

G E M E I N D E W I M S H E I M

E N Z K R E I S

S A T Z U N G

über die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Lohweg/ Steig".

Auf Grund der §§ 1,2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.76 (BGBl. 1 S. 2256) (BBauG), §§ 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 28.11.1980 (Ges.Bl. S 770) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 22.12.1975 (Ges.Bl. 76 S.1) hat der Gemeinderat am 25.2.1986 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Lohweg/Steig" der am 14. Juli 1972 in Kraft getreten ist, als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung und Erweiterung

Gegenstand der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sind

- 1) Lageplan vom Februar 1985/Dezember 1985, gefertigt vom Architekturbüro Weller, Mönsheim
- 2) Textteil vom Dezember 1985, gefertigt vom Architekturbüro Weller, Mönsheim
- 3) Begründung hierzu vom Dezember 1985

§ 2

Inhalt der Änderung

Der Lageplan nach § 1

- wird zeichnerisch geändert und ergänzt nach Maßgabe der Begründung vom Dezember 1985
- wird ergänzt durch den Textteil hierzu nach Maßgabe der Begründung vom Dezember 1985

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

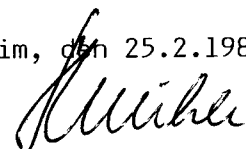
Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den auf Grund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wimsheim, den 25.2.1986



Bürgermeister

Der obengenannte Bebauungsplan wurde am

vom genehmigt.

Genehmigung wurde am

durch öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am
in Kraft getreten.

(Ort, Datum)

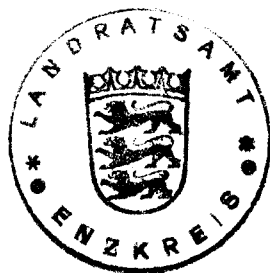
(Unterschrift)

GENEHMIGT

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

Pforzheim, den 12. Mai 1985

Landratsamt Enzkreis



[Handwritten signature]
Burckhart

BAUGEB. "LOH/FRIOLZHEIMER WEG"
WIMSHEIM/ ENZKREIS

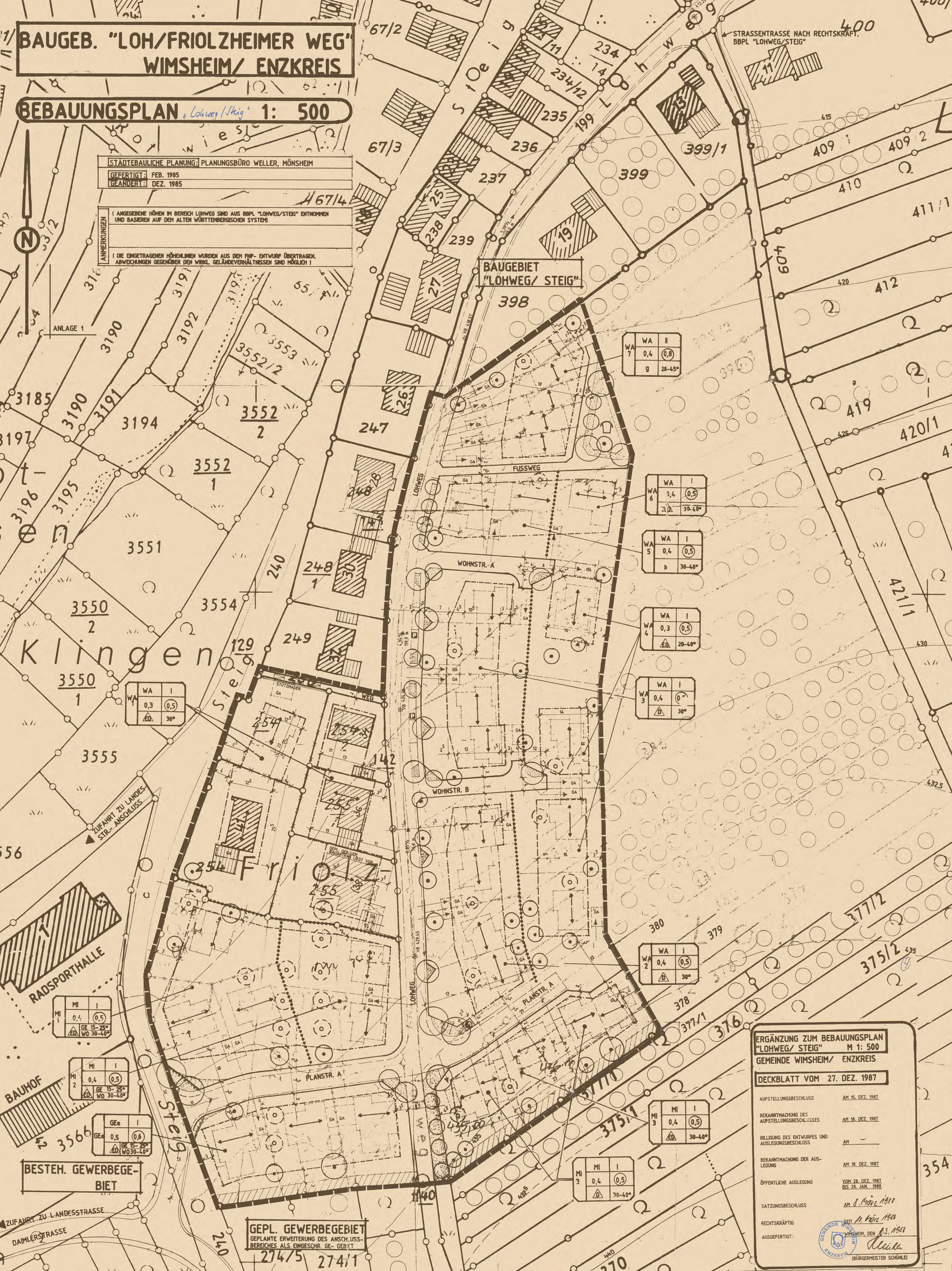
BEBAUUNGSPLAN "Lohweg/Steig" 1: 500

STADTBAULICHE PLANUNG PLANUNGSBÜRO WELTER, MÖNSHEIM
GEFERTIGT: FEB. 1985
GEANDERT: DEZ. 1985

ANGEGEBENE HÖHEN IM BEREICH LOHWEG SIND AUS BBPL "LOHWEG/STEIG" ENTNOMMEN UND BASIEREN AUF DEN ALTEN WÜRTTEMBERGISCHEN SYSTEM

ANMERKUNGEN
DIE EINGETRAGENEN HÖHENLINIEN WURDEN AUS DEM RP-ENTWURF ÜBERTRAGEN. ABWEICHUNGEN GEGENÜBER DEN WIRKL. GELÄNDEVERHÄLTNISSEN SIND MÖGLICH!

BAUGEBIET
"LOHWEG/ STEIG"



ZEICHENERKLÄRUNGEN

- UMFANGSGRENZE DES BEBAUUNGSPLANES § 9, 71 BBAUG
- BAUGRENZE § 9, 11, 2 BBAUG
- NUTZUNGSÄNDERUNGSGRENZE § 9, 11, 4 BBAUG + § 16, 51 BAUNVO
- GRENZE UNTERSCHIEDL. GEBÄUDE- U. FIRSTRICHTUNGEN § 9, 11, 2 BBAUG
- VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

TEILGEBIET	GENÜSS- QUALITÄT	ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLE- STÄNDIGEN GEWÄSSER- FLÄCHEN
	BAUWEISE	DACHNEIGUNG IN °

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE
GE= EINGESCHRÄNKTES GEWERBEBEZIEH GEM. 18 IN VERB. MIT § 1
WA= ALLGEMEINES WOHNBEZIEH GEM. § 4 BAUNVO
MI= MISCHBEZIEH GEM. § 6 BAUNVO
BAUWEISEN:
GA= OFFENE BAUWEISE NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER § 22, 2 BAUNVO
ZA= OFFENE BAUWEISE NUR DOPPELHÄUSER § 22, 2 BAUNVO
g= GESCHLOSSENE BAUWEISE § 22, 3 BAUNVO
b= ABWEICHENDE BAUWEISE: EINSEIT, GRENZANBAU § 22, 4 BAUNVO

- BESTEHENDE GEBÄUDE
- NACHRICHTL. ANGELEGTE VORGESCHLAG. GEBÄUDEUMRISSE
- ZWINGEND FESTGELEGTE HAUPTFIRSTRICHTUNG § 9, 11, 4 BBAUG
- VERKEHRSFLÄCHE: WOHNSTRASSEN OHNE HÖHENMÄSS. TRENNUNG
DER VERKEHRSFUNKTIONEN- FUSSWEGE § 9, 11, 1 BBAUG
(DETAILGESTALTUNG NACH TIEFBAUTECHNISCHER FACHPLANUNG)
- BINDEND FESTGELEGTE GRUNDST. ZUFABRT ZU GARAGEN-
STANDORTEN § 9, 11, 4 BBAUG
- ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE MIT PFLANZGEBOT FÜR BODENDECKER
U. NIEDERE STRÄUCHER § 9, 11, 15-25a BBAUG
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE- KINDERSPIELPLATZ § 9, 11, 15 BBAUG
- PFLANZGEBOT IN PRIV. GRÜNFLÄCHE FÜR STRAUCHPFLANZUNG
UND EINZELNE LAUBBÄUME § 9, 11, 25a BBAUG
- PFLANZGEBOT F. HOCHSTÄMMIGE LAUBBÄUME § 9, 11, 25a BBAUG
- PFLANZBINDUNG F. BESTEH. OBSTBÄUME § 9, 11, 25b BBAUG
- NACH MÖGLICHKEIT ZU ERHALTENDE, BESTEHENDE BÄUME § 9, 11, 25b BBAUG
- NACHRICHTL. DARGEST. OBSTBAUMBESTAND AUSSERHALB
DES BBPL- GELTUNGSBEREICHES
- TRAFOSTATION § 9, 11, 12-14 BBAUG
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHEN § 9, 11, 10 + 11 BBAUG
- ABGRAB. U. AUFSCUTT. ZUR HERSTELLUNG DER
ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN § 9, 11, 24 BBAUG

GENEHMIGT
gemäß § 11 BBAUG i. V. mit § 2 Abs. 2
Ziff. 1, 2. VO der Landesregierung zur
Durchführung des BBAUG
Pforzheim, den 12. Mai 1986
Landratsamt Enzkreis



Vorgeschlagene Änderung
§ 13 BBAUG i. V.
Restriktionen siehe
Verfahrensvermerke!
05.04.88
ef.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BBAUG am... 06.11.1984...
- Bekanntmachung des Auf-
stellungsbeschlusses § 2 (1) BBAUG am... 09.11.1984...
- Öffentliche Darlegung
und Anhörung § 2a (2) BBAUG am... 05.03.1985...
- Benachrichtigung und Betei-
ligung der Träger öffent-
licher Belange, sowie de-
ren Stellungnahme § 2 (5) BBAUG vom... 11.03.1985
bis...
- Billigung des Entwurfes
und Auslegungsbeschluss § 2a (6) BBAUG am... 10.02.1985...
- Bekanntmachung der Auslegung am... 20.02.1985...
- Öffentliche Auslegung vom... 02.04.1986
bis... 03.04.1986
- Beschluss über Bedenken
und Anregungen § 2a (6) BBAUG am... 25.02.1986...
- Mitteilung des Beschlusses über
Bedenken und Anregungen an die
einzelnen Bürger, welche Beden-
ken und Anregungen vorgebracht
haben am... 04.03.1986...
- Satzungsbeschluss § 10 BBAUG am... 25.02.1986...
(Unterschrift)
- Genehmigung gem. § 11 BBAUG am... 12.05.1986...
(Unterschrift)
- Erlaß der Genehmigungsbehörde
Nr. 622-A 21-Ed am... 30.04.1986...
(Unterschrift)
- Bekanntmachung der Genehmigung,
Auslegung, sowie Inkrafttreten
gem. § 12 BBAUG am... 30.04.1986...
(Unterschrift)
- Öffentliche Auslegung § 12 BBAUG vom... 30.04.1986
bis... 05.05.1986
(Unterschrift)

ERGÄNZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
"LOHWEG/ STEIG" M 1: 500
GEMEINDE WIMSHEIM/ ENZKREIS

DECKBLATT VOM 27. DEZ. 1987

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS AM 15. DEZ. 1987
- BEKANNTMACHUNG DES AUF-
STELLUNGSBESCHLUSSES AM 18. DEZ. 1987
- BILLIGUNG DES ENTWURFS UND
AUSLEGUNGSBESCHLUSS AM
- BEKANNTMACHUNG DER AUS-
LEGUNG AM 18. DEZ. 1987
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG VOM 28. DEZ. 1987
BIS 28. JAN. 1988
- SATZUNGSBESCHLUSS AM 8. März 1988
- RECHTSKRÄFTIG SETZ 11. März 1988
- AUSGEFERTIGT: WIMSHEIM, DEN 13. März 1988
(BÜRGERMEISTER SCHÜLL)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

35

ZUM

BEBAUUNGSPLAN "Lohweg/Steig"
"LOH/ PRIOLZHEIMER WEG", WIMSHEIM / ENZKREIS

Rechtsgrund- : - Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 6. Juli 1977
lagen : - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Fass. v. 15.9.1977
- Landesbauordn. Baden- Württemberg (LBO) i.d.F. v. 28.11.83
- Planzeichenverordnung 81 (PlanzV 81) vom 30.7.1981
- Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GO) vom
25.7.55 i.d.F. v. 22.12.75, geändert am 12.2.1980

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten sämtliche bisher für den Geltungsbereich bestehenden Rechtsvorschriften außer Kraft, sofern sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechen.

I. PLANUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9,1) BBauG
§§ 1- 15 BauNVO
- 1.1 Die im Plan entsprechend gekennzeichneten Teilgebiete WA 1- WA 7 werden- gem. §4 BauNVO - als ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) festgelegt.
Zulässig sind die in § 4,2) BauNVO genannten Regelnutzungen. Ausnahmsweise werden im Teilgebiet WA 1 (gem. § 4,3), 2. BauNVO) "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" zugelassen.
Im übrigen werden die Ausnahmen nach § 4,3) BauNVO ausgeschlossen.
- 1.2 Gem. § 4,4) BauNVO wird bestimmt, daß in den Teilgebieten WA 2- WA 6 Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen enthalten dürfen.
- 1.3 Die Teilgebietsbereiche MI 1- MI 3 werden - gem. § 6 BauNVO- als MISCHGEBIET (MI) festgesetzt. In den Teilgebieten MI 1- MI 2 sind sämtliche in § 6,2) BauNVO genannten Regelnutzungen zugelassen; im Teilgebiet MI 3 werden die zulässigen Nutzungen auf Wohngebäude und Geschäfts- u. Bürogebäude (Nutz. gem. § 6,2), 1.+ 2. BauNVO) beschränkt. Die Ausnahmen nach § 6,3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.4 Der südlich der Planstraße A- zwischen Lohweg und Steig- liegende Bereich wird, gem. § 8 in Verbindung mit § 1 BauNVO, als EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (GEe) festgelegt. Zulässig sind die Nutzungen nach § 8,2)+ 3) BauNVO. Einschränkend wird bestimmt, daß nur solche Betriebe und Anlagen erlaubt sind, "die das Wohnen nicht wesentlich stören".

ausgefertigt:

Wimsheim, den 25. Feb. 1986

Bürgermeister:

Meiler

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9,1) BBauG
§§ 16- 21a BauNVO
§ 2 LBO

2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung maßgeblich. Die angegebenen Werte sind Höchstwerte, die jedoch nur im Rahmen der als "überbaubar" ausgewiesenen Fläche realisierbar sind.

2.2 Die in der Planzeichnung angegebenen Vollgeschoßzahlen sind zwingend einzuhalten.

3. Bauweise

§ 9,1) BBauG
§ 22 BauNVO

3.1 Die gemäß §22 BauNVO vorgeschriebenen Bauweisen sind aus den Nutzungsschabloneneinträgen in der Planzeichnung ersichtlich.

3.2 Ergänzend wird für das Teilgebiet WA 5 festgelegt, daß die Gebäude mit Grenzanbau an der östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden müssen. Die Grenzwand ist als Brandwand auszubilden; sie ist mindestens frostfrei unter die mittlere Geländehöhe des an sie angrenzenden Baugrundstückes zu gründen (bezüglich der Frage des grenzübergreifenden Arbeitsraumes zur Herstellung der Grenzwand wird auf das Nachbarrechtsgesetz verwiesen).

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9,1) BBauG
§ 23 BauNVO
§§ 4- 6 LBO

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingetragenen, durch Baugrenzen eingerahmten, Baufenster ersichtlich.

4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zugelassen.

4.3 Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtfelder an der Einmündung der Planstraße A in die "Steig" sind von jeder Sichtbehinderung ab einer Höhe von 80 cm über dem jeweils angrenzenden Straßenniveau freizuhalten (hochstämmige Laubbäume gelten dabei nicht als Sichtbehinderung im o.a. Sinne).

5. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9,1) BBauG

Die Hauptfirstrichtungen der Gebäude müssen parallel zu den in der Planzeichnung eingetragenen Richtungspfeilen verlaufen. Die Richtungen der Gebäudeseiten sind parallel oder rechtwinklig zu den Richtungspfeilen zu führen.

6. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwände
§ 9,1) BBauG
§ 11 LBO

6.1 Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern sind- soweit grafisch darstellbar- in der Planzeichnung eingetragen. Sie sind von den Angrenzern auf den Baugrundstücken zu dulden. Die Nutzung der Böschungen, bzw. der Ersatz derselben durch eine Stützmauer (Maximalhöhe= 1,0 m) bleibt den betroffenen Grundstückseigentümern freigestellt.

6.2 Mit Abgrabungen und Aufschüttungen, sowie mit Stützmauern ist ein Abstand von mindestens 1,0 m zu angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen einzuhalten.

7. Stellplätze, Garagen und Grundstückszufahrten
§ 9,1) BBauG
§§ 7+ 39 LBO

7.1 Bei Gebäuden mit 1 Wohnung ist mindestens 1 Stellplatz, bzw. 1 Garage auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Wird mehr als 1 Wohnung pro Gebäude errichtet, so sind je Wohnung min. 1,5 Stellplätze (Stellplatz oder Garage) auf dem Baugrundstück auszuweisen; die Multiplikationsergebnisse der Gesamtstellplatzzahlermittlung sind dabei stets auf volle Zahlen aufzurunden.

7.2 Wird auf einem Baugrundstück mehr als 1 Garage errichtet, so sind zusätzliche Garagen nur in unmittelbarem Anschluß an die Erstgarage zugelassen.

7.3 Garagen müssen mindestens 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt werden (Stauraum). Sie dürfen im Regelfall nur in einem, von der öffentlichen Fläche her gemessen, 14 m tiefen Streifen errichtet werden; gleiches gilt für die Herstellung von Stellplätzen.

7.4 An den Grundstücksgrenzen aneinander angrenzende Garagen sind einheitlich zu gestalten.

7.5 Die in der Planzeichnung eingetragenen Grundstücks- und Garagenzufahrten sind bindend.

8. Pflanzgebote und
Pflanzbindungen
§ 9,1), 20.+ 25a+b
BBauG
§ 10 LBO

8.1 Im Bereich der öffentlichen Flächen sind -als Teil der Erschließungsanlage- mindestens in der Planzeichnung angegebener Zahl, hochstämmige Laubbäume (Stammumf. min 14- 16 cm, Stammhöhe 3 m, 3 x v. mit durchgehendem Leittrieb, aus extra weitem Stand) zu pflanzen (öffentl. Pflanzgebot).
An den Stellen, die im Plan durch Darstellung eines größeren Baumpflanzgebotskreises gekennzeichnet sind, sind größere Bäume mit großem künftigen Kronenvolumen (St.Umf. 16- 18 cm, St.höhe 4 m, sonst wie vor) zur optischen Gliederung des Gebietes zu pflanzen.

Die Pflanzflächen sind mit Sträuchern und immergrünen Bodendeckern einzugrünen.

Durch Verschiebung von Grundstückseinfahrten können in der Anordnung der Pflanzflächen geringfügige Veränderungen auftreten.

8.2 Zur Einfügung in die umgebende Landschaft ist auf den Baugrundstücken, die im Süden an die freie Landschaft angrenzen, ein Pflanzgebotsstreifen festgelegt worden (privates Pflanzgebot).

Diese Pflanzflächen sind mit landschaftsgebundenen Sträuchern unterschiedlicher Wuchshöhe (1- 3 m Höhe) dicht einzupflanzen. Außerdem ist hier- sofern in diesem Bereich kein vorhandener Baum erhalten werden kann - mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

8.3 Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 2 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (priv. Pflanzgebot). Gem. Pt. 8.4 zu erhaltende, bzw. gem. 8.2 im Pflanzgebotsstreifen neu anzupflanzende Bäume, werden auf die geforderte Zahl neu zu pflanzender Bäume angerechnet.

8.4 Vorhandene Bäume, die nicht durch geplante Bebauung, bzw. Zufahrt- oder sonstige Be- lagflächen in Anspruch genommen werden, müssen erhalten werden.

8.5 Baumpflanzmaßnahmen und die Grüngestaltung innerhalb der Pflanzgebotsstreifen sind in den Bauantragsunterlagen verbindlich zu beschreiben. Außerdem sind sämtliche bestehenden Bäume unter besonderer Kennzeichnung der zur Erhaltung vorgesehenen Bäume darzustellen.

8.6 Pflanzmaßnahmen gem. Pt. 8.1 (öff. Pflanzgebot) müssen spätestens nach Fertigstellung der Erschließungsanlage erfolgt sein.

Pflanzmaßnahmen gem. 8.2+ 8.3 (privates Pflanzgebot) müssen spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit (Bauschlußabnahme) abgeschlossen sein.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

1. Dachform und Dachausbildung §§ 13+ 73 LBO

1.1 Geneigte Dächer sind grundsätzlich als Satteldächer auszubilden. Dabei sind senkrecht zum Hauptfirst geführte Nebenfirste bis zu einer Länge von max. $\frac{1}{3}$ der Hauptfirstlänge zugelassen.
Als abweichende Dachabschlüsse sind weiterhin gegeneinander versetzte, gegenläufige Pultdachflächen in max. der laut Plan zugelassenen Dachneigung erlaubt.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei 1- geschossigen Wohngebäuden erlaubt. Sie müssen von der Traufe, Ortgang (gemess. am Schnitt AK Aussenwand mit OK Dachhaut) und vom First mindestens 1 m entfernt sein und dürfen insges. maximal 25% der jeweiligen Dachebene in Anspruch nehmen; sie dürfen nur auf einer der beiden Dachflächen angeordnet werden.

1.3 Kniestöcke sind nur bei 1- geschossigen Wohngebäuden bis zu einer Maximalhöhe von 50 cm (gemessen an der Außenseite der Aussenwand von OK Rohdecke bis OK Dachhaut) betragen.

1.4 Als Dacheindeckungsmaterialien sind ausschließlich naturrote bis braunrote Ton- oder Betondachziegel zu verwenden.

Die Gebäudehöhe darf- gemessen von der mittleren, natürlichen Geländehöhe bis zum Schnitt der Wandaußenseite mit der Oberkante der Dachhaut- maximal betragen:

a) Bei Wohngebäuden:

- Teilgebiet MI 1 + "Steig"-seit. Bebauung Teilgebiet WA I = 550 cm
(dabei darf an 1 Gebäudeseite eine Gebäudehöhe (bezog. auf die mittlere Höhe des dort angrenzenden, natürlichen Geländes) von 400 cm nicht überschritten werden).

- Teilgebiet WA 7 (Reihenhäus.) = 675 cm

- sonst. Teilgebiete = 450 cm

b) Bei gewerbl. Gebäuden:

= 400 cm

./ 6

2. Gebäudehöhe §§ 13+ 73 LBO

(Erläuterungsskizzen s. Anlage zu textl. Festsetz.)

3. Einfriedigungen
§ 73 LBO

- 3.1 Gegen öffentliche Flächen dürfen tote Einfriedigungen (Mauern, Zäune, u.ä.) max. 0,6 m hoch, lebende Einfriedigungen (z.B. Schnitthecken) max. 1 m hoch sein. Bei Rücknahme um mindestens 1 m von der Grundstücksgrenze ist eine Erhöhung der dann aber vorzupflanzenden Einfriedigungen (tote und lebende Einfried.) bis zu maximal 1,6m Höhe zugelassen.
- 3.2 Im Bereich der in der Planzeichnung eingetragenen Pflanzgebotsstreifen auf den Privatgrundstücken sind Einfriedigungen nur als zwischen der Bepflanzung geführte Maschendrahtzäune mit einer Maximalhöhe von 90 cm erlaubt.
- 3.3 Zulässige tote Einfriedigungen dürfen nur aus nicht störenden Materialien bestehen. Drahtzäune sind nur erlaubt, wenn sie vorgepflanzt werden.
- 3.4 Mit Einfriedigungen ist von angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen, ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

4. Belagmaterialien
§ 73 LBO

Es ist geplant, auch die befahrbaren Verkehrsbereiche ohne höhenmäßige Trennung von Fahr- und Fußwegbereichen auszubilden und diese teilweise zu pflastern. Von diesen Verkehrsflächen und von den Fußwegen (gepl. Verbundsteinbelag) ausgehende, private Belagflächen sollen in Material und Farbton den Pflasterungen der öffentlichen Flächen angeglichen werden.

5. Versorgungsleitungen
§ 73 LBO

Sämtliche Niederspannungs-, Fernmelde- und eventuelle Antennenleitungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind zu verkabeln.

GENEHMIGT

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

Pforzheim, den 12. Mai 1986

Landratsamt Enzkreis

Gefertigt: Im Auftrag der Gemeinde
Wimsheim

Planungsbüro Weller, Mönsheim

Stand: Dezember 1985

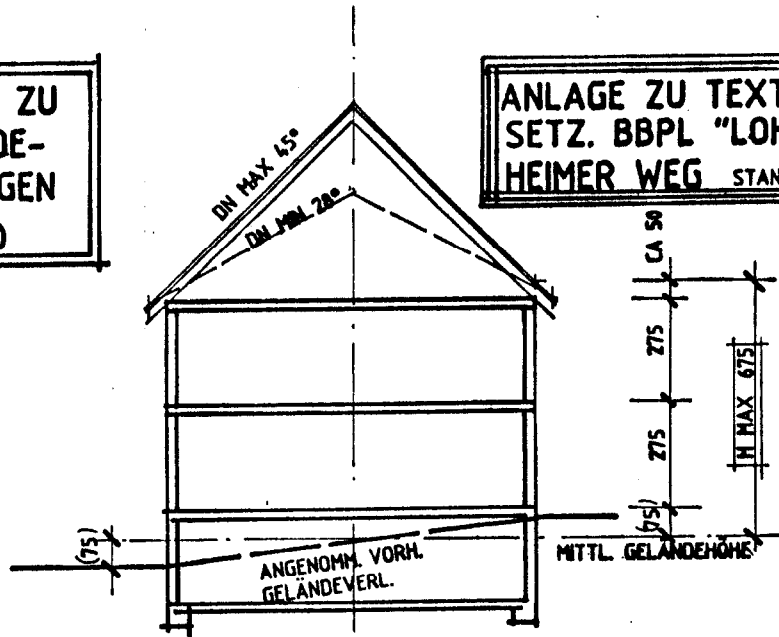


Burckhart

ANHANG: ERLÄUTER.SKIZZEN ZU FESTLEG. ÜBER GEBÄUDEHÖHEN U. DACHNEIGUNGEN

ERLÄUTERUNGSSKIZZEN ZU
FESTLEG. ÜBER GEBÄUDE-
HÖHE UND DACHNEIGUNGEN
M 1: 200

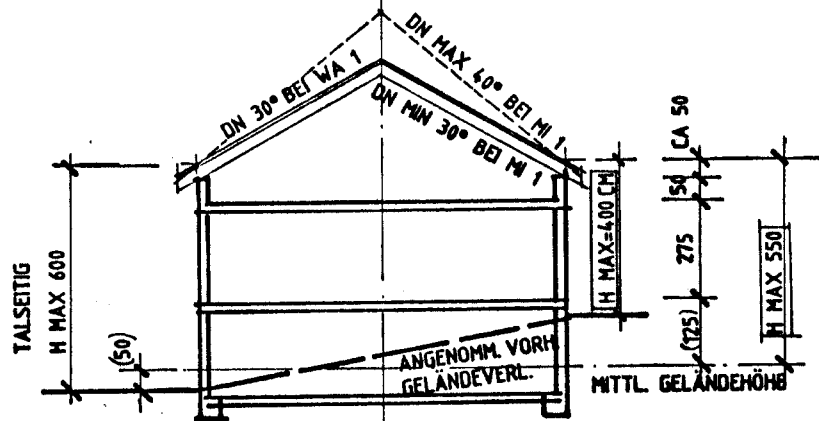
TEILGEBIET WA 7



ANLAGE ZU TEXTL. FEST-
SETZ. BBPL "LOH/FRIOLZ-
HEIMER WEG" STAND DEZ. 1985

KNIESTOCK UNZULÄSSIG

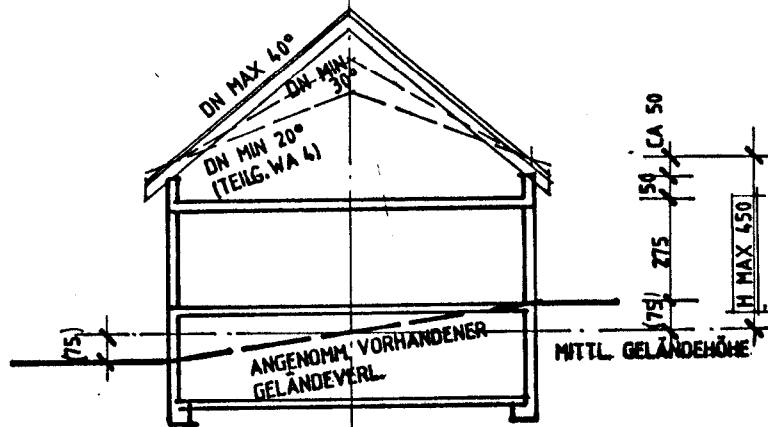
TEILGEBIET WA 1
("STEIG"- SEITIGE
BEBAUUNG)
+ TEILGEBIET MI 1



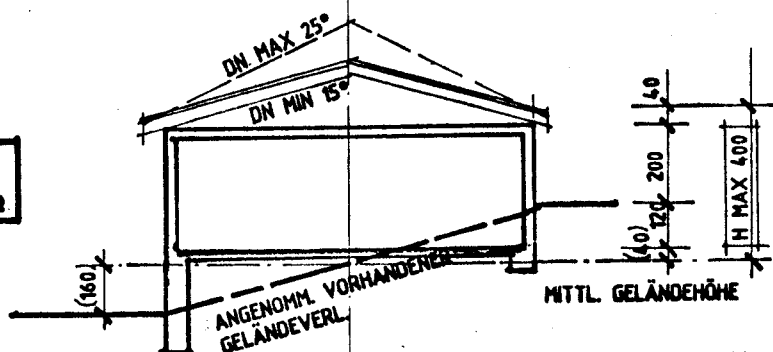
DIE MÖGLICHE KNIESTOCKAUSBIL-
DUNG SCHAFFT SPIELRAUM BEI
BAUENDISPOSITION

KNIESTOCK MIT MAX 50 CM ZUGELASSEN

SONSTIGE TEILGEBIETE



GEWERBL. BEBAUUNG
TEILGEBIETE MI 1-2 U. GEe



KNIESTOCK UNZULÄSSIG

B E G R Ü N D U N G

ZUM

BEBAUUNGSPLAN "Lohweg/Steig"
~~"LOH / PRIOLZHEIMER WEG"~~

GEMEINDE WIMSHEIM / ENZKREIS

Gefertigt: Im Auftrag der Gemeinde Wimsheim
Planungsbüro Weller, Mönsheim
Stand: Dezember 1985

Rüsgertig:
Wimsheim, den 25. Feb. 1986
Bürgermeister:
Meier

I N H A L T :

1. Vorbereitende Bauleitplanung und Lageaspekte
2. Entwicklungsanlässe und Begründung der Planungsnotwendigkeit
3. Gebietsbeschreibung und Gebietsabgrenzung
4. Besitzverhältnisse und Bodenordnung
5. Verkehrserschließung und Ver- u. Entsorgung
6. Generelle Planungskonzeption
7. Detailbegründung zu einzelnen textlichen Festsetzungen
8. Überschlägige Berechnungen und Aussagen zur vorgesehenen Finanzierung
 - 8.1 Überschlägige Flächenbilanz
 - 8.2 Überschlägige Wohnungs- und Einwohnerbilanz
 - 8.3 Überschlägige Kostenschätzung
 - 8.4 Aussagen zur vorgesehenen Finanzierung
9. Zusammenstellung der Bebauungsplanbestandteile

1. Vorbereitende Bauleitplanung und Lageaspekte

Das Planungsgebiet ist im in der Aufstellung befindlichen "gemeinsamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu" als Wohnbaufläche, bzw. als gemischte Baufläche enthalten.

Es bildet die wohnbauliche Abrundung der südlichen Ortslage von Wimsheim, bzw. - im Anschlußbereich an die bestehenden und geplanten Gewerbegebiete - eine Übergangszone zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung.

Die im FNP- Entwurf vorgenommene Abgrenzung des Planungsgebietes zerschneidet im östlichen Bereich die derzeit überwiegend als Obstbaumwiesen genutzten Grundstücke recht willkürlich. Die Begründung der Abgrenzungslinienführung ist alleine aus dem Bemühen zu sehen, mit der vorgenommenen Flächenreduzierung eine Beschränkung der Siedlungsflächenentwicklung und damit eine Angleichung des Wohnbauflächenangebotes an die für Wimsheim prognostizierte Bevölkerungsentwicklung zu erreichen.

Da in der ferneren Zukunft sicherlich mit einer (auch bauleitplanerisch und landschaftsplanerisch vertretbaren) Ausdehnung des Wohngebietes bis zum Feldweg Flst.Nr. 409 gerechnet werden kann, wurde eine solche Entwicklung bereits im Rahmen der vorliegenden Planung durch das Vorsehen entsprechender Anschlußmöglichkeiten berücksichtigt.

2. Entwicklungsanlässe und Begründung der Planungsnotwendigkeit

Das bestehende Baugebiet "Lohweg- Steig" ist hälftig durch den bislang nur unzureichend ausgebauten Lohweg erschlossen. Dieser ist im südlichen Bereich nur einseitig angebaut. Um beim Ausbau des Lohweges eine vernünftige Kostenverteilung zu erhalten, sollen die hier entstehenden Kosten durch die Erschließung des Baugebietes "Loh/Friolzheimer Weg" auf einen größeren Nutzerkreis umgelegt werden. Außerdem scheint aus verkehrlichen Gründen ein Anschluß des Lohweges auf die Verbindungsstraßen zur Landesstraße (Steig, Daimler Straße) erforderlich.

Ein weiterer Grund zur Inangriffnahme der städtebaulichen Planung ist darin zu sehen, daß eine Reihe von Eigentümern im Gebiet Baumaßnahmen plant. Obgleich in Wimsheim im Bereich bereits erschlossener Baugebiete eine Anzahl baureifer Grundstücke vorhanden ist, herrscht dennoch - aus überwiegend innerörtlichem Bedarf resultierend - eine starke Nachfrage nach Bauplätzen, da die vorhandenen unbebauten Plätze oft aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus (Vorratshaltung zur Geldanlage) nicht verkauft werden.

Die Einbeziehung des südlich des Weges Flst. Nr. 250 liegenden Teilbereiches des bestehenden Baugebietes "Lohweg- Steig" erfolgte mit dem Ziel, über die Änderung der Nutzungsqualität dieses Teilgebietes eine Anpassung an die südlich geplanten Misch- und Gewerbenutzungen zu erhalten, wie auch um die bereits im Gebiet ansässigen Nutzungen von der Gebietsqualität her gesehen abdecken zu können.

Da der Bebauungsplan den Festlegungen und Zielen des im Verfahren befindlichen FNP- Entwurfes entspricht und somit der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht und - wie oben beschrieben - dringende Gründe dies erfordern, soll der BBPL gem. §8,4) BBauG bereits im Vorgriff auf die Genehmigung des FNP als "vorzeitiger Bebauungsplan" aufgestellt und verwirklicht werden.

3. Gebietsbeschreibung und Gebietsabgrenzung

Das Planungsgebiet gliedert sich in 2 Teile, nämlich den großteils bebauten Bereich des Baugebietes "Lohweg-Steig" und die überwiegend obstbaulich genutzte Restfläche des Gebietes.

Nur im Anschluß an die "Steig" ist ein größerer Geländeabbruch vorhanden. Ansonsten fällt das Gelände mit leichter Neigung in nördlicher, bzw. nordwestlicher Richtung.

Das Planungsgebiet umfaßt eine Bruttofläche von ca 2,3 ha und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Osten:

Beginnend von einem ca 23 m südwestlich der Südostecke der Parzelle Flst.Nr. 398 auf deren Südostgrenze liegenden Punkt, führt die Abgrenzung in südlicher Richtung bis zu einem ca 47 m von der Südostecke der Parzelle Flst.Nr. 395/1 auf deren Südostgrenze liegenden Punkt, wird dann weitergeführt bis zu einem ca 82 m von der Nordostecke der Parzelle Flst.Nr. 388 auf deren Nordwestgrenze liegenden Punkt. Von hier verläuft die Abgrenzung in gerader Linie bis zu einem ca 112 m von der Nordwestecke der Parzelle Flst.Nr. 381 auf deren Nordwestgrenze liegenden Punkt, um dann im weiteren Verlauf die Nordgrenze der Parzelle Flst.Nr. 377/1 ca 31 m von deren Nordwestecke entfernt zu schneiden.

Im Süden:

Ab vorgenanntem Endpunkt bildet die Nordwestgrenze der Parzelle Flst. Nr. 377/1 die Abgrenzung bis zum Schnitt mit der Ostgrenze der Parzelle Flst.Nr. 372. Die Grenze quert dann geradlinig die vorgenannte Parzelle, den Lohweg (Flst.Nr. 199), sowie die Parzelle Flst.Nr. 271 in westlicher Richtung und führt zum nordöstlichen Eckpunkt der Parzelle Flst.Nr. 274/1, um im weiteren Verlauf deren Nordgrenze, sowie der Nordgrenze der Parzelle Flst.Nr. 274/5 bis zur Ostgrenze der Parzelle Flst.Nr. 240 (Daimler Straße, bzw. Steig) zu folgen.

Im Westen:

Vom Endpunkt der Südabgrenzung verläuft die Grenze entlang der Ostgrenze der Parzelle Flst.Nr. 240 (Steig) bis zum nordwestlichen Eckpunkt der Wegparzelle Flst.Nr. 250, führt dann entlang deren Nordgrenze bis zur Westgrenze des Lohwegs (Flst.Nr. 199), um von hier entlang der Lohweg- Westgrenze in nördlicher Richtung bis zu einem ca 19 m von der Südostecke der Parzelle Flst.Nr. 247 entfernten Punkt zu verlaufen.

Im Norden:

Von vorgenanntem Endpunkt führt die Grenze, den Lohweg rechtwinklig querend, zum südwestlichen Eckpunkt der Parzelle Flst.Nr. 398 und folgt dann deren Südostgrenze bis zum Ausgangspunkt der Grenzbeschreibung.

4. Besitzverhältnisse und Bodenordnung

Mit Ausnahme des einbezogenen Teilstückes der Parzelle Flst.Nr. 372 und der alten Wegflächen befinden sich sämtliche Einwurfgrundstücke in Privatbesitz. Insgesamt sind im unbebauten Bereich ca 25 verschiedene Privateigentümer vorhanden (Miteigentumsanteile an verschiedenen Grundstücken wurden separat erfaßt). Im BBPL sind nachrichtlich ca 31 Baugrundstücke ausgewiesen worden. Somit kann jedem Eigentümer zumindest ein Baugrundstück zugeteilt werden.

Es ist geplant, die Bodenordnung im freiwilligen Verfahren durchzuführen.

5. Verkehrserschließung und Ver- und Entsorgung

Die Zufahrt zum Gebiet führt über den Lohweg, bzw. über einen geplanten Anschluß auf die "Steig" (Planstr. A). Die in östlicher Richtung geführte Planstraße A wird zunächst mit einer provisorischen Wendepalette abgeschlossen, welche bei Wweiterführung der Planstraße zum Anschluß des "Erweiterungsgebietes- Ost" z.T. in eine Parktasche mit ca 4- 5 öff. Parkplätzen umgewandelt werden kann.

Die weitere Fahrerschließung erfolgt über die mit Wendemöglichkeiten versehenen Wohnstraßen A und B.

Eine mögliche Wegverbindung zum potentiellen "Erweiterungsgebiet-Ost" ist mit dem die Reihenhausegruppe , bzw. den Kinderspielplatz erschließenden Fußweg gegeben.

Wie im Dorfentwicklungskonzept angeregt, sollen sämtliche Verkehrsbereiche ohne höhenmäßige Trennung der Funktionsebenen ausgebildet und z.T. gepflastert werden, um so dem dörflichen Charakter Wimsheims im öffentlichen Raum- durch entsprechende Baum- und Grünanlagen gestützt- Rechnung zu tragen.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem zur ausreichend dimensionierten Kläranlage des Abwasserzweckverbandes in Mönshheim. Z.T. können vorhandene Kanäle in der "Steig", bzw. im Lohweg aufgenommen werden.

Die Wasser- und Stromversorgung können als gesichert betrachtet werden. Eventuell erforderliche Umspannstationen werden im Einvernehmen mit dem zuständigen Stromversorgungsunternehmen (EVS) festgelegt werden.

6. Generelle Planungskonzeption

Ergänzend zu den o.a. Anmerkungen, lassen sich folgende Planungsziele nennen:

- a) Abstufung der Gebietsarten unter Berücksicht. des benachbarten Gebietes und der durch die Ortsrandlage gegebenen Gestaltungsziele.

Angebot unterschiedlicher Bauformen (RH, DH, EFH) bei relativer Verdichtung zur Reduzierung des Bauflächenverbrauches. Wechsel und Abschnwenken der First- und Gebäuderichtungen zur Schaffung eines räumlich interessanten Siedlungsgefüges.

- b) Anpassung des städtebaulichen Erscheinungsbildes an vorhandene Bebauung durch Festlegung angepaßter Bau- und Dachformen.
- c) Weitgehende Aufnahme des vorhandenen Grünbestandes durch Festlegung von Pflanzbindungen und Forderung der Neuanpflanzung von Hoch- und Flachgrün über Pflanzgebote.
- d) Berücksichtigung der Möglichkeit einer potentiellen Siedlungserweiterung in östlicher Richtung durch Anlage entspr. Anschlüsse und durch Gliederungsanpassung des Gebietes. Z.B. könnte durch eine spätere Vergrößerung des gepl. Kinderspielplatzes bei einer ev. Erweiterung der stärkeren Frequentierung Rechnung getragen werden.
- e) Bewahrung und Stützung des Dorfcharakters durch entspr. Gestaltung der öffentl. Verkehrsbereiche (Wohnstraßen mit Pflasterung) und der Übergänge zu Privatflächen in Anlehnung an die Detailanregungen des Dorfentwicklungsplanes.

7. Detailbegründung zu einzelnen textlichen Festsetzungen

(Die angegebenen Randnrn. beziehen sich auf die textl. Festsetzungen zum BBPL)

- I, 1.1+
1.3+
1.4 : Mit der gegliederten Abstufung der Gebietsarten von "eingeschr. Gewerbegebiet" über "Mischgebiet" zu "allgem. Wohngebiet" soll den möglichen Beeinträchtigungen durch die vorhandenen Gewerbenutzungen Rechnung getragen werden. Zusätzlich ist geplant, die an das GEE- Gebiet anschließende Baufläche bei einer künftigen Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung GE- Gebiet Breitloh" gleichfalls als eingeschränktes GE- Gebiet auszuweisen, um so einen zusätzlichen Puffer zu den Planungsgebietsnutzungen zu erhalten. Unter diesem Gesichtspunkt ist auch die Festlegung der Mischgebietsqualität für das Teilgebiet MI 3 zu sehen, wo - zum Schutz und zur Anpassung an die benachbarten Wohngebiete- Nutzungseinschränkungen vorgesehen wurden.
- I, 1.2 : Mit der Beschränkung auf max. 2 WE/Gebäude wird für die Teilgebiete WA 2- 6 die planerische Zielsetzung der Schaffung einer ortsrandcharakteristischen Auflockerung der Bebauung verfolgt; unangepaßte bauliche Massierungen sollen hier vermieden werden.
Die Beschränkung der Wohnungszahl/ Gebäude erfolgt für die Reihenhausbauung des Teilgebietes WA 7 nicht, weil für diesen Bereich ja gerade eine gewisse städtebauliche Verdichtung angestrebt wird; einer übermäßigen baulichen Massierung setzen hier die zulässigen Ausnutzungswerte und das Problem der Stellplatzunterbringung Grenzen.
Da es sich beim Teilgebiet WA 1 um ein großteils bereits bebautes Gebiet handelt, wird auch hier auf die WE- Beschränkung/ Gebäude verzichtet.
- I, 2 : Die zwingende Festlegung der 2- Geschossigkeit für die Reihenhäuser des Teilgebietes WA 7 erfolgt zur Sicherung der erwünschten städtebaulichen Gestalt und zur planerischen Absicherung künftiger Bauherrn im Gebiet.
- I, 3 : Die Detaillierung der Bauweisenfestlegungen dient der genaueren Definition der gewünschten künftigen Siedlungs-gestalt mit entspr. Auflockerung in den Randbereichen. Mit den fixierten Doppelhaus- und Grenzanbauzonen sollen Bereiche mit kleineren Baugrundstücken festgeschrieben werden.
- I, 4.2 : Mit dieser Bestimmung wird das Ziel verfolgt, dem dörflichen Charakter Wimsheims entsprechende Nebengebäude (z.B. Geräteschuppen) ausdrücklich zuzulassen und in den Garten-zonen zu ermöglichen.
- I, 5 : s. Pt. 6b+c
- I, 6 : Diese Bestimmung gilt insbesondere für den Anschlußbereich der Planstraße A an die "Steig", sowie für den auszubauenden Verbindungsweg zwischen Lohweg und Steig.
- I, 7.2-4 : Diese Festlegungen werden aus gestalterischen Gründen, bzw. zur Erhöhung der Verkehrssicherheit getroffen.

- I,7.5 : Sicherung der gewünschten städtebaulichen Struktur (bauliche Zusammenfassung von Hauseinheiten zu 2-er- Gruppen), Verbesserung der Verkehrssicherheit durch Zusammenfassung von Grundstückszufahrten, Absicherung der geplanten Grüninseln im Verkehrsbereich, sowie eindeutige Definition der Zufahrtsituationen.
- I,8 : Die Pflanzgebote und Pflanzbindungen sollen die beschriebenen Zielvorstellungen verwirklichen (s. Pt. 6)
- II,1.1+2 : Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden bei 2- geschossigen Reihenhäusern ausgeschlossen, um die Höhenentwicklung der Gebäude im Interesse der geplanten und vorhandenen Nachbarbebauung im Griff zu behalten und um gestalterische Fehlentwicklungen zu verhindern.
Mit der Bestimmung, daß zulässige Dachaufbauten- und Einschnitte nur auf einer Dachseite erlaubt sind, soll verhindert werden, daß unangepaßte, unerwünschte Baumassen (durch verkappte "2-Geschossigkeit"), bzw. (bei Einschnitten) gestalterisch nicht vertretbare Baukörper entstehen. Die Dachflächen sollen eindeutig gegenüber Eingriffen in dieselben dominieren.
- II,1.3 : Die Beschränkung der Zulässigkeit von Kniestöcken auf 1-geschossige Wohngebäude soll den plangezielten Massenrahmen des Siedlungsgefüges absichern.
Da die Höhe zulässiger Kniestöcke in die zulässige Maximalhöhe der Gebäude (s. II,2. TF// + Erläuterungsskizzen im Anhang zu TF) eingerechnet wurde, ist mit der verfügbaren Kniestockhöhe auch eine mögliche Anpassung an unterschiedliche Geländesituationen gegeben (wo größere Geländedifferenzen vorhanden sind, muß eben ganz oder teilweise auf die Kniestockausbildung verzichtet werden, um die vorgegebene Maximalhöhe des Gebäudes einzuhalten).
- II,1.4 : Mit den getroffenen Farbton- und Materialbeschränkungen soll eine weitestmögliche Anpassung an die vorhandene Dachlandschaft- insbesondere des Altortes- erreicht werden.
- II,2 : Die Festlegungen der Gebäudehöhen dienen der über die Vollgeschoßdefinition der LBO hinausgehenden Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude im Interesse einer situationsangepaßten Baumassengliederung der Siedlungsstruktur.
Die unterschiedlichen Maximalhöhen wurden aus den jeweiligen Geländesituationen entwickelt.
- II,3 : Die hier enthaltenen Vorschriften dienen der Sicherung eines geordneten Erscheinungsbildes des Siedlungsgebietes, wie auch den Abschirmungsbedürfnissen der künftigen Bewohner.
- II,4 : Mit dieser Soll- Vorschrift soll ein fließender Übergang von öffentlichen zu privaten Freiräumen und damit eine räumliche Ausweitung und Qualitätssteigerung einerseits der öffentlichen, aber andererseits auch der privaten Zonen erreicht werden.

8. Überschläg. Berechnungen und Aussagen zur vorgesehenen Finanzierung

8.1 Überschlägige Flächenberechnung

Bruttobauland	23 100 qm
./. alte Verkehrsflächen	- 975
./. Teilgeb. WA 1 (größtenteils bebaut. Bereich)	-3 600
<u>Abzugspflichtige Masse</u>	<u>18 525 qm</u>
<u>Neue öff. Flächen</u>	
- Straßen, Wege, Verkehrsgrün	3725 qm
- Kinderspielplatz	+190
	= 3 915 qm
./. alte Verk.flächen	- 975
<u>Aufzubringende neue öff. Flächen</u>	<u>- 2 940 qm</u>
(= 15,4% an abzugspflicht. Masse)	
<u>Nettobauland</u>	<u>15 585 qm</u>

8.2. Überschlägige Wohnungs- und Einwohnerbilanz (ohne Teilgeb. WA 1)

	Grundst.- zahl	Ges.fläche Grundst.- größe	WE/Grundst.	WE
Reihenhäuser	5	1 320	264	1,2
Doppelhäuser	8	3 600	450	1,3
Einfam.h. frei	18	10 665	592,5	1,4
<u>GESAMT</u>	<u>31</u>	<u>15 585</u>	<u>---</u>	<u>41 WE</u>

41 Wohnungen x 2,4 Einwohner/Wohnung = ca 100 neue Einwohner

8.3 Überschlägige Kostenschätzung

Die nachfolgend genannten Kosten dürfen im derzeitigen Planungsstadium, wo noch keine Fachplanungen vorliegen, nur als grober Anhaltsrahmen der zu erwartenden Kosten gesehen werden. Für die nachfolgende Kostenschätzung wird davon ausgegangen, daß der Abwasserkanal in den Straßen Steig und Lohweg ausreichend dimensioniert ist und an diesen angeschlossen werden kann. Gleiches gilt für die Frischwasserversorgung:

Unter dieser Annahme ergeben sich folgende geschätzten Kosten:

- Kanal	285 lfm x 640.-	-DM 182 400.-
- Wasser	225 " x 320.-	72 000.-
- Verkehrs- u. Grünflächen, incl.		
Straßenbeleucht.-u.Entwäss.	3725 qm x 110.-	409 750.-
- Kinderspielplatz, pauschal		30 000.-
- Baumpflanzmaßn. im öffentl. Bereich, pauschal		10 000.-
- zur Aufrundung		5 850.-

Geschätzte Gesamtkosten DM 710 000.-

8.4 Aussagen zur vorgesehenen Finanzierung

Die Gemeinde ist in der Lage, die auf sie entfallenden Kostenanteile der Erschließungskosten von -gem. BBauG- mindestens 10% aus einzustellenden Haushaltsmitteln und dem Erlös von Grundstücksverkäufen im Gebiet abzudecken.

9. Zusammenstellung der Bebauungsplanbestandteile

Anlage 1: Bebauungsplanzeichnung mit Verfahrensvermerken und Zeichenerklärungen

Anlage 2: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan mit im Anhang zur Begründung beigefügten Schemaschnitten zur Erläuterung der Gebäudehöhenfestlegungen

Aufgestellt: Im Auftrag der Gemeinde Wimsheim

Planungsbüro Weller, Mönsheim