

Auszug aus der
Niederschrift
über die Verhandlungen
des Gemeinderats.
- öffentlich -

Verhandelt am 15.3.1976
Anwesend: Der Bürgermeister und 10 Gemeinderatsmitglieder, Normalzahl: 10
Beurlaubt: -
Außerdem anwesend: Schriftführer GAI Kürbel

§ 90

Bebauungsplan Hohlweg-Nord

Vorgang: § 79 ö

- Die Gemeinderäte Blessing, Hassler, Klingel und Wochele nehmen wegen Befangenheit an Beratung und Beschlußfassung nicht teil und verlassen den Sitzungssaal -

Der Vorsitzende nimmt Bezug auf die Beratung am 27.1.1976. Der geänderte Bebauungsplanentwurf habe vom 9.2. - 9.3.1976 öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht. Da auch der Regionalverband Nordschwarzwald und der Gemeindeverwaltungsverband Heckengäu keine Bedenken erhoben haben, könnte nun der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Der Vorsitzende schlägt vor, einen entsprechenden Beschluß zu fassen.

Dem wird zugestimmt.

Es wird

einstimmig beschlossen:

Es wird folgende Satzung erlassen:

S a t z u n g

über den Bebauungsplan Hohlweg-Nord

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG), §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. S. 352) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 22. Dezember 1975 (Ges.Bl. 1976 S. 1) hat der Gemeinderat am 16.3.1976 den Bebauungsplan für das Gebiet Hohlweg-Nord als Satzung beschlossen.

Auszug für Gemeindepflege

.. .. Landratsamt
.. .. Reg. Akten
.. ..

Diesen Auszug beglaubigt:



Bürgermeister:

22. März 1976

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan (§ 2 Ziff. 2).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Begründung
- 2) Plan (mit Bauvorschriften)

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

GENEHMIGT

gemäß § 11 BBauG i. V. mit § 2 Abs. 2
Ziff. 1, 2. VO der Landesregierung zur
Durchführung des BBauG

Pforzheim, den 9. April 1976

Landratsamt Enzkreis

In Vertretung



Burckhardt



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundlage des Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz vom 23.6.1960, die Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968, gültig ab 1.1.1969 und die Landesbauordnung vom 26.6.1972, gültig ab 1.7.1972 sowie die weiterführenden Verordnungen und Erlasse.

Die durch Zeichnung, Farbe und Schrift im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden durch die nachfolgenden planungs- und baurechtsrechtlichen Festsetzungen ergänzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BBauG und BauNVO)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BBauG)

Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

- (1) Reine Wohngebiete dienen ausschliesslich dem Wohnen
- (2) Zulässig sind Wohngebäude.
- (3) Ausnahmsweise werden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen.

Teilgebiet 2 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

(1) Alle meine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude.
2. die der Verwertung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise werden zugelassen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
4. Gartenbaubetriebe,
6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Die sonstigen in § 4 (3) genannten Ausnahmen werden nicht zugelassen. (§ 1 (4) BauNVO)

1.2 MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 - 20 BauNVO)

Nach Planeintrag.

1.3 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise

1.4 STELLUNG UND HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 1 b, d, e BBauG)

Die Lage der Gebäude ist durch Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung bestimmt. Für die Stellung der Gebäude sind die eingetragenen Firstrichtungen bindend. Garagen sind mind. 5,0 m von der Gehweghinterkante zurückzusetzen.

Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses wird bei der Baugenehmigung festgelegt.

1.5 NEBENANLAGEN (§ 15 BauNVO)

Als Nebenanlagen werden Kinderspielflächen, Mülltonnenschränke, Wäschetrocknungs- und Teppichklopfgeräte zugelassen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 110 LBO)

2.1 GEBÄUDEHÖHE, DACHFORM UND AUSSERE GESTALTUNG (§ 110 (1) 1 LBO)

Bei 1-geschossigen Gebäuden darf die Höhe, gemessen vom neuangelegten Gelände bis Beginn des Dachraumes - d.h. Schnitt von Aussenwand und Dachhaut - nicht mehr als 3,2 m betragen.

Dachneigung entsprechend Planeintrag, in den einzelnen Teilgebieten verschieden.

Die Dachdeckung ist aus dunklem Material herzustellen.

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Garagen sind in baulichem Zusammenhang mit Wohngebäuden unter einer Dachfläche mit gleicher Neigung zugelassen oder können mit Flachdach max. 2,5 m hoch auf die Grundstücksgrenze gesetzt werden.

2.2 AUSSERANLAGEN (§ 110 (1) 4 LBO)

Einfriedigungen zu öffentlichen Flächen hin - sind soweit gewünscht - als lebende Hecken, ggfs. in Verbindung mit zurückgesetztem Draht- oder Holzzaun auf höchstens 0,3 m hohem Sockel zulässig, Gesamthöhe 1,0 m.

3. BAUGESTALTERISCHE HINWEISE

3.1 Alle Flächen, die nicht bebaut sind, soweit sie nicht als Gehweg, Hoffläche oder Stellplatz befestigt sind, sollen bepflanzt und gärtnerisch gestaltet werden.

3.2 Alle Leitungen im Planungsgebiet sollen verkabelt werden.

3.3 Müllbehälter sollen optisch abgeschlossen untergebracht werden.

ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (5) BBauG)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (4) BauNVO)
- WR Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
- I Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
- 0,5 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)
- 0 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- öffentliche Verkehrsfläche
- Sicherheitsstreifen
- Fahrbahn
- Gehweg
- Befahrbarer Weg (§ 9 (1) 3 BBauG)
- Leitungsrecht (§ 9 (1) 11 BBauG)
- A Bestehender Abwasserkanal
- W Bestehende Wasserleitung
- A Geplanter Abwasserkanal
- W Geplante Wasserleitung
- Böschung
- Firstrichtung bindend
- Firstrichtung alternativ
- Parzellengrenze (Vorschlag)
- V Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen (§ 127 (2) 3, § 9 (1) 3 BBauG und § 1 (4) BFernStrG)
- U Umformerstation

NUTZUNGSSCHABLONE			
Teil-	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	
gebiet	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Dachneigung
1	WA	0,4	0,5
			25-30°

BEBAUUNGSPLAN HOHLWEG-NORD GEMEINDE WIMSHEIM - ENZKREIS			
VERFAHRENSVERMERKE			
Kartographische Darstellung des Zustandes	Aufnahme durch Ingenieurbüro Dipl.-Ing. A. Ruff + Dipl.-Ing. P. Weller		
Städtebauliche Darstellung und Planung	Arbeitsgemeinschaft Bauleitplanung Architekt: Dipl.-Ing. Gerhard Weber 7 Stuttgart 1, Grillparzerweg Tel. (0711) 29292 Ingenieure: Dipl.-Ing. A. Ruff Dipl.-Ing. P. Weller 7251 Priedelheim, Talstr. 5 Tel. (07044) 5061 gea 20.1.1976 am 24.1.1974. <i>(Unterschrift)</i>		
	GEMEINDE WIMSHEIM		
Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BBauG	am 28.8.1973		
Auslegungsbeschluss § 2 (6) BBauG	am 29.1.1974		
Bekanntmachung der Auslegung Öffentl. Auslegung § 2 (6) BBauG	am 1.2.1974 → 30.4.1974 vom 11.2.1974 9.2.1974 bis 11.3.1974 9.3.1974		
Beschluss über Bedenken und Anregungen § 2 (6) BBauG	am 27.4.1974		
Satzungsbeschluss	am 16.3.74 <i>(Unterschrift)</i>		
Genehmigung § 11 BBauG	am		
Erlaß der Genehmigungsbehörde Nr.	<i>(Unterschrift)</i>		
	GEMEINDE WIMSHEIM		
Bekanntmachung der Genehmigung und Auslegung sowie Inkrafttreten § 12 BBauG	am		
Öffentliche Auslegung § 12 BBauG	vom..... bis..... <i>(Unterschrift)</i>		

GENEHMIGT

gemäß § 11 BBauG i. V. mit § 2 Abs. 2
Ziff. 1, 2. VO der Landesregierung zur
Durchführung des BBauG

Pforzheim, den 9. April 1976

Landratsamt Enzkreis
In Vertretung



Burckhardt

B E G R Ü N D U N G

BEBAUUNGSPLAN " H O H L W E G - N O R D " W I M S H E I M

I. Allgemeines

Das Bebauungsplangebiet liegt im Westen der Gemeinde zwischen der Seehausstrasse und dem Hohlweg und umfaßt ca. 2,8 ha. Es ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes möchte die Gemeinde dem Wunsche der Grundbesitzer entsprechen, ihre Parzellen baulich zu nutzen. Der nordöstliche Teil mit den vorhandenen Gebäuden mußte in die Planung aufgenommen werden, um das Gebiet planerisch und baurechtlich zu ordnen damit die Baulücken geschlossen werden können.

Im Bebauungsplangebiet können 26 neue Gebäude erstellt werden für ca. 80 Einwohner, 10 Gebäude bestehen bereits. Es wurde im südwestlichen Bereich Reines Wohngebiet, zum Ortszentrum hin Allgemeines Wohngebiet Ausgewiesen. Vorgesehen sind - entsprechend den Wünschen der Eigentümer - kleine Grundstücke für Einfamilienhausbebauung.

Ein Spielplatz liegt unmittelbar im Anschluß an das Plangebiet neben dem Kindergarten.

Erschlossen wird das Bebauungsplangebiet durch den Schulackerweg, der bedingt durch die bestehenden Anschlüsse mit einer Neigung bis zu 10 % und teilweise in einem Einschnitt ins Gelände bis zu 1 m geführt werden muß und die Verbindung zwischen Seehausstrasse und Kindergarten schafft und gleichzeitig die 2. Zufahrt für den künftigen Sportplatz. Zwei befahrbare Stichstrassen zweigen vom Schulackerweg zu den Wohnhäusern ab. Der Hohlweg im Süden außerhalb des Plangebietes gelegen, bildet die Fußwegverbindung von der Ortsmitte zum Kindergarten.

II. Bodenordnende Maßnahmen

Um bebaubare Grundstücke zu erhalten ist eine Umlegung notwendig, sie wurde eingeleitet. Das vorgesehene Umlegungsgebiet ist ca. 1,5 ha groß mit einem bestehenden Gebäude und 19 vorgesehenen neuen Gebäuden.

III. Kosten

Der Gemeinde entstehen voraussichtlich folgende Kosten, wobei die benötigten Flächen durch den Flächenabzug bei der Umlegung gedeckt sind.

Die entstehenden Folgekosten, die Kosten für anteilige Flächen der öffentlichen Einrichtungen und Erschliessungskosten die durch die Realisierung des Bebauungsplanes außerhalb des Plangebietes entstehen, sind in dieser Aufstellung nicht berücksichtigt.

1. Umfang des Erschliessungsaufwandes
(§ 128 i.V. mit § 40 BBauG) für

1.1 die erstmalige Herstellung der Erschliessungsanlagen einschl. Einrichtung für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung
(ohne Seehausstrasse, die bereits ausgebaut ist) DM 170 000.--

1.2 Kostenverteilung auf Grund der Satzung über Erschliessungsbeiträge vom
Gesamtkosten DM 170 000.--

Zuschüsse - DM

Erschliessungsbeiträge - DM .150.000.--

Gemeindeanteil DM 20.000.--
.....

2. Kosten, die nicht zum Erschliessungsaufwand gehören (§ 128 (3) BBauG)

2.1 Kanalkosten (§ 127 (4) BBauG DM 100 000.--

Abgaben lt. Satzung vom 14.11.72 - DM 80 000.--
.....

Zuschüsse - DM

Gemeindeanteil DM 20 000.--
.....

2.2 Kosten der Wasserversorgungsanlagen DM 50 000.--
(§ 127 (4) BBauG)

Abgaben lt. Satzung vom 14.11.72 - DM 40 000.--
.....

Zuschüsse - DM

Gemeindeanteil DM ..10.000.--
.....

3. Zusammenstellung der der Gemeinde verbleibenden Kosten

aus 1.2 DM ..20.000.--

aus 2.1 DM ..20.000.--

aus 2.2 DM ..10.000.--

Insgesamt DM ..50.000.--
=====

Aufgestellt: 24.1.1974

Arbeitsgemeinschaft Bauleitplanung
DIPL-ING. GERHARD WEBER
FREIER ARCHITEKT
7000 STUTTGART-NORD
GRUPPARZERWEG 6, TEL. 29 29 28

