

S a t z u n g
über Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet Hohlweg-Nord

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) (BBauG), §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.6.1972 (Ges.Bl.S. 351) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 22.12.1975 (Ges.Bl. 76 S. 1) hat der Gemeinderat am 20. April 1979 die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet Hohlweg-Nord der am 15.4.1976 in Kraft getreten ist, als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes sind

1. Deckblatt zum Beb. Plan Hohlweg-Nord vom 8.11.1978
2. Begründung hierzu.

§ 2

Inhalt der Änderung/Ergänzung/Aufhebung

Der Lageplan nach § 1 wird zeichnerisch (durch ein Deckblatt) geändert nach Maßgabe der Begründung vom 28.11.1978.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wimsheim, den 20.4.1979



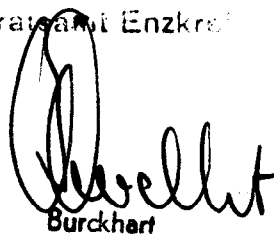
GENEHMIGT

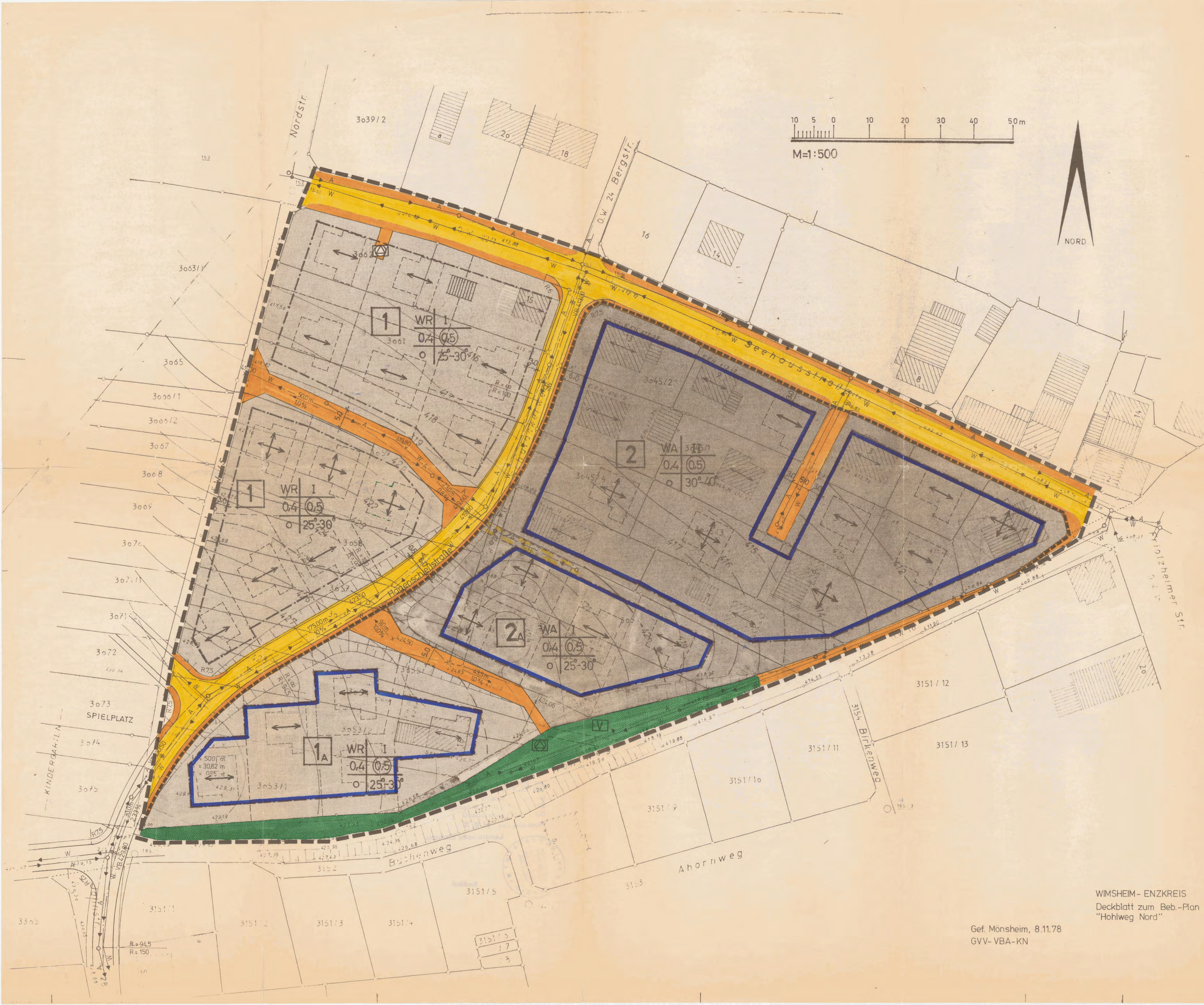
gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 V. mit § 2 Abs. 1
Ziff. 1, 2 V. d. Landesregierung
Durchführung des OBauG

Pforzheim, den 17. 07. 79

Landratsamt Enzkreis




Burckhart



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 20.6.1972, 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 baurechtlichen 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) Allgemeine 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 Kinderspielplätze, Mülltonnenschränke, Wäschetrocknungs- und Teppichklopfgeräte zugelassen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 110 LBO)

2.1 GEBÄUDEHÖHE, DACHFORM UND ÄUSSERE 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.

2.1.1 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 AUSSENANLAGEN (§ 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, Hofffläche 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.

zu 2.1.1 Das Verbot von Dachaufbauten gilt nur für die Teilgebiete 1A, 2A westlich der Hagenschieflstrasse.

In den Teilgebieten 1A, 2A östlich der Hagenschieflstrasse werden Dachaufbauten zugelassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 (§ 9 (1) 3 BBauG)

Sicherheitsstreifen

Fahrbahn

Gehweg

Befahrbarer Weg (§ 9 (1) 3 BBauG)

Leitungsrecht (§ 9 (1) 11 BBauG)

Bestehender Abwasserkanal

Bestehende Wasserleitung

Geplanter Abwasserkanal

Geplante Wasserleitung

Böschung

Firstrichtung bindend

Firstrichtung alternativ

Parzellengrenze (Vorschlag)

Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen (§ 127 (2) 3, § 9 (1) 3 BBauG und § 1 (4) BFernStrG)

Umformerstation

NUTZUNGSSCHABLONE

1 WA 1 0,4 0,5 0 25-30°

Teilgebiet

Art der Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

Bauweise

Dachneigung

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

1. (0711) 292928

Ingenieure: Dipl.-Ing. A. Ruff

Dipl.-Ing. P. Weller

7251 Frielzheim, Talstr. 5

1. (07044) 5061

geß 20.1.1976

am 24.1.1974

(Unterschrift)

GEMEINDE WIMSHEIM

Aufstellungsbeschluß § 2 (1) BBauG

am 24.8.73

für die Änderung:

10.10.73

Auslegungsbeschluß § 2 (6) BBauG

am 29.7.74

18.11.73

Bekanntmachung der Auslegung

am 12.7.74

22.1.79

Öffentl. Auslegung § 2 (6) BBauG

vom 29.7.74

22.1.79

bis 22.1.79

Beschluß über Bedenken und Anregungen § 2 (6) BBauG

am 22.1.79/20.7.76

12.3.76

Satzungsbeschluß

am 16.3.76

nicht erforderlich

20.4.79

(Unterschrift)

Genehmigung § 11 BBauG

am 9.4.76

Erlaß der Genehmigungsbehörde

Nr.

(Unterschrift)

GEMEINDE WIMSHEIM

Bekanntmachung der Genehmigung und Auslegung sowie Inkrafttreten § 12 BBauG

am

Öffentliche Auslegung § 12 BBauG

vom

bis

(Unterschrift)

WIMSHEIM - ENZKREIS

Deckblatt zum Beb.-Plan

"Hohlweg Nord"

Gef. Mönshheim, 8.11.78

GVV - VBA-KN

GENEHMIGT

gemäß § 11 BauG LV mit § 2
Ziff. 1, 2, VO der Landesregierung
Durchführung des BauG

Pforzheim, den 17. 07. 79

Landratsamt Enzkreis



Burckhart

LANDKREIS ENZKREIS

GEMEINDE WIMSHEIM

BEBAUUNGSPLAN "HOHLWEG NORD"

BEGRÜNDUNG (gem. § 9 und § 13 BBauG) zur Änderung der Dachform und äußeren Gestaltung für die Teilgebiete 1A, 2A und 2 zwischen Hagenschiess-Straße und Hohlweg

1. Abgrenzung des zu ändernden Planungsbereiches (Geltungsbereich) des Bebauungsplans vom 20.01.74.

Die geplante Änderung betrifft die Teilgebiete 1A, 2A und 2 zwischen Hagenschiess-Straße und Hohlweg.

Der zu ändernde Bereich wird begrenzt:
im Norden von der Seehausstraße
im Süden vom Hohlweg
im Westen von der Hagenschiess-Straße
im Osten vom Hohlweg.

2. Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Für den zu ändernden Planungsbereich (Teilgebiete 1A, 2A und 2 zwischen Hagenschiess-Straße und Hohlweg) besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan vom 24.01.74. Das von der Änderung betroffene Gebiet ist Teil des Gesamtbebauungsplans.

Die geplante Änderung betrifft eine Aufhebung des in der Textlichen Festsetzung unter 2.1 "Gebäudehöhe, Dachform und äußere Gestaltung" eingetragenen Verbotes von Dachaufbauten und soll auf Wunsch von Grundstücksbesitzern und Bauherren in o.g. Teilgebieten mit folgender Begründung durchgeführt werden:

zu 2. Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Da im Teilgebiet 2 eine Dachneigung von 30° - 40° zugelassen ist, bedeutet für verschiedene Eigentümer der Einbau von Dachaufbauten eine Verbesserung der Belichtung und Nutzung ihrer Räume im Dachgeschoß. Da bereits einige früher erstellte Gebäude in den Teilgebieten 1A, 2A und 2 zwischen Hagenschliess-Straße und Hohlweg Dachaufbauten haben, sollten diese aus städtebaulichen Gründen und auf Grund der vorhandenen Gebäudemischung "Alt-Neu" auch allgemein zugelassen werden.

Da außer der Aufhebung des Verbotes von Dachaufbauten für die Teilgebiete 1A, 2A und 2 gegenüber dem vorhandenen Bebauungsplan nichts verändert wird, dürfte die geplante Änderung für die Nutzung der benachbarten Grundstücke und Bauquartiere von unerheblicher Bedeutung sein.

Das Verbot von Dachaufbauten sollte in den beiden Teilgebieten 1 westlich der Hagenschliess-Straße bestehen bleiben, da hier mit 1 Ausnahme (Umbau Ecke Seehaus-Hagenschliess-Straße) keine älteren Gebäude stehen und diese beiden Teilgebiete als einheitlich (entsprechend den Festlegungen des Beb.-Planes) zu bebauende Quartiere zu sehen sind. Da in beiden Teilgebieten die Dachneigung mit 25° - 30° und die Höhe der Außenwände bis zur Dachhaut mit 3,20 m (ab OK-Gelände) festgelegt sind, dürfte ein Vollausbau mit Dachaufbauten kaum in Frage kommen. Für DG-Räume mittig unter dem First erscheinen Dachflächenfenster oder Dachausschnitte sinnvoller. Dachaufbauten würden bei flach geneigten Dächern (25°) und einem relativ kleinen Baukörper unverhältnismäßig schwer und wuchtig auf diesen dominieren.

3. Bodenordnung Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen sind für die Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Umlegungen zur Erschließung oder Neugestaltung der Grundstücke entfallen.

4. Erschließung; Ver- und Entsorgung

Die betreffenden Grundstücke sind über die Seehausstraße, Hagenschliess-Straße und den Hohlweg verkehrsmäßig erschlossen.

Anschlußmöglichkeiten an die vorhandenen Wasser- und Stromversorgungsnetze sind vorhanden, ebenso an das vorhandene Kanalnetz .

5. Erschließungskosten

Auf Grund der geplanten Änderung entstehen weder der Gemeinde noch den Grundstückseigentümern Erschließungskosten.

7251 Mönshheim, den 28. November 1978

Gemeindeverwaltungsverband
„Hockengäu“
Verbandsbauamt
Baumgarten - Postfach 50
7251 Mönshheim