

S A T Z U N G

über die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Pfadweg"

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Baugesetzbuches vom 18.12.1986 (BGBI. I S. 2254) (BauGB), §§ 73 Abs. 1, 74 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 28.11.1983 (Ges.Bl. S. 770) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 03.10.1983 Ges.Bl.S. 578; ber. S. 720, hat der Gemeinderat am 09.11.1993 die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Pfadweg", der am 08.09.1972 in Kraft getreten ist, als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes sind

- 1) Lageplan vom 20.07.1993 mit Ergänzung vom 09.11.1993
- 2) Textteil hierzu vom 20.07.1993, i.d.F. vom 09.11.1993
- 3) Begründung vom 20.07.1993, i.d.F. vom 09.11.1993,
jeweils gefertigt vom Architekturbüro Weller, Mönsheim.

§ 2

Inhalt der Änderung und Ergänzung

Der Lageplan nach § 1 wird zeichnerisch durch Plan vom 20.07.1993 mit Änderung vom 09.11.1993 ergänzt.

Der Textteil in seiner ursprünglichen Fassung wird ersetzt durch den Textteil vom 20.07.1993 i.d.F. vom 09.11.1993, jeweils nach Maßgabe der Begründung vom 20.07.1993 i.d.F. vom 09.11.1993.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wimsheim, den 09. November 1993



-Schühle-
Bürgermeister

"Satzung gemäß § 11 Abs.1 Bau-
gesetzbuch angezeigt.
Rechtsverletzung gemäß § 11 Abs.3 Bau-
gesetzbuch nicht geltend gemacht."

Pforzheim, den 29. Dezember 1993
LANDRATSAMT ENZKREIS



GEMEINDE WIMSHEIM/ENZKREIS

BBPL-ENTW. "PFADWEG/ÄNDERUNG+ERWEITERUNG"

STÄDTEBAU, PLANUNG: ARCH.BÜRO WELER, MÜNSHEIM
GEFERTIGT: 20. JULI 1993
GEÄNDERT: 9. 11. 93

1: 500

ZEICHENERKLÄRUNG

- GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHES § 9.1. BAUGB
 - BAUGRENZE// NÜFEL = NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDST. FLÄCHE § 9.1.2. BAUGB
 - BAULINIE § 9.1.2. BAUGB
 - NUTZUNGSÄNDERUNGSGRENZE § 9.1.2. BAUGB + § 9.1.1. BAUGB
 - - - - - GRENZE UNTERSCHIEDL. GEBÄUDE- U. FRÜHTRICHTUNGEN § 9.1.2. BAUGB
 - x - x - x - VORGESCHLAGENE, NEUE GRUNDST. GRENZEN § 9.1.1. BAUGB
 - - - - - BEGRENZUNGSLINIE ÖFFENTLICHER FLÄCHEN § 9.1.1. BAUGB
 - - - - - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. HÖHENFESTSETZUNGEN/EFH § 9.1.2. BAUGB
- NUTZSCHABLONE**
- GE= EINGESCHR. GEWERBEGEBIET GEM. § 8 IN VERB. MIT § 1 BAUNVO
MI = MISCHGEBIET GEM. § 6 BAUNVO
WA = ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BAUNVO
a = OFFENE BAUWEISE (EINZEL- U. HAUSGRUPPEN) § 9.1.2. BAUGB
b = OFFENE BAUWEISE, NUR DOPPELHÄUSER § 9.1.2. BAUGB
c = OFFENE BAUWEISE, NUR HAUSGRUPPEN § 9.1.2. BAUGB
d = GESCHLOSSENE BAUWEISE INNERH. DER BAUGRENZEN § 9.1.2. BAUGB
e = ABWEICHENDE BAUWEISE, GRENZANBAU AN NÜRDLICH. GRUNDST. GRENZE § 9.1.2. BAUGB
- BINDEND (ALS OBERGRENZE) FESTGESETZTE ERDGESCH.FUSSBODEN-
HÖHE** (HÖHENWERT, DER GEBÄUDE, WIRD ERGÄNZT DURCH TRAUPL. U. FRÜHTRICHTUNGEN
GRENZEN UND DURCH VOLLGESCH. GRENZEN DER LÖS. BESTIMMT § 9.1.2. BAUGB)
- BESTEHENDE HAUPT- U. NEBENGEBÄUDE**
NACHRICHTL. VORGESCHLAG. GEBÄUDEMRISSE, BINDEND FESTGE-
SETZTE FIRST- u. GEBÄUDERICHTUNG (GABENSTANDORTE, NACHRICHTL. ANGABE
§ 9.1.2. BAUGB)
- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF MIT ANGABE DER ZWECKE-
STIMMUNG** § 9.1.1. BAUGB
- FREIZUHALTENDE SICHTFELDER** § 9.1.1. BAUGB
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN:** § 9.1.1. BAUGB
STRASSENZEILEN MIT HÖHENMÄSS. GETRENNTEN FUNKTIONSBEREICHEN
- WOHNSTRASSE:** - VERKEHRSSERU. ZONE GEM. § 42.4a STVO
- FUSSWEG// ÖFFENTLICHER PARKPLATZ**
- GEH-, FAHR- U. LEITUNGSRECHTSFLÄCHEN:** ZUGUNSTEN HINTERLIEGERST. PFADWEG 22/2a ZUG. HINTERLIEGERST. PFADWEG 24. § 9.1.1. BAUGB
- ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE MIT PFLANZGEBOT FÜR HASENFLÄCHEN,
NIEDERE LAUBSTRÄUCHER U. LAUBBÄUME GEM. BESOND. PFLANZGEBOT** § 9.1.1. BAUGB
- ÖFFENTL. GRÜNLÄCHE- KINDERSPIELPLATZ/ AUSSTATT. MIT
ANLAGEN UND GERÄTEN F. KLEINKINDER BIS 6 J.** § 9.1.1. BAUGB
- ÖFF. GRÜNLÄCHE/ FLÄCHE F. MASSN. ZUM SCHUTZ VON NATUR
UND LANDSCHAFT, ZWECKBESTIMM. S. PLANEINSCHRIEB** § 9.1.1. BAUGB
- PRIVATE GRÜNLÄCHE/ FLÄCHE F. MASSN. ZUM SCHUTZ VON
NATUR UND LANDSCHAFT, ZWECKBESTIMMUNG S. PLANEINSCHRIEB** § 9.1.1. BAUGB
- PRIVATE GRÜNLÄCHE/ FLÄCHE F. MASSN. ZU PFL. ENTWICK-
LUNG V. NATUR- LANDSCHAFT, EINZELMASSN. S. PLANEINTRAG** § 9.1.1. BAUGB
- VORHANDENE BÄUME** NACH MÖGLICHKEIT ZU ERHALTEN § 9.1.1. BAUGB
- VORH. EINZELBÄUME UND BAUMGRUPPEN** ZWINGEND ZU ERHALTEN § 9.1.1. BAUGB
- PFLANZGEBOT FÜR HOCHSTÄMM. LAUBBÄUME (IN BAUMWIESEN-
ZONE AN L175= OBSTBÄUME)** § 9.1.1. BAUGB
- VORH. BZW. GEPLANTE BÜSCHUNGEN** § 9.1.1. BAUGB
- GEPL. TRAFOSTATION** § 9.1.1. BAUGB

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am 3. APRIL 1993
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am 4. APRIL 1993
- Öffentliche Darlegung und Anhörung gem. § 3 (1) BauGB am 2. MAI 1993
- Benachrichtigung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vor der öffentlichen Auslegung gem. § 4 (1) BauGB vom 13. MAI 1993
- Billigung des Entwurfes und Auslegungsgeschlusses gem. § 3 (2) BauGB am 24. JUNI 1993
- Bekanntmachung der Auslegung am 24. JUNI 1993
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 2. AUG. 1993
- Beschluss über Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB am 19. SEPT. 1993
- 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 19. NOV. 1993
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB am 19. NOV. 1993
- Anzeige bzw. Genehmigung des Bebauungsplanes gem. § 11 (1) BauGB am ...
- Erklärung der Aufsichtsbehörde gem. § 11 (3) BauGB am ...
- Bekanntmachung über Durchführung des Anzeigeverfahrens und Inkrafttreten gemäß § 12 BauGB am ...



HERSTELLUNG DER KARTENANLAGE / HOHENAUHAUF / FREISETZUNG DES BAUBESTANDES
VERMESSUNGSGRUND: H. REIMER, TORGASSE 11, 7240 CALW / T. 07051-126637, 17.91

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

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

Pforzheim, den
LANDRATSAMT ENZKREIS

Burckhart



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

" P F A D W E G / Ä N D E R U N G + E R W E I T E R U N G " GEMEINDE WIMSHEIM

- Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.86 (BGBI. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.4.93 (BGBI I S. 466)
 - Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i.d.F. v. 28.4.93 (BGBI I S. 622)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Fass. v. 23.1.90 (BGBI I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes v. 22.4.93 (BGBI I S. 466)
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. v. 14.5.90 (BGBI I S. 880) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes v. 22.4.93 (BGBI I, S. 466)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNATSCHG) i.d. Fass. v. 12.3.87 (BGBI. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.4.93 (BGBI I S. 466)
 - Naturschutzgesetz Baden- Württemberg v. 21.10.75 (GBI S. 654), zuletzt geändert durch Gesetz z. Änderung des Naturschutzgesetzes (Biotopschutzgesetz) v. 19.11.91 (GBI. 1991 S. 701)
 - Landesbauordnung Baden- Württemberg (LBO) i.d.F.v. 28.11. 1983 (GBI S. 770, berichtigt GBI. 1984 S. 519)
 - Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBI I S. 58)
 - Gemeindeordn. Baden- Württemberg (GO) in der Fassung vom 3.10.83, zuletzt geänd. d. Gesetz v. 18.5.87 (GBI. S. 161)

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der ehemalige Steinbruchbereich wird- gem. § 8+ 1 BauNVO- als EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (GEe) festgesetzt: Gem. § 1,4) BauNVO werden ausschließlich Betriebe zugelassen, "die das Wohnen nicht wesentlich stören". Die Ausnahmen gem. § 8,3), 1.+ 2. BauNVO werden Bestandteil des Bebauungsplanes, wobei bei Wohnungen eine Obergrenze von insgesamt 156 qm überbauter Fläche, bzw. Geschoßfläche, nicht überschritten werden darf.

Im Obergeschoß dürfen nur Lagernutzungen, die Nutzungen gem. § 8,2), 2. BauNVO (Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsnutzungen) und die o.e. Ausnahmen gem. § 8,3), 1.+ 2. BauNVO (Wohnungen+ Anlagen. f. kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) errichtet und unterhalten werden.

- 1.2 Die dem Gewerbegebiet benachbarten Teilgebiete, sowie die Altbaubereiche zwischen Schafbaumweg, Wenttalstraße und Pfadweg, werden- gem. §6 BauNVO- als MISCHGEBIET (MI) festgesetzt.

Einschränkend wird bestimmt, daß im Teilgebiet MI 2a nur Erwerbs- u. Verkaufsgewächshäuser errichtet werden dürfen.

Die Nutzungen gem. § 6,2), 7.+ 8. BauNVO (Tankstellen, Vergnügungsstätten), sowie die Ausnahmen nach § 6,3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da hier unzumutbare Störungen und Beeinträchtigungen der im Gebiet bestehenden und der benachbart geplanten Wohnnutzungen befürchtet werden müssen.

- 1.3 Die im Plan umgrenzten Grundstücksbereiche der katholischen Kirche und der Turnhalle des Sportvereins, werden- gem. § 9,1), 5. BauGB- als FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF/ KIRCHE, bzw. als FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF/ TURN- UND SPORTHALLE festgesetzt; zugelassen sind auch die jeweils zugehörigen Nebenanlagen- und Einrichtungen.

- 1.4 Sämtliche restlichen Baugebietsteilbereiche werden- gem. § 4 BauNVO- als ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) festgesetzt.

Auf der Grundlage von § 1,6) BauNVO wird bestimmt, daß die Ausnahmen nach § 4,3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, da diese Nutzungen im Bedarfsfalle besser in den o.a. Mischgebieten anzusetzen wären.

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.

Aufgrund von § 19,4) BauNVO wird festgesetzt, daß bei der Ermittlung der Grundflächen (überb. Fläche) die Grundflächen von Garagen u. Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, sowie von baul. Anlagen unterh. der Geländeoberfläche nicht mitzurechnen sind.

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

- 2.2 Entspr. den Nutzungsschabloneeinträgen im Plan, erfolgt die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, bzw. als zwingende Festsetzung. In den Teilgebieten WA 5+ 6 muß das oberste Vollgeschosß der dort zwingend mit 2 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:

Folgende Traufhöhen (=TH), gemessen von den als Obergrenzen festgesetzten Erdgeschosßfußbodenhöhen (EFH) (s. § 1,7. dieser textl. Festsetzungen) bis zum Schnitt der Wandaußenseite an der Gebäudetraufseite mit der Dachhautoberkante, bzw. folgende Firsthöhe (=FH) (EFH- OK First), dürfen nicht überschritten werden:

- | | | |
|--|-----------|-------------|
| * Teilgebiete WA 1- 4, MI 1, MI 3b (bei 1 Vollg.): | TH= 3,5 m | FH= 9,5 |
| * Teilgebiete WA 5+ 6: | TH= 4,0 m | FH= 10,0 m |
| * Teilgebiete WA 7, MI 3a, MI 3b (bei 2 Vollg.): | TH= 6,0 m | FH= 10,25 m |
| * Teilgebiet WA 8: | TH= 6,75m | FH= 12,75 m |

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

Bei bestehenden Gebäuden gilt- auch für den Fall von Um-, An- oder Ersatzbaumaßnahmen- als unterer Meßpunkt für die o.a. Höhenfestsetzungen die vorhandene EFH, bzw. die im genehmigten Baugesuch festgesetzte EFH.

Im Bereich Gewerbegebiet und im Teilgebiet MI 2a sind die Höhenfestsetzungen den dortigen Planeinschriften zu entnehmen.

3. Bauweise

- 3.1 Die festgesetzten Bauweisen sind aus den Nutzungsschabloneneinträgen in der Planzeichnung ersichtlich.
- 3.2 Im Bereich der Teilgebiete WA 5 sind die hier festgesetzten Doppelhäuser im seitlichen Anbau an die im Plan eingetragenen Baulinien zu errichten.
- 3.3 Für die im Teilgebiet WA 8- gem. § I,8,5.- geforderte Tiefgarage, wird Grenzanbau an der nördlichen Grundstücksgrenze bis zu max. 22,5 m Länge festgesetzt.

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 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. In den Bestandsbereichen sind First- und Gebäuderichtungen bei potentiellen Veränderungen am Bestand auszurichten.

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).

7. Höhenlage der baulichen Anlagen

- 7.1 Abweichungen von den festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen (siehe Plan eintrag, sowie im Anhang 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

- 8.1 Bei Gebäuden mit 1 Wohnung sind min. 2 Stellplätze, bzw. 1 Garage auf dem jeweil. Baugrundstück 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 im direkten Anschluß an die Erstgarage zugelassen.
- 8.4 Garagen müssen min. 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt werden (Staauraum). Außer bei zum Zeitpunkt der Rechtskrafterlangung des vorlieg. Bebauungsplanes bereits mit Hautgebäuden bebauten Baugrundstücken (bzw. entspr. zuzurechnenden Grundst.teilen), dürfen Garagen und Stellplätze grundsätzlich nur in einem (von der öffentlichen Verkehrsfläche her gemessen) 13 m tiefen Streifen errichtet werden.
- 8.5 An den Grundstücksgrenzen aneinander angrenzende Garagen sind einheitlich zu gestalten.
- 8.6 Die im Teilgebiet WA 8 erforderlichen KFZ- Stellplätze sind mindestens zu 80% unterirdisch in Form von Tiefgaragenstellplätzen herzustellen.

9. Grünordnerische Festsetzungen

- 9.1 Im Bereich der öffentlichen und privaten 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 als extensiv zu pflegende Grünflächen auszubilden und mit einheimischen Laubsträuchern einzugrünen (öff.+ priv. Pflanzgebote).
- 9.2 Der Bereich der ehemaligen Steingrube am Schafbaumweg wird-gem. §9,1),20. BauGB- als "öffentliche Grünfläche/ Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft" festgesetzt. Festsetzungsziel ist hier die Erhaltung der vorhandenen Vegetationselemente und der topografischen Situation. Zugleich wird damit auch der Unterschutzstellung dieses Bereiches nach § 24 a,1),2.+3. Biotopschutzgesetz (Tümpel, Gehölze, Gebüsche) Rechnung getragen, die gem. § 9,6) BauGB nachrichtlich zu übernehmen sind.

9.3 Der bergseitige Randbereich des ehemaligen Steinbruches Freihofer wird- gem. § 9,1),20. BauGB- als "private Grünfläche/ Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft" festgesetzt. Planungsziel ist die Erhaltung der vorhandenen Biotopsituation. Damit wird zugleich der gem. § 24a, 1), 3.+ 4. Biotopsch.Gesetz gegebenen Unterschutzstellung dieses Bereiches (Trockenrasen, offene Felsbildungen) durch entspr. nachrichtliche Übernahme gem. § 9,6) BauGB Rechnung getragen.

9.4 Die im Plan entspr. gekennzeichnete Zone an der L 1175 wird- gem. § 9,1),20. BauGB- als "private Grünfläche/ Fläche für Maßnahmen zur Pflege u. Entwicklung von Natur u. Landschaft" festgesetzt.

Die hier bestehenden Wiesenflächen sind zu erhalten und- in mindestens der lt. Plan vorgegebenen Zahl und Lage- mit heimischen Obstbaumarten zu bepflanzen (priv. Pflanzgebot gem. § 9,1),25a BauGB).

9.5 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. 9.7 zur Erhaltung vorgesehenen Bäume dargestellt werden.

9.6 Die Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Bereich sind umgehend nach Fertigstellung des Ausbaus der Erschließungsmaßnahmen vorzunehmen.

Die Erfüllung der Pflanzgebote im privaten Bereich muß spätestens 1 Pflanzperiode nach Fertigstellung der Rohbauarbeiten abgeschlossen sein.

9.7 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 Gelände- veränderungen in Anspruch genommen werden.

Altersbedingte und sonstige Ausfälle der Baumbestände sind unverzüglich in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Nachpflanzungen sind mit der Gehölzart auszuführen, die ausfiel, bzw. mit artenähnlichen Gehölzen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

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

1.1 Ausgenommen die Bauflächen des Gewerbegebietes, der Gemeinbedarfseinrichtungen und des Gewächshausbereiches des Teilgebietes MI 2a, sind bei Hauptgebäuden 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 15° 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 Sonnenkollektoren sind zugelassen.

1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind mit u.a. 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 Im Gewerbegebiet sind gegen öffentliche Flächen gerichtete Einfriedigungen bis zu max. 1,7 m Höhe als Laubschnitthecken oder als transparente Einfriedigungen (Stahlkonstruktion oder Maschendrahtzaun) zugelassen.

Ansonsten sind gegen öffentliche Flächen nur Einfriedigungen bis zu 1,2 m Höhe als Schnitthecken oder Holzstaketenzäune 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 der Neubaubereiche dienenden Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind zu verkabeln.

III. HINWEISE

1. Grundwasserschutz

Da das Planungsgebiet innerhalb der Zone IIIa des geplanten Wasserschutzgebietes liegen wird, 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.

2. Archäologische Funde

Bei Bauarbeiten zutage kommende archäologische Funde sind sofort dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden, die Funde soweit als möglich unverändert zu belassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern. Auf Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen wird verwiesen.

3. Schutz bestehender Kabelanlagen

Vor Beginn von Grab- und Bauarbeiten ist bei der Deutschen Bundespost zu erfragen, ob bestehende Fernmeldeleitungen von den beabsichtigten Arbeiten berührt werden. In diesem Fall sind die Kabelschutzanweisungen der Bundespost genau zu beachten. Die bauausführenden Firmen sind auf die Kabelschutzanweisungen durch den jeweiligen Bauherrn aufmerksam zu machen.

4. Schutz bestehender Stromversorgungsleitungen

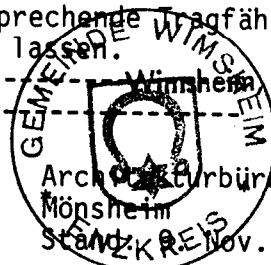
Im Baugebiet sind Hochspannungserdkabel und Niederspannungsfreileitungen, bzw. Niederspannungserdkabel der EVS vorhanden, für die Bestandsschutz gewährt wird. Vor Beginn von Grab- und Bauarbeiten im Bereich der Leitungen ist bei der EVS zu erfragen, ob eventuell dortige Leitungsbereiche berührt werden. In jenem Fall sind die durch die EVS gestellten Sicherheitsanforderungen genau zu beachten.

5. Gründungshinweise

Noch zu Beginn dieses Jahrhunderts sind im Planungsgebiet zwischenzeitlich verfüllte Steingruben betrieben worden. Aus diesem Grunde wird dringend empfohlen, bereits im Vorplanungsstadium entsprechende Tragfähigkeitsuntersuchungen der Gründungshorizonte vornehmen zu lassen.

Gefertigt: Im Auftrag der Gemeinde Wimsheim:

Anhang: Erläuterungsschnitte



Wimsheim, den - 9. Nov. 1993

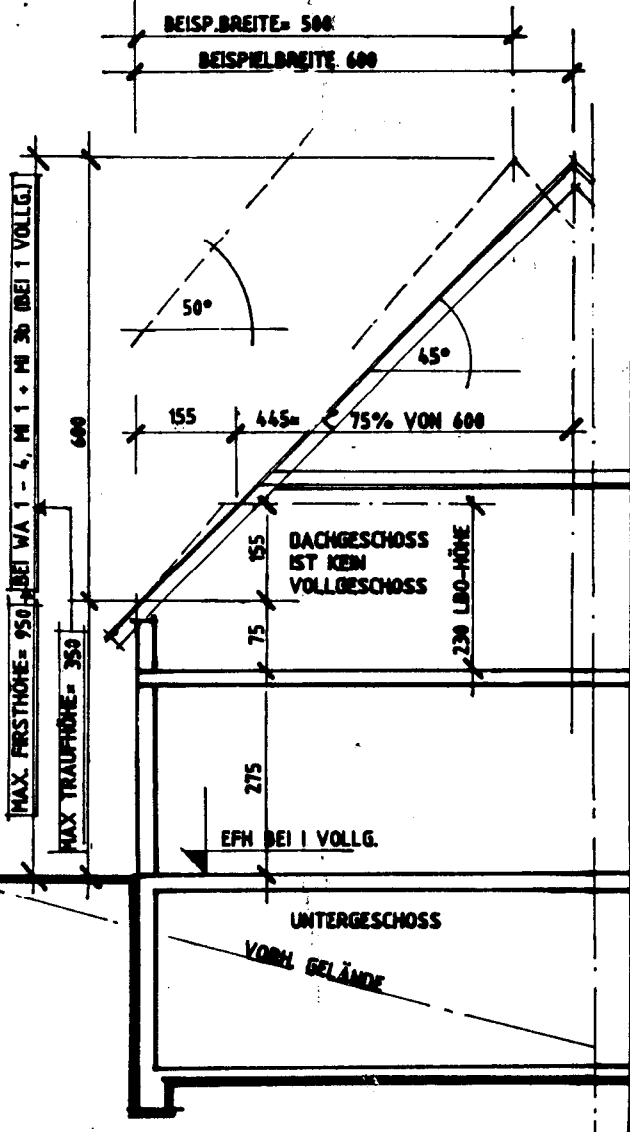
Bürgermeister:

Architekturbüro Weller,

Mönsheim
Stand: 9. Nov. 1993

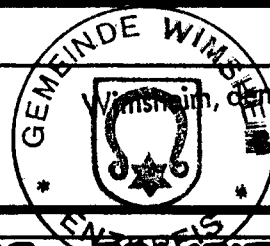
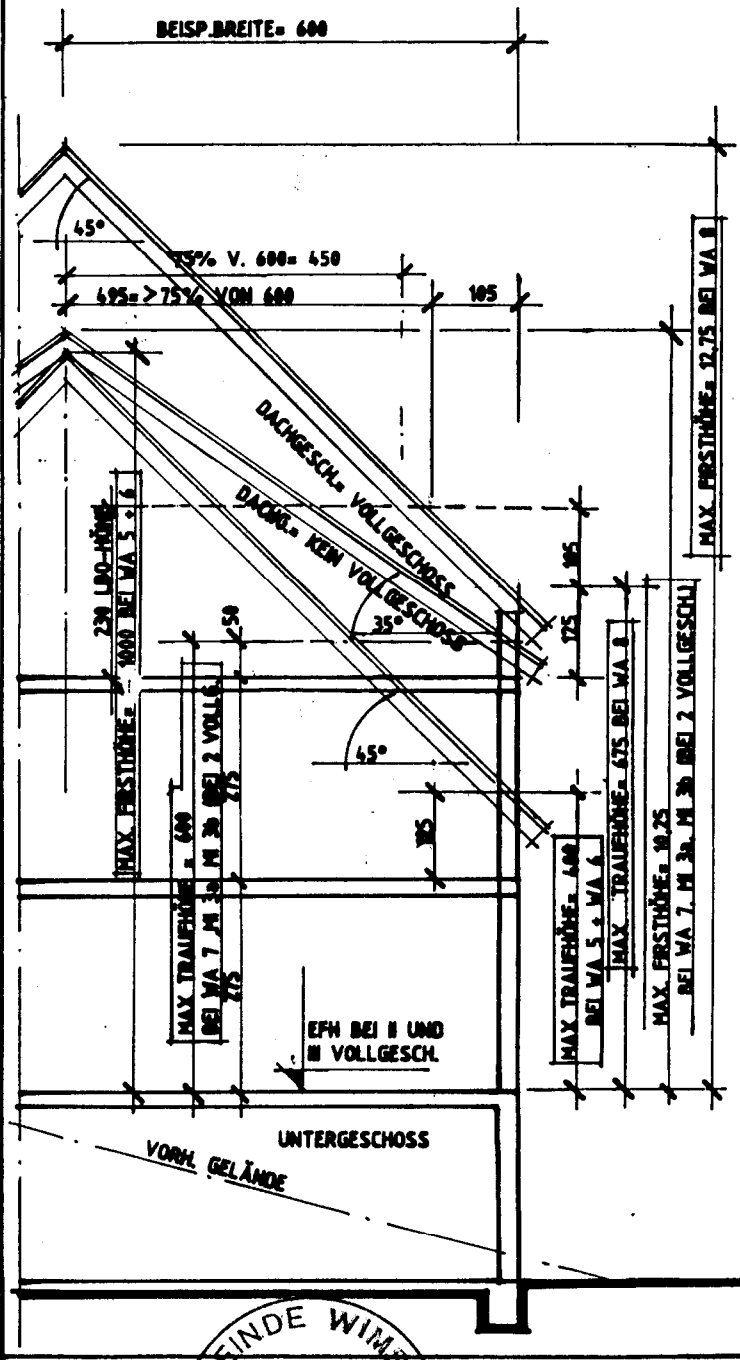
ANMERKUNG: DEN FIRSTHÖHENERMITTLUNGEN WURDE JEW. EINE HAUSTIEFE VON 12 M ZUGRUNDEGELEGT

**TRAUF- U. FIRSTHÖHENFESTSETZUNGEN
FÜR 1- GESCHOSSIGE BEBAUUNG**



TRAUF- U. FIRSTHÖHENFESTSETZUNGEN
FÜR GE- BEREICH UND TEILGEBIET MI 2a
SIEHE PLANEINSCHRIEB

**TRAUF- UND FIRSTHÖHENFESTSETZUNGEN
FÜR 2- U. 3- GESCHOSSIGE BEBAUUNG**



- 9. Nov. 1993
Bürgermeister: *Meier*

BBPL "PFADWEG/ ÄNDERUNG+ ERWEITERUNG"
ERLÄUTERUNGSSCHNITTE M 1: 100 ZU
TRAUF- UND FIRSTHÖHENFESTSETZUNGEN

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN "PFADWEG/ ÄNDERUNG + ERWEITERUNG"

GEMEINDE WIMSHEIM/ ENZKREIS



Gefertigt:

Im Auftrag der Gemeinde Wimsheim

Architekturbüro Weller, Mönsheim
Stand: 9. Nov. 1993

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. BESITZVERHÄLTNISSE UND BODENORDNUNG

4. VER- UND ENTSORGUNG

5. BESTANDSSITUATION+ GEBIETSABGRENZUNG

- a) Vorh. Bebauungen
- b) Nutzungssituation
- c) Siedlungsentwicklung seit 1992
- d) Grün- und Freibereiche
- e) Topographische und geologische Situation
- f) Abgrenzung des Planungsgebietes

6. PLANUNGSKONZEPTION

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

7. ÜBERSCHLÄGIGE BERECHNUNGEN

- a) Überschlägige Flächenberechnungen
- b) Überschlägige Grundstücks-, Wohnungs- u. Einwohnerbilanz

8. KOSTENSCHÄTZUNG UND AUSSAGEN ZUR FINANZIERUNG

9. ZUSAMMENSTELLUNG DER BBPL- BESTANDTEILE

1. RAUMORDNERISCHE ZIELSETZUNGEN UND AUSSAGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

a) Regionalplan

Im Landesentwicklungsplan ist Wimsheim der Verdichtungsrandzone der Ballungsräume Karlsruhe und Stuttgart, sowie dem Mittelbereich Pforzheim mit dem Oberzentrum Pforzheim zugeordnet.

Der REGIONALPLAN 2000 (RP 2000) ordnet Wimsheim dem Kleinzentrum Heimsheim zu und stuft den Ort als "Gemeinde ohne zentrale Orte" ein: Als sozioökonomische Funktionen werden genannt:

- * die Bautätigkeit sollte sich vorrangig auf die noch vorhandenen Baulücken beschränken (Anmerkung: gilt natürlich auch bezüglich noch nicht ausgeschöpfter, vorh. Baulandreserven), um weitere Neubaugebiete auf "der grünen Wiese" zu vermeiden;
- * weiter soll das Wohnen durch Ausweisung in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungsschwerpunkten der Ortskerne gelegenen Neusiedlungsflächen weiterentwickelt werden;
- * verstärkte Entwicklung als Naherholungsraum (gilt für ges. Heckengäu).

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 7 der Begründung dargestellten Berechnungen zeigen, sind diese Werte bei vorliegender Planung weit überschritten. Für die Neubaugebiete (incl. Baulücken) ergeben sich folgende Werte:

- * Wohnungsdichte: 25,5 WE/ha Bruttobauland
- * Einwohnerdichte: 61,4 EW/ha " "

In der Karte "Wasserversorgung" des RP 2000 ist das Baugebiet in Zone III eines "mit hoher Priorität" und als "besonders vorrangig" eingestuft, geplanten Wasserschutzgebietes zugeordnet. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz hat in diesem Zusammenhang darauf verwiesen, daß das gesamte Planungsgebiet in der weiteren Schutzzone (III A) des im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes "Lerchenhof" liegt und auf die hier künftighin geltenden Bestimmungen verwiesen.

In der Raumnutzungskarte ist das Baugebiet als "überwiegend vorhandene Bauläche" enthalten.

Westlich an die hier benachbarten Baugebiete, ist in der Raumnutzungskarte die Signatur für "Flächen f.d. Naturschutz und die Landschaftspflege" enthalten, was im FNP bislang allerdings keinen Niederschlag gefunden hat.

Lt. Auskunft des Regionalverbandes Nordschwarzwald, sollen neuere Untersuchungen ergeben haben, daß westlich des bestehenden Steinbruches abbauwürdige Sandsteinlagerstätten zu erwarten sind. Deshalb sollen hier der Abbauoption entgegenstehende Nutzungsfestlegungen unterbleiben.

b) Flächennutzungsplan

Der gemeinsame FNP des Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu weist das Planungsgebiet- entspr. den Festsetzungen des rechtskräftigen Alt- Bebauungsplanes- als bestehende Wohnbaufläche und als besteh. gemischte Baufläche aus. Der ehemalige Steinbruch ist als solcher durch Einschrieb gekennzeichnet und mit der Randsignatur Abgrabungsfläche dargestellt.

Im Rahmen der Prognose des gemeindlichen Siedlungsflächenbedarfes, wird der unbebaute Teil des Planungsgebietes- gem. Kap. 2.2.6 des FNP- Erläuterungsberichtes- großteils der hier genannten "Alten Last" mit insg. 53 WE zuzurechnen sein.

Als direkt auf die vorliegende Planungsaufgabe bezogene FNP- Ziele sind folgende Vorgaben 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.
- * Bestehende und geplante Siedlungsflächen sind durch Erhaltung+ Ausbau von Grünzügen und Grünflächen zu gliedern (s. hierzu § 1,9 der TF zum BBPL).
- * Ausschöpfung innerörtlicher Verdichtungsmöglichkeiten.
- * Funktions- und Nutzungsüberlagerungen in bestehenden Mischgebieten sollen in ausgewogenem Verhältnis erhalten bleiben.
- * In den Übergangszonen von GE- zu W- Bereichen sind für gewerbliche Bauflächen Nutzungsbeschränkungen gem. § 5,2), 6. BauGB vorzusehen, die in den BBPL'en i.S. von § 1,4) BauNVO weiterzuentwickeln sind (s. hierzu § 1,1,1 der TF zum BBPL).

2. AUSGANGSLAGE UND ANSTÖSSE ZUR BBPL- AUFSTELLUNG

Der Altbebauungsplan "Pfadweg", der seit nunmehr 22 Jahren rechtskräftig ist, konnte in weiten Teilen aus bodenrechtlichen Gründen (Widerstand der Eigentümer gegen Bodenordnungsverfahren) nicht realisiert werden.

Da auch eine Reihe planungsrechtlicher Festsetzungen, wie auch das Verkehrskonzept und die seinerzeit zugrundegelegten Bauformenmischungen heutigen Anforderungen nicht mehr entsprechen, hat sich die Gemeinde entschlossen, den Bebauungsplan im Wege der Änderung und Erweiterung durch Neuaufstellung zu aktualisieren.

Der in Regie des Landes durchgeführte Ausbau der L 1175 ist abgeschlossen; deshalb wird der Straßenbereich der L 1175 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeklammert.

Die Einbeziehung des Steinbruchbereiches erfolgte im Hinblick auf das vorab beschriebene FNP- Ziel der Nutzungskonfliktvermeidung zwischen gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen, sowie in Berücksichtigung der im laufenden Verfahren eingegangenen Anregungen verschiedener Träger öffentlicher belange (Gewerbeaufs. amt v. 11.5.93; Regionalverband v. 8.6.93; LRA Enzkreis, Bau-rechtsamt, v.4.6.93).

Neben der Zielsetzung der Bestandssicherung, besteht das mit der Bebauungs-planaufstellung 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. BESITZVERHÄLTNISSE UND BODENORDNUNG

Mit Ausnahme der vorhandenen Verkehrs- und Grünflächen, hat die Gemeinde keinerlei Grundbesitz im Gebiet. Die privaten Einwurffflächen in der Neubau-gebietszone befinden sich zu einem erheblichen Teil in Hand der Eigentümer des Steinbruchbereiches, sowie eines anderen Großeigentümers. In anderen Bereichen werden Haugartenzonen bebauter Grundstücke, wie auch die Baumwie-senzone des Kirchengrundstücke angeschnitten.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist ein Bodenordnungsverfahren er-forderlich, das nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt wer-den soll.

4. VER- UND ENTSORGUNG

Die Strom- und die Frischwasserversorgung können als gesichert betrachtet werden; eine n. Angabe der EVS erforderliche Umspannstationen ist - in Ab-stimmung mit der EVS- bereits im BBPL lagemäßig festgesetzt worden. Die Stromzuleitung erfolgt in den Altbaugebieten z.T. über Dachständerleitungen, wird aber- nach Angabe der EVS- in den Neubaubereichen über Erdkabel er-folgen.

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 "Ab-wasserzweckverbandes Grenzbachtal, Wimsheim- Mönsheim" in Mönsheim. Abwas-sertechnische Auswirkungen der Bebauung des Planungsgebietes sind im AKP der Gemeinde Wimsheim bereits berücksichtigt.

1. BESTANDSSITUATION+ GEBIETSABGRENZUNG

a) Vorhandene Bebauungen

befinden sich im wesentlichen zwischen Wenntalstraße, Schafbaumweg und Pfadweg, westl. des Schafbaumweges, im Randbereich der westl. Wenntalstraße und der Jahnstraße, sowie- von Baulücken durchsetzt- längs des Pfadweges.

b) Nutzungssituation

- * Der Bereich des ehemaligen Steinbruches Freihofer wird vom mittig liegenden Altgebäudezug (ehem. mechanische Werkstätte, Wohnhaus (derzeit als Büro- und Verwaltungsbereich genutzt), Steinmetzbetriebshalle) dominiert; daneben bestehen noch eine Reihe von 1- geschossigen Nebengebäuden.
- * Der am Ausbauende des Pfadweges liegende Gärtnereibetrieb befindet sich derzeit in Umstrukturierung (der Gewächshausbereich soll ausgebaut werden, wobei auch neue Verkaufsbereiche geschaffen werden).
- * Im Mischgebiets- Altbereich befinden sich folgende bestehenden, bzw. ehemaligen gewerblich orientierten Einrichtungen: Elektrowerkstätte, ehemaliger Zimmereibetrieb, Textilfabrik (Strumpfherstellung); ansonsten dominiert, wie auch in den übrigen Gebietsbereichen, die Wohnnutzung.
- * Die beiden Gemeinbedarfseinrichtungen kath. Kirche und Turnhalle bestanden bereits vor Inkrafttreten des Altbebauungsplanes "Pfadweg", neu hinzugekommen sind hier jeweils kleinere Anbauerweiterungen.

c) Siedlungsentwicklung seit 1972

Während der Geltungsdauer des Altbebauungsplanes hat die Siedlungsentwicklung nahezu stagniert. An selbständigen Neubauten wurden errichtet: Die beiden Reihenhäusergruppen im Bereich Schafbaumweg/ Wenntalstraße, das Gebäude Wenntalstr. 21, insg. 3 neue Gebäude am Pfadweg, sowie der Ladenanbau der Gärtnerei.

d) Grün- und Freibereiche

- * Besonders landschafts- und situationsprägende Elemente sind mit der Zone der alten Steingrube am Ende des Schafbaumweges (Tümpel, aus natürlicher Sukzession entstandene Gehölze und Gebüsch), sowie mit den anthropogen entstandenen Felsbildungen und deren Bewuchs+ faunistische Besiedelung im Bereich des ehemaligen Steinbruches Freihofer gegeben: Für beide Biotop-elemente ist mit dem Inkrafttreten des Biotopschutzgesetzes faktisch die Unterschutzstellung erfolgt, da die gegebenen Natursituationen den in § 24a Biotopschutzgesetz aufgeführten Schutzbereichen zuzuordnen sind. Die formelle Unterschutzstellung wird- nach Kartierung durch die zuständige Behörde- im Wege der Erteilung eines entsprechenden Bescheides an den jeweiligen Eigentümer erfolgen.
- * Landschafts- und siedlungsbildbedeutsam sind die Wiesenbereiche im Randbereich der L 1175 an der neuen Gebietszufahrt. Hier wird zugleich die Ortseingangssituation, wie auch die Gebietszufahrt akzentuiert. Diese Grünflächen sind in der Folge der Neutrassierung der L 1175 (Frielzheimer Straße) entstanden; zu bemängeln ist hier die fehlende Raumstrukturierung durch Baumpflanzungen.

- * Der Gebietsinnenbereich wird dominiert von durchgängig angelegten Obstbaumbepflanzungen, die in die Hausgartenzonen der westlich des Pfadweges liegenden Anwesenzone übergehen. Um diese Situationen entspr. planerisch berücksichtigen zu können (Anlage der Bauflächen, Erhaltungsgebote, usw.), wurde der Baubestand vermessungstechnisch kartiert.
- * Ein weiteres Grüngestaltungselement ist mit den vorerwähnten Hausgärten gegeben: Im direkten Hausnahbereich wird der Eigenversorgung dienender Gemüseanbau betrieben, während die weiter vom Haus entfernten Bereiche in der alten Obstbaumwiesenstruktur belassen, bzw. entspr. Ergänzungs- und Ersatzpflanzungen vorgenommen wurden.

Situations- und landschaftsfremde Grüngestaltungen sind in der Regel lediglich in den Vorgartenzonen durch "repräsentative" und "pflegeleichte" Koniferenpflanzungen entstanden.

e) Topographie und geologische Situation

Das Planungsgebiet weist ein relativ steiles Gefälle in nordöstlicher Richtung auf. Insgesamt besteht ein Höhenunterschied zwischen der Ecke Wenntalstraße/ L 1175 und der Ecke Lindenstr./ Jahnstraße von ca 21,5 m, was einem Durchschnittsgefälle von ca 6,1% entspricht.

Entgegen der vom Regionalverband Nordschwarzwald (Schr. v. 8.6.93) geäußerten Vermutung, daß im Anschlußbereich an den alten Steinbruch abbauwürdige Sandsteinlagerstätten vorhanden seien, bestehen diese nicht in abbauwerter Qualität: Dies läßt sich einerseits durch Inaugenscheinnahme der o.e. Felsbildung im Bereich der Steinbruchnordwand feststellen, und ist andererseits- nach Angabe des Steinbruchbesitzers- bereits gutachterlich mit negativem Ergebnis untersucht worden.

f) Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist um den Steinbruchbereich erweitert worden, um über konkrete bauleitplanerische Festsetzungen, einerseits die Bestandssituation der hier ausgeübten Gewerbenutzungen abzusichern und zum anderen entspr. Nutzungskonflikten mit möglichen Wohnbebauungen in den angrenzenden Gebieten Rechnung zu tragen (Emissions- u. Höhenbeschränk.).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Bruttofläche von ca 76 500 qm und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden durch den südlichen Fahrbahrand der Wenntalstraße.

Im Osten durch den westlichen Fahrbahrand der L 1175 (Friolzheimer Straße).

Im Süden durch die Nordostgrenze von Parzelle Flst.Nr. 3537, die Verbindungslinie zwischen der Nordecke vorgen. Parzelle und der Südecke von Parzelle Flst.Nr. 3229, sowie durch die Südgrenze des Steinbruchgeländes Parzelle Flst.Nr. 3231/1.

Im Westen durch die Westgrenze von Parzelle Flst.Nr. 3231/1, die Nordgrenze des Feldweges Flst.Nr. 3250/1, die Westgrenze von Parzelle Flst.Nr. 3247 und die Südgrenze von Parzelle Flst.Nr. 3236/5. Ab dem westlichen Eckpunkt letztgenannter Parzelle durch die Fahrbahnachsen der Lindenstraße und der Jahnstraße.

6. PLANUNGSKONZEPTION

a) Allgemeine Planungsziele

Neben den bereits vorab angesprochenen Entwicklungsvorstellungen, lassen sich folgende Hauptziele- und Zwecke der Bebauungsplanung nennen:

* Städtebau:

- Anpassung in Bezug auf Bauvolumen, Bauweise, Geschoßzahl und Gebäudehöhe, Dachform- und Neigung an vorhandene Altbausituationen;
- Vermeidung unzumutbarer Beeinträchtigungen der Wohnsituationen benachbarter Wohnbereiche durch entsprechend abgestufte Höhenfestsetzungen für die einzelnen Baugrundstücke (EFH- Festsetzungen);
- Angebot eines dorfgerechten Mischungsverhältnisses unterschiedlicher Bau- und Wohnformen unter Berücksichtigung der vorbeschriebenen raumordnerischen Ziele der sparsamen Bodennutzung;
- Erhaltung der dorfgerechten Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen in den entsprechend strukturierten Bestandszonen.
- Berücksichtigung erhöhter Störeinflüsse in den Randbereichen des gewerblichen Nutzungsbereiches durch dort vorgenommenen Mischgebietsfestsetzungen (gegenüber WA= erhöhte Ausnutzung bei größeren überbaubaren Grundstücksflächen, sowie auch größeres Nutzungsspektrum gem. § 6,2) BauNVO). Mit den für den GE- Bereich festgesetzten Zulässigkeitseingrenzungen auf Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören werden die hier möglichen Emissionen auf die im MI gem. DIN 18005 genannten Grenzwerte von 60/ 50 dB(A) (tags/nachts) beschränkt. Damit wird den o.e. Anregungen einer Reihe Träger öffentlicher Belange, den auch im MI gegebenen Schutzbedürfnissen dort u.a. auch zulässiger Wohnnutzungen, wie auch den vom Eigentümer der GE- Zone bekräftigten Nutzungsvorstellungen, aber insbesondere auch den Schutzanforderungen des gem. Biotopschutzgesetz § 24a geschützten Naturbereiches der Felsbildungen im Bereich der Steinbruchwand und der dort gegebenen Biotopsituation Rechnung getragen. Die Ausschluß von emittierenden Nutzungen für Obergeschosse erfolgt gleichfalls im Hinblick auf die o.a. Zielsetzungen der Vermeidung von Nutzungskonflikten. Der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschoßfläche ist das Gesamtgrundstück zwischen MI 1a), der Planstraße A und der Umfangsgrenze des Bebauungsplanes zugrunde zu legen.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen ausgeübter und künftig zulässiger GE-Nutzungen auf die Umgebungszonen, wurde die zusätzliche Schutzwirkung der topografisch bedingten Abschirmung als störmildernd berücksichtigt.

* Verkehr

- Schaffung eines weiteren Gebietsanschlusses ans übergeordnete Straßennetz für die Neubaubereiche des Planungsgebietes, aber auch die am Westrand des Ortes liegenden Neubaugebiete "Lindenstraße", Wenntalstraße 1", und "Hohlweg Süd", sowie auch zum Sportbereich, zur Entlastung der besonders im westlichen Teil sehr engen Wenntalstraße;
- Herstellung einer 2. Zu- und Ausfahrt zum Pfadweg durch dessen Anschluß an die neue Gebietszufahrt, unter besonderer Berücksichtigung der Verkehrssituation des dortigen Gärtnereibetriebes- und Ladengeschäftes.

Verzicht auf den Anschluß des Pfadweges an das innere Erschließungsnetz zur Verhinderung von Schleichwegverbindungen.

- Durch den Verzicht auf die Anbindung des Schafbaumweges an die neue Planstraße A, wird die Wenttalstraße im unteren Bereich höher belastet (was dort aber aufgrund der dort vorh. größeren Fahrbahnbreite vertretbar ist), wird aber die Durchschneidung der hausnahen Gartenbereiche der westlichen Pfadweganrainer vermieden.

* Grünordnung

- Mit der Übernahme der Biotopschutzgesetzeinhalte für die nach diesem Gesetz geschützten Biotop-elemente Felsbildung der Steinbruchwand und alte Stein-grube wurden prägende Grün- und Landschaftselemente im Gebiet erhalten.
- Mit der Festsetzung der grünordnerischen Entwicklungsmaßnahme Baumwiesen-bereiche an der Gebietszufahrt wird einerseits eine räumliche Akzentuierung der Ortsituation zum Planungsgebiet und des Ortseinganges erreicht und andererseits ein ökologischer Teilausgleich für den durch bauliche Inanspruchnahme bedingten Naturwertverlust geschaffen.
- Ebenfalls dem letztgenannten Ziel dienen die festgesetzten Pflanzbindungen und Pflanzgebote in den öffentlichen und privaten Bereichen.

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,1.4 Der Ausschluß der Ausnahmen nach § 4,3) BauNVO erfolgt deshalb, weil die hier genannten Nutzungen als Regelnutzungen in den im Gebiet ausgewiesenen MI- Bereichen ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten haben und i.S. einer Nutzungsabstufung im WA nicht gewünscht werden.
- I,2.1 Die Festsetzung der Nichtanrechnung der in § 19,4) BauNVO genannten Anlagen auf die Grundfläche, bzw. der Anrechnung der beschriebenen Flächen in Nichtvollgeschoss auf die Geschößfläche, erfolgt mit dem Ziel, für Alt- und Neubebauung vergleichbare Rechtsgrundlagen zu erhalten: Die GRZ- und GFZ- Festsetzungen der Nutzungsschablone tragen diesen Erfordernissen Rechnung.
- I,2.2 Die zwingende Festsetzung der Vollgeschößzahl in den Teilgebieten +2.3 WA 5+ 6 erfolgt mit dem Ziel, dort erwünschte Bauformen und bauliche Verdichtungen planerisch entspr. abzusichern (Reihenhäuser, Doppelhäuser). Zugleich soll so die mögliche bauliche Entwicklung für benachbarte Grundstückseigentümer kalkulierbar gemacht werden.

Im Teilgebiet WA 8 erfolgt die Vollgeschößzahlfestsetzung in Form der Höchstgrenze, da hier- aus städtebaulicher Sicht- auch ein 2- geschossiges Gebäude denkbar wäre; die aus Gründen der größtmöglichen Grünflächenerhaltung geforderte Tiefgarage, wird jedoch aus wirtschaftlicher Sicht eine höhere Ausnutzung erforderlich machen.

Die Begrenzung der Gebäudehöhen dient der städtebaulich begründeten Beschränkung der Massenentwicklung im sensiblen Altortsrandbereich. Dabei wurde die zulässige Gebäudehöhe im Interesse der weitestmöglichen Vermeidung von Verschattungen oder anderweitigen Beeinträchtigungen der jeweiligen Nachbaranwesen insoweit reduziert, daß noch ein problemloser Ausbau der Dachgeschosse (bei II und III: im Regelfall= Vollgeschosse) möglich bleibt. Mit den gegebenen Firsthöhenbegrenzungen sollen unangemessene Höhenentwicklungen verhindert werden: Die Ermittlung der hier festgesetzten Obergrenzen basiert auf der Zugrundelegung einer maximalen Gebäudetiefe von 12 m und einer Dachneigung von 45° bei jenen Bereichen, wo die 45°- Dachneigung im Neigungsfächer enthalten ist; ansonsten wurde die höchstzulässige Dachneigung zugrundegelegt.

Schemaschnitte zur Erläuterung dieser Festsetzungen sind den TF zum BBPL im Anhang beigelegt.

I,3.2 Hierdurch soll die geplante Bauweise "Doppelhaus" abgesichert werden.

I,3.3 Die Festsetzung einer "abweichenden Bauweise" gem. § 22,4) BauNVO und einer entspr. Längenbegrenzung, wird hier deshalb für erforderlich erachtet, um für die Nachbarn Planungssicherheit zu schaffen und andererseits die baurechtliche Zulässigkeit abzusichern.

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. Pflanzgebotsstreifenzonen.

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 Trauf- und Firsthöhenfestsetzungen ein eindeutig abgegrenzter Entwicklungsrahmen bestimmt werden.

I,8 Die Festsetzungen dienen der Verkehrssicherheit, der Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses (§ 1,8),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 geneigten 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 Flächenberechnung

1. Bruttobaugebiet	78 550 qm
./ a) überwieg. bebaute Wa-, MI- u. GBD- Flächen	-35 000
./ b) " " GE- Flächen (Steinbr. incl. Bösch.+ Rand)	- 7 900
./ c) alte Verkehrs- u. Grünflächen außerh. Flächen n. a)+b)	- 1 100
./ künft. "Flächen f. Maßn. zur Entwickl. v. Natur/ Obstwiesen"	- 2 300

2. Abzugspflichtige Masse (Neubauzone+ Neubauber. Gärtnerei) 30 200 qm

3. Bedarf an öff. Flächen innerh. 2.

* Öff. Straßen-, Weg- u. Verkehrsgrünflächen	5 350 qm
* Öffentl. Grünfläche/ Kindersp.platz =	350
"öff. Grünfl./ alte Steingrube" =	700

Öffentl. Flächen insgesamt 6 400
./ vorh. öff. Verk.-+ Grünflächen -1 100 qm

Aufzubringende öff. Flächen --5 300 qm
(= ca 17,5% an abz.pfl. Masse)

4. Nettobauland Neubaubereiche 24 900 qm

Hinzu kommen noch folgende Baulückenneubaugrundstücke aus 1a): + 2 900

Neubauf Flächen insges. (incl. ca 220 qm GBD- Erweiter. Kirche
+ Gärtnereierweiter.zone mit 1280 qm) = 27 800 qm

b) Überschläg. Grundstücks-, Wohnungs- und Einwohnerbilanz (incl. Baulücken)
(Bei MI- Zonen wurde zur Berechn.vereinfachung von nur Wohnnutz. ausgeg.)

Siedlungsergebnis	Grst.- Zahl	x WoE/ Grst	WoE- Zahl	x 2,4 EW/ WoE	=Einw.- Zahl
Bauform					
EFH I- geschossig, freisteh.	28	1,5	42		101
Doppelhäuser I- geschossig	6	1,4	8		19
Doppelhäuser II- geschossig	12	1,25	15		36
Reihenhäuser II- geschossig	7	1,25	9		22
Geschoßbau 3- geschossig	1	--	12		29
Gesamtergebnis	54 Neub.grst.		86 Wohnungen		207 Einwohner

Bei Einbeziehung der Gewächshausneubauf Flächen von ca 1280 qm und der GBD-Flächenerweiterung bei der Kath. Kirche von ca 220 qm, ergeben sich- bezogen auf die aus der neuen Nettowohnbau landfläche von 2,78 ha unter Zugrundelegung des o.a. öffentlichen Flächenbedarfes von 17,5% hochgerechnete Neubaugebietsbruttofläche von 3,37 ha, folgende Siedlungsdichten:

- * Wohnungsdichte von 25,5 WE/ ha Bruttobaul.
- * Einwohnerdichte von 61,4 EW/ ha "

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 ungefähre Anhalt der zu erwartenden Aufwendungen bewertet werden.

Mit folgenden Aufwendungen wird gerechnet:

1. Straßen, Wege, Verkehrsgrün, incl. Straßenbeleuchtung- und Entwässerung (besteh. L 1175-Anschluß ist ausgeklammert; Pfadweg- Westteil wird voll angerechnet)	5 500 qm x 130.- = 715 000.-
2. Kanal (Mischsystem)	590 m x 780.- = 460 200.-
3. Hausanschl. an besteh. Kanal in Seehausstraße, geschätzt mit	13 St x 7 500.- = 97 500.-
4. Wasserleitung	690 m x 350.- = 241 500.-
5. Kinderspielplatz (Freianlagen, incl. Geräteausstatt)= ca	70 000.
6. Baumpflanzungen in öff. Grünfläche	ca 10 800.-
<u>Geschätzte Gesamtkosten</u>	<u>DM 1 600 000.-</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: 9. November 1993



den - 9. Nov. 1993

Bürgermeister:

Weller