

Bebauungsplan

„Frischegrund“

Textteil

Bitte beachten Sie auch die beiliegende
erste und zweite Änderung

GEMEINDE WIMSHEIM

**BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

„FRISCHEGRUND“

VOM 15.03.2011

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke
- Anhang

1 **Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

2 **Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften**

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 416).

3 **Anhang zum Bebauungsplan**

- Pflanzenliste

4 **Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften**

- Begründung mit Umweltbericht einschließlich integriertem Grünordnungsplan, vom 15.03.2011
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, vom 28.01.2010, BHM Planungsgesellschaft mbH, Bruchsal /Darmstadt
- Baugrundgutachten vom 25.04.2009 der Fa. RBS wave GmbH, Ettlingen
- Gemeinde Wimsheim, NBG Frischegrund Entwässerung - Genehmigungsplanung, 30.09.2009, Kirn Ingenieure, Pforzheim
- Untersuchung zum Bebauungsplan „Frischegrund“ (Verkehr, Lärm, Luftschadstoffe) vom Juli 2010, BS-Ingenieure, Ludwigsburg

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind: (§ 4 Abs. 2 BauNVO)

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Obergrenze der Grundflächenzahl
- Obergrenze der Geschoßflächenzahl
- Höhe der baulichen Anlagen

A2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der maximal zulässigen Firsthöhe (FH max), der maximal zulässigen Traufhöhe (TH max) und der maximal zulässigen talseitigen Wandhöhe (WH_{Tal} max) in Verbindung mit der Bezugshöhe (BZH) entsprechend den Planeinschrieben.

Die Bezugshöhe (BZH) ergibt sich aus der in der Mitte der Gebäudefassade interpolierten Straßenhöhe der Erschließungsstraße. Die Straßenhöhen sind dem Planeinschrieb zu entnehmen. Allgemein kann von der Bezugshöhe um +/- 30 cm abgewichen werden.

Die Firsthöhe bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem First gemessen.

Die Traufhöhe wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen.

Die maximal zulässige Wandhöhe talseitig wird zwischen dem talseitig geplanten Gelände entsprechend Bauvorlage und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut in der Mitte der jeweiligen Fassade gemessen.

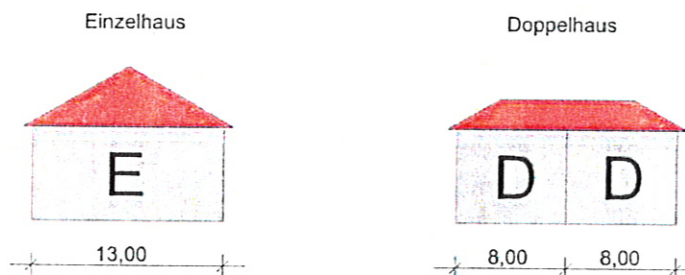
A3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:

- a1: abweichende Bauweise: zulässig sind nur Einzelhäuser im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von max. 13,0 m.
- a2: abweichende Bauweise: zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser im Sinne der offenen Bauweise, Einzelhäuser jedoch mit einer Längenbeschränkung von max. 13,0 m; Doppelhäuser mit einer Längenbeschränkung von 8,0 m (siehe auch Systemskizze).

Systemskizze:



A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

Balkone, Terrassen und sonstige untergeordnete Bauteile und Vorbauten gem. § 5 (6) LBO, dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten.

A5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptgebäuderichtungen sind identisch mit den Hauptfirstrichtungen und einzuhalten. Bei Pultdächern ist der Hochpunkt des geneigten Daches auf der Nordseite des Gebäudes anzuordnen. Ist die First-

richtung variabel festgesetzt (Nord-Süd Richtung oder West-Ost Richtung), sind Pultdächer nur zulässig, wenn eine Ost-West Firstrichtung gewählt wird und der First (Hochpunkt des geneigten Daches) im Norden angeordnet wird.

A6 Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. Bei den von der Straße aus gesehenen bergseitigen Grundstücken ist mit ihnen ein Abstand von mindestens 3,00 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einzuhalten.

Offene Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu gelassen werden.

In den Pflanzzwang-Flächen sind Stellplätze, Garagen und Carports grundsätzlich unzulässig.

A7 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, werden im Plangebiet untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO pro Grundstück zahlenmäßig auf 1 und größtmäßig auf 25 cbm begrenzt. Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze.

In den Pflanzzwang-Flächen sind Nebenanlagen grundsätzlich unzulässig.

A8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist die Zahl der Wohneinheiten des Bebauungsplangebietes auf max. 2 Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude bei Doppelhäusern und max. 3 Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude bei Einzelhäusern festgesetzt.

A9 Flächen für die Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die im Planteil eingetragene Fläche für Abwasserbeseitigung darf nicht überbaut werden. Zulässig sind innerhalb der Flächen offene Stellplätze sowie gärtnerisch gestaltete Flächen mit Rasen, Stauden und Bodendeckern. Einfriedigungen sind nicht zulässig.

Die öffentlichen Kontrollschächte müssen zugänglich und ihre Zufahrt für die Kanalreinigungsfahrzeuge und ähnliche ständig gewährleistet sein.

A10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A10.1 Zentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers

Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen.

Niederschlagswasser von Dachflächen, Verkehrsflächen und allen sonstigen Flächen ist über die Regenwasserkanalisation den öffentlichen Regenrückhaltebecken im Geltungsbereich des Bebauungsplans zuzuleiten.
(siehe auch: Örtliche Bauvorschriften, Ziff. B6)

A10.2 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und offener sowie überdachter Stellplätze (Carports) ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

A10.3 Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets sind zur Schonung der nachtaktiven Tierarten ausschließlich Lampen und Lampenschirme, die kein Streulicht erzeugen, zugelassen.

A10.4 Anlage eines naturnahen Wassergrabens

In dem gekennzeichneten Bereich ist ein offener, naturnaher Wassergraben herzustellen. Der Oberboden des bestehenden Grabens nördlich der Seehausstraße ist möglichst ungestört auf diese Fläche zu übertragen. Die extensive Pflege hat durch ein- bis zweischürige Mahd zu erfolgen, jedoch nicht im Zeitraum vom 15. Juni bis zum 15. September.

A11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

A11.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung – Einzelbäume

Die mit Pflanzbindung belegten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere während der Bauphase sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen (DIN 18920) vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung zu sichern. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen

A11.2 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

Pflanzzwang 1 – Einzelbäume 1 (Planstraßen)

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe).

Pflanzzwang 2 – Einzelbäume 2

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 4 m parallel zur Straße verschoben werden.

Pflanzzwang – Randeingrünung Bereich 1 und 2

Die mit B1 gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Sie sind vollflächig mit Sträuchern entsprechend der Pflanzenliste zu bepflanzen (1 Strauch / 1,5 m², Arten gemäß Pflanzenliste) und als freiwachsende Hecken extensiv zu pflegen.

In den Bereichen B1 und/oder B2 sind pro Grundstück insgesamt 3 standortgerechte Laub- oder Obstbäume gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 14 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe). Zu erhaltende Bäume (Pflanzbindung, Ziff. A11.1) werden angerechnet.

Pflanzzwang – Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Mindestens 40 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Pro angefangener 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, pro Grundstück jedoch jeweils mindestens ein Baum. Pflanzzwänge Einzelbäume und Randeingrünung sowie bestehende Bäume werden angerechnet.

Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 14 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe).

Pflanzzwang – Extensive Dachbegrünung

Flachdächer und bis zu 5° geneigte Dachflächen, die keine Aufenthaltsfunktion erfüllen, sind auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 8 cm dauerhaft zu begrünen.

A12 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Planteil eingetragenen Flächen für Leitungsrechte mit der Kennzeichnung A gelten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zur Erschließung des Gebietes.

A13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten gemäß Darstellung in der Planurkunde, grundsätzlich jedoch mindestens bis zu einer Grundstückstiefe von 15 cm zu dulden.

A14 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Gemeinde ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

A15 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

(§9 Abs. 1a Satz 2 BauGB i.V.m. § 135a Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Maßnahmen auf den Eingriffsgrundstücken

Zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB von Eingriffen in Natur und Landschaft werden nachfolgende Maßnahmen auf den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt:

Art der Maßnahme	Maßnahme	Zuordnung zu Grundstück
Eingriffs-Minderung	Pflanzzwang 2 – Einzelbäume 2 (A11.2) auf privaten Grundstücksflächen	jeweils auf dem Eingriffsgrundstück
Eingriffs-Minderung	Pflanzzwang – Randeingrünung Bereich 1 und 2 (A11.2)	jeweils auf dem Eingriffsgrundstück
Eingriffs-Minderung	Pflanzzwang – Begrünung der privaten Grundstücksfläche (A11.2)	jeweils auf dem Eingriffsgrundstück
Eingriffs-Minderung/ Ausgleich/Ersatz	Pflanzzwang – Extensive Dachbegrünung (A11.2)	jeweils auf dem Eingriffsgrundstück
Eingriffs-Minderung	Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze (A10.2)	jeweils auf dem Eingriffsgrundstück
Eingriffs-Minderung	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (B6)	jeweils auf dem Eingriffsgrundstück

A15.1 Flächen und Maßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch außerhalb des Plangebietes

Den Eingriffen in Natur und Landschaft auf Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nachfolgend aufgeführte Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch außerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet:

Art der Maßnahme	Maßnahme	Zuordnung zu Grundstück
Vermeidung	Pflanzbindung – Einzelbäume (A11.1)	sämtliche Baugrundstücke im Plangebiet
Eingriffs-Minderung	Zentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers, Trennsystem (A10.1)	sämtliche Baugrundstücke im Plangebiet
Vermeidung / Eingriffs-Minderung	Außenbeleuchtung (A10.3)	sämtliche Baugrundstücke im Plangebiet
Ausgleich/Ersatz planintern	Anlage eines naturnahen Wassergrabens (A10.4)	sämtliche Baugrundstücke im Plangebiet
Eingriffs-Minderung	Pflanzzwang 1 – Einzel-	sämtliche Baugrundstücke im Plangebiet

	bäume 1 (Planstraßen) im öffentlichen Raum (A11.2)	Planbereich
Ausgleich/Ersatz planintern	Pflanzzwang 2 – Einzelbäume 2 (A11.2) im öffentlichen Raum	sämtliche Baugrundstücke im Planbereich
Ausgleich/Ersatz planintern	Pflanzzwang – Randeingrünung Bereich 1 und 2 (A11.2)	sämtliche Baugrundstücke im Planbereich
Ausgleich/Ersatz planextern	M1: Flurstück Nr.: 4818 Naturnaher Wassergraben, extensive Pflege	sämtliche Baugrundstücke im Planbereich
Ausgleich/Ersatz planextern	M2: Flurstück Nr.: 4928 - Streuobstwiese, extensiv	sämtliche Baugrundstücke im Planbereich
Ausgleich/Ersatz planextern	M3: Flurstück Nr.: 4962 Streuobstwiese, extensiv	sämtliche Baugrundstücke im Planbereich
Ausgleich/Ersatz planextern	M4: Flurstück Nr.: 4980 teilw., 5186, 5187, 5188 teilw., 5189 teilw., 5190 Aufwertung Bachlauf, Gewässerrandstreifen und Wiese extensiv.	sämtliche Baugrundstücke im Planbereich

A16 Bedingte Festsetzung / Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände

(§ 9 Abs. 2 Nr.1 u. 2 BauGB)

Die im Planteil mit der Signatur (Verkehrsfläche / Allg. Wohngebiet) gekennzeichneten Flächen werden bis zur Realisierung des 2. Bauabschnittes als Verkehrsfläche, jedoch nur für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge festgesetzt. Bei Realisierung des 2. Bauabschnitts wird für diese Flächen Allgemeines Wohngebiet gemäß Ziff. A1.1 festgesetzt.

Die im Planteil mit der Signatur (Verkehrsfläche / Versorgungsanlagen) gekennzeichneten Flächen werden bis zur Realisierung des 2. Bauabschnittes als Verkehrsfläche, jedoch nur für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge festgesetzt. Bei Realisierung des 2. Bauabschnitts wird für diese Fläche als Fläche für die Abwasserbeseitigung gem. §9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt.

B

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1

Dachgestaltung

Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb:

SD – Satteldach
PD - Pulldach

Satteldächer (SD) sind auch als Krüppelwalmdach (angewalmtes Satteldach) zulässig, sofern die Trauflänge des Krüppelwalms 20% der Länge der zugehörigen Giebfassade nicht überschreitet.

Der Hochpunkt des geneigten Daches ist bei Pulldächern (PD) unter Einbehaltung der festgesetzten Hauptfirstrichtung auf der Nordseite des Gebäudes anzuordnen. Ist die Firstrichtung variabel festgesetzt (Nord-Süd Richtung oder West-Ost Richtung), sind Pulldächer (PD) nur zulässig, wenn eine Ost-West Firstrichtung gewählt wird und der First (Hochpunkt des geneigten Daches) im Norden angeordnet wird.

Ausnahmen bezüglich der Dachneigung und -form können zugelassen werden:

- für untergeordnete Dächer, untergeordnete Bauteile, für Dächer von Dachgauben, Vordächer und Dächer von Vorbauten etc.
- für Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und Stellplätzen mit Schutzdächern (Carports).

Sonderdachformen können zudem aus energietechnischen Gründen ausnahmsweise zugelassen werden.

Dachdeckung

Zulässig sind rote, rotbraune und anthrazitfarbene Dachdeckungselemente sowie begrünte Dächer. Reflektierende Materialien und glasierte Ziegel sind für die Dachdeckung nicht zulässig.

Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, jedoch beides nebeneinander auf einer Dachseite ausgeschlossen. Verschiedene Dachgaubenformen auf einer Gebäudeseite sind ebenfalls nicht zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen von Traufe, Giebel (gemessen am Schnitt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut) und vom First jeweils mindestens 1,00 m Abstand einhalten. Sie dürfen insgesamt maximal 1/3 der jeweils zuzurechnenden, traufseitigen Gebäudeaußenwandlänge in Anspruch nehmen.

Die Dachneigung der Dachaufbauten muss mindestens 10° betragen. Die Dachgaube darf nicht den First des Hauptdaches überragen.

Soweit technisch möglich, soll für Dachgauben dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach verwendet werden.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig. Das Anbringen von solartechnischen Anlagen ist ebenfalls zulässig.

B2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B2.1 Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind als lebende Einfriedigung oder offene, eingepflanzte Zäune, Holzzaun oder Metallzaun, bis max. 1,00 m Höhe auszuführen.

B2.2 Stützmauern

Stützmauern sind zulässig. Ist die Stützmauer höher als 1,00m, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens 0,50 m zurück zu setzen, die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen. Stützmauern sind aus Naturstein oder Sandstein zu erstellen, entweder in Gabionen oder als Blocksteinsatz.

B3 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Anlage von Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

B4 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs.2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung:

Bei der Errichtung der Gebäude sind bei Doppelhäusern je Wohnung 1,5 Stellplätze, bei Einzelhäusern je Wohnung 2 Stellplätze herzustellen. Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze für das Gesamtgebäude Bruchzahlen ergeben ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

B5 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,5 m des natürlichen Geländeverlaufs sind nicht zulässig. Dabei ist darauf zu achten, dass der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich geändert wird. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

Ausnahmsweise können nach Prüfung der Bauvorlage auch Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,5 m zugelassen werden.

B6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Die Regenwasserrückhaltung ist durch eine 2-Kammer-Zisterne mit gedrosseltem Ablauf von 10 l/s pro ha befestigter Fläche vorzusehen. Das zur Regenwasserrückhaltung bereitstehende Volumen der 2-Kammer-Zisterne muss mindestens 2 m³ je 100 m² versiegelter/ befestigter Fläche betragen.

(siehe auch: Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziff. A 10.1)

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich den Denkmalschutzbehörden Baden Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörden mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind (§ 20 DSchG).

C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

C3 Geotechnik

Im Plangebiet stehen unter Hangschutt bzw. Talaufüllung unterschiedlicher Mächtigkeit die Schichten des Mittleren Muschelkalks an, die aus einer Wechselagerung von überwiegend dünnbankigem Mergel, und Dolomitstein bestehen.

Auf hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts u. dgl.) wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C4 Grundwasser und Bodenschutz

Der Planbereich liegt in der weiteren Schutzzone (Zone IIIB) des Wasserschutzgebietes „Quelle und Tiefbrunnen Lerchenhof“, ZV WW Friolzheim – Wimsheim (LUBW-Nr. 123). Auf wasserdurchlässig befestigten Flächen sowie auf an die Regenwasserkanalisation angeschlossenen Flächen ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Wagenwaschen) verboten.

C5 Geländeschnitte, Freiflächenplan

Den Bauvorlagen sind als Bestandteil des Lageplanes mindestens zwei Geländeschnitte beizufügen, aus denen das vorhandene und das geplante Gelände sowie die Straßen- und Kanalhöhe hervorgehen (§ 4 LBOVVO). Der Bauvorlage ist ebenfalls ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzung beizufügen.

C6 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

C7 Merkblatt Bagger und Krane

Im Bereich der 20 kV-Freileitungen ist darauf zu achten, dass mit Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 5,0 m zu den Leiterseilen eingehalten wird. Es sind deshalb alle Beteiligten von dieser Notwendigkeit anhand des Merkblatts „Bagger und Krane – elektrische Freileitungen“ der Berufsgenossenschaft zu unterrichten.

C8 Merkblatt Baumstandorte

Baum- und Pflanzmaßnahmen auf Privatgrundstücken müssen so ausgeführt werden, dass eine Beschädigung der Versorgungsleitungen der EnBW, vor allem im Wurzelbereich, ausgeschlossen werden können. Hierzu wird auf das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen. Grundsätzlich bedarf es der Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen. Die Kosten der Schutzmaßnahme sind vom Verursacher zu tragen.

C9 2-Kammer-Retentionszisternen (verbindlich)

Die befestigten (versiegelten) Flächen innerhalb der Privatgrundstücke sind, sofern das Oberflächenwasser beispielsweise nicht versickert werden kann, an eine 2-Kammer-Retentionszisterne anzuschließen. Eine Kammer dient hierbei ausschließlich der Rückhaltung des Oberflächenwassers, das über ein Drosselorgan gedrosselt in den kommunalen Regenwasserkanal eingeleitet wird, das zweite Volumen steht dem Eigentümer zur Nutzung auf seinem Grundstück, bspw. für die Bewässerung, zur Verfügung.

Als Drosselabfluss der 2-Kammer-Retentionszisternen sind 10 Liter pro Sekunde und Hektar befestigter Fläche von den Grundstückseigentümern zu gewährleisten. Dies entspricht einem Drosselabfluss von 0,1 l/s bei einer befestigten Fläche von 100 m². Das zur Regenwasserrückhaltung bereitstehende Volumen der 2-Kammer-Zisterne muss mind. 2 m³ pro 100 m² befestigter Fläche betragen. (vgl. Ziff. B6 der örtlichen Bauvorschriften).

Bei der Nutzung des Niederschlagswassers (aus den Retentionszisternen), **im häuslichen Bereich**, sind die Anforderungen der Trinkwasserverordnung §13 (3) und §17 (2) strikt einzuhalten.

C10 Öffentlicher Spielplatz

Im Geltungsbereich des BP liegen naturbedingte (geogene) Arsenverunreinigungen von ca. 35 mg/kg TM im Boden vor. Der diesbezügliche Prüfwert für Kinderspielflächen ist damit überschritten. Zur Einhaltung der Prüfwerte für Kinderspielflächen nach der Bundesbodenschutzverordnung von 25 mg/kg TM ist der natürlich gewachsene Boden nach Fertigstellung des Kinderspielplatzes mit unbelasteten Boden (Hintergrundwerte nach der „VwV Boden“) in einer Mächtigkeit von ca. 35 cm anzudecken

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	23.09.2008
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	31.07.2009
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (Planeinsichtnahme) § 3 Abs. 1 BauGB	10.08.2009 – 21.08.2009
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	29.10.2008 – 21.11.2008
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 3 Abs. 2 BauGB	09.03.2010
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	12.03.2010
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	22.03.2010 bis 22.04.2010
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	22.03.2010 bis 22.04.2010
Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 4a Abs. 3 BauGB	01.02.2011
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	04.02.2011
Erneute Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 4a Abs. 3 BauGB	14.02.2011 bis 28.02.2011
Erneute Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der erneuten Öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 und 3 BauGB	14.02.2011 bis 28.02.2011

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 15.03.2011
§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW

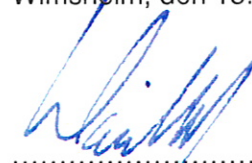
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften 15.03.2011
§ 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW

Inkrafttreten des Bebauungsplanes 18.03.2011
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften 18.03.2011
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

Wimsheim, den 15.03.2011



Mario Weisbrich

Bürgermeister



ANHANG

Pflanzliste

Zur Anwendung sollen überwiegend die nachfolgend aufgeführten heimischen oder standortgerechten Gehölzarten kommen. Auf die Anpflanzung von Koniferen sollte verzichtet werden.

Quellen:

Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU, Karlsruhe 2002

Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter Stand 2001

Pflanzengruppe	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (m)	Hecke Randeingrünung	Bäume heimisch	Straßenbäume
Bäume 1.Ordnung	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	20-30	x		x
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	20-30	x	x	x
	Betula pendula	Birke	20-30	x	x	
	Fagus sylvatica	Rot-Buche	20-30	x	x	
	Fraxinus excelsior	Esche	20-30	x	x	
	Platanus acerifolia	Platane	>20			x
	Populus tremula	Zitter-Pappel	10-25	x		
	Quercus petraea	Trauben-Eiche	20-30	x	x	x
	Quercus robur	Stiel-Eiche	20-30	x	x	x
	Tilia cordata	Winter-Linde	20-25	x	x	
	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	20-30	x	x	
	Tilia tomentosa 'Brabant'	Silber-Linde	20-25			x
	Ulmus glabra	Berg-Ulme	20-30	x		
Bäume 2.Ordnung	Acer campestre	Feld-Ahorn	10-15	x	x	
	Acer campestre 'Elsreijk'	Feld-Ahorn	8-10			x
	Carpinus betulus	Hainbuche	15-20	x	x	
	Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn	10-20			x
	Acer platanoides 'Columnare'	Spitz-Ahorn	10-20			x
	Acer platanoides 'Olmstedt'	Spitz-Ahorn	10-20			x
	Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche	15-20			x
	Corylus colurna	Baum-Hasel	10-20			x
	Fraxinus excelsior 'Diversifolia'	Esche	-20			x
	Fraxinus excelsior 'Atlas'	Esche	-20			x
	Fraxinus excelsior 'Globosa'	Esche	-10			x
	Fraxinus excelsior	Esche	-20			x
	'Westh.Glorie'		-20			x
	Prunus avium	Vogel-Kirsche	10-20	x	x	
	Pyrus callieriana 'Chanticleer'	Chin. Wildbirne	-20			x
	Sorbus aria	Mehlbeere		x	x	
	Sorbus torminalis	Elsbeere		x	x	
	Tilia cordata 'Greenspire'	Stadt-Linde	15-20			x
	Tilia cordata 'Rancho'	Kleinbl. Winter-Linde	-20			x
	Obstbaumhochstämme in Arten und Sorten sowie Wildobstsorten*				x	

Sträucher	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	2-5	x		
	Corylus avellana	Haselnuß	2-8	x		
	Crataegus laevigata	Zweiggrüfl. Weißdorn	2-5	x		
	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	2-5	x		
(G)	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	2-6	x		
(G)	Ligustrum vulgare	Liguster	1-5	x		
	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	2-4	x		
	Prunus spinosa	Schlehe	2-3	x		
	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	2-4	x		
	Rosa canina	Hunds-Rose	1-3	x		
	Rosa rubiginosa	Wein-Rose	1-3	x		
	Salix caprea	Sal-Weide	3-6	x		
	Salix purpurea	Purpur-Weide	2-4	x		
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	2-7	x		
	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	2-5	x		
(SG)	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	3-5	x		

*

Für die Verwendung von Obstgehölzen werden folgende robuste Sorten empfohlen:

- Apfel:** Alkmene, Biesterfelder, Renette, Bittenfelder, Boskoop, Brettacher, Berlepsch, Bohnapfel, Champagnerrenette, Gewürzluiken, Glockenapfel, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Öhringer Blutstreifling, Reanda, Rewena, Rheinischer Krummstiel, Sonnenwirtsapfel, Topaz, Winter-rambour, Zabergäurennette
- Birne:** Bayerische Weinbirne, Champagner Bratbirne, Kirchensaller Mostbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geißhirtle
- Süßkirsche:** Hedelfinger Riesenkirsche, Sam, Büttners rote Knorpelkirsche, Kordia, Regina
- Zwetschge:** Katinka, Bühler Frühzwetschge, Hanita
- Walnuss:** Nr. 139, Nr. 26, Weinsberg 1.

Die Pflanzliste (Sträucher) enthält einige zwei giftige (G) Arten und eine schwach giftige (SG) Art (vgl. Kennzeichnung in Spalte 1). Es wird empfohlen, auf deren Anpflanzung im Bereich von Kinderspielflächen zu verzichten, um Vergiftungsunfälle zu vermeiden.

Gemeinde Wimsheim

Bebauungsplan

„FRISCHEGRUND, 1. ÄNDERUNG“

vom 02.10.2012

Im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Anlagen des Bebauungsplans
- 3 Geltungsbereich
- 4 Bestandteile der 1. Bebauungsplanänderung
 - A Planungsrechtliche Festsetzungen
 - B Hinweise
 - C Verfahrensvermerke



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

2 Anlagen des Bebauungsplans

- Begründung

3 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

4 Bestandteile der 1. Bebauungsplanänderung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Frischegrund, 1. Änderung“ gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Frischegrund“ vom 15.03.2011, in Kraft getreten am 18.03.2011 unvermindert weiter, sofern sie nicht Bestandteil der 1. Bebauungsplanänderung sind.

Bestandteil der 1. Bebauungsplanänderung sind nur:

- Die zeichnerischen Festsetzungen zu Flächen für Garagen und Carports gemäß Darstellung in der Planurkunde,
- Die nachfolgend aufgeführten planungsrechtlichen Festsetzungen, Ziff. A2 und Ziff. A6.

Hierbei bedeuten:

- Schwarzer Text – Bisher schon vorhandene Textbestandteile
- **Roter Text** – Ergänzte Textbestandteile
- ~~Roter Text, durchgestrichen~~ – Entfallende Textbestandteile

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Obergrenze der Grundflächenzahl
- Obergrenze der Geschößflächenzahl
- Höhe der baulichen Anlagen

A2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der maximal zulässigen Firsthöhe (FH max), der maximal zulässigen Traufhöhe (TH max) und der maximal zulässigen talseitigen Wandhöhe (WH_{Tal} max) in Verbindung mit der Bezugshöhe (BZH) entsprechend den Planeinschrieben.

Die Bezugshöhe (BZH) ergibt sich aus der in der Mitte der Gebäudefassade interpolierten Straßenhöhe der Erschließungsstraße. Die Straßenhöhen sind dem Planeinschrieb zu entnehmen. Allgemein kann von der Bezugshöhe um +/- 30 cm abgewichen werden.

Die Firsthöhe bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem First gemessen.

Die Traufhöhe wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen.

Die maximal zulässige Wandhöhe talseitig (WH_{Tal} max) wird zwischen dem talseitig geplanten Gelände entsprechend Bauvorlage und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut ~~in der Mitte der jeweiligen Fassade~~ gemessen.

Die maximal zulässige Wandhöhe talseitig (WH_{Tal} max) darf auf mindestens 60% der talseitigen Wandlänge nicht überschritten werden.

A6 Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb den entsprechend festgesetzten Flächen (Ga/Ca) zulässig. Bei den von der Straße aus gesehenen bergseitigen Grundstücken ist mit ihnen ein Abstand von mindestens 3,00 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einzuhalten.

Offene Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu gelassen werden.

In den Pflanzzwang-Flächen sind Stellplätze, Garagen und Carports grundsätzlich unzulässig.

HINWEISE

B1 Fortbestehende Hinweise

Auf das Kapitel C, Hinweise, des Bebauungsplanes mit Örtlichen Bauvorschriften „Frischegrund“ vom 15.03.2011, in Kraft getreten am 18.03.2011 wird verwiesen; diese behalten Ihre Gültigkeit.

B

VERFAHRENSVERMERKE

VEREINFACHTES VERFAHREN GEM. §13 BAUGB

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	24.07.2012
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	03.08.2012
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat §13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	24.07.2012
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	03.08.2012
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	13.08.2012 bis 13.09.2012
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	13.08.2012 bis 13.09.2012
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	02.10.2012

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen)
dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

Wimsheim, den

Mario Weisbrich, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

.....

Gemeinde Wimsheim

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„FRISCHEGRUND, 2. ÄNDERUNG“

vom 18.12.2012

Im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Anlagen des Bebauungsplans
- 3 Geltungsbereich
- 4 Bestandteile der 1. Bebauungsplanänderung
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Hinweise
- C Verfahrensvermerke



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73)

3 Anlagen des Bebauungsplans

- Begründung

4 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

5 Bestandteile der 2. Bebauungsplanänderung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Frischegrund, 2. Änderung“ gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Frischegrund“ vom 15.03.2011, in Kraft getreten am 18.03.2011, sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Frischegrund, 1. Änderung“ vom 02.10.2012 unvermindert weiter, sofern sie nicht Bestandteil der 2. Bebauungsplanänderung sind.

Bestandteile der 2. Bebauungsplanänderung sind nur:

- Die zeichnerischen Festsetzungen zur Dachform in den Nutzungsschablonen gemäß Darstellung in der Planurkunde,

- Die nachfolgend aufgeführten örtlichen Bauvorschriften, Ziff. B1.1

Hierbei bedeuten:

- Schwarzer Text – Bisher schon vorhandene Textbestandteile
- **Roter Text** – Ergänzte Textbestandteile
- ~~Roter Text, durchgestrichen~~ – Entfallende Textbestandteile

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Planungsrechtlichen Textfestsetzungen sind durch die 2. Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Im zeichnerischen Teil ergeben sich aber Änderungen an allen Nutzungsschablonen bzgl. der zulässigen Dachform.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung

Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb:

~~SD – Satteldach~~

~~PD – Pultdach~~

GD – Geneigte Dächer, mit einer zulässigen Dachneigung von 10° bis 40°

~~Satteldächer (SD) sind auch als Krüppelwalmdach (angewalmtes Satteldach) zulässig, sofern die Trauflänge des Krüppelwalms 20% der Länge der zugehörigen Giebfassade nicht überschreitet.~~

Der Hochpunkt des geneigten Daches ist bei Pultdächern (PD) unter Einbehaltung der festgesetzten Hauptfirstrichtung auf der Nordseite des Gebäudes anzuordnen. Ist die Firstrichtung variabel festgesetzt (Nord-Süd Richtung oder West-Ost Richtung), sind Pultdächer (PD) nur zulässig, wenn eine Ost-West Firstrichtung gewählt wird und der First (Hochpunkt des geneigten Daches) im Norden angeordnet wird.

Bei allen anderen Dachformen gelten nachfolgende Regelungen:

- Bei der **Hauptfirstrichtung Ost-West** darf der Hochpunkt eines geneigten Daches, um max. 10% der nord-südlichen Aussenwandlänge, von der Mit-

telachse des Gebäudes aus in südlicher Richtung verschoben werden. In nördliche Richtung gelten diesbezüglich keine Beschränkungen.

Ausnahmen bezüglich der Dachneigung und –form können zugelassen werden:

- für untergeordnete Dächer, untergeordnete Bauteile, für Dächer von Dachgauben, Vordächer und Dächer von Vorbauten etc.
- für Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und Stellplätzen mit Schutzdächern (Carports).

Sonderdachformen können zudem aus energietechnischen Gründen ausnahmsweise zugelassen werden.

Dachdeckung

Zulässig sind rote, rotbraune und anthrazitfarbene Dachdeckungselemente sowie begrünte Dächer. Reflektierende Materialien und glasierte Ziegel sind für die Dachdeckung nicht zulässig.

Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sind zulässig, sofern diese sich bei geeigneten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, jedoch beides nebeneinander auf einer Dachseite ausgeschlossen. Verschiedene Dachgaubenformen auf einer Gebäudeseite sind ebenfalls nicht zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen von Traufe, Giebel (gemessen am Schnitt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut) und vom First jeweils mindestens 1,00 m Abstand einhalten. Sie dürfen insgesamt maximal 1/3 der jeweils zuzurechnenden, traufseitigen Gebäudeaußenwandlänge in Anspruch nehmen.

Die Dachneigung der Dachaufbauten muss mindestens 10° betragen. Die Dachgaube darf nicht den First des Hauptdaches überragen.

Soweit technisch möglich, soll für Dachgauben dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach verwendet werden.

HINWEISE

C1 Fortbestehende Hinweise

Auf das Kapitel C, Hinweise, des Bebauungsplanes mit Örtlichen Bauvorschriften „Frischegrund“ vom 15.03.2011, in Kraft getreten am 18.03.2011 wird verwiesen; diese behalten ihre Gültigkeit.

C

VERFAHRENSVERMERKE

VEREINFACHTES VERFAHREN GEM. §13 BAUGB

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	02.10.2012
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	19.10.2012
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat §13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	02.10.2012
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	19.10.2012
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 3 Abs. 2 BauGB	29.10.2012 bis 29.11.2012
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	29.10.2012 bis 29.11.2012
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).	
Wimsheim, den	
Mario Weisbrich, Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	