

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

Enzkreis

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan für das Gebiet

"Maueräcker"

Auf Grund der §§ 1,2 und 8 - 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2254), §§ 73 Abs. 1, 74 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (Ges.Bl. S. 770) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (Ges.Bl. S. 578; ber. S. 720) in der zuletzt geänderten Fassung hat der Gemeinderat am 14. Mai 1991 den Bebauungsplan für das Gebiet "Maueräcker" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan (§ 2 Nr. 1).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Lageplan, gefertigt vom Architektbüro Weller, Mönsheim, vom 19. März 1991
2. Bauvorschriften (Textliche Festsetzungen hierzu) vom 19. März 1991
3. Begründung vom 19. März 1991

§ 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 der Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.



Wimsheim, den 14. Mai 1991

Schühle
Bürgermeister

"Satzung gemäß § 22 Abs.3 Baugesetzbuch
angezeigt.

Rechtsverletzung gemäß § 11 Abs.3 Bau-
gesetzbuch nicht geltend gemacht."

Forzheim, den 03. Juni 1991
LANDRATSAMT ENZKREIS

Bückhart





GEM. WIMSHEIM/ ENZKREIS

BBPL "MAUERÄCKER"

GEFERTIGT: ARCH.BÜRO WELER, MÖNSHEIM: 19. MÄRZ 1991
GEÄNDERT: 1: 500

ZEICHENERKLÄRUNGEN

- GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHES § 9,11 BAUGB
- - - - - BAUGRENZE § 9,11,2. BAUGB
- NUTZUNGSÄNDERUNGSGRENZE § 9,11,2. BAUGB + § 16,5 BAUNVO
- x - x - x - GRENZE UNTERSCHIEDL. GEBÄUDE- U. FIRSTRICHTUNGEN § 9,11,2. BAUGB
- VORGESCHLAG. NEUE GRUNDST.GRENZEN
- BEGRENZUNGSLINIE ÖFFENTL. FLÄCHEN § 9,11, 11 + 12 + 15. BAUGB
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. HÖHENFESTSETZUNGEN/ EPH § 9,11.2. BAUGB

NUTZUNGSSCHABLONE

GEHÖRIGKEIT	VOLLGESCH. ZAHN
QUALITÄT	II = ZWINGEND
GRZ- GRUND- FLÄCHENZAHN	GFZ- GESCHOS- FLÄCHENZAHN
BAUWEISE	DACHNEIGUNG IN °

**WIRD NACHGE-
TRAGEN**

EFH 421,25	GA
EFH 378,4	GA
o 25-30°	

WEG

EFH 421,25	GA
EFH 378,4	GA
o 25-30°	

WEG

EFH 421,25	GA
EFH 378,4	GA
o 25-30°	

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB am ... 15. MAI 1990
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am ... 18. MAI 1990
- Öffentliche Darlegung und Anhörung gem. § 3 (1) BauGB vom ... 26. FEB. 1991 bis ...
- Benachrichtigung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vor der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 (1) BauGB vom ... 5. FEB. 1991 bis ... 5. MÄRZ 1991
- Billigung des Entwurfes und Auslegungsbeschluß gem. § 3 (2) BauGB am ... 26. MÄRZ 1991
- Bekanntmachung der Auslegung am ... 28. MÄRZ 1991
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom ... 8. APRIL 1991 bis ... 8. MAI 1991
- Beschluß über Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB am ... 14. MAI 1991
- Mitteilung des Beschlusses über Bedenken und Anregungen an die einzelnen Bürger und die Träger Öffentlicher Belange, welche Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, gem. § 3 (2) BauGB am ... 16. MAI 1991
- Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB am ... 14. MAI 1991
- Anzeige gem. § 11 (1) BauGB am ... 16. MAI 1991
- Ablauf der Frist des Anzeigeverfahrens ohne Geltendmachung von Rechtsverstößen am ...
- Erklärung über Nichtgeltendmachung von Rechtsverstößen am ...
- Bekanntmachung über Durchführung des Anzeigeverfahrens, sowie Inkrafttreten gemäß § 12 BauGB am ...

Landkreis Enzkreis
Gemeinde Wimsheim

LAGEPLAN

VERMESSUNGSTECHN. BEARBEITUNG:
ING.BÜRO F.D. VERMESS.WESEN H. REINER, TORGASSE 11, 7260 CALW/ 8.11.1990

M 1 : 500

"Bebauungsplan gemäß § 11 Abs.1 Bau-
gesetzbuch angezeigt.

Rechtsverletzung gemäß § 11 Abs.3 Bau-
gesetzbuch nicht geltend gemacht."

Pforzheim, den 03. Juni 1991
LANDRATSAMT ENZKREIS

Burskhart



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM

BEBAUUNGSPLAN "MAUERÄCKER", GEMEINDE WIMSHEIM/ ENZKREIS

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl.I, S. 2253)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 15.9.77, zuletzt geändert durch 4. Verordnung zur Änder. der BauNVO v. 23.1.90 (BGBl.I 1990, S. 127 u. 132 ff)
 - Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F.v.28.11.83 (GBI S.770, berichtigt GBI 1984 S.519)
 - Planzeichenverordnung 81 (PlanzV 81) v. 30.7.81 (BGBl. I, S. 833)
 - Gemeindeordn. f. Bad.-Württ. (GO) i.d.F. v. 3.10.83 (GBI S.578. ber. S.720)
-

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der im Plan entsprechend gekennzeichnete Teilbereich zwischen der geplanten Maueräckerstraße und dem Kindergartenareal wird- auf der Grundlage von § 9,1),5. BauGB- als GEMEINBEDARFSFLÄCHE zur Errichtung einer Grundschule mit zugehörigen Einrichtungen (z.B. Hausmeisterwohnung- od. Wohngebäude) und Nebenanlagen festgesetzt.
- 1.2 Der gesamte restliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird- gemäß § 4 BauNVO- als ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) festgesetzt. Gem. § 1, 6) BauNVO wird dabei bestimmt, daß die Ausnahmen nach § 4,3),1.- 5. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Nutzungsschabloneeinträge im Plan maßgebend. Die angegebenen Werte sind Höchstwerte, die nur im Rahmen der als "überbaubar" ausgewiesenen Fläche realisierbar sind.

Gemäß § 20,3) BauNVO wird bestimmt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in "Nicht- Vollgeschossen", einschließlich zu ihnen gehöriger Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, ganz bei der Geschoßflächenermittlung anzurechnen sind.

- 2.2 Entspr. den Nutzungsschabloneeinträgen im Plan, erfolgt die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, bzw. als zwingende Festsetzung. Im Teilgebiet WA 3 muß das oberste Vollgeschoß der dort zwingend mit 3 Vollgeschossen auszuführenden Gebäude ganz oder teilweise im Dachraum liegen.

2.3 Gem. § 16 BauNVO werden im WA für die Errichtung von Gebäuden untenstehende Höhenbegrenzungen festgesetzt:

An den Traufseiten der Gebäude dürfen folgende Höhen, gemessen von den als Obergrenzen festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) (s. § I,7. dieser textl. Festsetzungen) bis zum Schnitt der Wandaußenseite mit der Dachhautoberkante, nicht überschritten werden:

- * Teilgebiete WA 1= 4,0 m
- * Teilgebiet WA 2= 6,25 m
- * Teilgebiet WA 3= 6,75m

(In diesem Zusammenhang wird ergänzend auf die in § I,7 getroffenen Festsetzungen zur Höhenlage, bzw. die im Anhang beigefügten Schema-schnitt- Erläuterungen verwiesen).

3. Bauweise

- 3.1 Die festgesetzten Bauweisen sind aus den Nutzungsschabloneneinträgen in der Planzeichnung ersichtlich.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
- 4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14,1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht in den im Plan eingetragenen Böschungen, bzw. innerhalb der Pflanzgebotstreifen, zugelassen.
- 4.3 Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder Sichtbehinderung ab 0,8 m Höhe über dem angrenzenden Straßenniveau freizuhalten.

5. Stellung der baulichen Anlagen

Die Firstrichtungen der Gebäude müssen parallel zu den im Plan eingetragenen Richtungspfeilen verlaufen. Die Richtungen der Gebäudeseiten sind parallel oder rechtwinklig zu den Richtungspfeilen zu führen.

6. Abgrabungen und Aufschüttungen

- 6.1 Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Abgrabungen und Aufschüttungen, sind- soweit grafisch darstellbar- im Plan eingetragen. Diese, wie auch die Betonrückenstützfundamente der Grenzeinfassungen der öffentlichen Verkehrsflächen, sind von den Angrenzern auf den Baugrundstücken zu dulden.

Die Nutzung der Böschungen, bzw der Ersatz derselben durch eine maximal 1,0 m hohe Stützmauer bleibt den betroffenen Eigentümern freigestellt.

- 6.2 Geländeänderungen jeder Art sind genehmigungspflichtig. Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m über dem natürlichen Gelände zugelassen (Überschreitungen können in begründeten Einzelfällen als Ausnahme zugelassen werden). Von landwirtschaftlich genutzten Flächen und von den festgesetzten Pflanzgebotsstreifen ist mit Abgrabungen und Aufschüttungen ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen (EFH's werden im folg. Schritt nachgetr.)

- 7.1 Abweichungen von den festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen (siehe Plan eintrag, sowie in Anlage beigefügte Erläut.schnitte) sind grundsätzlich nur nach unten zugelassen. Überschreitungen sind nur in begründeten Einzelfällen im Einvernehmen mit Gemeinde und Genehmigungsbehörde erlaubt.

8. Garagen, Stellplätze u. Grundstückszufahrten (Festsetz. gelten nur im WA)

- 8.1 Bei Gebäuden mit 1 Wohnung ist mindestens 1 Stellplatz, bzw. 1 Garage auf dem Grundstück nachzuweisen. Wird mehr als 1 Wohnung/ Gebäude errichtet, so sind je Wohnung min 1,5 Stellplätze (Stellplatz oder Garage) auf dem Baugrundstück nachzuweisen; die Multiplikationsresultate der Gesamtstellplatzermittlung sind dabei stets auf volle Zahlen aufzurunden.
- 8.2 Zur Minderung des Oberflächenwasserabflusses wird festgesetzt, daß offene Stellplätze nur auf wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasensteine, Schotterrasen, o.ä.) erstellt werden dürfen.
- 8.3 Wird auf einem Baugrundstück mehr als 1 Garage errichtet, so sind zusätzliche Garagen nur in unmittelbarem Anschluß an die Erstgarage zugelassen.
- 8.3 Garagen müssen min. 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt werden (Staauraum). Garagen und Stellplätze dürfen nur in einem (von der öffentlichen Verkehrsfläche her gemessen) 13 m tiefen Streifen errichtet werden.
- 8.4 An den Grundstücksgrenzen aneinander angrenzende Garagen sind einheitlich zu gestalten.
- 8.5 Die in der Planzeichnung dargestellten Grundstückszufahrten sind bindend. Im Falle einer, gegenüber der vorgeschlagenen, abweichenden Grundstücksaufteilung, sind die Zufahrtregelungen sinngemäß zu übernehmen.

9. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

- 9.1 Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind an den im Plan angegebenen Standorten hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (Stammumf. min 16- 18 cm, Stammhöhe 3 m, 3 x verpfl., aus extra weitem Stand). Die Bereiche sind im wesentlichen als Rasenflächen auszubilden und mit einheimischen Laubsträuchern einzugrünen (öff. Pflanzgebot).

Durch (von den im Plan vorgeschlagenen Grenzziehungen) abweichende Baugrundstücksteilungen, können sich Verschiebungen im Bereich der Grünflächen ergeben; in diesem Fall sind die entspr. Darstellungen sinngemäß anzupassen.

- 9.2 Zur Einbindung der Ortsrandzone in die freie Landschaft, wird auf den Randbaugrundstücken -entspr. den Eintragungen im Plan- ein Pflanzgebotsstreifen festgesetzt (priv. Pflanzgebot). Dieser Pflanzgebotsstreifen ist mit einheimischen Laubsträuchern unterschiedlicher Wuchshöhe (H= 1-3 m; Dichte= min 1 Strauch/ 2 qm) dicht einzupflanzen; zusätzlich sind im Bereich des Pflanzgebotsstreifens min 2 hochstämmige Laubbäume/ Baugrundstück zu pflanzen (Pflanzenbeschreib. wie vor).

Sofern innerhalb des Pflanzgebotsstreifens, bzw. in dessen Nahbereich, vorhandene Bäume erhalten werden, können diese zahlenmäßig angerechnet werden.

Von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit Baum- und Strauchpflanzungen ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten.

- 9.3 Den Bauvorlagen sind prüffähige Freiraumplanungen beizufügen, in denen die geforderten Pflanzmaßnahmen verbindlich dargestellt und beschrieben sind; zugleich müssen hier die bestehenden Bäume und die gem. 8.5 zur Erhaltung vorgesehenen Bäume dargestellt werden.

- 9.4 Die Pflanzmaßnahmen gem.8.1 sind umgehend nach Fertigstellung des Ausbaus der Erschließungsmaßnahmen vorzunehmen.

Die Erfüllung der Pflanzgebote gem. 8.2 muß spätestens 1 Pflanzperiode nach Fertigstellung der Rohbauarbeiten abgeschlossen sein.

- 9.6 Die im Plan besonders gekennzeichneten Baumbestände sind zu erhalten. Außerdem müssen auch alle anderen bestehenden Obstbäume erhalten werden, soweit sie nicht durch Überbauungen oder planerisch begründete Geländeänderungen in Anspruch genommen werden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

1. Dachform und Dachausbildung (§§ 13+ 73 LBO)

- 1.1 Im WA sind grundsätzlich nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zugelassen.
- 1.2 Garagen müssen- sofern sie nicht erdüberdeckt oder im Dachbereich als Terrassen ausgebildet sind- geneigte Dächer erhalten oder in die Dachfläche des Hauptgebäudes eingebunden werden. Nebengebäude im Sinne von § 14,1) BauNVO müssen im Gesamtgebiet mit geneigten Dächern (mit min 10° Dachneigung) ausgeführt werden.
- 1.3 Als Dacheindeckungsmaterialien sind für geneigte Dächer ausschließlich naturrote bis braunrote Tonziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Zugelassen sind darüberhinaus bepflanzte Dächer. Auf die Dachfläche aufgesetzte, oder in diese eingebundene Sonnekollektoren sind zugelassen.
- 1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind mit folgenden Einschränkungen erlaubt:

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

Dachaufbauten (Gauben) müssen eine Dachneigung von mindestens 10° erhalten und dürfen den First des Hauptdaches nicht überragen. Soweit dies technisch möglich ist, soll für Dachgauben dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach verwendet werden.

2. Fassadengestaltung

Als Fassadenmaterialien sind nur neutralstrukturierte Putze in gedeckten Farbtönen, sowie Holzverkleidungen und Verklinkerungen zugelassen.

3. Einfriedigungen

- 3.1 Gegen öffentliche Flächen sind nur Einfriedigungen bis zu 1,2 m Höhe und nur in Form von Schnitthecken oder Holzstaketenzäunen zugelassen.
- 3.2 Einfriedigungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind entsprechend den landes- und nachbarrechtlichen Vorschriften auszuführen. Sie müssen aus nichtstörenden Materialien bestehen; Drahtzäune sind nur erlaubt, wenn sie vorgepflanzt werden.

4. Belagmaterialien

Es ist geplant, den straßenbegleitenden Gehweg und die Fußwege zu pflastern; hier angrenzende, private Belagflächen sollen in Material und Farbe den Pflasterungen der öffentlichen Flächen angeglichen werden.

5. Versorgungsleitungen

Sämtliche der Versorgung des Gebiets dienenden Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind zu verkabeln.

III. HINWEISE

Da das Planungsgebiet ganz oder teilweise innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes liegt, wird- in Bezug auf die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und die Beseitigung von Oberflächenabwässern bei den im Gebiet zulässigen Betrieben (z.B. auch Heizöllagerung)- auf die einschlägigen wasserrechtlichen Bestimmungen verwiesen, die hier erhöhte Anforderungen stellen: So darf z.B. der Rauminhalt von Lagerbehältern bei unterirdischer Lagerung 40 000 Liter, bei oberirdischer Lagerung 100 000 Liter, nicht übersteigen.

Gefertigt: Im Auftrag der Gemeinde Wimsheim: Planungsbüro Weller,
Mönsheim

Anhang: Erläuterungsschnitte

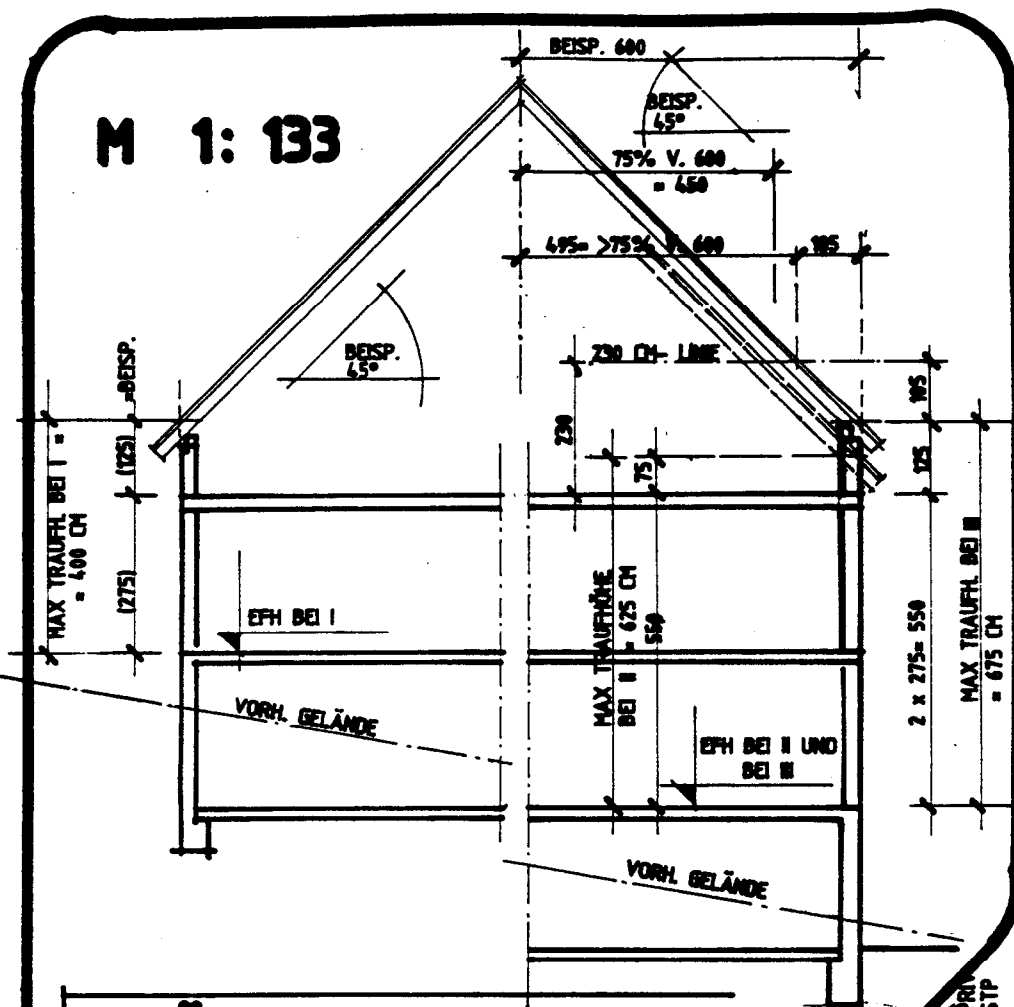


Datum: 19. März 1991

Wimsheim, den 14. Mai 1991

Bürgermeister:

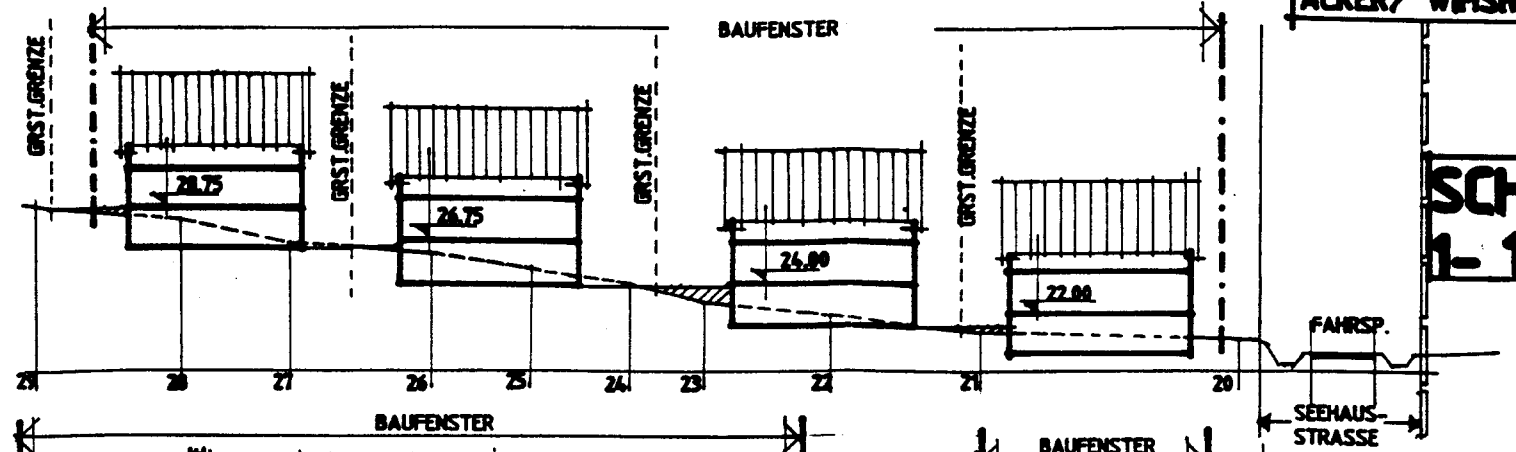
M 1: 133



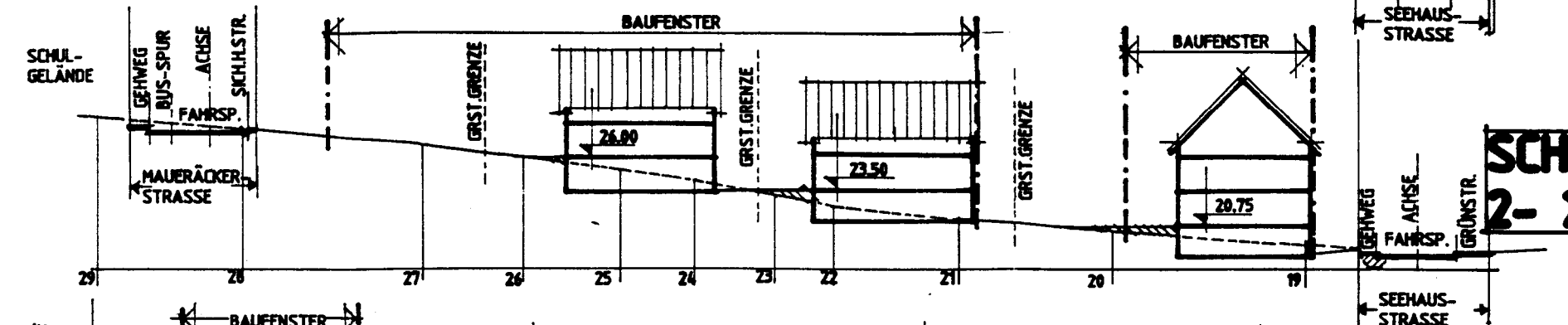
ERLÄUT. ZU
TRAUFHÖHENFESTSETZ.

ANHANG ZU TF
ZUM BBPL MAUER-
ÄCKER/ WIMSHAM

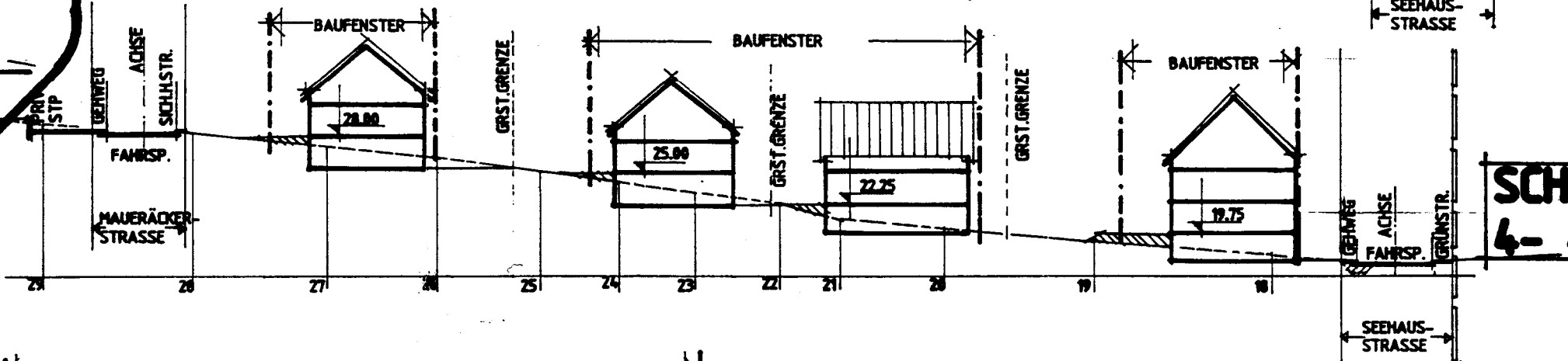
SCHNIT
1-1



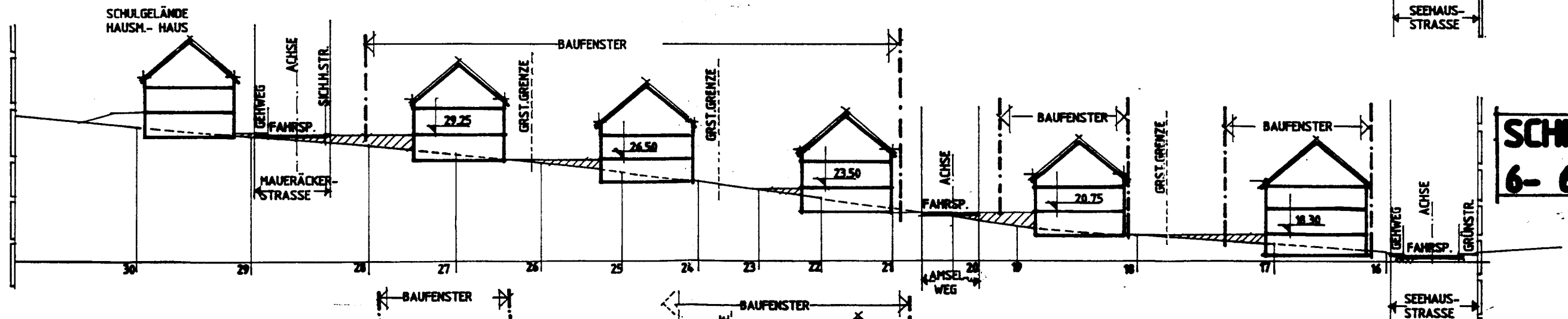
SCHNIT
2-2



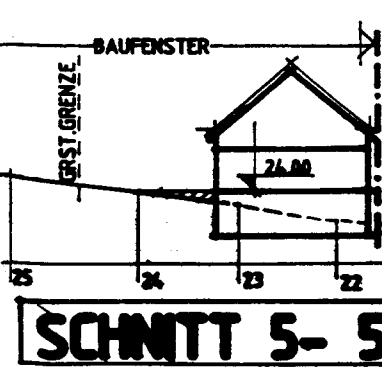
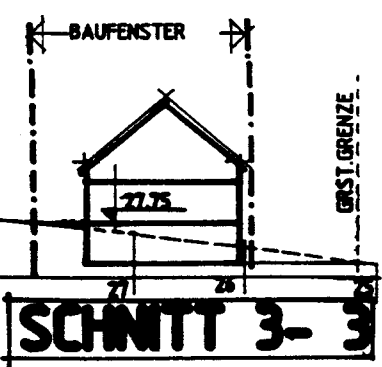
SCHNIT
4-4



SCHNITT
6-6



ERLÄUT. ZU EFH-
FESTSETZUNGEN 1: 500



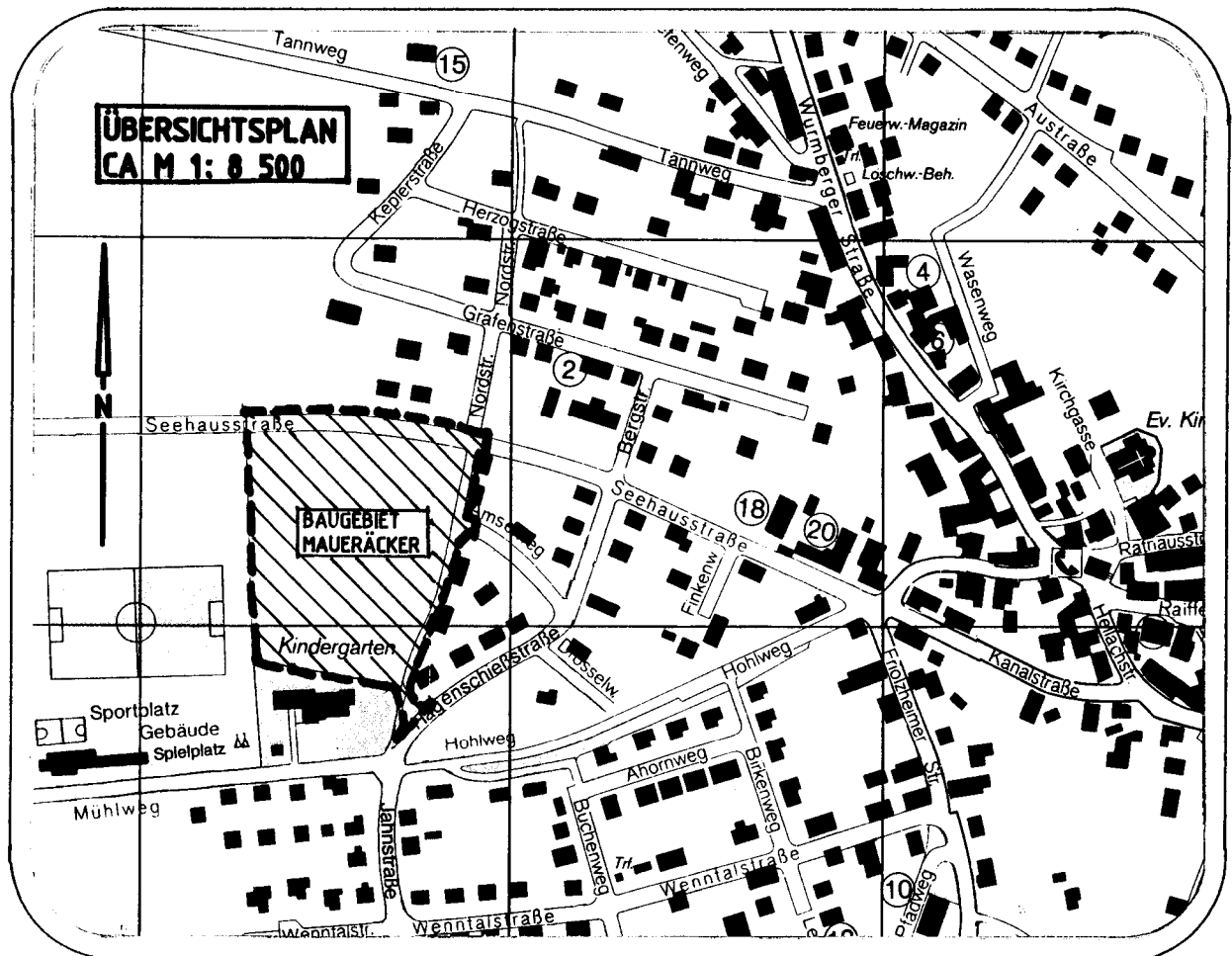
BBPL "MAUERÄCKER" / WIMSHAM
ERLÄUTERUNGSSCHNITTE ZU
* TRAUFL. FESTSETZUNGEN
* EFH- FESTSETZUNGEN
GEFERTIGT: ARCH. BÜRO WELER, MÜNSTER / MÄRZ 1991

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN "MAUERÄCKER"

GEMEINDE WIMSHEIM/ ENZKREIS



Gefertigt:

Im Auftrag der Gemeinde Wimsheim

Architekturbüro Weller, Mönsheim

Stand: 19. März 1991

I N H A L T :

1. RAUMORDNERISCHE ZIELSETZUNGEN+ AUSSAGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

- a) Regionalplan 2000
- b) Flächennutzungsplan

2. AUSGANGSLAGE UND ANSTÖSSE ZUR BBPL- AUFSTELLUNG

3. PLANUNGSGEBIET

4. BESITZVERHÄLTNISSE UND BODENORDNUNG

5. VER- UND ENTSORGUNG

6. PLANUNGSKONZEPTION

- a) Allgemeine Ziele
- b) Detailbegründung einzelner textl. Festsetzungen

7. ÜBERSCHLÄGIGE BERECHNUNGEN

8. KOSTENSCHÄTZUNG UND AUSSAGEN ZUR FINANZIERUNG

9. ZUSAMMENSTELLUNG DER BBPL- BESTANDTEILE

1. RAUMORDNERISCHE ZIELSETZUNGEN UND AUSSAGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

a) Regionalplan

Wimsheim ist im RP 80, als Teil des Nahbereiches Heimsheim, dem Kleinzentrum Heimsheim und im Landesentwicklungsplan der Verdichtungsrandzone der Ballungsräume Karlsruhe und Stuttgart, sowie dem Mittelbereich Pforzheim mit dem Oberzentrum Pforzheim zugeordnet.

Der RP 2000 ordnet Wimsheim dem Kleinzentrum Heimsheim zu und stuft den Ort als "Gemeinde ohne zentrale Orte" ein:

Als sozioökonomische Funktionen werden genannt:

- * die Sicherung der örtlichen Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und vor allem auch im Sozial- und Bildungsbereich;
- * weiter soll das Wohnen durch Ausweisung in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungsschwerpunkten der Ortskerne gelegenen Neusiedlungsflächen weiterentwickelt werden;
- * verstärkte Entwicklung als Naherholungsraum (gilt für das gesamte Heckengäu).

Die im RP 2000 für den Nahbereich Heimsheim prognostizierte Bevölkerungszunahme von ca 1200 Bewohnern von 1988 bis zum Jahr 2000, berücksichtigt zwar den Spätaussiedlerstrom, nicht aber jüngste innerdeutsche Entwicklungen (Übersiedler); insofern werden die im Herbst letzten Jahres vom Statist. Landesamt veröffentlichten, von erheblich größeren Zuwächsen ausgehenden Vorausschätzungen, sicher eher die Zukunftswirklichkeit wiedergeben. Aus diesem Grunde ist davon auszugehen, daß die im Rahmen der laufenden FNP's ausgewiesenen Siedlungsflächen erheblich schneller ausgeschöpft sein werden, als dies bisher angenommen wurde.

Im Hinblick auf die RP 2000- Zielsetzung des sparsamen Umganges mit der nicht erneuerbaren Resource Grund und Boden und der gewünschten "Reduzierung des Flächenverbrauches und der Oberflächenversiegelung bei Siedlungserweiterungen", wird- unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Struktur und der gegebenen Wohnformenwünsche- eine relative Verdichtung angestrebt .

Die vorliegende Planung orientiert sich an diesen Zielvorgaben, was durch nachstehende Zahlenvergleiche unterstrichen wird:

Lt. FNP- Aussage sollen folgende Dichten angestrebt werden: 13 WE/ha x 2,4 EW/ha= ca 32 EW/ha Bruttobauland.

Wie die in Kapitel 8 der Begründung dargestellten Berechnungen zeigen, sind diese Werte bei vorliegender Planung weit überschritten:

- * Bei Einbeziehung der GBD- Fläche ergeben sich 62 EW/ha
- * Ohne " " " " ergeben sich sogar 78 EW/ha.

In Bezug auf den Hochwasser- und Überschwemmungsschutz werden folgende Empfehlungen gegeben. Dabei ist zu beachten, daß das Baugebiet in der Zone III eines "mit hoher Priorität" und als "besonders vorrangig" eingestuften", geplanten Wasserschutzgebietes liegt:

- * Verminderung der Oberflächenversiegelung innerhalb der Siedlungsbereiche zur Bewahrung der Rückhaltekapazität des Bodens und der damit verbundenen Abminderung der Abflußgeschwindigkeit (= Verhinderung von Überschwemmungssituationen bei Unterliegern).

Westlich ans Planungsgebiet angrenzend, ist in der Raumnutzungskarte des RP 2000 die Signatur für "Flächen f.d. Naturschutz und die Landschaftspflege" enthalten, was im FNP bislang allerdings keinen Niederschlag gefunden hat.

b) Flächennutzungsplan

Der gemeinsame FNP des Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu weist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche mit einer Bruttogröße von 1,6 ha aus.

Die südlich an das Planungsgebiet angrenzenden Zonen sind als Bauflächen für den Gemeinbedarf dargestellt und beschreiben die vorhandenen Kindergarten-nutzungen (Anl. f. soziale Zwecke), sowie die vorhandenen und geplanten Sportflächen- und Anlagen; weiterhin ist als geplante GBD- Nutzung die nunmehr innerhalb des Planungsgebietes festgesetzte Schulbaufläche dargestellt.

Diese Darstellung wird bei der nächsten FNP- Fortschreibung entsprechend angepaßt werden. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann- da nach dem Stand der Planungsarbeiten Übereinstimmung mit den geänderten FNP- Darstellungen anzunehmen sein dürfte- im Wege des Parallelverfahrens gemäß § 8,3) BauGB erfolgen.

Als direkt auf die vorliegende Planungsaufgabe bezogenes FNP- Ziel ist folgende Vorgabe zu werten:

"Die Ortsränder sind durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in die Landschaft einzubinden; innerhalb der Siedlungsbereiche sollen- zur Auflockerung und zur räumlichen Gliederung- Grüninseln angelegt und Straßen und Wege begleitend mit Baumpflanzungen versehen werden".

2. AUSGANGSLAGE UND ANSTÖSSE ZUR BBPL- AUFSTELLUNG

Bereits in den 60-er-Jahren hatte die Gemeinde- aufgrund des damals gegebenen Bevölkerungszuwachsschubes- den Neubau einer Grundschule ins Auge gefaßt.

Als Standort für den Schulneubau und den Bau eines neuen Kindergartens, wie auch der zu verlegenden Sportanlage, war seinerzeit der südlich des Planungsgebietes liegende, durch den Mühlweg erschlossene Bereich vorgesehen.

Auf der Basis dieser Programmgrundlagen wurde ein Architektenwettbewerb abgehalten. In der Folge der Schulreform wurden dann aber nur der Kindergartenbereich (inzwischen erweitert) und die Sportanlage (allerdings in gegenüber dem Wettbewerbsergebnis veränderter Form) verwirklicht.

Die Grundschule, deren Bestand in den Jahren zuvor auch schon einmal grundsätzlich gefährdet war, wurde im Jahr 1982 am alten Standort saniert und modernisiert. Mittlerweile hat sich- in der Folge der politischen Umkehrentwicklungen der letzten beiden Jahre- eine völlig neue Situation ergeben, die nachfolgend- als Auszug einer in der "Wimsheimer Rundschau" (Nr. 9) veröffentlichten Darstellung- auch in Bezug auf die sonstigen Anstoßgründe- ausführlich beschrieben wird:

"Entsprechend seiner Umgebung soll das Planungsgebiet in seinem östlichen und nördlichen Bereich der Wohnbebauung dienen; im südlichen Bereich soll eine Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung eines Grundschulgebäudes, angrenzend an den bestehenden Kindergarten ausgewiesen werden.

Aufgrund der der Gemeindeverwaltung vorliegenden Daten über Jahrgangs- und bestehende Klassenstärken, wird die Grundschule Wimsheim mittelfristig 2-zügig geführt werden zu müssen. Das heißt, daß 8 Klassenzimmer und die zugehörigen Nebenräume zur Verfügung stehen müssen. Im jetzigen Schulgebäude ist der Programmbedarf nicht abzudecken; Umbau und Erweiterungsmöglichkeiten wurden gemeinsam mit dem Oberschulamt und dem schulbautechnischen Berater mit negativem Ergebnis abgeklärt.

Um ein ausreichendes Raumangebot zu gewährleisten, ist deshalb ein Neubau unumgänglich.. Um dies wiederum zur gegebenen Zeit bewerkstelligen zu können, müssen die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen werden.

Ein möglicher Standort für einen Schulneubau wäre u.U. der Bereich zwischen Kindergarten und Sportplatzbetriebsgebäude. Mit nur 20 ar ist diese Fläche aber einerseits zu klein (Flächenbedarf= ca 35 ar), hat erschließungstechnische Nachteile (Mühlweg ist Sackgasse) und würde überdies noch die hier besser angesetzte Errichtung einer Mehrzweckhalle blockieren.

Bei der Errichtung der Schule am im BBPL vorgesehenen Standort würde ein Puffer zwischen vorhandener und geplanter Wohnbebauung und Sportstätte geschaffen.

Neben der Gemeinbedarfsflächensicherung, besteht das mit der Bebauungsplanaufstellung verfolgte Ziel, in der Ausweisung von Neubauflächen zur Schaffung dringend benötigten Wohnraumes. Die Nachfrage nach Wohnungen ist seit längerer Zeit enorm, wobei insbesondere auch Mietwohnungen gefragt sind".

3. PLANUNGSGEBIET

Das Planungsgebiet weist ein relativ steiles Gefälle in nord-nord- östlicher Richtung auf. Mit Ausnahme der ackerbaulich genutzten Flächen im Bereich der Parzellen Flst.Nrn. 3063/2 und 3064, besteht der Bereich aus Obstbaumwiesen, die zum Teil aber auch mit landschaftsfremden Nadelholzbeständen bepflanzt sind und mit baulichen Provisorien (Hütten, Pferdestall) genutzt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ca 18 150 qm Bruttofläche und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden durch die Nordgrenze der Seehausstraße (Parzelle 3789) bis zur Südostecke der Nordstraße (Parz. 3007/5).

Im Osten führt die Grenze ab vorgenanntem Endpunkt zur N-O-Ecke des Weges Flst.Nr. 3788, verläuft dann auf dessen Ostgrenze bis zur N- Ecke des Amselweges (Parz. 3777). Unter Einbeziehung von dessen Endaufweitungstrichter verläuft die Grenze dann weiter auf der Ostgrenze des Weges Flst.Nr. 3778 bis zur S-W- Ecke des Grundstückes Hagenschießstr. 14 (Parz. 3771). Weiter folgt die Grenze der Südgrenze dieses Grundstückes bis zu einem ca 12,5 m von dessen Ostecke entfernten Punkt, um von hier- unter 90° abknickend- bis zum Schnitt mit der Fahrbahnachse der Hagenschießstraße zu verlaufen; bis auf Höhe der S-W- Ecke der Wegparzelle Flst.Nr. 3788 bildet diese dann die BBPL- Grenze.

Im Süden führt die Grenze dann zum südwestlichen Eckpunkt der Wegparzelle Flst.Nr. 3788, folgt deren Westgrenze bis zur N-O- Ecke des Kindergartengeländes (Parz. 3073) und verläuft weiter entlang der südlichen Begrenzung des Kindergartenbereiches bis zur N-W- Ecke der Parzelle Flst.Nr. 3073.

Im Westen verläuft die Grenze entlang der Westgrenzen der Parzellen Flst. Nrn. 3072- 3064 und der Seehausstraßenparzelle Flst.Nr. 3789 bis zum Ausgangspunkt zurück.

4. BESITZVERHÄLTNISSE UND BODENORDNUNG

Mit Ausnahme der vorhandenen Verkehrs- und Grünflächen, hat die Gemeinde keinerlei Grundbesitz im Gebiet. Die privaten Einwurfflächen verteilen sich auf nur 6 Eigentümer, von denen einer aber alleine über 2/3 der Einwurfflächen verfügt.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist ein Bodenordnungsverfahren erforderlich, das nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt werden soll.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Die Strom- und die Frischwasserversorgung können als gesichert betrachtet werden; event. erforderliche Umspannstationen werden im Einvernehmen mit der EVS als zuständigem EVU abgestimmt werden.

Maßnahmen und Anlagen zum Ausgleich der Wasserführung (Regenrückhaltung) sind in ausreichendem Maße getroffen worden, bzw. vorhanden.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem zur gemeinsamen Kläranlage des "Abwasserzweckverbandes Grenzbachtal, Wimsheim- Mönshheim" in Mönshheim. Abwassertechnische Auswirkungen der Bebauung des Planungsgebietes sind im AKP der Gemeinde Wimsheim bereits berücksichtigt.

6. PLANUNGSKONZEPTION

a) Allgemeine Planungsziele

Neben den in Kapitel 2 bereits angesprochenen Entwicklungsvorstellungen, lassen sich- stichworthaft zusammengefaßt- folgende Hauptziele der städtebaulichen Planung anführen:

- Angebot von ausreichend großen, aber dennoch an den zu erwartenden Umlagevorteilen orientierten Entwicklungsflächen für den neuen Grundschulbereich, mit folgenden Einzelzielen:
 - * Gute Zuordnung zu den anderen GBD- und Sporteinrichtungen, mit der Möglichkeit der Ausnutzung dort gegebener Flächenreserven (z.B. Zuschlag KIGA- Teilfläche zu neuem Pausenbereich).
 - * Berücksichtigung der schulischen Funktionsbedürfnisse durch große Straßenanschlußbreite und entspr. günstige Zufahrt-, Vorfahrt- u. Zuwegungsverhältnisse.

- * Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten (Geschoßstaffelung) und der Orientierungsbedingungen für Unterrichtsräume.
- * Nachweis von Erweiterungsmöglichkeiten auf dem ausgewiesenen Gelände und Berücks. von Verbindungen zu potentiellen Erweiterungsflächen im westlichen Grenzbereich des Planungsgebietes.

Bei der Projektplanung für den Schulbereich sollte darauf geachtet werden, daß die Pausenbereiche bergwärts orientiert und durch entspr. Anordnung der Schulbaukörper gegen die nördlich neu geplanten Wohngebiete, bzw. die im Bereich "Nordstraße" liegenden Wohnbereiche, lärmäßig abgeschirmt werden.

- Weitestmögliche Reduzierung des Erschließungsflächenaufwandes bei gleichzeitiger Berücksichtigung folgender Anforderungen:
 - * Gute Anbindung und Zugänglichkeit des Schulbereiches.
 - * Erhaltung der Fußweganbindung für die nördlich der Seehausstraße liegenden Wohnzonen und die "Amselweg- Anrainer".
 - * Schaffung von bislang fehlender Wendemöglichkeit bei verlängertem Amselweg, wobei dieser als Wohnstraße ausgestaltet werden soll.
 - * Ausbau der Seehausstraße unter Berücksichtigung der Erschließungsfunktion für das Planungsgebiet und das künftige Neubaugebiet "Tannenweg-Frische Grund", sowie der Funktion als Spazierwegverbindung aus dem Ort zur freien Landschaft.
- Massenmäßige Strukturierung durch differenzierte Festsetzung von zwingend mehrgeschossiger Bebauung an der Seehausstraße (Planungssicherheit auch für angrenzende geplante und vorhandene Bebauung) und 1- geschossigen Einfamilienhäusern.
- Anpassung der Bauformen, Massenentwicklung, Dachform- u. Neigung an direkt benachbarte Siedlungsteile. Größere Verdichtung und Gebäudehöhen nur dort, wo die Situationsbedingungen Beeinträchtigungen von Nachbarbereichen weitgehend ausschließen und zugleich direkter Anschluß ans Ortsstraßennetz gegeben ist.
- Differenziertes Angebot verschiedenartiger Bau- und Wohnformen mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen.
- Durchgrünung des Gebietes durch Festsetzung von öff. und priv. Pflanzgeboten und die zwingend vorgeschriebene Erhaltung vorhandener Einzelbäume in jenen Bereichen, wo keine baulich bedingten Eingriffe zu erwarten sind.
- Einbindung des Siedlungskörpers in die freie Landschaft durch Festsetzung einer entspr. ausgebildeten Randabgrünung.

b) Detailbegründung einzelner textl. Festsetzungen zum BBPL (Gliederung erfolgt entspr. Nummerierung der textl. Festsetzungen)

Sofern nicht voranstehend bereits angesprochen, werden die Ziele und Zwecke der einzelnen Festsetzungen nachfolgend stichworthaft erläutert:

I,1.2 Der Ausschluß der Ausnahmen nach § 4,3) BauNVO erfolgt mit dem Ziel der Anpassung an die in den Nachbargebieten gegebene Nutzungssituation. Die in den "Ausnahmenutzungen" bezeichneten Nutzungsbereiche hält die Gemeinde an dieser Stelle für nicht wünschenswert.

I,2.2 Die zwingende Festsetzung der Vollgeschoßzahl in den Teilgebieten

+2.3 WA 2+ 3 erfolgt mit dem Ziel, dort erwünschte Bauformen und bauliche Verdichtungen planerisch entspr. abzusichern (Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser). Zugleich soll so die mögliche bauliche Entwicklung für benachbarte Grundstückseigentümer kalkulierbar gemacht werden.

Die Begrenzung der Gebäudehöhen dient der städtebaulich begründeten Beschränkung der Massenentwicklung im sensiblen Ortsrandbereich. Schemaschnitte zur Erläuterung dieser Festsetzungen sind den TF zum BBPL im Anhang beigelegt.

I,4.2 Nebenanlagen sind charakteristisch für das dörfliche Erscheinungsbild, sollen aber im wesentlichen in den Rückbereichen errichtet werden; daher erfolgt deren Ausschluß im Bereich der Böschungs- u. Pflanzgebotstreifenzonen.

I,5 Begründung aus straßenräumlichen Motiven, topografischen Randbedingungen, wie auch aus Gründen der Landschaftsanpassung.

I,7 Die Festsetzung der EFH ist als Obergrenze definiert; Unterschreitungen sind immer möglich. Mit der Einführung dieser Obergrenze soll in Ergänzung zur festgesetzten Vollgeschoßzahl und den Traufhöhenfestsetzungen ein eindeutig abgegrenzter Entwicklungsrahmen bestimmt werden.

I,8 Die Festsetzungen dienen der Verkehrssicherheit, der Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses (§ I,8),2.), wie auch der Absicherung eines einheitlichen Gestaltungsbildes.

II,1 Im Umgebungsbereich sind im wesentlichen die vorgeschriebenen Dachformen vorhanden; insofern wird auf Anpassung an den Bestand abgezielt (gilt auch für Eindeckungsmaterialien- und Farben). Die Vorschrift, daß Nebenanlagen und Garagen mit geeigneten Dächern versehen werden müssen, erfolgt in Anlehnung an die im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung formulierten Gestaltungsziele zur Erhaltung und zum Ausbau der ortstypischen Baustrukturen.

Die Zulässigkeit von Dachgauben hat zum Ziel, die Ausnutzbarkeit in städtebaulich und gestalterisch vertretbarem Rahmen zu erhöhen. Dach-einschnitte sollten nach Möglichkeit vermieden werden, da sie absolut dorfuntypisch sind und zudem erhebliche technische Probleme in sich tragen.

II,2 Mit den im Rahmen der Gestaltungsvorgaben zur Fassadenausbildung gegebenen Vorschriften wird die Anpassung an das vorhandene dörfliche Erscheinungsbild verlangt.

II,4+

5: Ziel ist die Sicherung eines ortsgerechten Straßenbildes bei Berücksichtigung der privaten Abschirmungsbedürfnisse.

7. ÜBERSCHLÄGIGE BERECHNUNGEN

a) Überschlägige Flächenbilanz

Bruttobaugebiet	18 100 qm
./.. vorh. öffentl. Verkehrs- und Grünflächen	-2 150
Abzugspflichtige Masse	15 950 qm
Neue öffentl. Verkehrs- u. Grünflächen	3 800 qm
./.. vorh. Verkehrs- u. Grünflächen	-2 150 qm
Aufzubringende öff. Verkehrs- u. Grünflächen (= ca 10,3% an abzugspfl. Masse)	- 1 650 qm
Nettobauand (Wohnen und Gemeinbedarf)	14 300 qm
./.. priv. Zuteilungsanspr. bei 30% Flächenabzug: 15950 x 70%=	- 11 165 qm
Umlegungsvorteil Gemeinde	3 135 qm
./.. ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche	-3 700 qm
Erford. Mehrzuteilung Gemeinde (bzw. Grunderwerb)	565 qm

b) Grundstücks-, Wohnungs- u. Einwohnerbilanz

	Grundstücks- zahl	x WoE/ Grst	Wohnungs- zahl	x EW/ WE	Einwohner- zahl
Einfamilienh.	12	1,5	18	2,25	40
Doppelh.hälften	2	1,4	3	2,25	7
Reihenhäuser	4	1,25	6	2,25	11
Mehrfam.häuser	2	(4 x 3=12)	24	2,25	54
GESAMTZAHL	20	xxxxxx	50	2,25	112 EW

8. KOSTENSCHÄTZUNG UND AUSSAGEN ZUR VORGESEHENEN FINANZIERUNG

Vorbemerkung: Wegen der im derzeitigen Planungsstand noch nicht vorliegenden Planungen im tiefbautechnischen Bereich, können die nachfolgenden Kostenangaben nur als ungefährer Anhalt der zu erwartenden Aufwendungen bewertet werden.

Mit folgenden Aufwendungen wird gerechnet:

1. Straßen, Wege, Verkehrsgrün, incl. Straßenbeleuchtung- und Entwässerung (an vorhandenen, bzw. nicht auszubauenden Flächen werden angesetzt= ca 450 qm)	3 350 qm x 130.- = 435 500.-
2. Kanal (Mischsystem)	295 m x 780.- = 230 100.-
3. Hausanschl. an besteh. Kanal in Seehausstraße, geschätzt mit	6 St x 5000.- = 30 000.-
4. Wasserleitung	320 m x 350.- = 112 000.-
5. Baumpflanzungen in öff. Grünfläche	8 St x 550.- = 4 400.-
<u>Geschätzte Gesamtkosten</u>	<u>DM 812 000.-</u>

Die Gemeinde ist in der Lage, die auf sie gem. BauGB entfallenden Kostenanteile in Höhe von min. 10% aus eingestellten Haushaltsmitteln abzudecken.

9. ZUSAMMENSTELLUNG DER BEBAUUNGSPLANBESTANDTEILE

Anlage 1: Planzeichnung mit Verfahrensvermerken+ Zeichenerklärungen

Anlage 2: Textliche Festsetzungen zum BBBPL (incl. Schemaschnitterläut.)

Anlage 3: Begründung zum BBPL mit Übers.plan auf Deckblatt der Begründung

Gefertigt: Im Auftrag der Gemeinde Wimsheim

Architekturbüro Weller, Mönsheim

Stand: 19. März 1991



14. Mai 1991

Bürgermeister: