

GEMEINDE WIMSHEIM

Enzkreis

SATZUNG

über den Bebauungsplan „Ortsmitte -1. Änderung“ und über den Erlass örtlicher Bauvorschriften für diesen Bebauungsplan

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) i.V. m. § 233 BauGB und des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), 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 31. März 2015 den Bebauungsplan „Ortsmitte -1. Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der zeichnerische Teil vom 31. März 2015 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. Planzeichnung mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerke vom 31. März 2015
2. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan, Stand 31. März 2015
 - a) planungsrechtliche Bestimmungen nach BauGB und BauNVO
 - b) örtliche Bauvorschriften nach LBO
3. a) Begründung zum Bebauungsplan vom 31. März 2015

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

1. 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.
2. Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den aufgrund von § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b BauGB getroffenen Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

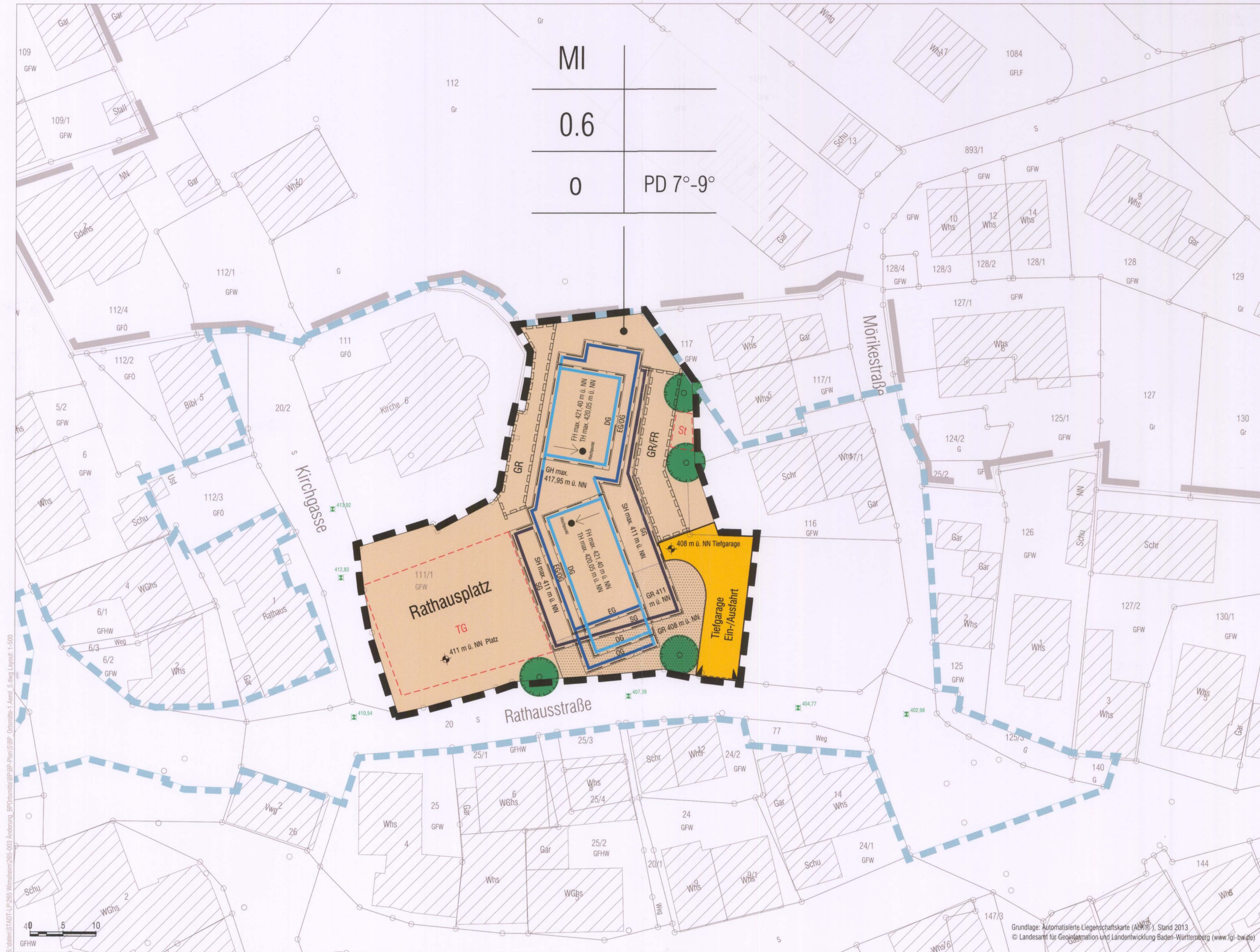
Inkrafttreten

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

Wimsheim, 31. März 2015



Weisbrich
Bürgermeister



Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- MI** Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
- GH max** Höhe baulicher Anlagen: maximale Gebäudehöhe in m ü. NN
(§ 18 BauNVO)
- FH max / TH max** maximale Firsthöhe / maximale Traufhöhe in m ü. NN
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- SH max** maximale Höhe Sockelgeschoss in m ü. NN
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- 0.6** Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)
- Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 0** offene Bauweise
- überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze Sockelgeschoss (SG) bis zu einer maximalen Höhe:
SH max. 411 m ü. NN
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze Erd- u. Obergeschoss (EG/OG) bis zu einer maximalen Höhe:
GH max. 417,95 m ü. NN
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze Dachgeschoss (DG) bis zu einer maximalen Höhe:
FH max. 421,40 m ü. NN
TH max. 420,05 m ü. NN
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsfläche**
- Ein- Ausfahrtbereich**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- Pflanzzwang Einzelbäume (siehe Textteil)**

Sonstige Planzeichen

- TG** Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- GR/FR** Geh- und Fahrrecht (siehe Textteil)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- GR** Gehrecht (siehe Textteil)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- GR** Gehrecht auf Höhenniveau 411 m ü. NN (siehe Textteil)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- GR** Gehrecht auf Höhenniveau 408 m ü. NN (siehe Textteil)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- PD** Pultdach
- 7°-9°** Dachneigung
- Hochpunkt der Pultdächer**

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Örtlichen Bauvorschriften**

Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Sanierungsgebiet "Ortskern", förmlich festgelegt seit März 2004**
- Das Plangebiet liegt im historischen Ortskern Wimsheims (Prüffall nach § 2 DSchG). Bei Bodeneingriffen ist hier mit archaischen Resten früherer Siedlungsphasen, insbesondere des Mittelalters und der frühen Neuzeit (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG), zu rechnen.

Hinweise

- Geltungsbereich Bebauungsplan "Ortsmitte", i.K.g. 12.12.2008**
- 411 m ü. NN** Geplante Gelände-/Straßenhöhen
- 410.54** Bestandshöhen Gelände-/Straße

Gesetzliche Grundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
PlanV vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

Fläche: 0,22 ha

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat:
§ 2 Abs. 1 BauGB 05.02.2013

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:
§ 2 Abs. 1 BauGB 02.05.2014

Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat:
§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB 27.01.2015

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:
§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB 30.01.2015

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs:
§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB 09.02.2015 - 11.03.2015

Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB 06.02.2015 - 11.03.2015

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans:
§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW 31.03.2015

Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften:
§ 74 Abs. 1 u. 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW 31.03.2015

Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Auslegung).
Wimsheim, den 01.04.2015

Mario Weisbrich, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB 10.04.2015

Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB 10.04.2015

Maßstab 1:500

Gemeinde

WIMSHEIM

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

"Ortsmitte - I. Änderung"

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

31.03.2015

baldauf
ARCHITEKTEN
STADTPLÄNER

Baldauf Architekten und Stadtplanner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Schreiberstraße 27 - 70199 Stuttgart
Tel. 0711 967 87-0 - Fax 0711 967 87-22
www.baldaufarchitekten.de - info@baldaufarchitekten.de

Gemeinde Wimsheim

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„ORTSMITTE – I. ÄNDERUNG“

31.03.2015

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
 - A Planungsrechtliche Festsetzungen
 - B Örtliche Bauvorschriften
 - C Hinweise
 - D Verfahrensvermerke nach § 13a ohne frühz. Beteiligung
 - E Anhang



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 67-0
Fax: 07 11 / 9 67 67-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr : 99041/02271

1 **Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

2 **Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften**

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

3 **Anhang zum Bebauungsplan**

- Pflanzenliste

4 **Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften**

- Begründung

5 **Geltungsbereich**

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden unwirksam.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 MI – Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig im Sinne des § 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

Ebenfalls **nicht zulässig** sind die Vergnügungsstätten, die im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teilen des Gebietes, zugelassen werden können.

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Obergrenze der Grundflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen.

A2.1 Grundflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2, u. 3 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der **maximalen Traufhöhe (TH max.)**, **maximalen Firsthöhe (FH max.)** und der **maximalen Gebäudehöhe (GH max.)** bzw. der **maximalen Höhe der Baugrenze** in m ü. NN entsprechend Planeinschrieb.

- Die **maximale Traufhöhe (TH max.)** wird am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen.
- Die **maximale Firsthöhe (TH max.)** wird am First (höchsten Punkt des Daches) gemessen.
- Die **maximale Gebäudehöhe (GH max.)** wird an der Oberkante Attika gemessen.
- Die **maximale Sockelgeschosshöhe (SH max.)** wird an der Oberkante des Sockelgeschosses (= FFB EG) gemessen.

A2.3 Geschossflächenzahl

Gemäß § 21a Abs. 1 u. Abs. 4 Nr. 1 u. Nr. 3 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche Garagenschosse sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

A3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

o: offene Bauweise

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

Hierbei sind die unterschiedlichen Baugrenzen je nach Geschoss bzw. in m ü. NN entsprechend der Planzeichnung zu beachten.

Dachgeschoss (DG):
FH max. 421,40 m ü. NN
TH max. 420,05 m ü. NN

Erd- und Obergeschoss (EG/OG):
GH max. 417,95 m ü. NN

Sockelgeschoss (SG):
max. Höhe 411,00 m ü. NN

A4.1 Dachvorsprünge

Die überbaubare Grundstücksfläche Dachgeschoss darf durch Dachvorsprünge bis zur Baugrenze des darunterliegenden Geschosses überschritten werden.

A4.2 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Terrassen und sonstige untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO und Vorbauten (wie z.B. Erker, Balkone) gem. § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 1,00 m überschreiten. Davon ausgenommen sind Dachvorsprünge (siehe A4.1).

A4.3 Offene Stellplätze und Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und an den hierfür gemäß Planeinschrieb festgesetzten Flächen (St) zulässig.

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Fläche und an den hierfür gemäß Planeinschrieb festgesetzten Flächen (TG) zulässig.

A4.4 Nebenanlagen

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze.

A5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsflächen sind im Plan festgesetzt.

A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A6.1 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden

Pultdächer (7° - 9°) mit Ausnahme von Terrassen, Oberlichtern und untergeordneten Bauteilen (wie z. B. Erker, Vordächern, etc.) sind extensiv mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

A6.2 Oberflächenbelag private Erschließungswege / private Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und privater offener sowie überdachter Stellplätze (Carports) ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

A6.3 Außenbeleuchtung

Im Plangebiet ist nur eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung zulässig (z. B. mit Natriumniederdruckdampflampen, LEDs).

A7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die eingetragenen, mit einem Gehrecht (GR) gekennzeichneten Flächen, sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die eingetragene Fläche Geh- und Fahrrecht (GR/FR) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Bewohner zu belasten.

A8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A8.1 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwang festgesetzten Maßnahme ist fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend der nachfolgend aufgeführten Festsetzung Pflanzungen vorzunehmen.

Pflanzzwang – Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 20 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 3,00 m in alle Richtungen verschoben werden. Ausnahmsweise kann eine weitergehende Abweichung des Standorts zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern.

B **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 **Dachgestaltung**

Dachform/-neigung Hauptgebäude

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausnahmen bezüglich der Dachneigung und –form sind zulässig für:

- untergeordnete Dächer, Vordächer, Dächer von Vorbauten etc.
- untergeordnete Bauteile und Vorbauten entsprechend § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO.

Dachdeckung

Zulässig sind begrünte Dächer (siehe Ziff. A6.1).

Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sind zulässig, sofern diese sich in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen. Aufgeständerte Anlagen sind unzulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten in Form von Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

B1.2 **Fassadengestaltung / Materialien**

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton oder Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

B2 **Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an der Gebäudefassade des Sockel- und Erdgeschosses, bis zu einer maximalen Höhe von 414 m ü. NN, zulässig.

Werbeanlagen sind nur in Form von Schriftzügen und firmeneigenen Logos zulässig.

Zulässig sind Schriftzüge aus Einzelbuchstaben bis zu einer Buchstabenhöhe von max. 0,4 m.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht
- sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) und
- Großflächenwerbung.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Einfriedungen

Zwischen Baugrundstück und Rathausstraße bzw. Kirchgasse sind Einfriedungen unzulässig.

B4 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Anlage von Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

C HINWEISE

C1 Archäologische Boden- und Kulturdenkmale

(§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG)

Das Plangebiet liegt im historischen Ortskern Wimsheims (Prüffall nach § 2 DSchG). Bei Bodeneingriffen ist hier mit archäologischen Resten früherer Siedlungsphasen, insbesondere des Mittelalters und der frühen Neuzeit (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG), zu rechnen.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD kann die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen und muss durch den Vorhabenträger finanziert werden.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist die Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeug, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, etc.) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

C3 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der weiteren Zone IIIB des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets „Quelle und Tiefbrunnen Lerchenhof“ des Zweckverbands Frielzheim-Wimsheim. Südlich grenzt direkt die Zone III und IIIA des Wasserschutzgebiets an.

Eine Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesonden ist hier nicht möglich, da die Sonden in den genutzten Grundwasserleiter eingreifen würden.

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 Abs. 6 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung und Drainagen sind über den Zeitraum der Bauphasen hinaus nicht zulässig. Für die Abdichtung der Gebäude sind daher andere Maßnahmen (z.B. Flüssigkeitsdichte Wanne) zu ergreifen. Baumaßnahmen welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden, bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

C4 Altlasten

Für den Planungsbereich liegen keine Einträge im Altlasten- oder Bodenschutzkatalog des Landratsamtes Enzkreis vor. Es liegen dem Umweltamt auch keine Hinweise über schädliche Bodenveränderungen in Bezug auf die betroffenen Flurstücke vor. Bei allen bevorstehenden Erdarbeiten ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Bodenaushubs (Farbe, Geruch) zu achten. Sofern Auffälligkeiten festgestellt werden, ist das Landratsamt Enzkreis, Umweltamt (Telefon 07231-308-9559) unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Da im Raum Wimsheim geogen bedingte Schwermetallbelastungen (z.B. Arsen, Kupfer, Zink, Blei) im Boden auftreten können, ist überschüssig anfallender Bodenaushub vor dessen Entsorgung speziell auf diese Parameter im Feststoff und im Eluat zu untersuchen.

C5 Geotechnik

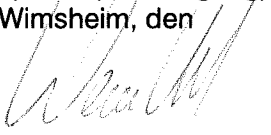
Unter einer geringmächtigen Verwitterungsdecke bzw. lokalen Auffüllungen stehen hauptsächlich die Schichten des Unteren Muschelkalks an, die aus einer Wechsellagerung von überwiegend dünnbankigem Mergel-, Dolomit- und Kalkstein bestehen.

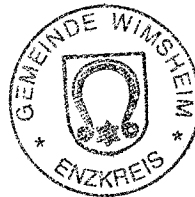
Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das entsprechende Arbeitsblatt verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß den entsprechenden DIN-Vorschriften durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	05.02.2013
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	02.05.2014
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	27.01.2015
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	30.01.2015
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	09.02.2015 – 11.03.2015
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	06.02.2015 – 11.03.2015
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	31.03.2015
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	31.03.2015
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Wimsheim, den	01.04.2015
 Mario Weisbrich, Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	10.04.2015
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	10.04.2015



E ANHANG

Pflanzliste

Zur Anwendung sollen die nachfolgend aufgeführten heimischen oder standortgerechten Gehölzarten kommen.

Pflanzengruppe	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (m)	Straßenraum Parkplatz
Bäume	Acer campestre	Feld-Ahorn	10-15	
	Acer campestre 'Elsreijk'	Feld-Ahorn	8-10	x
	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	20-30	x
	Acer platanoides 'Columnare'	Spitz-Ahorn	10-20	x
	Acer platanoides 'Olmstedt'	Spitz-Ahorn	10-20	x
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	20-30	x
	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	10-20	
	Carpinus betulus	Hainbuche	15-20	
	Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche	15-20	x
	Fagus sylvatica	Rot-Buche	20-30	
	Fraxinus excelsior	Esche	20-30	
	Fraxinus excelsior 'Diversifolia'	Esche	-20	x
	Fraxinus excelsior 'Atlas'	Esche	-20	x
	Fraxinus excelsior 'Westh. Glorie'	Esche	-20	x
	Plantanus acerifolia	Platane	20-30	x
	Prunus avium	Vogel-Kirsche	10-25	
	Quercus petraea	Trauben-Eiche	20-30	x
	Quercus robur	Stiel-Eiche	20-30	x
	Sorbus aria	Mehlbeere	10-15	
	Sorbus torminalis	Elsbeere	10-15	
	Tilia cordata	Winter-Linde	20-25	
	Tilia cordata 'Greenspire'	Stadt-Linde	15-20	x
	Tilia cordata 'Rancho'	Kleinbl. Winter-Linde	-20	x
	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	20-30	
	Obstbaumhochstämme in Arten und Sorten sowie Wildobstsorten			
Sträucher	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	2-5	
	Corylus avellana	Haselnuß	2-8	
	Crataegus laevigata	Zweiggriff. Weißdorn	2-5	
	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	2-5	
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	2-6	
	Ligustrum vulgare	Liguster	1-5	
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	2-4	
	Prunus spinosa	Schlehe	2-3	
	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	2-4	
	Rosa canina	Hunds-Rose	1-3	
	Rosa rubiginosa	Wein-Rose	1-2	
	Salix cinerea	Grau-Weide	3-5	
	Salix purpurea	Purpur-Weide	2-4	

Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	2-7		
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	2-5		
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	3-5		
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	3-5		

Quellen:

Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU, Karlsruhe 2002

Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter Stand 2012

Potentielle natürliche Vegetation und naturräumliche Einheiten, LfU, 1992

Gemeinde Wimsheim

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„ORTSMITTE – I. ÄNDERUNG“

31.03.2015

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 7 Gutachten / Untersuchungen
- 8 Umweltbelange
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 11 Flächenbilanz
- 12 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 13 Auswirkungen des Bebauungsplans



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Wimsheim ist bestrebt ihre innerörtlichen Flächenpotentiale zu nutzen. Das Areal zwischen Kirchgasse, Rathausstraße und Mörikestraße ist ein städtebaulich bedeutsamer Bereich des Ortskerns. Hierfür fanden in der Vergangenheit mehrere planerische Überlegungen statt. Aufgrund des strukturellen Wandels standen in diesem Areal viele Gebäude, insbesondere die ehemaligen Hofstellen, leer und befanden sich in einem schlechten baulichen Zustand.

Für die Ortsmitte wurde das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ortskern“ im Jahr 2004 beschlossen, welches auch das Plangebiet umfasst. Im Jahr 2006 lobte die Gemeinde Wimsheim einen städtebaulichen Wettbewerb aus, welcher in einer Gesamtkonzeption Lösungen zur Neuordnung und Aufwertung des Ortskerns aufzeigen sollte. Die Konzeption des Siegerentwurfs wurde in den Bebauungsplan „Ortsmitte“, i.K.g. am 12.12.2008, überführt. Zwischenzeitlich ist das gesamte Areal abgeräumt und liegt brach. Entlang der Kirchgasse wird ein Teil als Stellplatzfläche genutzt.

Der Gemeinde Wimsheim liegt nun ein Bauantrag für ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer Tiefgarage vor. Die Gemeinde konnte fast das gesamte Areal aufkaufen, was zum Zeitpunkt des Bebauungsplans „Ortsmitte“ noch nicht absehbar war. Dadurch veränderten sich die Planungen, da diese optimiert werden konnten. Die nun vorliegende Konzeption entspricht den Vorstellungen der Gemeinde, jedoch stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans „Ortsmitte“ dem gegen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, ist daher die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Gemeinde Wimsheim hat daher am 05.02.2013 beschlossen, den Bebauungsplan „Ortsmitte – I. Änderung“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,22 ha.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Das Plangebiet befindet sich im historischen Ortskern der Gemeinde Wimsheim unmittelbar neben der Kirche und dem Rathaus. Durch die Rathaus- und Kirchstraße ist das Plangebiet bereits voll erschlossen. Auf dem Gelände befanden sich mehrere ehemalige Hofstellen welche sich überwiegend in einem sehr schlechten baulichen Zustand befanden und aufgrund dessen abgebrochen wurden. Im Bereich der Kirchgasse befindet sich eine Parkierungsfläche, die übrigen Flächen liegen brach. Zudem besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan der für das Plangebiet eine Bebauung vorsieht, so dass der Bereich eindeutig dem Innenbereich zugeordnet werden kann.

Da es sich bei der Maßnahme um eine Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche handelt und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, ist vorgesehen, den Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB). Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 0,22 ha. Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei weit weniger als 20.000 m² und damit unterhalb des Schwellenwertes, der eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich macht.

Des Weiteren ist bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Gemäß § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss.

Dies ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und die jeweiligen Prüfwerte nicht überschritten werden.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor. Entsprechende Schutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Gleichermaßen kann im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet werden auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie auf das Monitoring nach § 4c BauGB.

Ebenso muss im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durch-

führung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 8).

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des GVV Heckengäu vom 24.07.2012 (genehmigt 31.10.2012) ist die Fläche als gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und als Straßenfläche dargestellt. Da der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Abgrenzung der unterschiedlichen Bauflächen vornimmt und dies erst auf Ebene des Bebauungsplanes stattfindet, kann der gesamte Bereich als gemischte Fläche betrachtet werden. Zudem dienen Wohnbauflächen lediglich vorwiegend dem Wohnen, es sind auch mischgebietstypische Nutzungen zulässig. Daher ist die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben. Eine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

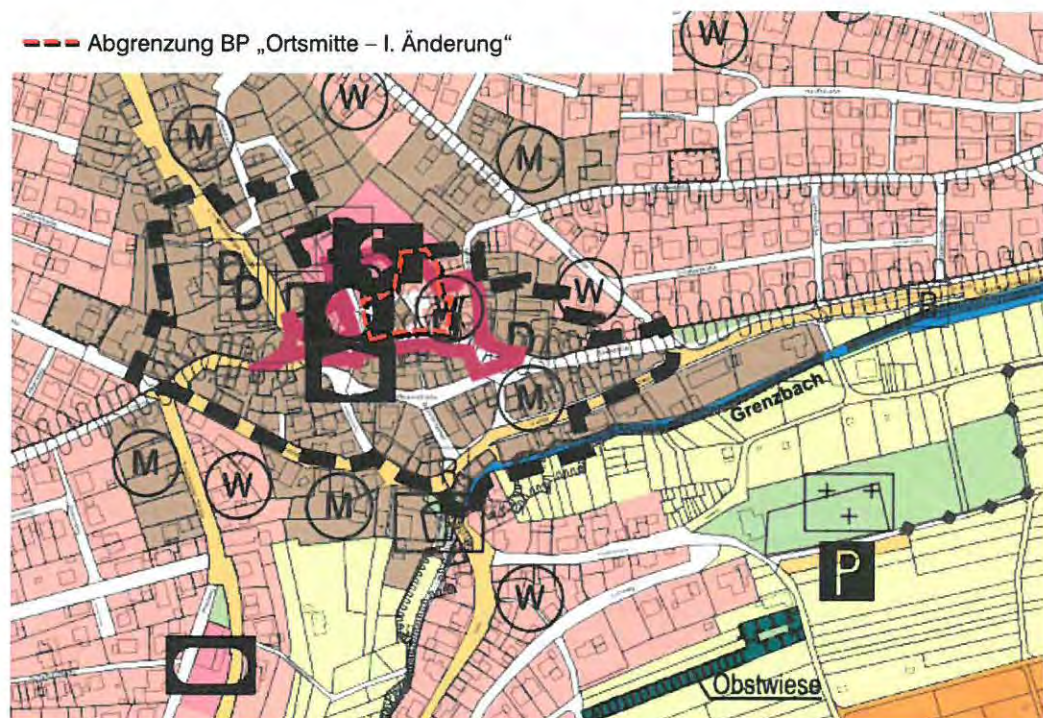


Abbildung 1: Auszug aus der Fortschreibung Flächennutzungsplan 2025 des GVV Heckengäu vom 24.07.2012, genehmigt 31.10.2012

Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Ortsmitte“ (i.K.g. am 12.12.2008), welcher durch den vorliegenden Bebauungsplan in Teilen geändert wird.

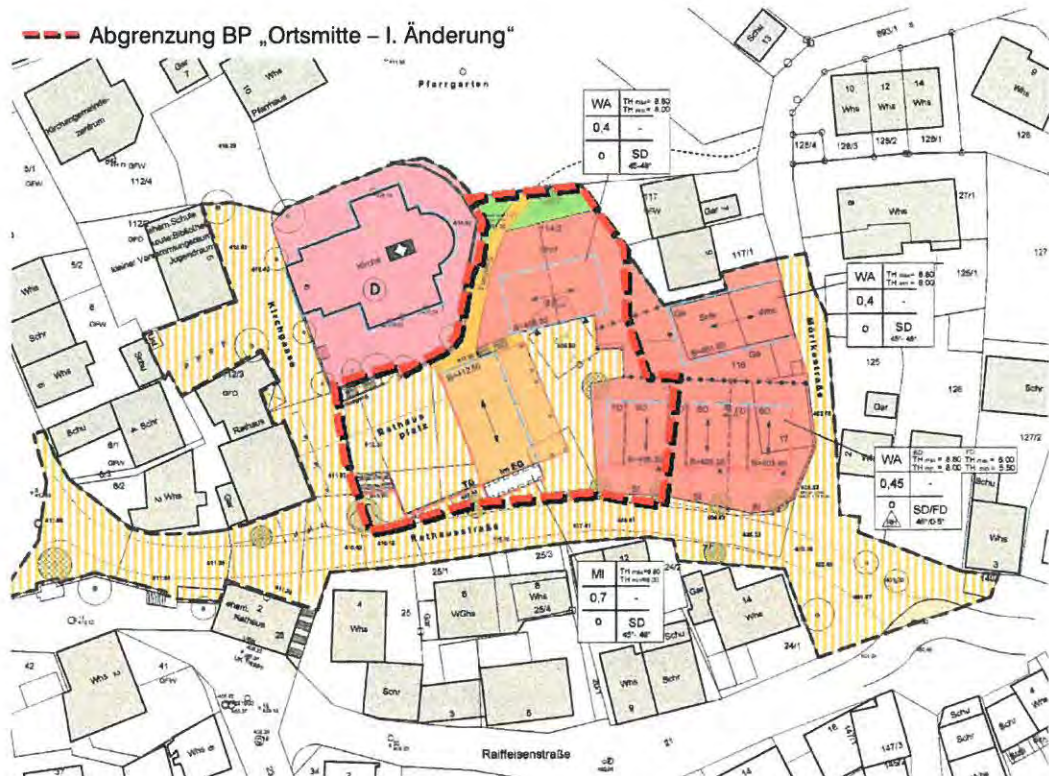


Abbildung 2: Bebauungsplan „Ortsmitte“ rechtsverbindlich seit dem 12.12.2008

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Lage im Siedlungsraum

Die Gemeinde Wimsheim liegt in der Region Nordschwarzwald am östlichen Rand des Enzkreises, inmitten des Heckengäus.

Verkehrstechnisch ist die Gemeinde, dank den nachbarschaftlich gelegenen Autobahnanschlussstellen „Heimsheim“ und „Pforzheim-Süd (Wurmberg)“, bestens an das überregionale Verkehrsnetz (A8 Stuttgart-Karlsruhe) angeschlossen. Des Weiteren führen nach Wimsheim im Osten die Kreisstraße K 4568, im Südwesten die K 4565 (Tiefenbronner Straße) und die Landesstraße L 1175 (Frielzheimer Straße). Das Plangebiet selbst liegt im Ortskern unweit der denkmalgeschützten Kirche und des Rathauses.



Abbildung 3: Luftbild Quelle: imagery ©2014 DigitalGlobe, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, google

Naturräumliche Lagebedingungen

Die alte Ortsrandlage von Wimsheim liegt eingebettet in das noch flache Tal des Grenzbachs mit seinen Nebentälern. Charakteristisch für die Lage über Mittlerem und Unterem Muschelkalk sind die großflächigen Streuobstwiesen, die Wimsheim umgeben. Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um eine Brachfläche.

Topographie

Das Gelände fällt von Westen nach Osten von ca. 412 m ü. NN auf ca. 405 m ü. NN hin ab.

Bestehende Nutzung

Das Plangebiet liegt brach. Die sich auf dem Plangebiet befindenden Gebäude und Hofstellen wurden aufgrund überwiegend erheblicher baulicher Mängel in den letzten fünf Jahren abgebrochen.

Nördlich des Plangebiets grenzt der Pfarrgarten mit Pfarrhaus und Kirchgemeindezentrum an, welches zusammen mit der Kirche und der ehemaligen Schule diesen Bereich städtebaulich prägen. Die Kirche steht unter Denkmalschutz. Das Plangebiet liegt im historischen Ortskern Wimsheims (Prüffall nach § 2 DSchG). Bei Bodeneingriffen ist hier mit archäologischen Resten früherer Siedlungsphasen, insbesondere des Mittelalters und der frühen Neuzeit (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG), zu rechnen. Das alte Schulgebäude wird durch Jugendräume und die VHS genutzt. Im Osten befinden sich Wohngebäude. Südlich der Rathausstraße grenzen Wohn- und Geschäftsgebäude an. Westlich der Kirchgasse im Einmündungsbereich der Rathausstraße befindet sich das neue Rathaus mit Anbau. Auf der gegenüberliegenden Seite sind im ehemaligen Rathaus eine Diakonie- und Sozialstation untergebracht.

Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet die Flurstücke 111/1 und 116 welche nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.



Abbildung 4: Abgrenzung Plangebiet

5

Städtebauliches Konzept

Städtebauliche Gesamtsituation

Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ortskern“, welches im März 2004 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Vom Regierungspräsidium Stuttgart wurde im Frühjahr 2003 der Bewilligungsbescheid über die Aufnahme in das Landessanierungsprogramm erteilt. U.a. wurden die Schaffung einer funktionalen und stadträumlichen Ortsmitte im Bereich des Plangebiets, eine Nachverdichtung und Neuordnung in der Ortskernlage sowie eine gestalterische Verbesserung des Erschließungsbereichs als Sanierungsziele genannt. Um diese Ziele zu erreichen, lobte die Gemeinde Wimsheim im Jahr 2006 einen städtebaulichen Wettbewerb aus, welcher Lösungen zur Neuordnung und

Aufwertung des Ortskerns aufzeigen sollte. Die Konzeption des Siegerentwurfs bildete die Grundlage für den Bebauungsplan „Ortsmitte“, rechtsverbindlich seit dem 12.12.2008.

Bauvorhaben

Aus dem Jahr 2012 liegt ein Bauantrag auf Veranlassung der Gemeinde für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit einer Tiefgarage vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Ortsmitte“ stehen dieser Konzeption entgegen, auch wenn die planerische Grundidee des Vorhabens der Gesamtkonzeption aus dem Jahr 2006 entspricht. Der Bauantrag wurde zwischenzeitlich im Einvernehmen mit der Gemeinde beim Landratsamt eingereicht. Durch die Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte“ soll eine Bebauung ermöglicht werden.



Abbildung 5: Grundriss EG, 25.10.2012, Architektur Hansulrich Benz, Weissach

Das Gebäude wird aus zwei einzeln wahrnehmbaren Gebäudeteilen gebildet, welche durch einen Zwischenbau miteinander verbunden sind. Die Gebäudeteile stehen in einem stumpfen Winkel zueinander und bilden eine Raumkante zum Rathausplatz aus.

Im Untergeschoss sind die notwendigen Stellplätze, weitere 14 öffentliche Stellplätze sowie Nebenräume untergebracht. Aufgrund der topografischen Situation, das Gelände fällt von Westen nach Osten hin ab, liegt die östliche Gebäudeseite des Untergeschosses vollständig über der Geländeoberfläche. In diesem Bereich erfolgt die Zufahrt zur Tiefgarage, zudem sind neun Stellplätze direkt von außen anfahrbar. An der süd-östlichen Gebäudeecke sind Räume für eine Bankfiliale / Geschäfte vorgesehen. Ein Teil der Tiefgarage befindet sich unterhalb der später als Rathausplatz gestalteten und genutzten Fläche.

Das Erdgeschoss liegt auf Ebene des Rathausplatzes. Im vorderen Gebäude sind auf dieser Ebene Ladenflächen, im hinteren Gebäude zwei Wohnungen vorgesehen. Die Ladenflächen sind von Osten wie vom Rathausplatz zugänglich. Insgesamt sind zehn 3-, 4- bzw. 5-Zimmerwohnungen geplant. Alle Wohnungen verfügen über Terrassen, Balkone bzw. Dachterrassen und sind barrierefrei über einen Aufzug erschlossen.

Die Grundrissvielfalt spricht unterschiedliche Haushaltsgrößen an. Auch verschiedene Anforderungen an den Wohnraum können durch die Barrierefreiheit abgedeckt werden.

Der Rathausplatz soll mit Sitzmöglichkeiten, Gestaltungselementen wie einem Brunnen sowie einer Treppenanlage gestaltet werden. Zudem sind aufgrund der sich darunter befindenden Tiefgarage (öffentliche Stellplätze) ein Treppenaufgang sowie Lichtschächte innerhalb der Platzfläche geplant und auch zulässig.



Abbildung 6: Ansicht Süd, 25.10.2012, Architektur Hansulrich Benz, Weissach



Abbildung 7: Visualisierung, Blick von Süd-Westen, Architektur Hansulrich Benz, Weissach

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

Verkehrerschließung

Die überörtliche Verkehrerschließung erfolgt über die Wurmberger Str. / Friolzheimer Str. L1175 und die Mönzheimerstraße K4568. Das Gebiet ist durch die Rathausstraße und die Kirchgasse bereits voll erschlossen. Die Fußwegeverbindung nach Norden in Richtung Pfarrgarten soll langfristig gesichert werden. Eine weitere wichtige Fußwegeverbindung verläuft entlang der nördlichen Seite der Rathausstraße. Hier findet die Erschließung der Ladenflächen statt. Durch die Arkade findet ein Übergang der privaten in die öffentliche Nutzung statt, welche in diesem Bereich die Vorzone erweitert und einen spannenden Übergang darstellt.

Ver- und Entsorgung

Es sind bereits alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Die Entwässerung des Gebiets erfolgt im Mischsystem. Die Regenrückhaltung soll auf den privaten Grundstücken durch eine Dachbegrünung geschehen.

7 Gutachten / Untersuchungen

Artenschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Ortsmitte“ wurde zur Berücksichtigung der Naturschutzbelange eine Habitatpotentialanalyse nach den Vorgaben des Informationssystems ZAK und eine Gebäudekontrolle zu Fledermäusen und Vögeln durchgeführt. Die damalige Untersuchung stellte fest, „dass durch die geplante Umgestaltung der Ortsmitte Wimsheim keine Verbotstatbestände gemäß § 42 (1) ausgelöst werden, sofern die Baufeldbereinigung der Gehölze auf Oktober bis Februar beschränkt wird und ein Gebäudeabriss zwischen April und Juni von einer Kontrollbegehung bezgl. brütender Vögel begleitet wird.

Für die vorkommenden Artengruppen Vögel und Fledermäuse, sowie für die prognostizierten Reptilien kommt es zu keiner erheblichen Störung durch die geplanten Baumaßnahmen. Die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.“ (Begründung Bebauungsplan „Ortsmitte“, S. 3-4)

Das Gelände wurde im Zeitraum 2006-2012 vollständig abgeräumt. Während der Sanierung und Umgestaltung der Rathausstraße und der Kirchgasse wurde die Fläche für Baustelleneinrichtungen genutzt. Im Herbst 2014 wurde entlang der Rathausstraße eine Schotterfläche angelegt. Aufgrund dieser Gegebenheiten kann davon ausgegangen werden, dass auf dem Gelände keine Habitate geschützter Tierarten vorhanden sind.

Das Gelände wurde durch einen Fachexperten untersucht, dessen Ergebnis sich wie folgt darstellt:

Im Plangebiet sind keine geeigneten Zauneidechsenhabitate vorhanden. An der Kirche gibt es eine kleine unverfugte Steinmauer, die als Zauneidechsenhabitat

einzustufen ist. Diese wird jedoch durch die Planung nicht tangiert. Im nördlichen Bereich sind mehrere Obstbäume vorhanden, von denen einer als potentieller Quartierbaum für Fledermäuse bzw. als Niststätte für baumhöhlenbewohnende Vogelarten zu werten ist. Die hierfür vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen (Anbringen von je drei Nistkästen für Vögel und Fledermäuse) erfolgen außerhalb des Plangebiets. Die insgesamt sechs Nistkästen werden an einem Baum hinter der alten Schule (Flst. Nr. 112/2) bzw. an einem Baum im Kreuzungsbereich Rathausstraße, Raiffeisenstraße und Seestraße (Flst. Nr. 157) angebracht. Die Anbringung erfolgt vor Fällung der Obstbäume.

Eine entsprechende Verpflichtung von Seiten der Gemeinde diese Maßnahmen durchzuführen wird gegenüber dem Landratsamt eingegangen.

8 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichts (s.o.), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden.

Die Planung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Gelände war ehemals bebaut, wurde abgeräumt und sollte durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ortsmitte“ i.K.g. am 12.12.2008 wieder einer Bebauung zugeführt werden. Daher ist die Planung einer Bebauung im Außenbereich vorzuziehen.

Der Flächenbedarf wird somit eingeschränkt. Durch die Planung wird unmittelbar im Ortskern Wohnraum geschaffen und das Infrastrukturangebot ergänzt.

Ökologische Festsetzungen sind:

- die Verpflichtung, auf den festgesetzten Pultdächern eine Dachbegrünung vorzusehen,
- die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für private Erschließungswege,
- das Einsetzen einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung,
- das Anpflanzen von Bäumen.

Die ökologischen Festsetzungen kommen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima zu Gute.

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets Quelle und Tiefbrunnen Lerchenhof des Zweckverbands Friolzheim-Wimsheim. Südlich grenzt direkt die Zone III und IIIA des Wasserschutzgebiets an.

Südlich des Plangebiets in ca. 130 m Entfernung verläuft der Kreuzbach. In der Hochwassergefahrenkarte der LUBW Baden-Württemberg (HWGK) sind keine Überschwemmungsgebiete im Plangebiet dargestellt (Stand 15.12.2014).

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 MI1 – Mischgebiet

Das Vorhaben sieht Flächen für eine Bankfiliale sowie weitere Ladenflächen vor. In den oberen Geschossen sind Wohnungen geplant. Die Festsetzung eines Mischgebiets entspricht daher den geplanten Nutzungen des Wohn- und Geschäftshauses. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gehören wegen des erhöhten Flächenbedarfs und der hiervon ausgehenden Störeinflüsse für das benachbarten Wohnen nicht zu der gewünschten Gebietscharakteristik und werden daher nicht zugelassen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das Ortsbild wird besonderer Wert gelegt.

A2.1 Grundflächenzahl

Um eine der Ortskernlage entsprechende Ausnutzung des Mischgebietes zu ermöglichen, wurde in den Bebauungsplan die Festsetzung aufgenommen, dass mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden darf. Die Unterbauung des „Rathausplatzes“ als Tiefgarage findet hierbei ebenfalls ihre Berücksichtigung.

Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Aufgrund der innerörtlichen Lage neben Kirche und Rathaus und der Gestaltung als Rathausplatz dient diese weitere Überschreitung einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung. Zudem ist mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu rechnen.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässigen Trauf-, First- und Gebäudehöhen sind auf das geplante Vorhaben und auf das angrenzende Ensemble aus Rathaus, Kirche und Pfarrhaus abgestimmt.

A2.3 Geschossflächenzahl

Die Festsetzung wurde getroffen um eine der Innerortslage entsprechende Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen. Die topographische Situation, die eine Bebauung mit einem „Sockelgeschoss (Nutzung Tiefgarage, Geschäfte /Keller)“ geradezu anbietet, wird durch diese Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

Sollte es trotz dieser getroffenen Festsetzungen zu einer Überschreitung der Obergrenze der Geschossflächenzahl gemäß § 17 BauNVO können, ist dies an dieser Stelle städtebaulich vertretbar, da die innerörtliche Lage neben Kirche und Rathaus eine besondere Situation darstellt und eine Verdichtung durchaus gewünscht ist.

A3 Bauweise

Die Bauweise wurde so gewählt, dass das Vorhaben auf dem Grundstück verwirklicht werden kann. Sie entspricht auch dem gewünschten Gebietscharakter.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass die Anordnung des Baukörpers auf dem Baugrundstück definiert ist und zugleich etwas Spielraum für die Verwirklichung des Vorhabens besteht.

Da die unterschiedlichen Geschosse verschiedene Dimensionierungen aufweisen, wurden differenzierte Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche je nach Höhenlage getroffen.

Diese Festsetzungen sichern einerseits die Blickbeziehungen zur Kirche, ermöglichen eine gute Ausnutzbarkeit des Grundstückes wobei zugleich der öffentliche Raum Berücksichtigung findet.

A4.1 Dachvorsprünge

Diese Festsetzung wurde getroffen, um die Verwirklichung des geplanten Vorhabens zu ermöglichen und die wichtigen örtlichen Sichtbeziehungen in Abhängigkeit zur überbaubaren Grundstücksfläche Dachgeschoss zu sichern.

A4.2 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten

Die mögliche ausnahmsweise Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche für sonstige untergeordnete Bauteile und Vorbauten (z.B. Balkone) um bis zu 1,00 m gem. § 5 Abs. 6 LBO ist im Vorhaben begründet. Durch die Festsetzung werden beispielsweise Lichtschächte, Treppenaufgänge und Balkone berücksichtigt, die vorstellbar sind ohne dass eine nachbarschaftliche Beeinträchtigung zu befürchten wäre. Eine grundsätzliche Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche hätte zur Folge, dass die Gebäudekubatur zu groß werden könnte.

A4.3 Offene Stellplätze und Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung auf den privaten Grundstücken in ausreichender Form gewährleisten. Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß, eine zusätzliche Fläche außerhalb des Baufensters sollte nicht benötigt werden. Die Festsetzung zu offenen Stellplätzen wurde getroffen, damit der Straßenraum an der städtebaulich wichtigen Stelle übersichtlich und ansprechend gestaltet werden kann und ein Zuparken der Platzfläche verhindert wird.

Das Vorhaben sieht die Erstellung einer Tiefgarage vor. Da diese eine größere Ausdehnung einnimmt, als die darüber liegenden Geschosse wurde eine gesonderte Festsetzung hierfür getroffen.

A4.4 Nebenanlagen

Aus städtebaulichen ist es wünschenswert, dass die Freibereiche im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild im Straßenraum beitragen. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

A5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Festsetzung sichert die Erschließung der öffentlichen Stellplätze unter dem Rathausplatz.

A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A6.1 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

A6.2 Oberflächenbelag private Erschließungswege / private Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ebenfalls ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

A6.3 Außenbeleuchtung

Durch die nächtliche (weiße) Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Durch gelbes Licht (z. B. Natriumdampflampen) kann diese Beeinträchtigung der Nachtinsektenfauna praktisch vollständig vermieden werden, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren.

A7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Die eingetragenen Flächen Gehrecht sichern die Zugänglichkeit der Allgemeinheit zur Ladenzone, bzw. die langfristige fußläufige Verbindung in Richtung Pfarrgarten und Mörikestraße.

Die eingetragene Fläche Geh- und Fahrrecht sichert die Zugänglichkeit der privaten Stellplätze bzw. Garagen.

A8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Pflanzzwang – Einzelbäume

Die Pflanzfestsetzung dient zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Plangebiets und zum anderen der Auflockerung der Bebauung, der Gestaltung des Straßenraums, der Anknüpfung an bestehende Begrünung und der Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt.

Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas tragen diese Bäume zur Sauerstoffproduktion bei. Städtebaulich gliedern die Bäume den Straßenraum.

10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der Gebäude

B1.1 Dachgestaltung

Dachform / -neigung

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange.

Die festgesetzte Dachform soll dem Gebiet einen eigenständigen Charakter verleihen und einen Gegenpol zur historischen Bebauung aus Kirche und Rathaus bilden. Der Dachneigungsbereich orientiert sich am Erweiterungsbau des Rathauses, welcher ebenfalls als Pultdach realisiert wurde.

Dachdeckung

Eine Dachbegrünung ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Diese Festsetzung trägt zu einer ruhigen Dachlandschaft bei.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Festsetzung soll zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung führen und sich in das städtebauliche Bild einfügen. Die nachbarlichen Belange werden ebenfalls berücksichtigt.

B2 Werbeanlagen

Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie sehr ortsbildprägend sind. Daher ist es wichtig diese zu beschränken und Regelungen zu treffen. Insbesondere im Bereich entlang der Rathausstraße und am Rathausplatz sind Reglementierungen bezüglich der Art, Lage und Größe der Anlagen wichtig, um das historische Ensemble nicht zu beeinträchtigen. Die Regelungen orientieren sich an den „Gestaltungsrichtlinien zur Ortsbildpflege in Sanierungsgebieten“ der Gemeinde Wimsheim und konkretisieren diese.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B3.1 Einfriedungen

Die Festsetzung soll zu einem optisch offenen und lebendigen Straßenraum beitragen und die Grundstücke untereinander nicht abschotten. Des Weiteren wird auf diese Weise sichergestellt, dass das Lichtraumprofil frei bleibt und auch keine Mauerfundamente o.ä. den Straßenunterbau beeinträchtigen.

B4 Niederspannungsfreileitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll durch das Verbot von Niederspannungsfreileitungen eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sichergestellt werden. Eine oberirdische Führung von Leitungen würde die gestalterische Qualität des Gebietes erheblich beeinträchtigen und somit dem Planungsziel / Sanierungsziel einer gestalterisch hochwertigen Ortsmitte widersprechen.

11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 0,22 ha großen Plangebiets verteilen sich folgendermaßen:

Mischgebietsfläche	ca.	2.005 qm
davon überbaubare Grundstücksfläche	ca.	807 qm
Verkehrsfläche	ca.	175 qm

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets gehören größtenteils der Gemeinde. Entlang der östlichen Gebietsgrenzen ist ggfs. ein Flächentausch zwischen den Flurstücken 111/1, 116 und 117/1 sinnvoll, um hier langfristig eine zweckdienliche Grundstücksaufteilung zu sichern.

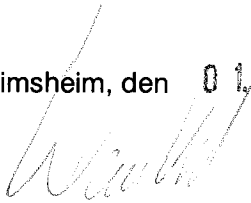
Um die städtebaulichen Zielvorstellungen zu gewährleisten werden ggfs. Regelungen getroffen (z.B. durch städtebauliche Verträge oder entsprechende Einträge in das Grundbuch), die die Grundstückseigentümer dazu verpflichten, das Bauvorhaben auf dem Grundstück hinsichtlich der städtebaulichen Zielvorstellung zu gestalten.

13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Vorhabens wird innerörtlicher Wohnraum und ein Flächenangebot für gewerbliche Nutzungen geschaffen. Das Plangebiet trägt zu einer funktionalen Ortsmitte bei und wertet den Straßenraum und das Ortsbild auf.

Hinweis: Gem. §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs. 4 abgesehen.

Wimsheim, den 01. April 2015



Mario Weisbrich
Bürgermeister



Angedacht ist die Unterbringung von ca. 40 Personen in der TSV-Halle durch das Landratsamt Enzkreis. Sobald weitere Ergebnisse über die Gespräche zwischen Landratsamt Enzkreis und TSV Wimsheim bekannt sind, wird selbstverständlich darüber informiert. Der Gemeinderat befürwortete übereinstimmend die Bemühungen zur Unterbringung von Flüchtlingen in der TSV-Halle von Seiten der Gemeinde zu unterstützen.

Bekanntgaben nichtöffentlich gefasster Beschlüsse

- a) Der Gemeinderat stimmte der Einstellung einer staatlich anerkannten Erzieherin nach erfolgreichem Abschluss ihrer Ausbildung für die KiTa Wimsheim zu.
- b) Der Gemeinderat stimmte in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 24. März 2015 der Veräußerung eines gemeindeeigenen Bauplatzes in der Umlandstraße zu.

Bekanntgaben und Verschiedenes

- a) Bürgerbegehren II vom 07. August 2013 der Bürgerinitiative Wimsheim e.V. – Rücknahme des Widerspruchs gegen die Entscheidung der Gemeinde

Der Gemeinderat hatte in seiner öffentlichen Sitzung am 10. Dezember 2013 über die Zulässigkeit des Bürgerbegehrens II vom 07. August 2013 beraten und entschieden, dass dieses nicht zulässig ist. Gegen diese Entscheidung wurde Widerspruch eingelegt. Mit heutigem Schreiben wurde der Widerspruch der Bürgerinitiative Wimsheim e.V. gegen die Entscheidung der Gemeinde zurückgenommen. Das Verfahren ist damit vollends abgeschlossen, nachdem der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg im März 2014 bereits die Beschwerde gegen die Entscheidung zurückgewiesen hatte.

- b) Die nächste Gemeinderatssitzung findet voraussichtlich am 21. April 2015 statt.

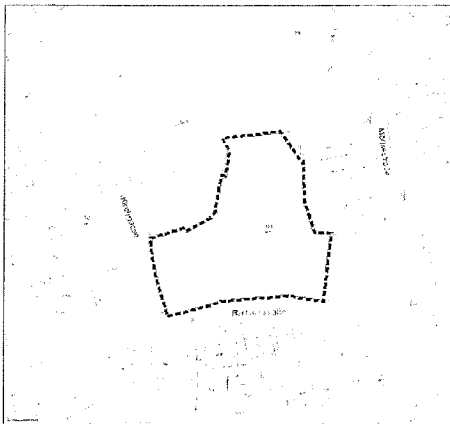
Aus der Mitte des Gemeinderats wird mitgeteilt, dass nach dem Zurückschneiden der Hecken am Hausbergweg zahlreiche Müllablagerungen zum Vorschein kamen und diese von Bürgern eingesammelt wurden. Daher gebührt den nicht namentlich bekannten Bürgerinnen und Bürgern der Dank für diese Müllsammelaktion verbunden mit dem dringenden Appell, Müll und Abfälle nicht in der freien Natur wegzwerfen, sondern in die dafür vorgesehenen Behälter einzuwerfen.

Zum Abschluss der Gemeinderatssitzungen werden die Fragen von Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen der **Bürgerfrageviertelstunde** beantwortet.

Öffentliche Bekanntmachung

Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Ortsmitte – 1. Änderung“

Der Gemeinderat Wimsheim hat am 31. März 2015 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Ortsmitte – 1. Änderung“ als Satzung beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus der abgedruckten Planskizze.



Maßgebend ist der Lageplan des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31. März 2015.

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

1. Planzeichnung mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerke vom 31. März 2015
2. Textliche Festsetzungen zu Bebauungsplan, Stand 31. März 2015
 - a) planungsrechtliche Bestimmungen nach BauGB und BauNVO
 - b) örtliche Bauvorschriften nach LBO
3. a) Begründung zum Bebauungsplan vom 31. März 2015

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Ortsmitte – 1. Änderung“ tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft. (vgl. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften können einschließlich seiner Begründung und sonstiger Bestandteile beim Bürgermeisteramt Wimsheim, Rathausstraße 1, Ecke Kirchgasse, Zimmer 8, während der üblichen Dienststunden eingesehen werden. Jedermann kann den Bebauungsplan einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen.

Hinweis nach § 4 Abs. 4 GemO:

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes zu Stande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 GemO genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach § 4 Abs. 4 Satz 2 Nr. 2 GemO geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 GemO genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB

Unbeachtlich werden

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht werden. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. § 215 Abs. 2 Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach

§ 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Hinweis gem. § 44 Abs. 5 BauGB

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB sowie § 44 Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese Satzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Wimsheim, den 31. März 2015

gez. Weisbrich
Bürgermeister

Karriereberatung der Bundeswehr

Die Karriereberatung der Bundeswehr in Karlsruhe berät junge Frauen und Männer über den freiwilligen Wehrdienst, die aktuellen Laufbahnmöglichkeiten sowie Studien- und Ausbildungschancen bei der Bundeswehr.