

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013,
- § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015,
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 12, 28 und 69, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) Vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Teil A - Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 und §§ 16-20 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

- Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Unzulässige Nutzungen:
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Tankstellen
 - Gartenbaubetriebe

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

- Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässige Grundflächenzahlen GRZ und die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen.

2.1 Grundflächenzahl

- Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 (1) BauNVO benannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
- Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten sind nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen, wenn sie unterhalb der Geländeoberfläche erstellt werden, eine mind. 50 cm hohe Überdeckung mit natürlichem Oberboden haben und dauerhaft begrünt werden.

2.2 Höhe der baulicher Anlagen

- Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend Planeintrag durch das Maß der maximalen Wandhöhe (WH) und Traufhöhe (TH) bestimmt. Als unterer Bezugspunkt ist die festgesetzte Bezugshöhe (BZH), als oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand heranzuziehen (gem. Definition § 5 (4) LBO).
- Die maximal zulässige Wandhöhe WH 1 beträgt 6,5 m.
- Die maximal zulässige Wandhöhe WH 2 beträgt 9,5 m.
- Die maximal zulässige Traufhöhe TH beträgt 8,5 m
- Eine Über- oder Unterschreitung des unteren Höhenbezugspunkt (BZH) ist ausnahmsweise um maximal +/- 0,3 m zulässig.
- Eine Überschreitung der Gebäudehöhen bei der WH 1 durch Brüstungen, Geländer oder ähnliches ist bis zu 1,2 m zulässig.
- Eine Überschreitung der festgesetzten TH und WH 2 durch technische Aufbauten, z.B. Aufzugsüberfahrten und Klimatisierungsaufbauten, ist bis zu 1,2 m ist zulässig. Die Gesamtfläche darf 10% der tatsächlich überbauten Fläche nicht überschreiten.
- Eine Überschreitung der festgesetzten TH und WH 2 durch Solar-/Photovoltaikanlagen ist bis zu 1,2 m zulässig, sofern die Anlagen mind. um 1,2 m von der äußeren Seite der Außenwand zurücktreten.

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

- Balkone und Terrassen dürfen ausnahmsweise bei der überbaubaren Fläche 1 die östliche und bei den überbaubaren Flächen 2, 3, 4, 5 und 6 die südliche Baugrenze um max. 2,25 m überschreiten. Die Fläche darf jeweils für Terrassen 15 m² und für Balkone 10 m² nicht überschreiten. Wintergärten sind nicht zulässig.
- Treppenhäuser und Aufzugschächte dürfen bei der überbaubaren Fläche 1 ausnahmsweise die westliche und bei den überbaubaren Flächen 2, 3, 4, 5 und 6 die nördliche Baugrenze um max. 2 m überschreiten. Die Fläche darf jeweils 6 m² nicht überschreiten.

4.0 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

- Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb überbaubarer Flächen und innerhalb der im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen errichtet werden.
- Tiefgaragen einschl. Zufahrten dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grund-

stücksflächen errichtet werden.

5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden , Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.1 Behandlung von Bodenaushub

- Vor Bebauung sind horizontbezogene Probenahmen und Untersuchungen zur Prüfung der örtlichen Situation durchzuführen.
- Bodenmaterial mit Gehalten bis Z 2 kann vor Ort verbleiben.
- Überschüssiges und nicht verbleibendes Bodenmaterial ist entsprechend seinen Schadstoffgehalten einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung zuzuführen.

5.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen

- In den nicht überbauten Bereichen ist eine mindestens 30 cm, im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes eine mindestens 60 cm mächtige Abdeckung mit unbelastetem Boden vorzunehmen, sofern die Böden nicht bereits gegen unbelastetes Material ausgetauscht wurden (z.B. über der Tiefgarage).

5.3 Tiefgaragenüberdeckung

- Tiefgaragen sind mind. 0,5 m mit natürlichem Oberboden zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

5.4 Dachbegrünung

- Dächer sind, sofern diese nicht als Terrassen oder Balkone genutzt sind, extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Substratauftrag beträgt mindestens 12 cm. Substrat und Begrünung sind vollflächig unter Solar- und Fotovoltaikmodulen aufzubringen. Dächer von Nebenanlagen bis 15 m² Größe müssen nicht begrünt werden.

5.5 Boden und Grundwasser

- Als Material zur Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Regenfallrohre wird unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) ausgeschlossen.

5.6 Beleuchtung

- Beleuchtungen im Grundstücksbereich sind mit insektenfreundlichen Lampen zu bestücken (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten, Farbton warm-weiß).

6.0 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. (25a)BauGB

- Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen mit Pflanzgeboten sind dauerhaft mit Hecken zu bepflanzen (siehe Artenliste Teil C - Hinweise Ziff. 6).
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen außerhalb notwendiger Stellplätze, Zugänge, Zufahrten, Anlieferungsflächen und Terrassen sind als Gartenflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
- Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baumstandorte sind dauerhaft mit standortgerechten, mittelkronigen Laubbäumen gem. beiliegender Artenliste (Teil

C - Hinweise Ziff. 6) zu bepflanzen. Die Baumstandorte dürfen von den Festsetzungen im zeichnerischen Teil bis zu 2,00 m in jede Richtung abweichen. Abgängige Pflanzungen sind zu ersetzen.

- Der im zeichnerischen Teil festgesetzte Baum im zentralen Bereich auf der Tiefgarage ist auf einer Pflanzinsel mit einem mind. 90 cm tiefen Wurzelraum herzustellen. Der Baumstandort darf von den Festsetzungen im zeichnerischen Teil bis zu 5,00 m in jede Richtung abweichen. Abgängige Pflanzungen sind zu ersetzen.
- Für Grenzabstände von Bepflanzungen gelten die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (Gesetz über das Nachbarrecht).

Teil B - Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan (§ 74 LBO)**1.0 Anforderungen an die äußere Gestaltung, Dachform, Dachneigung, Dachfarben, Dachaufbauten**

- Das oberste Geschoss ist gestalterisch durch Material und Farbe der Oberfläche von den darunter liegenden Geschossen deutlich abzuheben (z.B. Fassadenverkleidung in Holz oder Holzoptik). Reflektierende Materialien sowie glänzende, spiegelnde oder grell gefärbte Oberflächen sind zur Gestaltung der Gebäudefassaden unzulässig. Die Gestaltung der Fassaden ist im Baugenehmigungsverfahren in einem Farbkonzept darzustellen.
- Zulässig sind Pultdächer mit Dachneigung (DN) bis 10°. Ausnahmsweise können bei Nebenanlagen auch Flachdächer zugelassen werden.
- Solar- und Fotovoltaik Anlagen sind als Dachaufbauten generell zulässig.
- Auf die Festsetzungen zur Dachbegrünung Teil A - Bauplanungsrechtliche Festsetzungen Ziff. 5.4 wird verwiesen.
- Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.0 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

- In Abhängigkeit zur Größe der Wohnfläche sind je Wohnung herzustellen:
 - bis 60 m² Wohnfläche 1 Stellplatz
 - über 60 m² bis 100 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze
 - über 100 m² Wohnfläche 2 Stellplätze

3.0 Oberflächen von Wegen und Stellplätzen

- Wege und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen, soweit andere Rechtsbestimmungen dem nicht entgegenstehen.

4.0 Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung, an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade im Erdgeschoss zulässig. Pro Gebäude sind max. 2 Hinweisschilder zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,50 qm nicht überschreiten.

5.0 Einfriedungen.

- Einfriedungen, die unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum angrenzen, sind nur als geschnittene Hecken bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (Gesetz über das Nachbarrecht).

Teil C - Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**1.0 Wasserwirtschaft**

Gemäß der künftigen Darstellung in der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg liegen Teile des Planbereichs nicht mehr im Bereich bei HQ100 (100jähriges Hochwasserereignis). Trotzdem ist bei Extremereignissen eine Überschwemmung im Bereich nicht gänzlich auszuschließen. Es werden daher eine objektbezogene Betrachtung und evtl. bauliche Vorkehrungen empfohlen.

Erdwärmesondenanlagen sind grundsätzlich zulässig. Bau und Betrieb bedürfen einer wasserrechtlichen Zulassung. Die Bohrtiefe ist begrenzt. Die Grundsätze des Wasserrechtes zum Schutz des Grundwassers und zum Erhalt der Grundwasserneubildung sind bei der weiteren Planung zu beachten.

2.0 Altlasten/ Baugrund/ Grundwasser/ Geologie/ Kampfmittel

Das Grundstück Flst.-Nr. 1076/1 ist nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastverdacht vor. Diese Angabe beruht auf dem Stand der (Nach-)Erhebungen altlastverdächtiger Flächen aus dem Jahr 2011. Bei Altlastenverdacht im Rahmen von Baumaßnahmen ist die zuständige Stelle des Landratsamtes – Umweltamt - zu informieren. Während des Baus soll ausgeschlossen werden, dass möglicherweise Schadstoff belastete Sedimente ausgetragen werden.

Die historische für Wiesloch typische Schwermetallbelastung ist bekannt. Nach Daten der Stadt Wiesloch sind im Gebiet nördlich und südlich der Schwetzingener Straße Schwemmlerme mit Werten im Bereich zwischen Z 1.2 und Z 4 zu erwarten und es bestehen Anbauverbote für bestimmte Pflanzen.

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten besteht der oberflächennahe Baugrund aus Auenlehm. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.

Zur Vorbereitung von Erkundungs- oder Bauarbeiten wird die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst, Regierungspräsidium Stuttgart, empfohlen.

3.0 Niederschlagswasserbeseitigung

Eine Versickerung ist auf Grund der vorliegenden Bodenverhältnisse voraussichtlich nicht möglich. Über die Dachbegrünungen (TG, flach geneigte Dächer bis 10°) soll, soweit möglich, eine Versickerung erfolgen. Außerdem dienen diese der Rückhaltung und verzögerten Einleitung von Niederschlagswasser in das Kanalnetz.

Die Verwendung von Zisternen für die Niederschlagswasserrückhaltung wird empfohlen.

4.0 Belange des Denkmalschutzes

Es sind Kenntnisse über archäologische Funde im Nachbarbereich vorhanden und somit auch im Planbereich nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten sollte deshalb eine archäologische Voruntersuchung in Abstimmung mit dem Denkmalschutz durchgeführt werden.

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Landesdenkmalbehörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Landesdenkmalbehörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Landesdenkmalbehörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

5.0 Artenschutz

Vor der Fällung der Weide muss sichergestellt werden, dass Fledermäuse nicht in der Spechthöhle sind bzw. nicht in diese gelangen können. Fällungen von Gehölzen sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen. Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.

6.0 Artenliste

zum schriftlichen Teil des Bebauungsplans und für die örtlichen Bauvorschriften. Die Liste ist als Vorschlag zu verstehen, der exemplarisch versucht, ökologischen und gestalterischen Ansprüchen sowie den städtischen Standortbedingungen Rechnung zu tragen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

In Hinblick auf den benachbarten Kindergarten sollen nur heimische und ungiftige Arten verwendet werden.

Bäume 2. Größenordnung (Höhe 10 – 15 m):

Acer campestre	Feldahorn (strauchartiger Wuchs)
Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feldahorn ‚Elsrijk‘ (baumartiger Wuchs)
Acer platanoides ‚Farlakes Green‘ (12 – 15 m)	Spitzahorn
Acer platanoides ‚Olmsted‘ (10 – 12 m)	Spitzahorn (säulenförmig)
Carpinus betulus ‚Columnaris‘ (8 – 15)	Hainbuche
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘ (8 – 15)	Säulen-Hainbuche
Malus domestica	Kulturapfel
<i>(Berlepsch, Brettacher, Bittenfelder Sämling, Bohnapfel, Boskop, Gewürzluiken, Glockenapfel, Gravensteiner, Hauxapfel, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Landsberger Renette, Oldenburger)</i>	
Pyrus communis (10 – 15 m)	Holzbirne
Sorbus aucuparia (10 – 15 m)	Vogelbeere
Sorbus domestica (10 – 15 m)	Speierling
Tilia platyphyllos ‚Laciniata‘ (10 – 15 m)	Sommerlinde

Bereich Tiefgarage:

Acer campestre	Feldahorn (strauchartiger Wuchs)
Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feldahorn ‚Elsrijk‘ (baumartiger Wuchs)
Malus domestica	Kulturapfel
<i>(Berlepsch, Brettacher, Bittenfelder Sämling, Bohnapfel, Boskop, Gewürzluiken, Glockenapfel, Gravensteiner, Hauxapfel, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Landsberger Renette, Oldenburger)</i>	

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna et laevigata	Ein- und zweigriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose

STADT WIESLOCH

Stadtteil Kernstadt

„Gartenstraße / Dr.-Martin-Luther-Straße“

Begründung

Stadt Wiesloch
Fachgruppe 5.11, Stadtentwicklung

Planung:

GERHARDT.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe
Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399
mail@gsa-karlsruhe.de
www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

A BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN**1 ALLGEMEINES**

- 1.1 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsanlass
- 1.2 Zielsetzungen des Bebauungsplans / Ziele und Zwecke der Planung
- 1.3 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

- 2.1 Lage des Gebiets
- 2.2 Abgrenzung und Größe
- 2.3 Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets
- 2.4 Baugrund, (Altlasten, Kampfmittel)

3 ANDERE PLANUNGEN, BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

- 3.1 Landes- und Regionalplanung
- 3.2 Flächennutzungsplan
- 3.3 Bestehende Bebauungspläne
- 3.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse
- 3.5 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

4 PLANERISCHE KONZEPTION, ERSCHLIESSUNG UND INFRASTRUKTUR

- 4.1 Städtebauliches Konzept
- 4.2 Grün- und Freiflächenkonzeption
- 4.3 Prüfung alternativer Lösungen
- 4.4 Anbindung des Plangebiets
- 4.5 Innere Erschließung
- 4.6 Ver- und Entsorgung

5 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen
- 5.4 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
- 5.5 Verkehrsflächen
- 5.6 Flächen für Nebenanlagen und Versorgungsflächen
- 5.7 Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden , Natur und Landschaft

6 UMWELTBELANGE

- 6.1 Altlasten (Altstandort), Baugrundverhältnisse
- 6.2 Grünordnungsplanung
- 6.3 Artenschutz
- 6.4 Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB
- 6.5 Wasserrecht
- 6.6 Klimaschutz

**Bebauungsplan
„Gartenstraße / Dr.-Martin-Luther-Straße“**Stand: **23.06.2016**

Begründung

Seite 3 von 17

- 7 VERFAHREN UND ABWÄGUNG
 - 7.1 Ablauf Bebauungsplanverfahren
 - 7.2 Zusammenfassendes Ergebnis der Abwägung
- 8 DURCHFÜHRUNG UND KOSTEN
 - 8.1 Bodenordnung
 - 8.2 Städtebaulicher Vertrag
 - 8.3 Kosten
- 9 STATISTISCHE DATEN

B BEGRÜNDUNG ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 2 Stellplätze
- 3 Oberflächen von Wegen und Stellplätzen
- 4 Werbeanlagen
- 5 Einfriedungen

C GUTACHTEN UND ANLAGEN

- Artenschutzrechtliche Begehung zum Projekt „Dr. Martin-Luther-Straße- Gartenstraße“ in Wiesloch, Gutachterliche Stellungnahme, Stand 23.5.2015, Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde Dipl.-Biol. Ute und H.-J. Scheckeler, Rauenberg
- Aussagen zu lokalklimatischen Auswirkungen der geplanten Bebauung an der Dr. Martin Luther Straße in Wiesloch, IB Lohmeyer, Karlsruhe vom 23.03.2016
- Präsentation INWO-Bau-GmbH vom 15.03.2016
- Straßenabwicklungen der vorgestellten Varianten: Pultdach (Stand 08.09.2015), Satteldach, abgeknicktes Pultdach, Pultdach (Stand 01.04.2016)

A BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN

1 ALLGEMEINES

1.1 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsanlass

Auf einer Teilfläche mit ca. 3.470 m² des Flurstücks Nr. 1076/1 der ev. Paulusgemeinde an der Garten- und Dr.-Martin-Luther-Straße, plant die M+M-Bau GmbH, Sandhausen, die Erstellung von 6 Mehrfamilienhäusern. Die vorh. Nutzung der Kirche, Pfarrhaus und Gemeindezentrum werden von der ev. Paulusgemeinde aufgegeben. Neue Einrichtungen der ev. Paulusgemeinde werden bereits im innerörtlichen Bereich der Stadt Wiesloch hergestellt. Eine Verlagerung in die neue Einrichtung ist für das Frühjahr 2016 vorgesehen. Auf der restlichen Fläche des Grundstücks, angrenzend an die Schwetzingen Straße, befindet sich der ev. Kindergarten „Eine Welt“. Dieser wird in seiner Form und Funktion beibehalten.

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans für die Gewanne „Zwischen den Wegen“, „Dörnigsgärten“ und der Änderung des Bebauungsplans „Bohn“, aus dem Jahr 1965. Im Teilbereich Dörnigsgärten ist für das Bebauungsplangebiet „Gartenstraße / Dr.-Martin-Luther-Straße“ als Nutzung „ev. Gemeindezentrum mit Kirchenneubau“ festgesetzt. Mit der vorgesehenen Nutzung einer Wohnbebauung und zur Realisierung der künftigen Planungsabsichten, sowie zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung des Bereichs, wird die Aufstellung des Bebauungsplans „Gartenstraße / Dr.-Martin-Luther-Straße“ notwendig.

1.2 Zielsetzungen des Bebauungsplans / Ziele und Zwecke der Planung

Geplant ist die Erstellung von 6 Wohngebäuden (Mehrfamilienhäuser) mit insgesamt ca. 26 Wohneinheiten, einer zugehörigen Tiefgarage und einem Kinderspielplatz auf der Freifläche zwischen den Gebäuden. Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar. Ergänzend werden entlang der Garten- und Dr.-Martin-Luther-Straße Stellplätze angeordnet. Für die geplante Nutzung werden die notwendigen Festsetzungen im Planbereich getroffen. Die Planung verfolgt mit der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung die Ziele der Innenentwicklung.

1.3 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Gemäß 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne UVP-Vorprüfung nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die überbaubaren Grundflächen liegen unter dem Schwellenwert von 20 000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB (keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen).

- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt.

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

2.1 Lage des Gebiets

Das Plangebiet liegt westlich der Kernstadt. Es grenzt nördlich an die Gartenstraße, östlich an die Dr.-Martin-Luther-Straße und südlich an den ev. Kindergarten „Eine Welt“ an der Schwetzingen Straße. Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Straßen erschlossen. Der „Leimbach“ liegt nördlich der Schwetzingen Straße im Bereich des Kindergartens.

2.2 Abgrenzung und Größe

Für die Abgrenzung des Planbereichs (ca. 0,35 ha) ist der Geltungsbereich des zeichnerischen Teils zum Bebauungsplan „Gartenstraße / Dr.-Martin-Luther-Straße“ (Anlage 1) maßgeblich.



Planbereich ca.0,35 ha „Gartenstraße / Dr.-Martin-Luther-Straße“

2.3 Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Auf dem Plangrundstück befindet sich die Kirche und Einrichtungen der ev. Paulus-Gemeinde. Die bestehende Nutzung wird aufgegeben; die Gebäude abgebrochen. Im geringen Umfang werden auf dem Plangrundstück Flächen mit bestehendem Baumbestand und Ziersträuchern für die künftige Überbauung in Anspruch ge-

nommen. Südlich an die künftige Bebauung angrenzend, befindet sich auf dem Grundstück der ev. Kindergarten mit dem zugehörigen Parkplatz sowie Frei- bzw. Spielflächen.

Die umgebenden Bereiche sind im Wesentlichen durch Wohnnutzungen geprägt. Die Bebauung ist überwiegend in den 1950er und 60er Jahren erfolgt. Es bestehen vorwiegend große Grundstücke mit eher kleinen Wohnhäusern. In Teilen des Gebiets hat bereits eine Nachverdichtung unter anderem durch Abriss der alten Wohngebäude und Neubau größerer Mehrfamilienhäuser innerhalb des Rahmens der bestehenden Bebauungspläne stattgefunden.

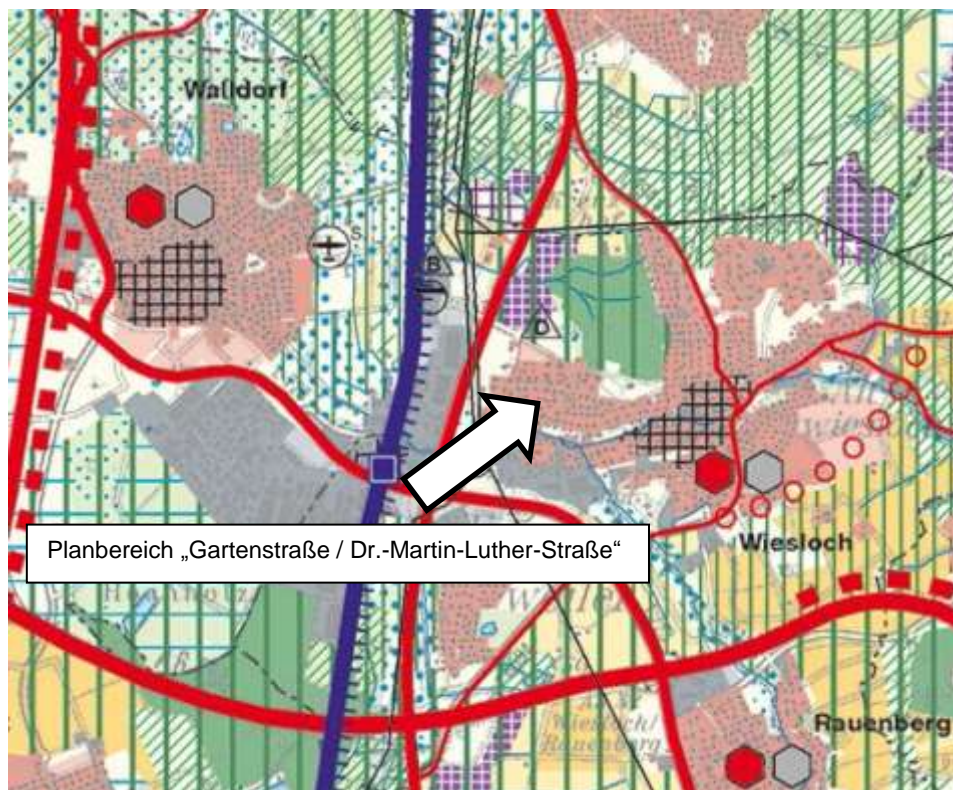
2.4 Baugrund, (Altlasten, Kampfmittel)

Siehe Ziff. 6.1.

3 ANDERE PLANUNGEN, BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 Landes- und Regionalplanung

Wiesloch ist im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, verbindlich seit dem 15.12.2014, als Mittelzentrum, bzw. als Doppelzentrum mit Walldorf definiert. Großräumige Straßenverbindungen des Planbereichs sind durch die Nähe zur B 3 gegeben. Dem Bebauungsplan stehen keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung entgegen.



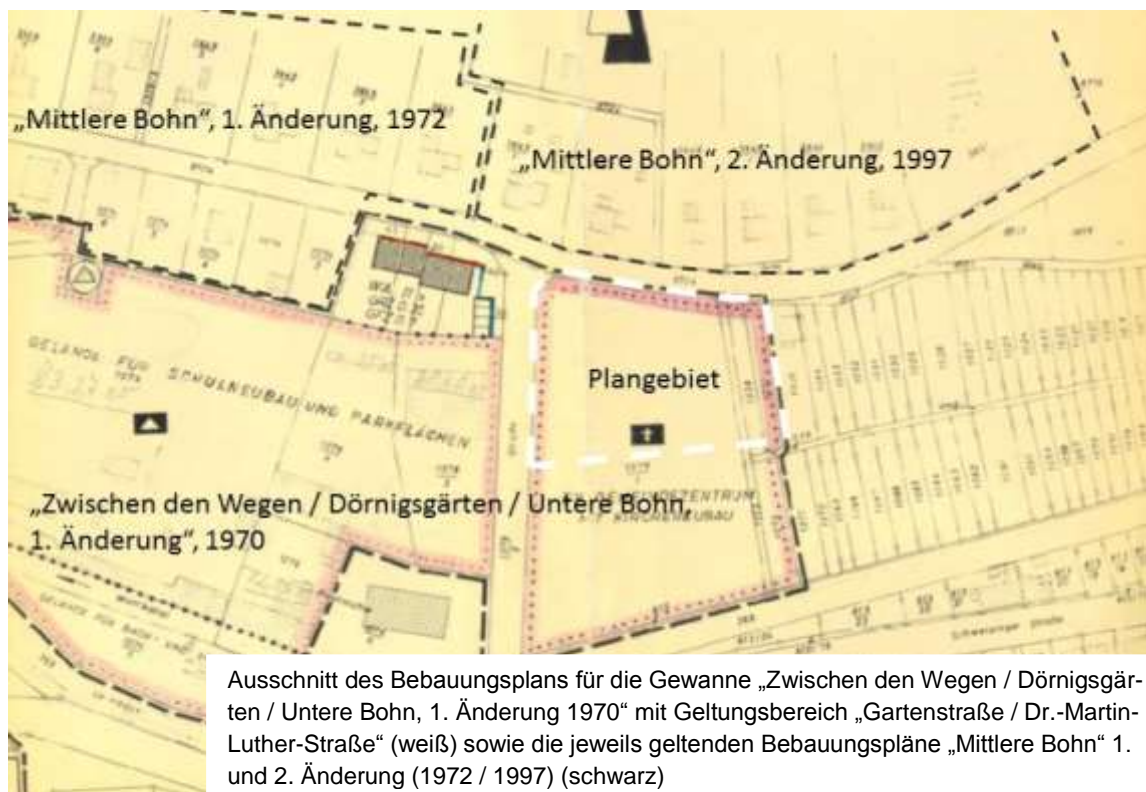
3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim wird der Planbereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Kirche und kirchliche Einrichtungen‘ dargestellt. Damit ist die Planung nicht aus

dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst.

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans für die Gewanne „Zwischen den Wegen“, „Dörnigsgärten“ und die Änderung des Bebauungsplans „Bohn“, aus dem Jahr 1965. Westlich der Dr.-Martin-Luther-Straße sind in diesem Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet bzw. Fläche für einen Schulneubau und Parkflächen festgesetzt. Im nun überplanten Teilbereich „Dörnigsgärten“ ist für das Bebauungsplangebiet „Gartenstraße / Dr.-Martin-Luther-Straße“ als Nutzung „ev. Gemeindezentrum mit Kirchenneubau“ festgesetzt. Für die einbezogene Fläche gelten die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gartenstraße / Dr.-Martin-Luther-Straße“.



Angrenzende Bereiche mit Bebauungsplänen:

„Mittlere Bohn, 1. Änderung“ – Der Bebauungsplan vom Dezember 1972 setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Reines Wohngebiet (WR) fest. Die GRZ beträgt 0,3; die GFZ 0,6. Die Anzahl der Vollgeschosse (VG) wird auf 2 begrenzt.

„Mittlere Bohn, 2. Änderung“ – Der Änderungsbebauungsplan vom 30. Mai 1997 setzt ergänzend zu den bisherigen Festsetzungen der Art (WA) und des Maßes (GRZ 0,3; GFZ 0,6; VG II) die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten auf 2 pro Gebäude fest.

„Zwischen den Wegen / Dörnigsgärten / Untere Bohn, 1. Änderung“ aus dem Jahr 1970 - s.o.

„Obere, mittlere, untere Bohn“ – Fluchtlinienplan:

Für große Teile des Gebietes, die nicht im Geltungsbereich eines der vorgenannten B-Pläne liegen, hat noch der Bebauungsplan „Obere, mittlere, untere Bohn“ aus dem Jahr 1957 Gültigkeit, der allerdings in der Planzeichnung lediglich Fluchtlinien und Vorgartenflächen festsetzt und dessen Polizeiverordnung keine Rechtskraft mehr besitzt.

3.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die notwendigen Flächen werden vom Investor erworben.

3.5 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

Nach der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg vom 17.06.2013 liegt der Geltungsbereich des B-Plans in Bereichen, in denen mit Hochwasserereignissen zu rechnen ist. Der südwestliche und östliche Teilbereich umfasst zudem nach § 78 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) festgesetzte Überschwemmungsgebiete (HQ100), die besonderen Schutzvorschriften unterliegen.

Zwischenzeitlich werden Maßnahmen im Bereich des Leimbachs vorgesehen und durchgeführt, die zu einer Erweiterung des Retentionsvolumens führen. In der künftigen Darstellung der Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet somit nicht mehr im Überschwemmungsgebiet. Dies wurde auch in der Abstimmung zum Aufstellungsverfahren vom Abwasser- und Hochwasserschutzverband Wiesloch (AHW) bestätigt.

4 PLANERISCHE KONZEPTION, ERSCHLIESSUNG UND INFRASTRUKTUR

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Planung erfolgt auf einem bereits baulich genutzten Areal. Mit der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung werden Ziele der Innenentwicklung verfolgt. Der Standort wird, mit Hinblick auf die angrenzenden durch Wohnnutzungen geprägten Bereiche, mit der geplanten Bebauung sinnvoll weiter entwickelt und nachverdichtet. Vorhandene Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. der angrenzende Kindergarten können nachhaltiger genutzt werden. Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen der in der weiteren Nachbarschaft bereits vorhandenen bzw. zum Teil im Bau befindlichen Strukturen.

4.2 Grün- und Freiflächenkonzeption

Die festgesetzten Pflanzgebote sichern die Mindest-Durchgrünung des Gebiets und die angemessene Qualität des Pflanzguts. Alle baulich nicht genutzten Flächen sind dauerhaft zu durchgrünen. In Teilbereichen erfolgen gesonderte Festsetzungen (Pflanzgebote entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenzen).

Zum Erhalt einer Durchgrünung der West-Ost-Achse entlang des Leimbaches und einer Biotopvernetzung im innerstädtischen Bereich sollte den im B-Plan vorgesehenen 14 Bäumen so viel Wurzelraum und oberirdischer Kronenraum eingeräumt werden, dass eine auf 30 Jahre ausgerichtete, dem Habitus der jeweiligen Baumart entsprechende gesunde und nachhaltige Entwicklung dieser Bäume möglich ist und auch gewährleistet werden kann.

4.3 Prüfung alternativer Lösungen

Für das Vorhaben ergeben sich keine sinnvollen alternativen Standorte (s. Ziff. 4.1).

Planerisch wurden mehrere städtebaulichen Varianten entwickelt:

Unterschiedliche Größe der Gebäude, Gebäudestellung und Dachformen, z.B. Sattel-, Flach-, Pultdachlösungen. Die Varianten wurden im Ausschuss für Technik und

Umwelt abgestimmt und auch in den Informationsveranstaltungen am 12. November 2015 bzw. zuletzt am 15. März 2016 einer breiten Öffentlichkeit vorgestellt. Die Präsentation mit der Visualisierung der Alternativen aus der Bürgerinformation vom 15. März 2016 sowie die Straßenabwicklungen der alternativen Dachformen mit Höhenprofilen sind Anlage der Begründung.

4.4 Anbindung des Plangebiets

Die direkte verkehrsmäßige Anbindung des Baugebiets bzw. der Tiefgarage erfolgt über die angrenzende Dr.-Martin-Luther-Straße. Von der Gartenstraße ist auch eine Anbindung mit Fußwegen vorgesehen.

4.5 Innere Erschließung

Die notwendigen Maßnahmen erfolgen über den Investor.

4.6 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung erfolgen über die bestehenden Einrichtungen der Stadt bzw. sonst. Versorgungsträger. Die Führung von Versorgungsleitungen auf dem Grundstück obliegt dem künftigen Eigentümer. Es werden diesbezüglich keine Festsetzungen notwendig.

5 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

5.1 Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet WA)

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Da der Schwerpunkt eindeutig auf der Wohnnutzung liegen soll und um Konflikten mit der umgebenden und geplanten Wohnnutzung vorzubeugen (Zu- und Abfahrten, mögliche betriebsbedingte Lärm- und Geruchsbelastung ggf. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden) werden die nach § 4(2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

Aufgrund der fehlenden Standortvoraussetzungen werden auch Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (§ 4 (3) Nrn. 2 - 5 BauNVO).

Im Plangebiet sind somit zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Ausnahme.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), sowie durch maximal zulässige Wandhöhen (WH1 und WH2) und Traufhöhen (TH) gemäß Festsetzung im textlichen Teil. Die Bezugshöhe (BZH) für die Wand- und Traufhöhen wird als Höhe über NN in der Planzeichnung für alle Gebäude einheitlich definiert. Die Bemessung der zulässigen Wand- und Traufhöhen erfolgt gem. Definition in § 5 (4) LBO. Zum Ausgleich der Höhendifferenzen auf dem Grundstück ist eine Über- oder Unterschreitung des unteren Höhenbezugspunkt (BZH) ausnahmsweise um maximal +/- 0,3 m zulässig.

In geringem Umfang sind Abweichungen in der Höhe für technische Dachaufbauten (z.B. Lüftungseinrichtungen, Aufzüge) möglich.

Als Obergrenze wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert richtet sich nach der vorgesehenen Nutzung und ist allgemein Obergrenze gem. § 17 (1) BauNVO. Eine weitere Überschreitung der GRZ entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze und Zufahrten) liegt in der anlagenbedingten gewünschten Anordnung von Stellplätzen in der Tiefgarage bzw. der ebenerdigen Stellplätzen für Eigentümer und Besucher entlang der Erschließungsstraßen begründet.

Eine Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen GFZ von 1,2 kann auf Grund der getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung rechnerisch ausgeschlossen werden. Die höchstzulässige Wandhöhe von 9,5 m ermöglicht bei einer anzunehmenden Geschosshöhe von ca. 2,6 m maximal 3 Vollgeschosse. In Verbindung mit der zulässigen GRZ von 0,4 ist maximal eine GFZ von 1,2 möglich. Die Wandhöhe ist in Teilen der Baufenster auf 6,5 m begrenzt, sodass hier jeweils nur 2 Geschosse zu realisieren sind, wodurch sich auch die GFZ reduziert. Der notwendige Grenzabstand ist gem. den Vorschriften der LBO zu ermitteln.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Es gilt die offene Bauweise, bei der Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden müssen.

Ziel der Planung ist es hierbei, eine bestmögliche Versorgung mit Stellplatzflächen zu gewährleisten, sowie Parkdruck auf die angrenzenden Bereiche zu vermeiden. Weitere befestigte Flächen sind für die Zufahrten, Zuwegungen und damit für eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung notwendig. Versickerungsfähige Beläge fördern die Rückhaltung von Niederschlagswasser. Damit ergeben sich auch positive Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und die Bodenfunktion. Bei einer zulässigen Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,6 beträgt die vorgeschriebene Mindestdicke des Oberbodens 50 cm zur Überdeckung der Tiefgarage. Damit werden negativen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens soweit als möglich gemindert.

Durch die festgesetzten Baugrenzen wird die Ausbildung einer städtebaulich angemessenen Raumgliederung ermöglicht.

Soweit Stellplätze im überschwemmungsgefährdeten Bereich HQ100 liegen, wird durch die Beibehaltung vorh. Höhenlagen erreicht, dass der Retentionsraum (Staubereich) funktionell erhalten bleibt.

Zur Flexibilisierung der späteren Planungsabsichten sind Tiefgaragen und deren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerdem dürfen Balkone und Terrassen bei der überbaubaren Fläche 1 die östliche und bei den überbaubaren Flächen 2, 3, 4, 5 und 6 die südliche Baugrenze um max. 2,25 m ausnahmsweise überschreiten. Die Fläche darf im Einzelfall für Terrassen 15 m² und für Balkone 10 m² nicht überschreiten. Wintergärten sind nicht zulässig.

Treppenhäuser und Aufzugschächte dürfen bei der überbaubaren Fläche 1 ausnahmsweise die westliche und bei den überbaubaren Flächen 2, 3, 4, 5 und 6 die nördliche Baugrenze um max. 2 m überschreiten. Die Fläche darf im Einzelfall 6 m² nicht überschreiten.

Die Firstrichtung für die Pultdächer ist an der längeren Seite der geplanten Gebäude ausgerichtet. Entlang der Gartenstraße und der Dr.-Martin-Luther-Straße erscheinen die Gebäude daher, mit Ausnahme des Gebäudes auf der Baufläche Nr. 4 im hinteren Bereich, traufständig.

5.4 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Stellplätze können auf der überbaubaren Fläche innerhalb der Baugrenzen und festgesetzten „St“ Fläche errichtet werden. Damit wird eine flexible Nutzung erreicht. Garagen, somit auch Carports, sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies entspricht der geplanten Nutzung, da die notwendigen Stellplätze überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht werden sollen und die freibleibenden Grundstücksflächen grün gestaltet werden sollen. Die Zufahrt der Tiefgarage wird von der Dr.-Martin-Luther-Straße festgesetzt, da in diesem Bereich ein störungsfreier Ablauf des Verkehrs zu erwarten ist.

5.5 Verkehrsflächen

Es erfolgt nur eine Festsetzung des Bestands des angrenzenden Gehwegbereichs in der Gartenstraße. Alle Flächen der inneren Erschließung liegen auf dem privaten Grundstück. Hier erfolgt eine zweckbezogene Unterteilung in Zufahrten (Tiefgarage) und Stellplätze.

5.6 Flächen für Nebenanlagen und Versorgungsflächen

Nebenanlagen in Form von überdachten Fahrradabstellanlagen, Haustechnikräumen, Müllsammelplätzen und zur Unterbringung von Geräten sind auf den überbaubaren Flächen und gesondert in der Planzeichnung festgesetzten Flächen „NA“ zulässig.

Öffentliche Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung sind generell als Ausnahmen zulässig, auch wenn keine Flächen festgesetzt sind (§ 14(2) BauNVO).

5.7 Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zum Bodenschutz resultieren aus den vorhandenen, in Wiesloch historisch bedingten Bodenverunreinigungen. Die Festsetzungen betreffen die Behandlung und die Entsorgung des Bodenaushubs sowie die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen. Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Umweltvorsorge sowie dem Schutz der künftigen Nutzer.

Für die Dachflächen wird eine extensive Dachbegrünung mit mindestens 12 cm durchwurzelbarem Substratauftrag festgesetzt.

Als Material zur Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Regenfallrohre werden unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Blei) ausgeschlossen, um den Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu verhindern.

Beleuchtungen im Grundstücksbereich sind mit insektenfreundlichen Lampen zu bestücken (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten, Farbton warm-weiß).

Die baulich nicht genutzten Grundstücksflächen sind als Gartenflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

6 ÖERTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**6.1 Gestaltung baulicher Anlagen**

Entsprechend der abgestimmten Gebäudekonzeption sollen die Gebäude aus gestalterischen und ökologischen Gründen (Dachbegrünung) mit flachgeneigtem Pultdach errichtet werden. Daher wird die Dachneigung auf 10° begrenzt.

Das oberste Geschoss ist gestalterisch durch Material und Farbe von den darunter liegenden Geschossen abzuheben, um einen optischen Übergang zu den Dachflächen der umgebenden Satteldächer herzustellen.

6.2 Stellplatzverpflichtung

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für Wohnungen werden in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße festgesetzt. Über die Regelungen der Landesbauordnung hinaus werden für Wohnungen über 60 m² bis 100 m² 1,5 Stellplätze und für Wohnungen über 100 m² 2 Stellplätze festgesetzt. Damit soll „Fremdparken“ auf öffentlichen Flächen vermieden und der Flächenbedarf auf dem Privatgrundstück gesichert werden.

6.3 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen und Einfriedungen

Zur Gestaltung des Grundstücks sollen die baulich nicht genutzten Flächen als Vegetationsflächen angelegt und dauerhaft unterhalten werden.

Die Versiegelung soll minimiert und die Wege sowie nicht überdachten Stellplätze versickerungsfähig gestaltet werden.

Für Einfriedungen entlang des öffentlichen Straßenraums sind die Höhe von 0,8 m sowie die Ausfertigung als geschnittene Hecke festgesetzt. Damit soll dem Abgrenzungsbedürfnis und der Wunsch nach Privatheit Rechnung getragen und gleichzeitig dem vorhandenen, „offenen“ Gebietscharakter entsprochen werden. Die Begrenzung auf eine Höhe von 0,8 m dient der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer (Sichtbeziehungen).

6.4 Werbeanlagen

Zum Schutz des Wohncharakters im Gebiet wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen eingeschränkt. So sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Neben der Regelung von Anzahl und Größe der Werbeanlagen sollen vor allem auffällige und störende Ausprägungen mit Lichteffekten und ähnlichem ausgeschlossen werden.

6 UMWELTBELANGE**6.1 Altlasten (Altstandort), Baugrundverhältnisse**

Das Grundstück Flst.-Nr. 1076/1 ist nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastverdacht vor. Diese Angabe beruht auf dem Stand der (Nach-)Erhebungen altlastverdächtiger Flächen aus dem Jahr 2011. Bei Altlastenverdacht im Rahmen von Baumaßnahmen ist die zuständige Stelle des Landratsamtes – Umweltamt - zu informieren.

Die historische für Wiesloch typische Schwermetallbelastung ist bekannt. Nach Daten der Stadt Wiesloch sind im Gebiet nördlich und südlich der Schwetzingener Straße Schwemmlerme mit Werten im Bereich zwischen Z 1.2 und Z 4 zu erwarten und es bestehen Anbauverbote für bestimmte Pflanzen.

Im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6.2 Grünordnungsplanung

Wege und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen, soweit andere Rechtsbestimmungen dem nicht entgegenstehen.

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind nur als geschnittene Hecken bis

zu einer Gesamthöhe von 0,80 m zulässig. Die Bestimmung dient der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer (Sichtbeziehungen).

Im zeichnerischen Teil werden Flächen mit Pflanzgeboten festgesetzt. Diese sind dauerhaft mit Hecken zu bepflanzen. Nicht überbaubare Grundstücksflächen außerhalb notwendiger Stellplätze, Zugänge, Zufahrten, Anlieferungsflächen und Terrassen sind als Gartenflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Bäume sind dauerhaft mit standortgerechten, mittelkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. Als Vorschlag zur Auswahl der Arten dient die Artenliste, welche versucht den gestalterischen Ansprüchen und städtischen Standortbedingungen Rechnung zu tragen.

Aufgrund der vorgeschriebenen Dachbegrünungen und grünordnerischen Maßnahmen werden negative klimatische Auswirkungen vermindert. Dachbegrünungen tragen durch verminderte Wärmerückstrahlung und ihre Verdunstung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern bei. Begrünte Dächer können als ‚Staubsenke‘ wirken und vor allem zur Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens beitragen.

6.3 Artenschutz

Zur Klärung artenschutzrechtlicher Belange wurde am 19.5.2015 eine Begehung zur artenschutzrechtlichen Einschätzung durch das Fachplanungsbüro Scheckeler, Rauenberg, durchgeführt. Das Gutachten (Stand: 23.05.2015) ist Anlage zur Begründung.

Es kommen keine streng geschützten Arten dauerhaft im Eingriffsbereich vor. Allerdings ist dafür Sorge zu tragen, dass sich garantiert keine Fledermaus während einer möglichen Fällung in der Spechthöhle in einer Weide befindet. Durch den Eingriff werden streng geschützte Arten weder direkte Verluste erleiden, gestört werden, noch wird der Erhaltungszustand ihrer lokalen Populationen negativ beeinflusst (§ 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG).

Als Minimierungs- und landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen werden vorgeschlagen:

- Fällungen müssen außerhalb der Vogelbrutsaison (April-September) erfolgen
- Vor der Fällung der Weide muss sichergestellt werden, dass Fledermäuse nicht in der Spechthöhle sind bzw. nicht in diese gelangen können.

6.4 Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Eine Umweltprüfung wurde im Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt.

6.5 Wasserrecht

Durch den Ausbau des Leimbachs auf ein HQ 100 (100jähriges Hochwasserereignis) ist das Areal zumindest bis zu dieser Jährlichkeit hochwasserfrei. Dies spiegelt sich jedoch noch nicht in den im Entwurf befindlichen Hochwassergefahrenkarten wieder. Trotzdem ist bei Extremereignissen eine Überschwemmung im Bereich nicht gänzlich auszuschließen. Es werden daher eine objektbezogene Betrachtung und evtl. bauliche Vorkehrungen empfohlen.

6.6 Klimaschutz

Aussagen zu lokalklimatischen Auswirkungen der geplanten Bebauung an der Dr. Martin Luther Straße in Wiesloch, IB Lohmeyer vom 23.03.2016

In der Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Bebauung kommt die gutachterliche Stellungnahme zu folgendem Ergebnis:

„.....Insgesamt ist festzuhalten, dass die geplanten Gebäude zu gewissen Einschränkungen der bodennahen Be- und Durchlüftungsverhältnisse führen und aufgrund der zusätzlichen Versiegelung eine intensivere Erwärmung der Lufttemperatur an Sommertagen im Plangebiet zu erwarten ist. Von den Auswirkungen sind überwiegend benachbarte Freiflächennutzungen betroffen. Wesentliche Änderungen der stadtklimatischen Verhältnisse von Wiesloch sind durch die Planung jedoch nicht zu erwarten.....“

7 VERFAHREN UND ABWÄGUNG

7.1 Ablauf Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a BauGB nach § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung und eine zusammenfassende Erklärung sind daher nicht erforderlich.

Die frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt durch Offenlage der Planung bzw. Anhörung der zu beteiligenden Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, mit dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie die zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB sind nicht erarbeiten.

Die durch das Bauvorhaben betroffenen artenschutzrechtlichen Belange werden einer Bewertung zugeführt.

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans für die Gewanne „Zwischen den Wegen“, „Dörnigsgarten“ und die Änderung des Bebauungsplans „Bohn“ liegende Teilfläche, gelten die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gartenstraße / Dr.-Martin-Luther-Straße“.

7.2 Zusammenfassendes Ergebnis der Abwägung

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt. Klimatische und artenschutzrechtliche Belange werden bei der Umsetzung der Planung beachtet.

Klimatische Auswirkungen sind in geringem Umfang zu erwarten (gutachterliche Stellungnahme IB Lohmeyer, Karlsruhe- Ziff.6.6). Aufgrund der vorgeschriebenen Dachbegrünungen und grünordnerischen Maßnahmen werden negative Auswirkungen vermindert. Dachbegrünungen tragen durch verminderte Wärmerückstrahlung und ihre Verdunstung zur Verminderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern bei. Begrünte Dächer können als ‚Staubsenke‘ wirken und vor allem zur Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens beitragen.

Mit der vorgesehenen Dachform (flachgeneigtes Pultdach) wird eine Begrünung ermöglicht. Dies wäre bei einem stärker geneigten Dach (Satteldach, Mansarddach) nicht zu realisieren.

Die gebietskonforme Planung mit einem Allgemeinen Wohngebiet berücksichtigt gesunde Wohnverhältnisse, nachbarliche Interessen und das Rücksichtnahmegebot.

8 DURCHFÜHRUNG UND KOSTEN**8.1 Bodenordnung**

Der Erwerb der notwendigen Fläche und ggf. notwendige Grundstücksneuordnungen müssen durch den Vorhabenträger durchgeführt werden.

8.2 Städtebaulicher Vertrag

Die Übernahme der Planungskosten durch den Investor ist in einem Städtebaulichen Vertrag vom 03. Juni 2015 über die Ausarbeitung der Planungen sowie die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten in dem Bebauungsplanverfahren gem. § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB geregelt.

8.3 Kosten

Die Kosten des Bauvorhabens trägt der Investor.

9 STATISTISCHE DATEN

Der Geltungsbereich (ca. 0,35 ha) beinhaltet:

Bauliche Flächen	ca. 0,13 ha
Grünflächen/ begrünte Fläche über TG	ca. 0,16 ha
Verkehrsflächen/ Stellplätze (offenporig)	ca. 0,06 ha

B BEGRÜNDUNG ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachformen und Dachneigung orientieren sich an dem umliegenden Wohngebiet und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild. Zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Minderung der Auswirkungen des hohen Anteils an versiegelten Grundstücksflächen sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis einschl. 10°), z.B. auch von Nebenanlagen die größer als 15 m² sind, extensiv zu begrünen. Dies gilt auch bei einer Nutzung mit Solar- bzw. mit Fotovoltaik Anlagen. Balkone und Dachterrassen müssen nicht begrünt werden. Aufgrund der geringen Dachneigung sind Dachgauben und Dacheinschnitte nicht zulässig. Auch hinsichtlich der Fassadengestaltung findet eine Anpassung an die umgebende Bebauung statt. Reflektierende Materialien sowie glänzende, spiegelnde oder grell gefärbte Oberflächen sind daher nicht zulässig. Das oberste Geschoss ist gestalterisch durch Material und Farbe der Oberfläche von den darunter liegenden Geschossen deutlich abzuheben (z.B. Fassadenverkleidung in Holz oder Holzoptik). Durch diese gestalterische Maßnahme wirken die künftigen Gebäude i.d. Höhe gestaffelt und sind in der Wahrnehmung optisch angenehmer für benachbarte Bereiche und den Straßenraum.

2 Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Negative Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Veranlagung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Die Stadt fordert daher generell eine Erhöhung der notwendigen Stellplätze für Wohnungen. Im vorliegenden Fall sind deshalb je Wohneinheit bis zur Größe von 60 m² mind. 1 Stellplatz, zwischen 60 – 100 m² 1,5 Stellplätze, ab einer Größe von 100 m² sogar 2,0 Stellplätze nachzuweisen.

3 Oberflächen von Wegen und Stellplätzen

Zur angemessenen Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung sind Wege und Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen.

4 Werbeanlagen

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung negativer Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,50 qm und in der Summe damit eine Gesamtfläche von 1,00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

5 Einfriedungen

Zum öffentlichen Straßenraum sind nur geschnittene Hecken bis 80 cm Höhe zulässig. Art und Höhe der Einfriedungen werden im Hinblick auf die notwendige Schutzfunktion und die Gestaltung zum öffentlichen Bereich geregelt. Ansonsten gelten im Allgemeinen die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg.

Stadt Wiesloch, den

Dirk Elkemann
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB

Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 (1) BauGB

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 (2) BauGB

Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

am 21.10.2015
 vom 09.11.2015
 bis 11.12.2015
 vom 09.11.2015
 bis 11.12.2015
 vom 10.05.2016
 bis 09.06.2016
 vom 10.05.2016
 bis 09.06.2016
 am 20.06.2016

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Wiesloch, den 21. Juli 2016

Dirk Elkemann
 Dirk Elkemann
 Oberbürgermeister



Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten des Bebauungsplans mit den örtlichen Bauvorschriften : 25. Juli 2016

Wiesloch, den 26. Juli 2016

Dirk Elkemann
 Dirk Elkemann
 Oberbürgermeister

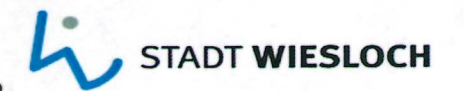


Stadt Wiesloch
 "Gartenstraße/ Dr.-Martin-Luther-Straße"

Anlage 1
 Bebauungsplan

M 1: 500 DIN A3

23.06.2016



GERHARDT
 stadtplaner.architekten

Freie Stadtplaner und Architekten DWB SRL
 Weinbrennerstrasse 13, 76135 Karlsruhe

Tel. 0721-831030 Fax. 0721-8310399
 mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de
 www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de



Planzeichenlegende

- | | | |
|---|--|-------------------------------|
| WA Allgemeines Wohngebiet | Flächen für Stellplätze (ST), Nebenanlagen (NA) und Spielplatz | gepl. Gebäude (nachrichtlich) |
| 0.4 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) | Öffentliche Verkehrsfläche | vorh. Höhen (nachrichtlich) |
| 0 offene Bauweise | Bereich Aus-/ Einfahrt | |
| Firstrichtung | Fläche mit Pflanzgeboten | |
| WH/TH Wand- / Traufhöhe in m gem. textl. Festsetzungen | Pflanzgebot Einzelbaum | |
| BZH Bezugshöhe in m über Normalnull zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen | Räumlicher Geltungsbereich | |
| ① überbaubare Flächen | Katastergrundlage (nachrichtlich) | |
| Baugrenze | Abbruch (nachrichtlich) | |

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	
maximale GRZ	Bauweise
Dachform Dachneigung	