



GE III
0.6 (16)
b

GE III
0.8 (18)
b

GI IV
0.8 (20)
b

GE IV
0.8 (20)
b

GE VII
0.5 (15)
b

GE I
0.7 (18)
b

GE I
0.7 (18)
b

GI IV
0.8 (20)
b

12.85
-------

# LEGENDE

## Art der baulichen Nutzung

- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet

## Maß der baulichen Nutzung

- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- (1,6) Geschossflächenzahl (GFZ)
- 8,0 Baumassenzahl (BMZ)

## Bauweise

- b besondere (abweichende Bauweise)

## Überbaubare Fläche

- Baugrenze

## Verkehrsfläche

- P Standspur / Parkplätze
- Fahrbahn
- Geh. und Radweg
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Fläche für Gleisanlagen

## Sonstige Festsetzungen u. Darstellungen

- Dauerkleingärten
- Fläche für die Wasserwirtschaft,
- Fläche für Versorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung
- Elektrizität
- von der Bebauung freizuhaltende Flächen
- gr fr lr Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht
- Fläche mit Pflanzbindung V Verkehrsgrün
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- vorhandene Gebäude
- abzubrechende Gebäude
- Böschung
- vorhandene Grundstücksgrenze
- Maße (in Meter)
- Geländehöhe in m ü. NN (vorhanden)
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
BMZ	Bauweise
max. Gebäudehöhe (Firsthöhe)	

Gemeinschaftsstellplätze sind durch Baum- und/oder Buschbepflanzungen zu gliedern, wobei je 5 Stellplätze mindestens 1 Baum zu pflanzen und zu unterhalten ist. Anstelle eines Baumes kann auch eine Buschgruppe zwischen den Stellplätzen gepflanzt werden.

- 1.3.2 Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und zu pflegen. Sofern durch zwingende Gründe diese Flächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden müssen, sind Ersatzpflanzungen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorzunehmen.
- 2.0 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BBauG und § 73 LBO)
- 2.1 Dächer sind mit blendungsfreiem Material einzudecken. Flachdächer sollten bearbeitet werden.
- 2.2 Werbeanlagen sind so zu auszuführen, daß eine Blendwirkung zur B 3/Umgehung Wiesloch ausgeschlossen ist. Großflächige Werbeanlagen, die mehr als die Hälfte der Fassadenfläche eines Gebäudes bzw. Gebäudeteils bedecken, sind grundsätzlich - soweit sie von der B 3 aus sichtbar sind - nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 2.3 Einfriedigungen  
Gegenüber den Erschließungsanlagen dürfen sie eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Höhe ist die Gehweghinterkante. Sicherheitseinfriedigungen - auch gegenüber den Erschließungsstraßen - sind nur hinter einer gleichhohen Hecke zulässig, diese ist laufend zu pflegen und zu unterhalten.

#### Hinweise:

- Bis zum Abbau der 20 KV - Leitung sind bei Baumaßnahmen die Schutzabstände nach VDE 0210 und 0105 einzuhalten.
- Bei Bauanträgen im Bereich der Schutzstreifen sind im Baugenehmigungsverfahren die Energieversorgungsunternehmen (Badenwerk und RWE) zu beteiligen.
- Kfz - Abstellplätze sollen mit wasserdurchlässiger Oberfläche hergestellt werden.

## SATZUNG

### A. Rechtliche Grundlage

Aufgrund der §§ 1,2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes, 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 "

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 beigefügt.

#### § 3 Inkrafttreten:

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

### B. Schriftliche Festsetzungen

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

##### 1.1 Bauliche Nutzung

- 1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff.1 BBauG)
  - Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)
  - Industriegebiet GI (§ 9 BauNVO)

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 und § 9 Abs. 3 Ziff.1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 2 und § 9 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ist die Errichtung von Einzelhandels- und Handelsbetrieben mit Verkauf an Endverbraucher im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig. Als Ausnahme können Betriebe zugelassen werden, die in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen stehen oder der Versorgung der Bevölkerung mit langfristigen Verbrauchsgütern dienen.

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

- a) Grundflächenzahl GRZ, Geschoßflächenzahl GFZ, Baumassenzahl BMZ (§§ 19, 20 und 21 BauNVO) entsprechend den Planeinschriften

- b) Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO) und Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 4 BauNVO) entsprechend Planeinschriften

Als Ausnahme kann die Zahl der Vollgeschosse überschritten werden, wenn die Höhe der baulichen Anlage 20 m - bezogen auf das natürliche Gelände des Baugrundstückes - nicht übersteigt und die festgesetzte GFZ bzw. BMZ nicht überschritten werden. Ausgenommen von dieser Höhenbegrenzung sind Schornsteine, Masten und ähnliche bauliche Anlagen.

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

- besondere (abweichende) Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO)

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

##### 1.1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 BBauG)

Die Baugrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 1500 qm nicht unterschreiten.

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

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

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

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Einfriedigungen und Bepflanzungen dieser Flächen dürfen eine Höhe von 0,8 m über der Gehweghinterkante nicht überschreiten. Lagerplätze dürfen nicht weiter als 2,0 m an die Grundstücksgrenze heranreichen, die Nutzung des verbleibenden Geländestreifens ist entsprechend Ziff. 1.3 auszuführen.

##### 1.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BBauG)

Auf den im Plan mit gr, fr, lr gekennzeichneten Flächen ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Wiesloch und der Versorgungsträger (Wasser, Abwasser, Gas, Strom u. ä.) einzutragen. Bei einer Überbauung dieser Flächen sind vom Bauherrn entsprechende Vorkehrungen zum Schutze der Leitungen zu treffen.

##### 1.3 Flächen mit Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG)

- 1.3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stell- oder Lagerplätze benötigt werden, zu bepflanzen. Dabei ist pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die Zwischenräume sind durch niederwüchsige Baum- und Buschbepflanzung zu ergänzen. Außer den im Plangebiet vorhandenen Sorten (siehe Kapitel "Grünordnung" in der Begründung zum Bebauungsplan) werden zur Pflanzung weiter empfohlen:

Carpinus betulus (Hainbuche)  
Quercus teraee (Traubeneiche)  
Acer campestre (Feldahorn)

Als Sträucher zusätzlich:

Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Prunus spinosa (Schlehndorn).

Die im Plan als "Fläche mit Pflanzbindung" gekennzeichneten Teile sind durchgehend mit Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen.

Im Bereich der Freileitungen sollen nur niederwüchsige Gehölze verwendet werden.

B E G R Ü N D U N G  
(§ 9 Abs. 8 BBauG)

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Weinäcker"  
in Wiesloch, Rhein-Neckar-Kreis

1.0 Allgemeines

- 1.1 Der Gemeinderat der Stadt Wiesloch hat am 25. September 1985 den Bebauungsplan "Weinäcker" als Satzung beschlossen.
- 1.2 Der beschlossene Bebauungsplan sieht nördlich des bestehenden Betriebes der Firma Tonwarenindustrie Wiesloch zwei Erschließungsstraßen (Planstraße D und E) als Stichstraßen vor. Südlich der Planstraße C ist eine Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken) zugunsten des Abwasserverbandes Leimbach-Angelbach festgesetzt.
- 1.3 Beim Bauordnungsamt der Stadt Wiesloch ist zwischenzeitlich ein Bauantrag zur Errichtung eines Frischartikellagers mit Büro- und Sozialräumen eingegangen, das den gesamten Bereich zwischen dem vorhandenen Werk der Firma Tonwarenindustrie Wiesloch und der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches umfaßt.
- 1.4 Das Konzept des Abwasserverbandes "Leimbach-Angelbach" zur Entsorgung und Entlastung der Gebietsentwässerung "Bohn" wurde zwischenzeitlich geändert. Das im Bebauungsplan vom 25.09.1985 vorgesehene Regenrückhaltebecken ist nicht mehr erforderlich, lediglich die Abwasserleitungen kreuzen noch den Planungsbereich.

## 2.0 Änderungen

gegenüber dem 25.09.1985 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan

2.1 Die Planstraßen D und E entfallen, da für die Gebieterschließung im nördlichen Plangebiet diese nicht mehr erforderlich sind. Die Baugrenzen werden entsprechend korrigiert, so daß eine zusammenhängende Baufläche entsteht. Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

2.2 Die Fläche für die Abwasserbeseitigung südlich der Planstraße C entfällt, die Baugrenze wird auf einen Abstand von 5 m parallel zur Planstraße C nach Norden verschoben.

2.3 Alle weiteren Festsetzungen des am 25.09.1985 beschlossenen Bebauungsplanes werden im Änderungsplan übernommen.

## 3.0 Verfahren

3.1 Die vorgesehene Änderung stellt keine Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BBauG dar, so daß ein förmliches Verfahren erforderlich ist. Da bereits beim Bebauungsplan vom 25.09.1985 ein umfangreiches Aufstellungsverfahren mit Abwägung aller Belange erfolgte, wird zur Beschleunigung des Verfahrens eine Zusammenziehung einzelner Verfahrensschritte erfolgen.

3.2 Die Änderung wirkt sich sowohl auf das Gebiet selbst als auch auf die Nachbargebiete nur unwesentlich aus.

Gemäß § 2 a) Abs. 4 BBauG beschloß der Gemeinderat am 27.11.1985, auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung zu verzichten, da eine solche bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt wurde. Darüber hinaus wird während der Offenlage nochmals die Möglichkeit zum Vorbringen von Anregungen und Bedenken gegeben.

- 3.3 Am Änderungsverfahren werden nur die Träger öffentlicher Belange beteiligt, die von der Änderung betroffen sind, da die übrigen Belange bereits abgewogen wurden. Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG erfolgt parallel zur Offenlage gemäß § 2 a) Abs. 6 BBauG.

#### 4.0 Bestehende Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan "Weinäcker" vom April 1985 wird durch diese Änderung nicht grundsätzlich berührt und bleibt weiterhin bestehen.

Wiesloch, November 1985

Stadtbauamt  
Abt. Planung



Ketterer

# ÄNDERUNGEN

## C. Beschlüsse und Genehmigungen

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 ( 1 ) BBauG am 27.11.85 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.  
Bekanntmachung hierzu am : 5.12.85

Wiesloch, den 31.1.1986



*Frank*  
Oberbürgermeister

Der Bebauungsentwurf hat gemäß § 2 a (6) BBauG nach ortsüblicher Bekanntmachung am 5.12.85 vom 16.12.85 bis einschließlich 17.1.86 öffentlich aufgelegt.

Wiesloch, den 31.1.1986



*Frank*  
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG und § 73 LBO in Verbindung mit § 4 GO durch Beschluß des Gemeinderates vom 30.1.1986

als Satzung beschlossen.

Wiesloch, den 31.1.1986



*Frank*  
Oberbürgermeister

Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde :

Durch Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BBauG vom 20.2.1986 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Wiesloch, den 20.2.1986



*Frank*  
Oberbürgermeister

Nr. 13-24/0225/36

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 73 LBO)  
Karlsruhe, den 12.02.1986

Regierungspräsidium  
Karlsruhe

*Frank*



STADTBAUAMT WIESLOCH  
ABTEILUNG PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN WEINÄCKER

### 1. ÄNDERUNG

	DATUM	NAME	PLANZEICHEN	MAßSTAB
bearbeitet		Ketterer		
gezeichnet	Dez. 1985	Rzounek	339	1:1000
geändert				
geändert				