

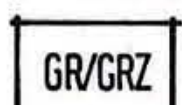
LEGENDE



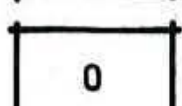
Allgemeines Wohngebiet
§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO



Höhe baulicher Anlagen
§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16,18 BauNVO
maximale Trauf- und Firsthöhen



Grundfläche / Grundflächenzahl
§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16,17,19. BauNVO



offene Bauweise
§ 9 (1) Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
§ 9 (1) Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO



Baugrenze
§ 9 (1) Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO



Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
§ 9 (1) Nr.4,22 BauGB
St = Stellplätze TGa= Tiefgarage



Fläche für den Gemeinbedarf
§ 9 (1) Nr.5 BauGB
Zweckbestimmung: Kindergarten / Kindertagesstätte



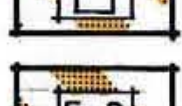
Straßenverkehrsfläche
§ 9 (1) Nr.11 BauGB



Bereich Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage
§ 9 (1) Nr.11 BauGB



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
§ 9 (1) Nr.11 BauGB
Zweckbestimmung: Wohnweg



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
§ 9 (1) Nr.11 BauGB
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg



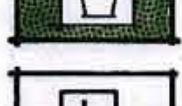
Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafo), Gas
§ 9 (1) Nr.12 BauGB



Private Grünfläche
§ 9 (1) Nr.15 BauGB
Zweckbestimmung: Grünland/Streuobstwiese



Öffentliche Grünfläche
§ 9 (1) Nr.15 BauGB
Zweckbestimmung: Kinderspielplatz



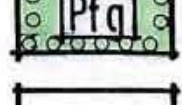
Mit Leitungsrecht zu belagende Fläche
Begünstigte s. Textliche Festsetzung
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB



Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 (1) Nr.25 BauGB



Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 (1) Nr.25 BauGB
Pfg = Planzgebot



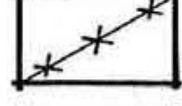
Höhenlage der Gebäude (Erdgeschoßfußbodenhöhe)
über anbaufähiger Verkehrsfläche
§ 9 (2) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

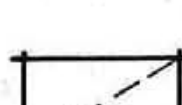


Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
(Höhenlage der Gebäude)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
§ 9 (7) BauGB

HINWEISE



Vorschlag Grundstücksgrenzen

B

Beispiel Nutzungsschablone

WA
TH max 9,25 m
FH max 14,25 m
GR max 1750 qm
0

Allgemeines Wohngebiet

Traufhöhe

Firsthöhe

Grundfläche/Grundflächenzahl

Bauweise



Keine Durchfahrt für Kfz



Abzubauende 20-KV-Leitung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

2.1. **Höhe baulicher Anlagen** § 18 BauNVO
Für die Höhe baulicher Anlagen gelten die durch Planeintrag festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).
Als Traufhöhe ist die Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut definiert.

2.2. **Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl** § 19 BauNVO
Die max. zulässige Grundfläche/Grundflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt.

Bereich Nutzungsschablone A,B,E:
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen nicht mitzurechnen.
Bereich Nutzungsschablone C,D:
Die festgesetzte GRZ darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von höchstens insgesamt 0,5 überschritten werden.

3. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO darstellen, Stellplätze und Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der unmittelbar an die Erschließungsfläche grenzenden Abstandsflächen zulässig.
Im Bereich der Abstandsflächen sind Stellplätze und Zufahrten auf max. 1/2 der Grundstücksbreite zulässig.

Die Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Bereiche zulässig.

4. **Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf** § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB
Im Bereich der Nutzungsschablone A,B sind 1/3 der Wohneinheiten für Aussiedler vorzuhalten.

5. **Leitungsrecht** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Die mit "L" gekennzeichneten Flächen sind für die Führung, Überwachung und Unterhaltung der Versorgungsleitungen für Wasser und Abwasser zu belasten.
Das Recht besteht zugunsten des Versorgungsträgers.

6. **Verbrennungsverbot** § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
Im Bereich der Nutzungsschablone A,B dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe zu Heiz- oder Feuerungszwecken verbrannt werden.

7. **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
An den durch Planeintrag gekennzeichneten Stellen und innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot) sind Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste anzupflanzen.
Dachflächen von Tiefgaragen, die nicht überbaut werden, sind als Vegetationsflächen dauerhaft anzulegen und zu pflegen.
Fassaden und Fassadenteile von Tiefgaragen, die über die Geländeoberfläche hinausragen, sind zu begrünen.

Pflanzliste:

Bäume (Hochstämme oder Stammbüsche):

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Roterle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Silberlinde	Tilia tomentosa
Winterlinde	Tilia cordata

Sträucher (2 - 5 m hoch):

Haselnuß	Corylus avellana
Kornellkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguineum
Weißdorn	Crataegus monogyna
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Büschelrose	Rosa multiflora
Kätzchenweide	Salix caprea mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Sträucher (bis 2 m Höhe):

Buschiger Liguster	Ligustrum obtusifolium regelianum
Niedrige Heckenkirsche	Lonicera xylosteum "Claveys Dwarf"
Purpurbeere	Symphoricarpos chenaultii
Korallenbeere	Symphoricarpos orbiculatus
Brombeere	Rubus fruticosus

Kletterpflanzen (ohne Kletterhilfe):

Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Mauerwein	Parthenocissus tricuspidata

Kletterpflanzen (mit Kletterhilfe):

Anemonenwaldrebe	Clematis montana rubens
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Geißschlinge	Lonicera heckrottii
Immergrüne Geißschlinge	Lonicera henryi
Knöterich	Polygonum aubertii
Blaurebe	Wisteria sinensis

Im Bereich des Grünlandes/Streuobstwiese sind standortgerechte hochstämmige Obstbäume, insbesondere Apfel und Birne regionaler Sorten zu pflanzen.

8. **Höhenlage der baulichen Anlagen** § 9 Abs. 2 BauGB
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist auf max. 0,6 m über Hinterkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, sofern in den zeichnerischen Festsetzungen keine andere EFH eingetragen ist.

Bezugspunkt ist jeweils die Mitte der Gebäudeseite die folgender Straßenverkehrsfläche zugewandt ist:
Nutzungsschablone A - Zufahrt PLK
Nutzungsschablone B,E - Wohnweg A
Nutzungsschablone C,D - Wohnweg B bzw. C

Im Bereich der Nutzungsschablone D darf die Höhenlage der Fußbodenoberkante des tiefstgelegenen Aufenthaltsraumes max. 2,5 m unterhalb der Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche betragen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 73 LBO

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** § 73 Abs. 1 Nr. 1, 3 LBO
- Dachgestaltung
Die Dächer der Gebäude sind als geneigte Dächer mit 30-45° Dachneigung auszuführen und mit rottonigen Dachsteinen oder Ziegeln zu decken. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dächer der einzelnen Gebäude mit gleicher Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.
Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel dürfen in ihrer Gesamtlänge 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auf den Dächern sind zulässig.

2. **Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und deren Einfriedigungen** § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO
- unbebaute Flächen
Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu mindestens 80% unbefestigt zu belassen und als Vegetationsfläche anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.
Stellplätze und Zufahrten im Bereich der Vorgärten sind auf max. 1/2 der Grundstücksbreite zulässig.
Pro Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
Dachflächen von Tiefgaragen, die nicht überbaut werden, sind als Vegetationsflächen dauerhaft anzulegen und zu pflegen.

Mit dem Bauantrag ist ein Begrünungsplan vorzulegen.

- Abgrabungen und Aufschüttungen
Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der Baubereiche sind nur zum Anschluß der Tiefgaragen an das Gelände sowie zum Anschluß der Untergeschosse an das Gelände zulässig.
Der Massenausgleich von Abgrabungen und Aufschüttungen ist innerhalb der Grundstücksfläche nachzuweisen.

- Einfriedigungen
Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Hecken und heckenhinterpflanzte Zäune mit einer maximalen Höhe von 0,8 m oder Sockelmauern bis zu einer maximalen Höhe von 0,3 m zulässig.

III. HINWEISE

1. **Stellplätze**
Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterrassen oder Feinschotter auszuführen.

2. **Tiefgaragen**
Sofern Tiefgaragen oder andere unter Flur liegende Gebäudeteile mit Boden überdeckt werden, muß die Stärke des Auftrages mindestens 1 m betragen. Dazu ist kulturfähiger Unterboden zu verwenden, der mit Mutterboden in einer Stärke von ca. 0,3 m überdeckt wird.

3. **Oberboden**
Bei allen Baumaßnahmen sind humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB).

4. **Bodenverdichtung**
In den nicht zur Überbauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

5. **Bodenverunreinigung**
Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

6. **Schwermetallbelastung**
Das Plangebiet liegt aufgrund der festgestellten Schwermetallbelastungen im Geltungsbereich der Anbauempfehlungen gem. § 8 BodSchG (nachrichtlicher Hinweis gem. § 9 Abs. 5 BauGB).

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990

- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 30.07.1990

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 01.04.1985

- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03.10.1983

Römerstraße

Gemeinde
Gemarkung



MA	6,50 m
TR MAX	6,50 m
FR MAX	11,10 m
GR MAX	850 qm
0	0

MA	9,35 m
TR MAX	9,35 m
FR MAX	14,25 m
GR MAX	1750 qm
0	0

MA	5,80 m
TR MAX	5,80 m
FR MAX	10,00 m
GR MAX	0
0	0

MA	4,50 m
TR MAX	4,50 m
FR MAX	9,10 m
GR MAX	0
0	0

DICKHARTS/
DREHLAGERSTÄTTE

Hirschstraße 9021

**GROSSE KREISSTADT
WIESLOCH**

**BEBAUUNGSPLAN
"BANNHOLZWEG II"**

**BEGRÜNDUNG
STAND 6/92**



BEBAUUNGSPLAN "BANNHOLZWEG II"

BEGRÜNDUNG

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans

Die Stadt Wiesloch sieht sich seit einiger Zeit einer stark steigenden Wohnraumnachfrage gegenüber. Eine große Anzahl von Zuziehenden, die wachsende Zahl der Haushalte und die Erhöhung des Wohnflächenanteils in qm pro Einwohner haben auf dem Wohnungsmarkt zu einer kritischen Situation geführt, die dazu zwingt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohnungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen. Von besonderem Vorteil für die Realisierung des Plangebietes ist, daß das Plangebiet bereits zum Teil erschlossen ist und sich ein Teil der Fläche in Landeseigentum befindet.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Das Gelände ist im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch zum überwiegenden Teil als Wohnbaufläche, zum geringen Teil als Sonderbaufläche (Psychiatrisches Landeskrankenhaus) dargestellt.

Ein Teil der geplanten Wohnnutzung ist für den Bedarf des Psychiatrischen Landeskrankenhauses (Wohngruppen, Wohnen für Mitarbeiter) vorgesehen.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft einwickelt und steht in Übereinstimmung mit dessen Zielen.

3. Bestand

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfaßt die Grundstücksflächen zwischen dem Fahrweg zum Psychiatrischen Landeskrankenhaus und dem Bebauungsplangebiet "Bannholzweg I", sowie Teile der Grundstücksflächen zwischen dem Bannholzweg und der Hirschstraße.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Der südliche Teil des Plangebietes ist mit landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden überstellt, die derzeit leerstehen bzw. abgebrochen werden; der nördliche Teil wird als Grünland genutzt.

Das Gelände fällt von ca. 160 m ü. NN im Norden auf ca. 143 m ü. NN im Süden.

Die Geländesenke im westlichen Teil des Plangebietes soll als "Grüngürtel" bis zum PLK erhalten bleiben und von einer Bebauung weitgehend freigehalten werden.

3.3 Bebauung

Im Süden und Westen des Plangebiets grenzt eine überwiegend zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise an.

4. Planungskonzeption

4.1 Nutzungen/Bebauung

Als überwiegende Nutzung ist die Wohnnutzung (WA) im Geschosswohnungsbau (ca. 85 WE) und in Ein- und Zweifamilienhäusern (ca. 30 WE) vorgesehen.

Entsprechend dem Charakter der angrenzenden Bebauung und aufgrund der Erschließungsmöglichkeit und der Topographie des Plangebiets sollen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs.3 BauNVO ausgeschlossen werden.

Die entstehenden Wohneinheiten sollen zu je einem Drittel für Aussiedler, Mitarbeiter des Psychiatrischen Landeskrankenhauses und für den freien Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden.

Um der besonderen topographischen Situation, den Erschließungsmöglichkeiten und der Orientierung gerecht zu werden, sind im südlichen Teil des Plangebiets Einzel- und Doppelhäuser sowie im nördlichen Teil entlang des vorhandenen Fahrwegs Gebäude für den Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Sowohl die Einzel- und Doppelhäuser als auch die Gebäude für den Geschosswohnungsbau orientieren sich in Bauvolumen und Gebäudehöhe weitgehend an der vorhandenen Gebäudestruktur der Umgebung.

Die Gebäudehöhe beträgt überwiegend zwei Vollgeschoße und ein ausbaufähiges Dachgeschoß, in einem Teilbereich des Geschosswohnungsbaus sind drei Vollgeschoße und ein Dachgeschoß vorgesehen.

Die festgesetzten Nutzungsziffern liegen unterhalb den zulässigen Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung.

In zentraler Lage des Plangebiets und im Anschluß an die freizuhaltende Grünzone ist eine Fläche für einen Kindergarten bzw. eine Kindertagesstätte festgesetzt.

Im gleichen Bereich ist auch ein öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen.

4.2 Bodenkontamination

Das Plangebiet liegt in einem mit Schwermetallen belasteten Bereich Wieslochs.

Beim Bau des Kindergartens bzw. der Kindertagesstätte und bei der Anlage des Kinderspielplatzes sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zusätzliche Untersuchungen notwendig, um die Bodenbelastung zu prüfen und notwendige Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Für die Anlage und Nutzung der privaten Grundstücke, insbesondere der Hausgärten, sind die Anbauempfehlungen der Stadt Wiesloch zu beachten.

4.3 Erschließung

Aufgrund der topographischen Situation im Plangebiet und der vorhandenen Verkehrsbelastung im Kreuzungsbereich Baiertaler Straße und Dielheimer Straße ist eine Erschließung über die Hirschstraße oder den Bannholzweg nicht möglich. Die Erschließung für den Fahrverkehr erfolgt über den vorhandenen Fahrweg zum PLK und über die Erschließungsstraße des Baugebiets Bannholzweg I zur Römerstraße und weiter zur Baiertaler Straße.

Innerhalb des Plangebiets sind die Straßen als Wohnwege gestaltet. Ein Fuß- und Radweg verbindet das Plangebiet über die Hirschstraße und die Hans-Thoma-Straße/Schillerstraße mit der Innenstadt.

Der ruhende Verkehr wird überwiegend ebenerdig untergebracht. In einem Teilbereich des Geschoßwohnungsbaus sind Tiefgaragen mit insgesamt ca. 100 Stellplätzen vorgesehen.

Die Wohngebäude im Geschoßwohnungsbau sollen durch die Heizzentrale des Psychiatrischen Landeskrankenhauses mit Nahwärme versorgt werden. Durch den Ausschluß von festen und flüssigen Brennstoffen zu Heiz- oder Feuerungszwecken sollen die freien Kapazitäten des Heizkraftwerks genutzt und Vorsorge bezüglich der Immissionsituation getroffen werden.

4.4 Grünordnung

Im westlichen Teil des Plangebietes soll die Geländesenke als "Grüngürtel" bis zum Psychiatrischen Landeskrankenhaus erhalten bleiben. Dies entspricht den vorhandenen typischen Grünzäsuren zwischen dem PLK und der umgebenden Bebauung. Die vorhandene Senke ist als Grünland/Streuobstwiese festgesetzt und soll lediglich extensiv gepflegt werden.

Der Kinderspielplatz und die Freifläche des Kindergartens/Kindertagesstätte sind diesem Grünbereich zugeordnet.

Innerhalb der öffentlichen und privaten Freiflächen sind standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.

Die Stellplätze im Straßenraum sind im Wechsel mit großkronigen Straßenbäumen angeordnet; die nicht überbauten Dachflächen der Tiefgaragen werden begrünt.

An der Plangebietsgrenze sind zum Baugebiet Bannholzweg I im Süden und zum PLK im Norden durchgehende Gehölzpflanzungen vorgesehen, um private und öffentliche Freibereiche abzuschirmen.



5. Planungsstatistik

Gesamtfläche des Bebauungsplangebiets	2,9 ha	
Fläche des Baugebiets	2,6 ha	100%
Grünland / Streuobstwiese	0,3 ha	
Öffentliche Verkehrsfläche	0,46 ha	18%
Öffentliche Grünfläche / Spielplatz	0,10 ha	4%
Flächen für den Gemeinbedarf	0,22 ha	9%
Wohnbaufläche		
- Geschoßwohnungsbau	1,10 ha	42%
- Ein- und Zweifamilienhausbebauung	0,71 ha	27%

Anzahl der Wohneinheiten / Einwohner

ca. 20 Einzel- und Doppelhäuser	á 1,5 WE	= 30 WE
ca. 85 Wohnungen im Geschoßbau		= <u>85 WE</u>

insgesamt ca. 115 WE

Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,3 Einwohner pro Wohneinheit

= 265 Einwohner

Bruttowohnungsdichte	ca. 45 WE/ha
Bruttoeinwohnerdichte	ca. 100 EW/ha

6. Kostenschätzung und Finanzierung

Nach überschlägiger Ermittlung ist innerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens mit folgenden Kosten zu rechnen:

Straßenbau	1,1 Mio. DM
Wasserversorgung	0,3 Mio. DM
Entwässerung	0,5 Mio. DM
Öffentliche Grünflächen	<u>0,1 Mio. DM</u>

Geschätzte Gesamtkosten ca. 2,0 Mio. DM

Von diesen Kosten fließt ein Teil durch Erschließungsbeiträge und Anschlußgebühren entsprechend den Satzungen der Stadt Wiesloch wieder an die Gemeinde zurück.



7. Dichteberechnungen, Beispiele

Doppelhäuser Nutzungsschablone C,D

Beispiel kleinstes Grundstück:

Grundstück	ca. 10,0 m x 27,5 m	= 275 qm
GRZ	0,3 von 275	= 83 qm
Baukörper DHH	7,5 m x 12,0 m	= 83 qm
BGF (bei II+D)	ca. 200	= 240 qm
GFZ	z.B. 0,8 (nicht festgesetzt)	= 228 qm
Wohnfläche	ca. 150	= 180 qm
Wohneinheiten		2
Stellplätze	x 2	4

Anrechnung der in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen:
Überschreitung der oben genannten GRZ bis insgesamt 0,5;
d.h. zusätzlich 0,2 von 275 qm = 55 qm für Garagen und
Stellplätze.

Beispiel größtes Grundstück:

Grundstück	ca. 17,0 m x 30,0 m	= 510 qm
GRZ	0,3 von 510	= 150 qm
Baukörper z.B.	12,0 m x 12,0 m	= 145 qm
BGF (bei II+D)	ca. 300	= 360 qm
GFZ	z.B. 0,8 (nicht festgesetzt)	= 408 qm
Wohnfläche	ca. 225	= 260 qm
Wohneinheiten		2
Stellplätze	x 2	4

Anrechnung der in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen:
Überschreitung der oben genannten GRZ bis insgesamt 0,5;
d.h. zusätzlich 0,2 von 510 qm = 102 qm für Garagen und
Stellplätze.

Nutzungsschablone A

(Höhen II+D; Traufhöhe max 6,50 m)

Grundstück		= 4390 qm
GR	4 x 200 qm	= 800 qm
(entspricht GRZ von 0,18)		
Baukörper	14,0 m x 14,0 m	= 196 qm
BGF (bei II+D)	4 x 540 qm	= 2200 qm
Wohnfläche		ca. 1600 qm
Wohneinheiten		20 - 25 WE
Stellplätze privat	x 2	40 - 50
Stellplätze öffentlich	x 0,1	4

(ausgewiesen insgesamt 51 Stellplätze)



Nutzungsschablone B

östlich des Wohnwegs A
(Höhen III+D; Traufhöhe max 9,25 m)

Grundstück		= 3490 qm
GR		950 qm
(entspricht GRZ von 0,26)		
Baukörper	2 x 13,0 m x 36,0 m	= 940 qm
BGF (bei III+D)		= 3500 qm
Wohnfläche		ca. 2650 qm
Wohneinheiten		35 - 40 WE
Stellplätze privat	x 2	70 - 80
(ca. 50 in TG; 25 im Straßenraum)		
Stellplätze öffentlich	x 0,1	5 - 6

Nutzungsschablone B

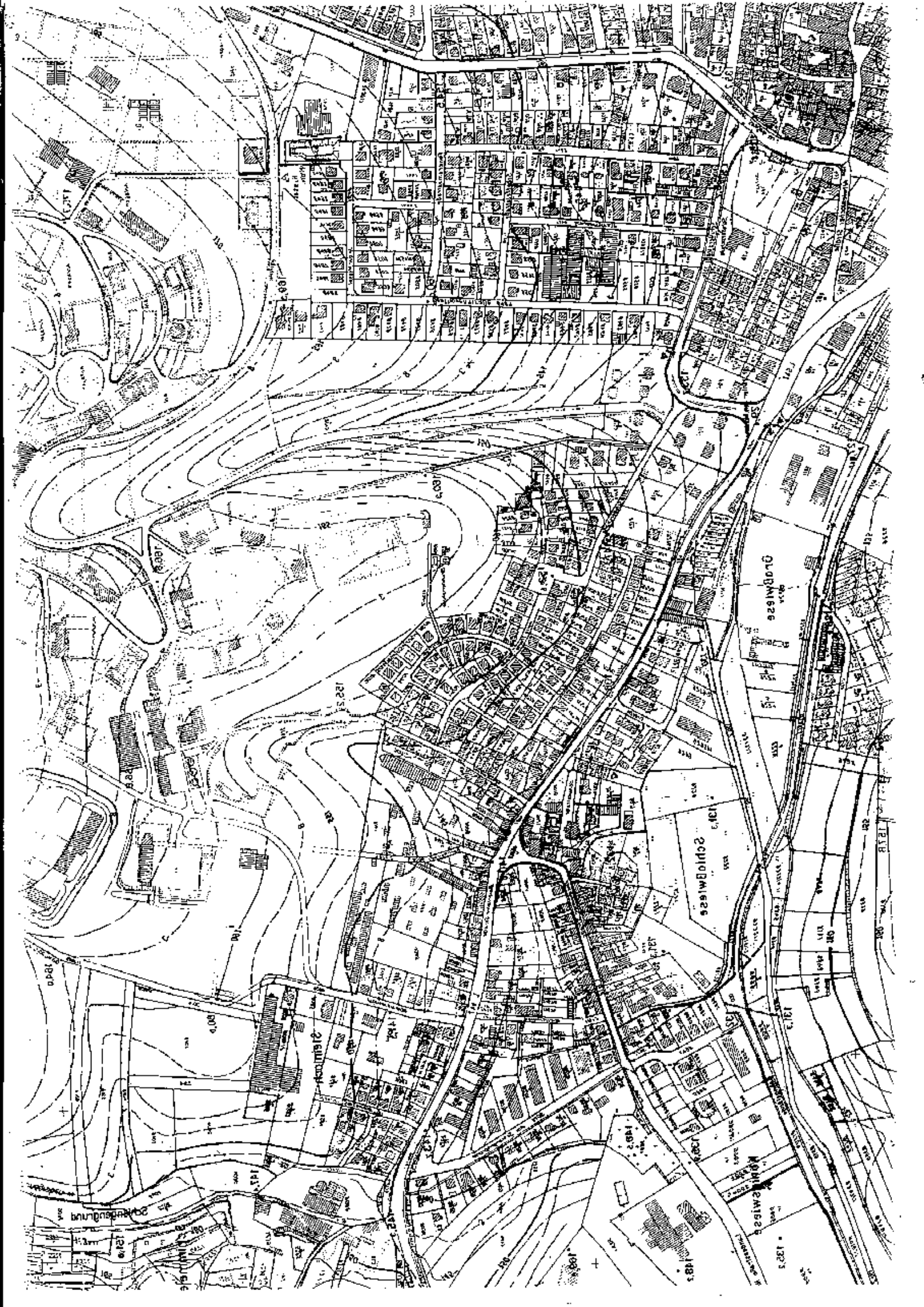
westlich des Wohnwegs A
(Höhen III+D; Traufhöhe max 9,25 m)

Grundstück		= 2730 qm
GR		800 qm
(entspricht GRZ von 0,33)		
Baukörper	z.B. 2 x 13,0 m x 27,0 m	= 700 qm
BGF (bei III+D)		= 2650 qm
Wohnfläche		ca. 2000 qm
Wohneinheiten		27 WE
Stellplätze privat	x 2	54
(ca. 35 in TG; 20 im Straßenraum)		
Stellplätze öffentlich	x 0,1	4

Gemeinbedarfsfläche Kindergarten / Kindertagesstätte

Grundstück		ca. 2350 qm
GR		750 qm
(entspricht GRZ von 0,32)		

Speyer, den 28.10.1992
Wiesloch/BANBEG3.WPS



Zulässige Nutzung nach Bebauungsplan "Bannholzweg II"

Flst.Nr.	Grundfl. m ²	Geschoßfl. m ²	Wohnfl. m ²	ca. WE	Wohnfl. je WE m ²
15368	160	440	320	4 - 5	64 - 80
15369	320	880	640	8 - 10	64 - 80
	480	1.340	960	12 - 15	64 - 80

Antrag von Herrn Glup

Umplanung und Bau von 11 Reihenhäuser
um einen Innenhof gruppiert.

Überbaute Grundfläche (ohne Garagen)

660 m²

Geschoßfläche

ca. 1.600 m²

Wohnfläche

ca. 1.250 m²

Wohneinheiten

11

Antrag von Clauer/Steidel

Umplanung und Bau von 11 Reihenhäusern
in zwei Zeilen

835 m²

ca. 2.025 m²

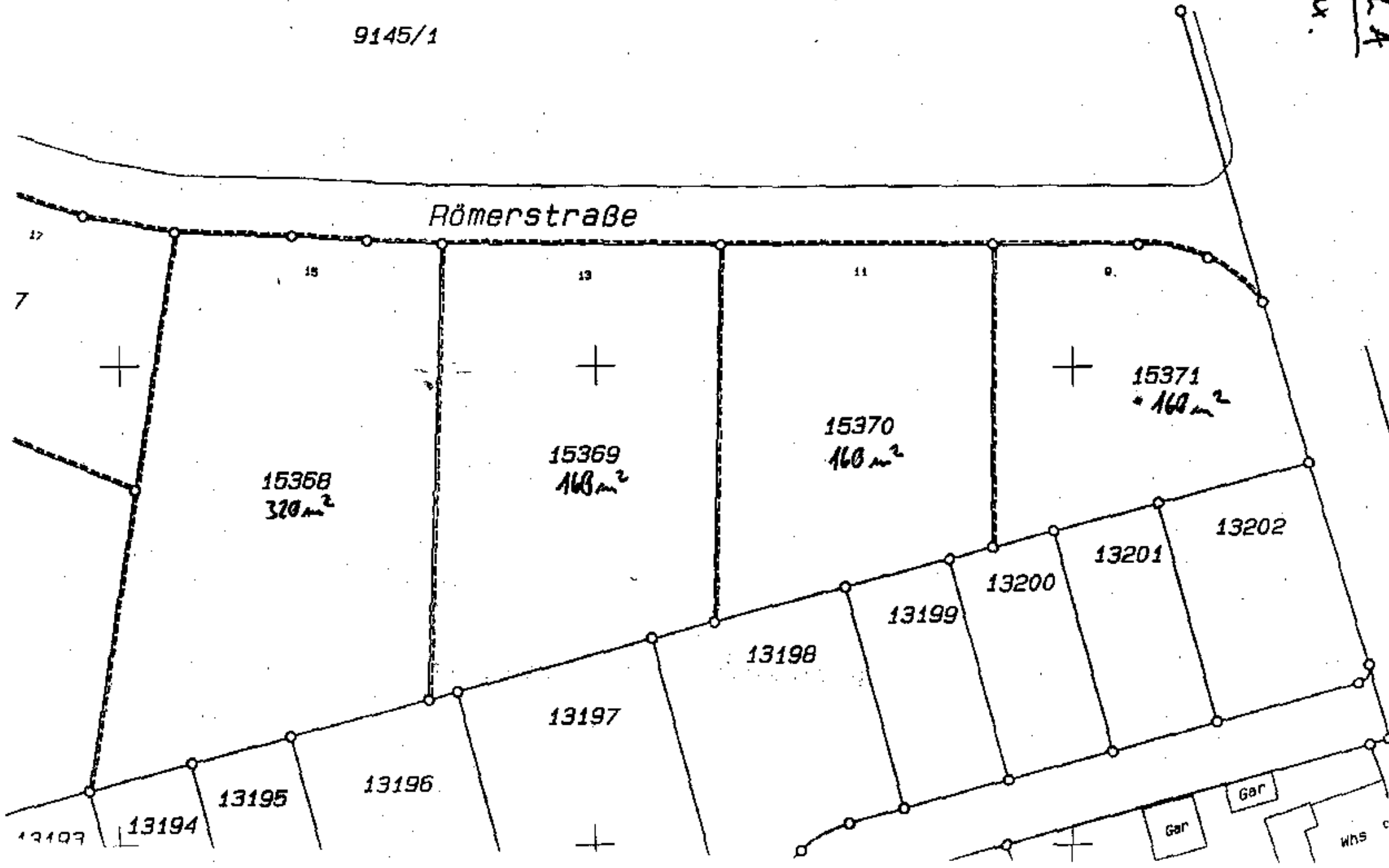
ca. 1.620 m²

11

Bereich A
Kl. max.

9145/1

Römerstraße



Baumholzweg II - Aufteilung Grundflächen
Berichte A + B 5.12.96

Bereich A :

15368 : 320 m² GR max. bei 392 m² überbaubarer Fläche.
15369 : 160 m² GR max. bei 196 m² überbaubarer Fläche.
15370 : 160 m² GR max. " "
15371 : 160 m² GR max. " "

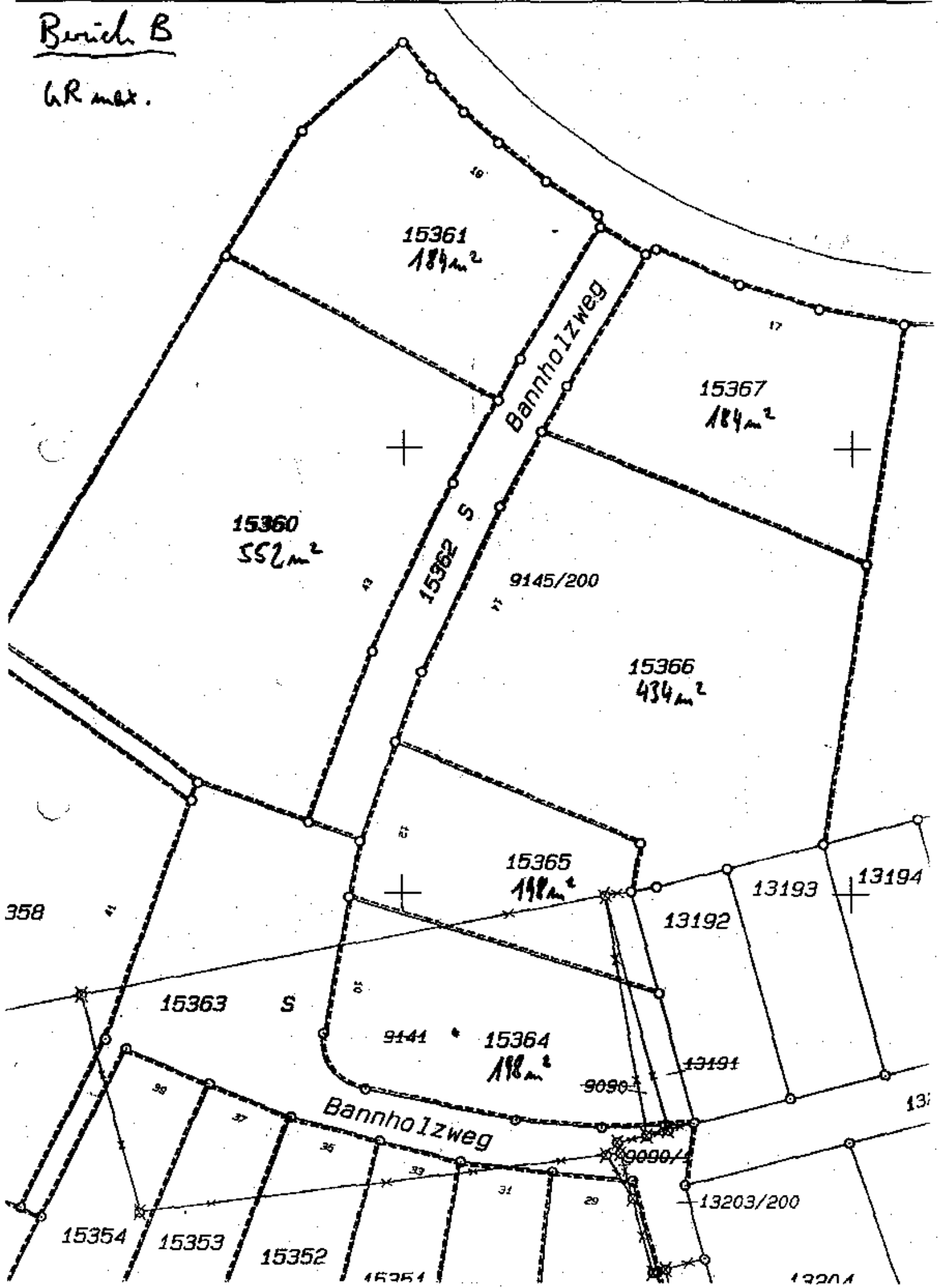
Bereich B :

15360 : 552 m² GR max. bei 588 m² überbaubarer Fläche.
15361 : 184 m² GR max. bei 196 m² " "
15364 : 198 m² GR max. bei 210 m² " "
15365 : 198 m² GR max. bei 210 m² " "
15366 : 434 m² GR max. bei 462 m² " "
15367 : 184 m² GR max. bei 196 m² " "

aufgestellt
fertig

Bereich B

GR. mkt.



CAD : h1-neu-3.pic (vorl.)

Gefertigt Heidelberg , den 16.07.1990

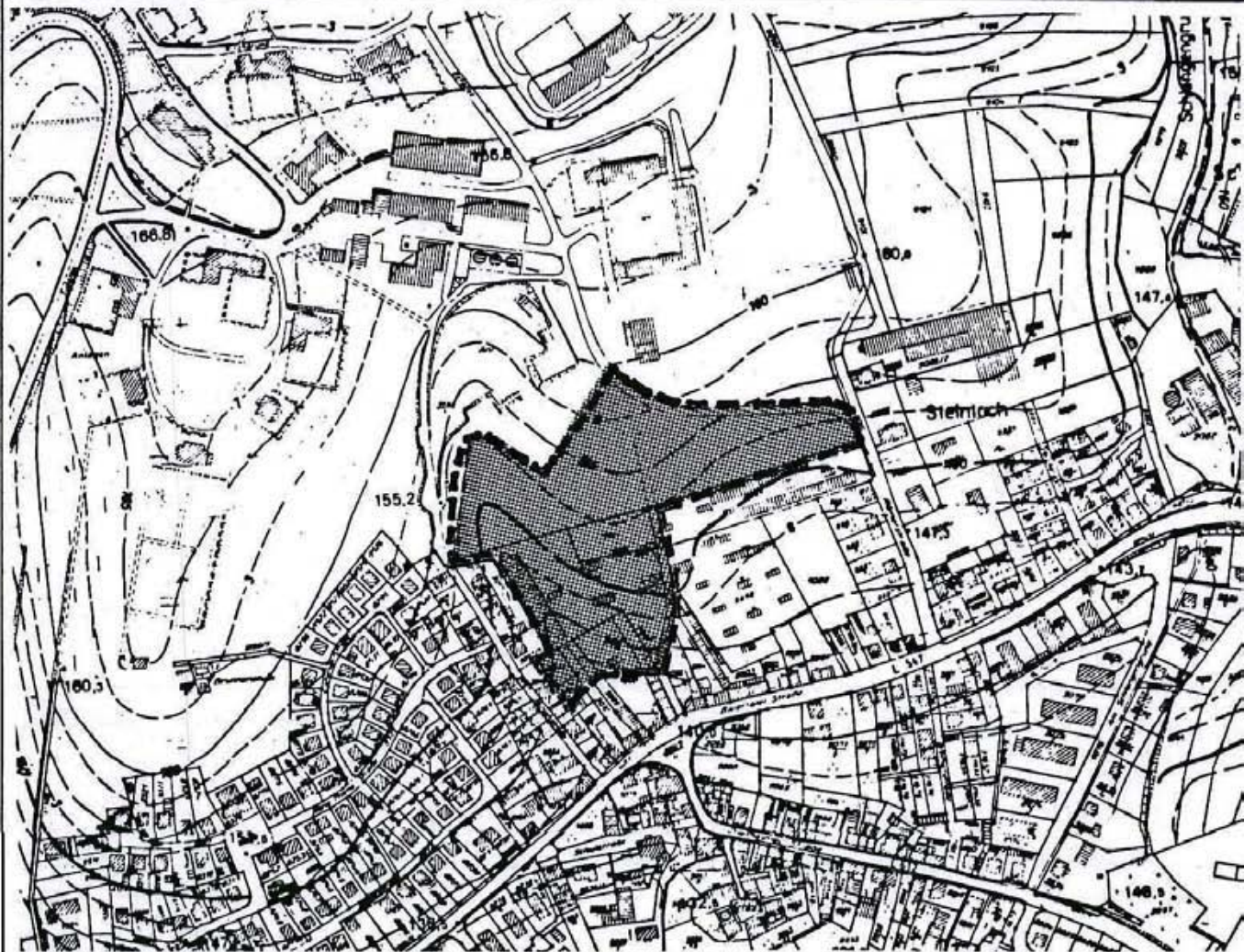
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Vermessungsbüro Dipl. Ing. J. Gebauer

Rischerstrasse 6 , 6900 Heidelberg-W.

Tel. 06221/81028 , Telefax 06221/82407

MASSTAB 1:500



ÜBERSICHTSPLAN

GROSSE KREISSTADT WIESLOCH

Bebauungsplan Bannholzweg II

AZ 22-2511.3-20/41

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

NICHT BEANSTANDET

(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)

KARLSRUHE DEN

9.2.1995

NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung

Kutschergasse 14
6720 Speyer

Tel: 06232/79629
Fax: 06232/73732



STAND
6/92

MASSTAB
1 : 500

NORD



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Wiesloch hat am 15.5.91 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Dieser Beschluß wurde am 23.9.91 bekanntgemacht.

Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 30.9.91 durchgeführt.

Auslegungsbeschuß

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Wiesloch hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 24.6.92 den Bebauungsplanentwurf gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 6/92 von 20.7.92 bis 21.8.92 öffentlich ausgelegen.

Wiesloch, den 24.8.1992

Satzungsbeschuß

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Wiesloch am 23.9.92 als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen Festsetzungen in der Fassung vom 6/92 sowie die Begründung in der Fassung vom

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Wiesloch, den 2.11.1992

Der Oberbürgermeister



Anzeigeverfahren

Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Karlsruhe angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom

Nr. S. u. abgeschlossen.

Ausfertigung

Wiesloch, den 15.02.1993

Der Oberbürgermeister



Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 27.02.1993 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Wiesloch, den 03.03.1993

Der Oberbürgermeister



A**WA**

TH max 6,50 m

FH max 11,50 m

GR max 800 qm

O

B**WA**

TH max 9,25 m

FH max 14,25 m

GR max 1750 qm


O

C**WA**

TH max 5,80 m

FH max 10,80 m


GRZ 0,3

O **D****WA**

TH max 4,50 m

FH max 9,50 m

GRZ 0,3

O **E****Kindergarten
Kindertagesstätte**

TH max 5,50 m

GR max 750 qm