortgerecht zu bepflanzen um eine Vernetzung der Grünbereiche zu schaffen. Auch die im Bereich der Kellerei vorhandene Vegetationsfläche wurde als private Grünfläche mit einem Erhaltungsgebot belegt, was auch vom Eigentümer gewünscht wurde.

Aus Gründen des Immissionsschutzes wurde das Plangebiet in drei Baubereiche gegliedert. In der Nachbarschaft zum Wohngebiet wurde ein Mischgebiet festgesetzt, daran schließt sich nach Norden ein eingeschränktes Gewerbegebiet an, in dem nur solche Nutzungen zulässig sind, die für die Wohngebiete keine Beeinträchtigungen mit sich bringen. Erst in einem Abstand von 150 bis 200 m schließen sich Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO an.

In den vergangenen Jahren hat die Stadt Wiesloch in der Altstadtsanierung sehr große Anstrengungen mit dem Ziel unternommen, das Mittelzentrum insbesondere in der Versorgung der Bevölkerung funktionsgerecht auszubauen. Der Branchenmix im Einzelhandel und Handelsbereich ist

sehr ausgewogen. Auch die Relation von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Facheinzelhandel kann als sehr ausgewogen bezeichnet werden. Zu diesem Ergebnis kommt ein Strukturgutachten, das 1980 erstellt wurde. Da gerade von großflächigen Einzelhandelsunternehmen eine große Gefahr für die Struktur der Altstadt und ihre Versorgungsfunktion ausgeht und entsprechend dem Gutachten kein weiterer Bedarf nach solchen Betriebsformen vorhanden ist, setzt der Bebauungsplan fest, daß Einzelhandels- und Handelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig sind. Ziel des Bebauungsplanes ist jedoch, daß auch Handwerksbetriebe aus der zum Teil beengten Altstadt bzw. aus alten Gewerbegebieten aussiedeln können, und gerade im Handwerksbereich ist auch Verkauf an Endverbraucher üblich. Als Ausnahme sollen deshalb solche Betriebe zugelassen werden, die mit handwerklichen Dienstleistungen verbunden sind. Auch Betriebe, die ausschließlich langfristige Verbrauchsgüter anbieten (z. B. Möbel) können ausnahmsweise zugelassen werden, da von ihnen keine städtebaulichen Auswirkungen auf die Altstadtsanierung zu befürchten sind.

3.2.2 Gliederung der Flächen des Plangebietes

Gesamtfläche	14,2 ha
öffentliche Grünfläche (incl. 0,4 ha Verkehrsgrün)	3,4 ha
private Grünfläche	<u>0,3 ha</u>
Bruttobaufläche	10,5 ha
Verkehrsflächen Bestand	0,7 ha
Verkehrsflächen Planung	<u>1,0 ha</u>
Nettobaufläche	8,8 ha
	=====
Mischgebiet	2,8 ha
eingeschränktes Gewerbegebiet	1,5 ha
Gewerbegebiet	4,5 ha

4.0 Bebauung

- 4.1 Das Plangebiet soll in erster Linie der Ansiedlung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben dienen. Auch in den Mischgebieten sollte das Schwergewicht auf die gewerbliche Nutzung gelegt werden, weshalb die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
- 4.2 In Gewerbegebieten sind nach der Baunutzungsverordnung Wohnungen (nicht Wohngebäude) für Betriebsinhaber und -leiter als Ausnahme zulässig. Insbesondere in Gebieten mit Kleingewerbe und Handwerksbetrieben ist - auch aus Sicherheitsgründen - eine Wohnung für diesen Personenkreis erwünscht. Aus diesem Grunde setzt der Bebauungsplan fest, daß diese Wohnungen allgemein zulässig sind. Dabei sollen jedoch pro Gewerbegrundstück maximal zwei Wohnungen zulässig sein, damit die gewerbliche Nutzung grundsätzlich im Vordergrund steht. Aus dem selben Grunde sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO nicht zulässig. Gerade im Bereich der gesundheitlich/sportlichen Zwecke drängen in jüngster Vergangenheit Betriebe - insbesondere Fitneßstudios unterschiedlichster Art - in Gewerbegebiete, wodurch die Grundstruktur und der Gebietscharakter der Gebiete im Einzelfall nicht mehr gewahrt bleibt.
- 4.3 In den Mischgebieten ist die offene Bauweise festgesetzt, wobei als Ausnahme die maximale Länge baulicher Anlagen von 50 m überschritten werden darf, um auch in diesen Gebieten größere Gewerbebetriebe ansiedeln zu können. In den Gewerbegebieten ist als besondere Bauweise eine der offenen Bauweise entsprechende Bebauungsform festgesetzt, bei der die Gebäude auch länger als 50 m sein dürfen. Ausnahmsweise darf auch aus Gründen der besseren Grundstücksnutzung auf die seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden, wenn der Grenzbau oder die Einhaltung der Abstandsflächen auf Nachbargrundstücken baurechtlich abgesichert ist.
- 4.4 Gerade bei gewerblicher Nutzung besteht im Einzelfall die Notwendigkeit Gebäude in bestimmter Anordnung auf dem Grundstück zu errichten. Die festgesetzten Baugrenzen können jedoch nicht immer alle Eventualfälle berücksichtigen. Der Bebauungsplan enthält deshalb eine entsprechende Ausnahme für die Überschreitung der Baugrenzen.

5.0 Erschließung

5.1 Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist bisher ausschließlich im Bereich des bestehenden Verwaltungsgebäude im Nordwesten an den Sandbrunnenweg angeschlossen. Eine innere Erschließung besteht nicht. Der Bebauungsplan setzt deshalb als Haupteerschließung eine innere Magistrale fest, von der aus die Gebiete mit Stichstraßen flächenhaft erschlossen werden. Bei Bedarf könnte diese innere Erschließung im nördlichen Bereich sogar noch verdichtet werden. Entlang der Planstraße A wurde jeweils einseitig ein Geh- und Radweg bzw. eine Längsparkspur festgesetzt.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist aus dem städtischen Versorgungsnetz möglich, der bisherige Gewerbebetrieb war ebenfalls an das städtische Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Im Bereich B 3/B 39/Sandpfad liegt eine Hauptleitung (DN 200), von der aus die Versorgung erfolgen kann.

5.3 Entwässerung

Westlich des Sandbrunnenweges liegt der Hauptsammler des Abwasserverbandes Leimbach-Angelbach, an den das Plangebiet unmittelbar angeschlossen werden kann. Die Kanäle können sämtlich im öffentlichen Straßenraum bzw. im Gehweg entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verlegt werden.

5.4 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung des Gebietes ist aus dem Netz der Badenwerk AG möglich. Die innere Verteilung von den vorgesehenen Umformerstationen erfolgt nach dem jeweiligen Bedarf.

5.5 Gasversorgung

Frauenweiler wird bisher noch nicht mit Gas versorgt. Sollte jedoch im Plangebiet - auch im Zusammenhang mit dem Wohngebiet "Äußere Rohrlach" - ein entsprechender Bedarf entstehen, würden die Stadtwerke Heidelberg eine entsprechende Versorgung aufbauen. Hauptversorgungsleitungen liegen im Bereich der alten B 39.

6.0 Überschlägige Kostenermittlung

6.1 Erschließung

6.1.1 Wasserversorgung

Ca. 950 lfdm x 300,-- DM = 285 000 DM

6.1.2 Abwasserbeseitigung

Ca. 950 lfdm x 600,-- DM = 570 000 DM

6.1.3 Verkehrsflächen

Ca. 10 800 qm x 110,-- DM = 1 200 000 DM

6.1.4 Beleuchtung

Ca. 1 000 lfdm x 55,-- DM = 55 000 DM

Erschließungskosten gesamt = 2 110 000 DM

=====

6.2 Die Kosten für die Erschließung fallen im wesentlichen in den Haushaltsjahren 1986/87 an, eine erste Rate wurde bereits im laufenden Haushaltsplan eingestellt. Die weiteren Mittel sind entsprechend in den Folgehaushalten bereitzustellen.

6.3 Die entsprechenden Einnahmen durch Erschließungs- bzw. Anliegerbeiträge können bereits mit dem Verkauf der Grundstücke abgewickelt werden. Dies wird voraussichtlich bereits ab 1987 der Fall sein.

7.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Da die Stadt Wiesloch Eigentümer der neuzuordnenden Grundstücke ist - mit Ausnahme der Mischgebiete entlang des Sandbrunnenweges - ist eine Baulandumlegung gemäß Bundesbaugesetz nicht erforderlich. Die neuen Grundstücke können im Meßbriefverfahren je nach Bedarf zugeschnitten werden.

Wiesloch, Juli 1986

Stadtbauamt

Abt. Planung

Ketterer
Ketterer

C. Beschlüsse und Genehmigungen

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

Bekanntmachung hierzu am : 6.2.1986

Wiesloch, den 7. Okt. 1986



Wolfgang Fintel
Oberbürgermeister

Der Bebauungsentwurf hat gemäß § 2 a (6) BBauG
nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.7.1986
vom 21.7.1986 bis einschließlich 22.8.1986
öffentlich aufgelegt.

Wiesloch, den 7. Okt. 1986



Wolfgang Fintel
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG und § 73 LBO
in Verbindung mit § 4 GO durch Beschluß des Gemeinderates
vom 17. Sep. 1986

als Satzung beschlossen.

Wiesloch, den 7. Okt. 1986



Wolfgang Fintel
Oberbürgermeister

Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde :
s. unten

Bebauungsplan ausgefertigt.

Wiesloch, den 09. Feb. 1987



Wolfgang Fintel
Oberbürgermeister

Durch Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BBauG
vom 26. Feb. 1987

ist der Bebauungsplan am 26. Feb. 1987
rechtsverbindlich geworden.

Wiesloch, den 26. Feb. 1987



Wolfgang Fintel
Oberbürgermeister

Nr. 13-24/0225/38

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 73 LBO)

Karlsruhe, den 23.1.87

Regierungspräsidium

Karlsruhe

Astor
Astor



STADTBAUAMT WIESLOCH
ABTEILUNG PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN

Gewerbegebiet „Sandpfad“

	DATUM	NAMEN	PLANZEICHEN	MAßSTAB
bearbeitet	APRIL 1986	Ketterer	348	1:500
gerechnet		Rzounek		
geändert	JUNI 1986			
geändert				



- Landwirtschaftliche Nutzfläche
- bewaldete Fläche
- lockerer Baumbestand, z.T. Lichtung
- Baumbestandschädigung durch Wild
- Garten
- Grünfläche
- Streuobstwiese
- Busch u. Baumgruppe
- Einzelbaum
- Einzelbaum, schlechter Zustand, Erhaltung nicht möglich
- Sonderkultur, Rebfläche
- Sandgrube
- Böschung
- Industriegebiet
- offene, lockere Bebauung mit relativ großem Frei- u. Grünflächenanteil (GRZ < 0.25, GFZ < 0.6)
- Dichtere Bebauung (GRZ > 0.25, GFZ > 0.6)
- Kindergarten
- Verkehrsfläche
- vorgesehener Geltungsbereich
- Geltungsbereichsgrenze nach FNP

Nr. 13-24/0225/38
Genehmigt (§ 11 BBodG, § 33 LBO)
Karlsruhe, den 23.7.85
Regierungspräsidium
Karlsruhe

STADTBAUAMT WIESLOCH				
ABTEILUNG PLANUNG				
ANALYSE ZUR GRÜNORDNUNGSPLANUNG				
GEWERBEBEGEBIET SANDPFAD				
	DATUM	NAME	PLANZEICHEN	MAßSTAB
bearbeitet	SEPT. 1985	KETTERER RZOUNEK	343	1:1500
gezeichnet				
geändert				
geändert				