

GEMEINDE WIMSHEIM

Enzkreis

SATZUNG

zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Mühlweg“ und über den Erlass örtlicher Bauvorschriften für diesen Bebauungsplan

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), i.V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Wimsheim in öffentlicher Sitzung am 16. Juli 2002 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Mühlweg“ vom 02. Juli 1974, der am 13. Dezember 1974 in Kraft getreten ist, und die örtlichen Bauvorschriften hierzu als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der zeichnerische Teil vom 18. Januar 2002/28. Mai 2002 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. Planzeichnung mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerke vom 18.01.2002/28.05.2002
2. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan vom 18.01.2002/28.05.2002
 - a) planungsrechtliche Bestimmungen nach BauGB und BauNVO
 - b) örtliche Bauvorschriften nach LBO
3. a) Begründung zum Bebauungsplan vom 18.01.2002/28.05.2002
- b) Grünordnungsplan (landschaftspflegerischer Planungsbeitrag) vom 18. Januar 2002

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

GENEHMIGT

Wimsheim, den 16. Juli 2002



Schühle
-Schühle-
Bürgermeister

„Bebauungsaufstellung gem. § 8 Abs. 4
i.V.m. § 10 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)“

Pforzheim, den 09.09.2002

LANDRATSAMT ENZKREIS

Herz
Herz



II. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Fassadengestaltung

- (1) Fassaden mit mehr als 30 m Länge sind durch Vor.- und Zurücksetzen von Gebäudeteilen, oder durch vorgesetzte konstruktive Architekturelemente oder Rankgerüste in der Längenentwicklung zu gliedern.**

4.1.2 Garagen / Carports

- (1) Garagen sind mit einem geneigten Dach oder einem begrünten Flachdach zu bedecken. Für Carports sind geneigte Dächer und Flachdächer (auch ohne Begrünung) zulässig.**

4.1.3 Einfriedungen

- (1) Zulässig sind Einfriedungen mit festen Materialien und / oder Hecken.**
- (2) Bei Verwendung von Pflanzen erfolgt keine Höhenbegrenzung.**
- (3) Gegenüber den öffentlichen Grünflächen sind im Abstand von mind. 0,50 m Einfriedungen in leichter Bauart in Verbindung mit Hecken bis max. 1,25 m Höhe zulässig.**
- (4) Als Bezugspunkte für die Höhe der Einfriedungen gelten Hinterkante Gehweg/ Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Oberkante festgelegtes Gelände im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich.**

4.1.4 Grundstücksgestaltung

- (1) Bei Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.**
- (2) Aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen sind Bodenbefestigungen auf das unvermeidbare Mass zu beschränken. Nicht überbaubare Grundstücksflächen dürfen daher nur befestigt werden, soweit dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten erforderlich ist.**

Als Befestigungsart sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z.B. Steinpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä. zu verwenden, mit Ausnahme der Zufahrt zur Mehrzweckhalle.
- (3) Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen (Böschungsneigung max. 1:1,5) sind von den Angrenzern zu dulden. Anstelle von Böschungen können Angrenzer auf eigen Kosten auch Stützmauern begrünt oder mit Naturstein verblendet bis 1,25 m Höhe erstellen.**
- (4) Die Gehweghinterkanten werden durch Saumsteine eingefasst. Das Versetzen dieser Saumsteine auf der Grundstücksgrenze ist von den Angrenzern zu dulden, ebenso die Anordnung der notwendigen Betonrückenstützen innerhalb der Privatgrundstücke.**
- (5) Anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück flächenhaft zu versickern und / oder einer Wiederverwendung zuzuführen.**

4.1.5 Aussenantennenanlagen (§ 74 Abs. (1) Ziff. 4 LBO)

Es ist nur eine Aussenantennenanlage je Gebäude zulässig

4.1.6 Elektrische Anlagen (§74 Abs. (1) Ziff. 5 LBO)

- (1) Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen nicht zulässig.**
- (2) Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeanlagen sind in Erdkabel zu verlegen.**
- (3) Im Erschliessungsbereich sind vom jeweiligen Versorgungsträger die Kabelleitungen so zu planen und zu verlegen, dass der Wurzelbereich geplanter und bestehender Bäume nicht berührt wird oder es sind entsprechende Schutzmassnahmen zwingend vorzusehen.**

III. 5. Hinweise

5.1.1 Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr, etc.

- (1) Die Satzungen der Gemeinde Wimsheim und des Enzkreises über Wasserversorgung, Entwässerung, die Müllabfuhr, etc. sind zu beachten.

5.1.2 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

- (1) Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zum Umgang und Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen sind die Vorschriften des Bundes (§ 199-1 WHG) und des Landes Baden-Württemberg (§ 25 WG und VawS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

5.1.3 Bodenschutz und altlastenrelevante Belange

- (1) Dem Umweltamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes keine Verunreinigungen durch Schadensfälle aus wasserwirtschaftlicher Sicht bekannt.
Im Rahmen der flächendeckenden historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen und Standorte wurden keine Verdachtsflächen festgestellt.
- (2) Werden im Planungsgebiet Rückbaumaßnahmen von Bauwerken notwendig, so ist dies dem Umweltamt schriftlich mitzuteilen.
- (3) Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer, o.ä.) entdeckt oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Enzkreis -Umweltamt- zu informieren. Massnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung bleiben bei Bedarf vorbehalten und sind mit dem Umweltamt abzustimmen.
- (4) Falls die Verwertung bzw. Vermeidung der anfallenden Bodenmassen nicht oder nur zum Teil möglich ist, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (techn. Wiederaufarbeitung, Wiederverwendung, Erdaushubborse, etc.) zu prüfen.
- (5) Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, etc.) benutzt werden. Unbelasteter mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen.
- (6) Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Mass zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollen dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Untergrund besteht, möglichst wasserdurchlässig gestaltet

werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten, etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit großen Fugen empfohlen. Zufahrten und Zugänge sind in ihrer Ausdehnung auf ein Mindestmass zu beschränken

- (7) Bei einer Baumassnahme ist darauf zu achten, dass nur soviel humushaltiger Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschliessung des Baubereichs notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von humushaltigem Oberboden (Mutterboden) ist nicht zulässig.
- (8) Beim Abtrag von Boden ist auf die genaue Trennung von humushaltigem Oberboden und kulturfähigem Unterboden zu achten.
- (9) Der Mutterboden darf höchstens 2,0 m hoch zu Zwischenlagerungszwecken geschüttet werden um eine erforderliche Durchlüftung zu gewährleisten.
- (10) Vor Wiederauftrag des humushaltigen Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockern zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung des Oberflächenwassers gewährleistet ist.
- (11) Kulturfähiger Unterboden und der zur anschliessenden Andeckung benötigte, humushaltige Oberboden ist möglichst auf dem Grundstück zu belassen.
- (12) Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Grundstücks, z.B. zum Zweck der Geländemodellierung, darf der humushaltige Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Aufschüttung ist ortseigenes Material zu verwenden.
- (13) Die Bodenarbeiten sollen grundsätzlich nur bei trockenem oder höchstens schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- (14) Die Andeckung mit humushaltigem Oberboden sollte bei Grünflächen 20 cm und bei Gärten 30 cm betragen.

5.1.4 Wasserschutzgebiet

- (1) Das Baugebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes „Quelle und Tiefbrunnen Lerchenhof,“. Die Schutzbestimmungen und Vorschriften für die Zone III B sind zu beachten.



Wimshaus, den 18. Januar 2002/28. Mai 2002

Schünle, Bürgermeister

GEMEINDE WIMSHEIM GEMARKUNG WIMSHEIM E N Z K R E I S

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N (textliche Festsetzungen)

zum Bebauungsplan (Planänderung / Erweiterung)

„M ü h l w e g“

1. ALLGEMEINES

1.1 Rechtsgrundlagen

- 1.1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141).
- 1.1.2 Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 90) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132).
- 1.1.3 Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- 1.1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995
- 1.1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), einschl. aller Änderungen, zuletzt vom 21.09.1998 (BGBl. I, S. 2994)
- 1.1.6 Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg (NatSchG BW) vom 21. Oktober 1975 in der Fassung vom 29.03.1995 (GBl. S. 386).

I. 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung (BauNVO)

2.1.1 Festsetzung als Baugebiet für den Gemeinbedarf

(1) Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5. BauGB)

- a) Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- b) Kindergarten
- c) Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- d) Für Sport- und Spielflächen

2.1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

- (1) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind im Baugebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.**
- (2) Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahmen zulässig.**
- (3) Einrichtungen und Beleuchtungsanlagen, die zu einer öffentlichen Verkehrsfläche oder –Anlage gehören sind zulässig.**
- (4) Anlagen der Aussenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen an den Stätten eigener Leistung zulässig. Bandenwerbung im Bereich der Sportplätze ist zulässig.**

2.2 Mass der baulichen Nutzung (§§ 16 bis 21a BauNVO)

2.2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl / Gebäudehöhen

- (1) Das Mass der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gemäss den Eintragungen des Bebauungsplans (Nutzungsschablone) festgesetzt:**
 - (a) Durch Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Gebäudehöhe (bestehend aus Traufhöhe (TH max.) und Firsthöhe (FH max.).**
 - (b) Durch Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse.**

2.2.2 Höhenlage der Gebäude – Sockelhöhe (SH)

- (1) Für die Höhenlage der Gebäude sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Sockelhöhen (SH) (Meter über NN= Oberkante Erdgeschoss-Fussboden) verbindlich. Zulässig ist eine Toleranz von +/- 1,0 m.**

2.2.3 Gebäudehöhen –Traufhöhe (TH max.) Firsthöhe (FH max.)

- (1) Die Gebäudehöhen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.**
- (2) Trauf- und Firsthöhen werden als Obergrenzen festgelegt.**
- (3) Die Traufhöhe wird von der festgesetzten Sockelhöhe (SH m. ü. NN) gem. 2.2.2 (1) bis zum Schnittpunkt der Aussenfläche Aussenwand mit Oberkante Dachhaut bzw. oberer Wandabschluss gemessen.**
- (4) Die Firsthöhe wird von der festgesetzten Sockelhöhe (SH m. ü. NN) gem. 2.2.2 (1) bis Oberkante Dachhaut des Firstes gemessen.**

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22 und 23 BauNVO)

2.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

- (1) Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist festgesetzt:**
- (2) Offene Bauweise gemäß §22 (2) BauNVO, mit „o,, gekennzeichnet.**
- (3) Besondere (Abweichende) Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO, mit „b,, gekennzeichnet. Hier sind Gebäude zugelassen, die mit den Merkmalen der offenen Bauweise errichtet (seitliche Abstandflächen) werden, deren Längenentwicklung jedoch bis max. 80 m betragen darf.**

2.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen bestimmt.**
- (2) Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Erker und Balkone ist bis auf die in der LBO festgelegten Obergrenze als Ausnahme zulässig.**

2.3.3 Garagen, Stellplätze und Zufahrten

- (1) Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und / oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.**
- (2) Stellplätze sind ausserhalb der im Absatz (1) genannten Flächen zulässig, wenn sie als begrünte Flächen (siehe Absatz 4) ausgeführt werden.**
- (3) Die Verkehrsflächen für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellplatzanlagen sind nach Absatz 4 anzulegen.**
- (4) Als Befestigungsart sind möglichst nur wasserdurchlässige Beläge wie z.B. Steinpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Oberflächen o.ä. zu verwenden.**

2.3.4 Stellung der baulichen Anlagen

- (1) Die Stellung der baulichen Anlagen muss der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Hauptfirstrichtung entsprechen.**
- (2) Untergeordnete Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.**

2.3.5 Mit Leitungsrechten belastete Flächen

- (1) Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Leitungsrechte für die Errichtung und die Erhaltung von Ver- bzw. Entsorgungsleitungen festgesetzt und mit (lr) gekennzeichnet.**

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1.1 Umweltschützende Belange

- (1) Eine Vorprüfung für das Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist erfolgt. Eine UVP ist nicht durchzuführen.**

Eine überschlägige Flächenbilanzierung mit Biotopwertermittlung ist als Anlage beigelegt.

3.1.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- (1) Im öffentlichen und privaten Bereich sind, entsprechend den Vorgaben des zeichnerischen Teils des Grünordnungsplanes vom 18.01.2002 hochstämmige, standortgerechte Bäume nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzt.**
- (2) Für Pflanzgebote im öffentlichen Bereich werden die Pflanzlisten, Artenliste lt. Seite 35 und Auswahl lt. Seite 44 des Grünordnungsplanes verbindlich festgesetzt.**

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan (Planänderung / Erweiterung)

„ M ü h l w e g „

1.0 Anlass der Planänderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlweg„ beinhaltet Flächen für den Gemeinbedarf (Gebäude und Einrichtungen für soziale Zwecke, Schule und Sportanlagen bzw. Einrichtungen für sportliche Zwecke) und öffentliche Verkehrsflächen.

Die Lage der Nutzungen entspricht den Festlegungen des Flächennutzungsplanes.

Die festgelegten Baugrenzen orientieren sich überwiegend an den vorhandenen bebauten Flächen und lassen baulichen Erweiterungen nur geringen Spielraum.

Im Zuge der Weiterentwicklung der Einrichtungen für den Gemeinbedarf wird im nördlichen Teil oberhalb des best. Vereinsheims, im Bereich des bestehenden Hartplatzes, das Baufenster erweitert. Diese Fläche ist für eine bauliche Nutzung zur Realisierung einer Mehrzweckhalle vorgesehen.

Die Sport- und Spielflächen am Westrand des bestehenden Geltungsbereiches werden in westlicher Richtung um ein Großspielfeld mit 2 Laufbahnen ergänzt. Diese Erweiterung entspricht den Planungsvorgaben des Flächennutzungsplans. Das projektierte Rasenspielfeld ersetzt den entfallenden Hartplatz.

Im Bereich zwischen dem geplanten und bestehenden Großspielfeld ist ein zusätzliches Baufenster für Zwecke der Vereinsnutzung vorgesehen.

Notwendige Anpassung bzw. Erweiterungsmöglichkeiten der öffentlichen Pkw-Stellplätze erfolgt entsprechend den aktuellen und zukünftigen Erfordernissen.

2.0 Ziele der Bebauungsplanänderung

Wesentliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Anpassung der Bauleitplanung an die kommunalen Entwicklungsmassnahmen und die Verbesserung des Strassenraumes bezüglich Verkehrssicherheit und Nutzungsabgrenzung.

Es soll die Grundlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geschaffen werden, die auch im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen heutigen Anforderungen an grünordnenden Gestaltungsmaßnahmen gerecht wird.

3.0 Inhalt der Bebauungsplanänderung

3.1 Bereich Mehrzweckhalle

Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen und Anpassung des Masses der baulichen Nutzung, als Grundlage zur Realisierung einer projektierten Mehrzweckhalle und für individuelle Erweiterungsmöglichkeiten von Schul- und Sportanlagen.

3.2 Bereich westlich gelegenes Vereinsheim

Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche und Anpassung des Masses der baulichen Nutzung als Grundlage für mittel- bis langfristige Verwirklichung eines Neubaus als Vereinsheim mit Abstell- und Geräteräumen.

3.3 Bereich Sport- und Spielflächen

Der bestehende Hartplatz im Bereich der projektierten Mehrzweckhalle entfällt und wird durch ein geplantes Großspielfeld ersetzt. Diese geplante Sportanlage wird mit einer Laufbahn und einer Finnenbahn ergänzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den planerischen Vorgaben des Flächennutzungsplans erweitert, um die o.g. Erweiterungsmaßnahmen in das Plangebiet zu integrieren.

3.4 Bereich Strassen- und Verkehrsflächen / Parkierungsflächen

Umgestaltung der bestehenden Fahrbahn mit ihren Parkplätzen im Zufahrtsbereich Mühlweg als gemischtgenutzte Straßenverkehrsfläche. Neuanlage bzw. Neugestaltung der Parkplatzsituation mit insgesamt ca. 400 Stellplätzen. Angepasst an die aktuellen und zukünftigen Erfordernisse im Zusammenhang mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für den Gemeinbedarf. Hier sind im Rahmen der Realisierung geeignete Schallschutzmassnahmen, z.B. in Form eines zu bepflanzenden Walls o.ä., in Richtung der bestehenden Wohnbebauung und einer im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche nach Süden vorzusehen.

3.5 Allgemein

Das Mass der baulichen Nutzung (Nutzungsschablone) wird definiert durch Festlegungen bzgl. Grundflächenzahl (GRZ), Trauf-/ Firsthöhen bzw. durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse. Als Bezugshöhe werden für die Bauflächen Sockelhöhen (SH) festgelegt.

3.6 Abgrenzung des Planbereiches (räumlicher Geltungsbereich)

Geplanter räumlicher Geltungsbereich (Änderungen)

- im Norden

Anpassung an die veränderten Flurstücksgrenzen und Eigentumsverhältnisse entsprechend den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes.

- im Westen

Erweiterung im Bereich des geplanten Rasenspielfeldes entsprechend den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes.

- im Osten

Unverändert.

- im Süden

Erweiterung unterhalb des Mühlweges im Bereich der geplanten Stellplätze. Geringfügige Erweiterung um die Flurstücke 4627,4628,4629,4630 nach Westen und um die Flurstücke 4621,4621/1 nach Süden.

4.0 Bodenordnung

Bodenordnende Massnahmen sind zur Durchführung notwendig, um eine geordnete, den unterschiedlichen Nutzungen entsprechende Neuaufteilung der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs zu realisieren.

5.0 Grünordnung

- UVP

Eine Vorprüfung für das Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist erfolgt. Eine UVP ist nicht durchzuführen.

Die überschlägige Flächenbilanzierung im Rahmen der Bearbeitung der Eingriffsregelung ist dem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

- GOP

Im Rahmen der B-Planverfahrens wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

Die hier vorgesehenen Festsetzungen dienen vorrangig der Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten siedlungsbedingten Eingriffe, haben jedoch ergänzend auch Gliederungs- und Einfüpfungsfunktion für das Gesamtgebiet.

Folgende, stichworthaft aufgeführten Aspekte sind insofern auch bestimmender Bestandteil der städtebaulichen Planung:

Abpufferung des Gebietes zu den Waldzonen, der freien Landwirtschaft und gegen die benachbarten Baugebiete, sowie Schaffung einer verbindenden Grünkulisse zur freien Landschaft (Wald und Obstbaumwiesen) am westlichen Gebietsrand durch gestuften Grünaufbau.

Auf öffentliche Baumpflanzgebote im Strassenraum (ausgenommen Parkplatzanlagen) kann verzichtet werden, da im Bereich der bestehenden Parkplätze bereits hochkronige Bäume stehen; statt dessen sollen die innerhalb der Sportanlage lt. Ziffer 3.1.2 der textlichen Festsetzungen zu pflanzenden Bäume im Zuge der Erschliessungsarbeiten gleich mit gepflanzt werden. Die Absicherung ist sichergestellt, weil die Gemeinde Eigentümerin des gesamten Geländes ist bzw. wird. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass relativ bald eine homogene Begrünung des öffentlichen Raumes geschaffen wird.

Dachflächen von Flachdächern (neues Clubheim, Nebengebäude der Sporthalle, usw.) müssen zwingend begrünt werden, um hier zu Abminderungen der Eingriffsauswirkungen zu kommen, aber auch zusätzliche Rückhaltekapazitäten für Niederschlagswasser zu erhalten.

Grundsätzlich wird deshalb der wesentliche Teil des Eingriffsausgleichs im Bereich der öffentlichen Sportanlage erbracht, weil diese auch als Anlass und Verursacher für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch Überbauung und Versiegelung (Parkplätze, befestigte Wege) anzusehen sind.

Die übergreifenden landespflegerischen Zielvorstellungen, die Eingriffsbilanzierung und die hieraus abgeleiteten Kompensationsanforderungen, die als entsprechende grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert worden sind, ergeben sich aus dem beiliegenden Grünordnungsplan.

6.0 Kosten

Die Kosten für die geplanten baulichen Massnahmen (Neugestaltung Strassenraum, Parkplatzflächen, Zufahrten, Nebenkosten) betragen ca. 55.000,-- €.

Für die notwendigen Grünordnungsmassnahmen entstehen Kosten in Höhe von ca. 170.000,-- €.

7.0 Realisierung

Der Zeitrahmen für die Ausführung der Massnahmen ist noch festzulegen, derzeit ist von einer mittelfristigen Realisierung auszugehen, wobei eine abschnittsweise Umsetzung durch Einzelmassnahmen möglich ist.

Die hierzu notwendigen Haushaltsmittel sind entsprechend bereitzustellen.



Wimsheim, den 18. Januar 2002/28. Mai 2002

.....
Schühle, Bürgermeister