

GEMEINDE WIMSHEIM

Enzkreis

SATZUNG

über den Bebauungsplan „1. Änderung des Bebauungsplanes „Pfadweg/Änderung und Erweiterung“ 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 06. Februar 2018 den Bebauungsplan „1. Änderung des Bebauungsplanes „Pfadweg/Änderung und Erweiterung“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der zeichnerische Teil vom 06.02.2018 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. Planzeichnung mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerke vom 06.02.2018
2. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan, Stand 06.02.2018
 - a) planungsrechtliche Bestimmungen nach BauGB und BauNVO
 - b) örtliche Bauvorschriften nach LBO
3. a) Begründung zum Bebauungsplan vom 06.02.2018

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

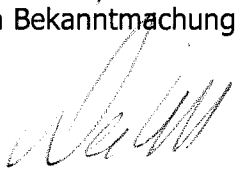
1. Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.
2. Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den aufgrund von § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b BauGB getroffenen Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

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

Wimsheim, 06. Februar 2018


Weisbrich
Bürgermeister



D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat 25.07.2017
§ 2 Abs. 1 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 04.08.2017
§ 2 Abs. 1 BauGB

Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat 21.11.2017

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung 24.11.2017
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs 04.12.17 – 08.01.18
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB

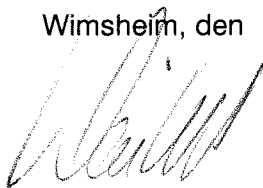
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger 29.11.2017
öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von
der öffentlichen Auslegung
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a
Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 06. Feb. 2018
§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW

Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften 06. Feb. 2018
§ 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent-
spricht (Ausfertigung).

Wimsheim, den



Mario Weisbrich, Bürgermeister



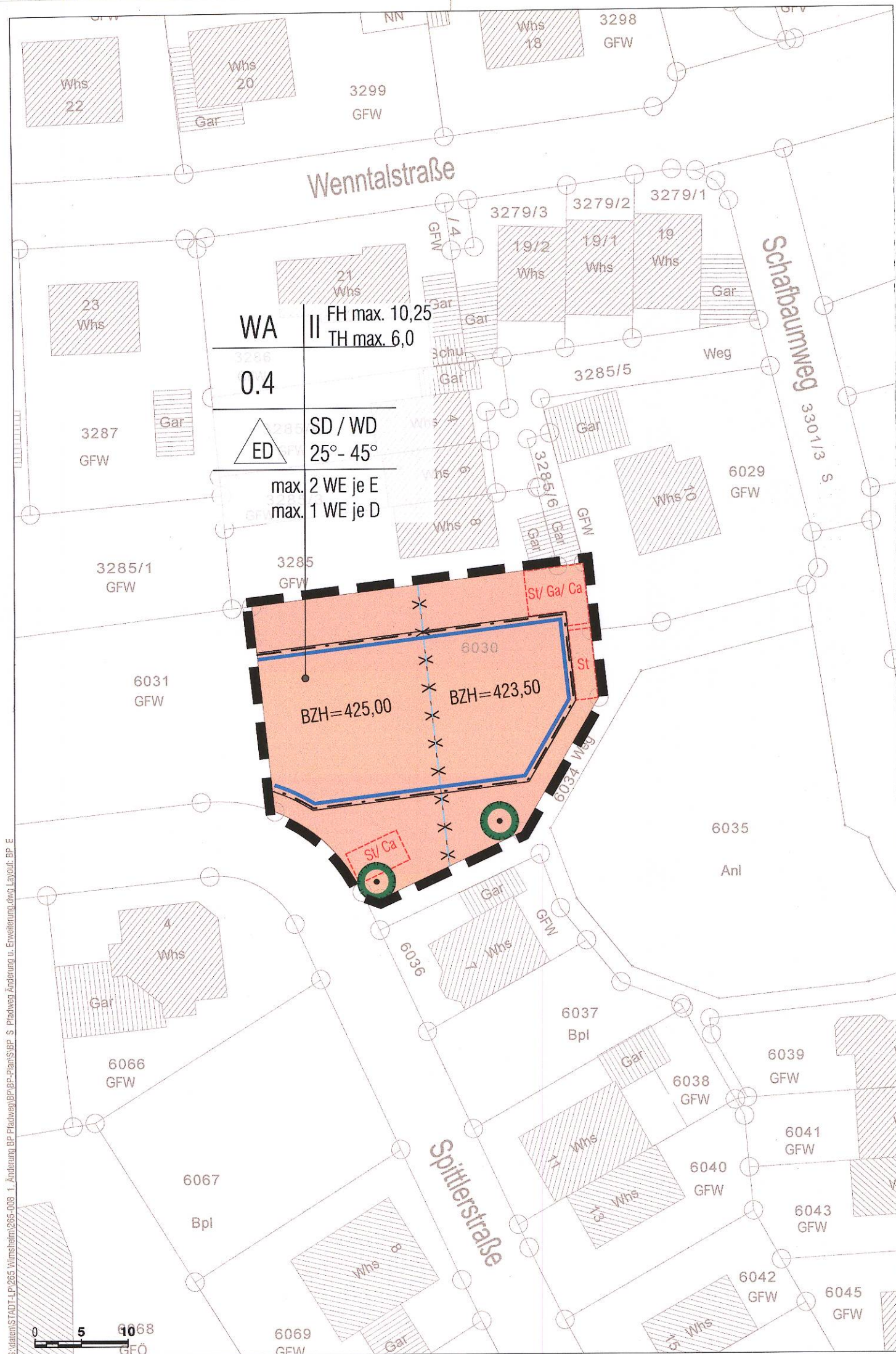
06. Feb. 2018

09. Feb. 2018

Inkrafttreten des Bebauungsplanes
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

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

09. Feb. 2018



Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
- BZH = 425,00** Bezugshöhe in Metern ü. NN
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- FH max/ TH max** maximale Firsthöhe/ maximale Traufhöhe in Metern
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- 0.4** Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)
- II** Anzahl der Vollgeschosse
(§ 20 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- ED** offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
- überbaubare Grundstücksflächen**
nicht überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- max. 2 WE** maximale Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (siehe Textteil)
- 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)
- Pflanzbindung Einzelbäume** (siehe Textteil)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für offene Stellplätze, Gargagen, Carports**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen: Bezugshöhe**

Örtliche Bauvorschriften

- Äußere Gestaltung**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 25°- 45°** Dachneigung
- SD/ WD** Satteldach/ Walmdach
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften**
- Hinweise**
- unverbindlicher Parzellierungsvorschlag**

Beispiel Nutzungsschablone

WA	II	FH max. 10,25 TH max. 6,0
0.4		
ED	SD / WD	25°- 45°
		max. 2 WE je E max. 1 WE je D

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse/ maximale Firsthöhe/ maximale Traufhöhe
Grund- flächenzahl	
Bauweise	Dachform/ Dachneigung
	maximale Anzahl der Wohnungen

Gesetzliche Grundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
PlatzV vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

Fläche:	ca. 0,1 ha
Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat: § 2 Abs. 1 BauGB	25.07.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: § 2 Abs. 1 BauGB	04.08.2017
Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat: § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	21.11.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung: § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	24.11.2017
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs: § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	04.12.2017-08.01.2018
Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB	29.11.2017
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans: § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	06.02.2018
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften: § 74 Abs. 1 u. 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	06.02.2018
Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Austertigung). Wimsheim, den 6. Feb. 2018	
Mario Weisbrich, Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	

Maßstab 1:500

GEMEINDE WIMSHEIM

1. Änderung des Bebauungsplanes
"Pfadweg / Änderung und Erweiterung"

vom 06.02.2018

baldauf
ARCHITEKTEN
STADTPLÄNER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf
Schreiberstraße 27 · 70198 Stuttgart
Tel. 0711 957 87-0 · Fax 0711 957 87-22
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de

Gemeinde Wimsheim

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften zur

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- PLANES

„PFADWEG / ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“

vom 06.02.2018

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
- 4 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke
- E Anhang



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

Schreiberstraße 2/
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.: 99041/022/1

1 Rechtgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

3 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Übersichtsbegehung **Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse** zum Bebauungsplan „1. Änderung BP „Pfadweg / Änderung und Erweiterung“, Peter Endl (Dipl. Biol.), Filderstadt, den 06.10.2017

4 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 treten außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb in der Nutzungsschablone ist festgesetzt:

WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Schank- und Speisewirtschaften.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls **nicht zulässig**.

A2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen.

A2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist gemäß Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Planeinschrieb in der Nutzungsschablone ist die Zahl der Vollgeschosse als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der **maximalen Firsthöhe (FH max.)** und der **maximalen Traufhöhe (TH max.)** in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)** entsprechend Planeinschrieb.

Die maximale **Traufhöhe (TH max.)** wird zwischen der **Bezugshöhe (BZH)** und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen.

Die maximale **Firsthöhe (FH max.)** wird zwischen der **Bezugshöhe (BZH)** und dem First gemessen.

Die **Bezugshöhe (BZH)** ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen und müssen der Dachneigung angepasst werden (vgl. Ziffer B1.1).

A3 Bauweise

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

ED: offene Bauweise: zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.

A4.1 Offene Stellplätze, Garagen und Carports

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

Offene Stellplätze und Garagen sowie Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

A4.2 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

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, überdachte Fahrradabstellplätze und eine (1) Nebenanlage, die der Unterbringung von Gartengeräten (Geschirrhütten) dient.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden, die der Unterbringung von Gartengeräten dienen (Geschirrhütten), sind auf 25 m³ umbauten Raum beschränkt.

A5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Entsprechend Einschrieb in der Nutzungsschablone ist die Zahl der Wohnungen (WE) je Wohngebäude für Doppelhäuser (Doppelhaushälfte) auf max. 1 WE je Wohngebäude und für Einzelhäuser auf max. 2 WE je Wohngebäude 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 Oberflächenbelag privater Erschließungswege und privater Stellplätze

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

A6.2 Außenbeleuchtung

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

A6.3 Zeitliche Beschränkung der Rodungsarbeiten

Die Rodung von Gehölzbeständen ist nur in der gesetzlich dafür zulässigen Zeit, im Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar, zulässig.

A7 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. 25 a und b BauGB)

A7.1 Pflanzbindung – Einzelbäume

Gemäß Planeinschrieb sind die gekennzeichneten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend den Qualitätsnormen zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen.

A7.2 Pflanzzwang – Einzelbaum

Pro angefangener 250 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 12 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Die Erhaltung bestehender Bäume (pb1) wird angerechnet.

A7.3 Begrünung der privaten Grundstücksflächen

Mindestens 40% der privaten Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

B

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung

Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Für untergeordnete Dächer, Vordächer, Dächer von Vorbauten etc. sowie für untergeordnete Bauteile entsprechend § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO sind auch andere Dachneigungen und -formen zulässig.

Dachdeckung

Zulässig sind naturrote bis braunrote sowie anthrazitfarbene Dachziegel und Dachsteine.

Reflektierende Materialien und glasierte Ziegel sind für die Dachdeckung nicht zulässig.

Dachaufbauten

Dachgauben müssen von der unteren Dachbegrenzung mindestens 1,00 m, vom First mindestens 1,0 m, vom Giebel mindestens 1,00 m Abstand einhalten. Der Abstand nebeneinander liegender Dachgauben muss mindestens 1,00 m betragen. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf maximal 1/3 der Gebäudelänge betragen.

Verschiedene Dachgaubenformen auf einer Gebäudeseite sind nicht zulässig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, sofern sich diese in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

B2

Fassadengestaltung / Materialien

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

B3 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind als lebende Einfriedungen oder als blickoffene Einfriedung bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

B4 Stellplatzverpflichtung

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung:

Bei der Errichtung der Gebäude sind je Wohnung 2,0 geeignete Stellplätze auf dem Privatgrundstück herzustellen.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

(§ 20 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werk-tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

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, DIN 19731, DIN 18915) 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 Geotechnische Hinweise

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Muschelkalks und der Rötton-Formation.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehrerfüllter 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, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C4 Wasserschutzgebiet/ Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in Zone IIIA des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes Quelle und Tiefbrunnen Lerchenhof, des Zweckverbandes Frielzheim-Wimsheim.

Die Rechtsverordnung ist jederzeit zu beachten.

C5 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

C6 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Gemeinde Wimsheim ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

E ANHANG

Pflanzliste

Zur Anwendung sollten 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 zur

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- PLANES „PFADWEG / ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“

vom 06.02.2018

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 726368
St.Nr.: 99041/02271

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan „Pfadweg / Änderung und Erweiterung“ sieht im Bereich des Plangebietes ein von der unmittelbar angrenzenden Bebauung abweichendes Maß der baulichen Nutzung vor. Im Plangebiet wurde bislang durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Pfadweg / Änderung und Erweiterung“ aus dem Jahr 21.01.1994 eine dreigeschossige Bauweise ermöglicht. Hier wurden gewerbliche und soziale Nutzungen vorgesehen. Die Stellplätze sollten im Plangebiet zudem in Tiefgaragen untergebracht werden. Die umgebende Bebauung weist jedoch nur eine zweigeschossige Bauweise auf.

Inzwischen wird für das Plangebiet, das noch unbebaut ist, eine Wohnbebauung bevorzugt, die sich hinsichtlich der Gebäudehöhe in die Bestandsbebauung einfügt. Daher sollen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Pfadweg / Änderung und Erweiterung“ die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden, die sich in den baulichen Bestand einfügt und die Vorgabe der Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage zurücknimmt. So soll auch die Voraussetzung für eine Aufteilung des Grundstücks in zwei Baugrundstücke verbessert werden.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach §13a BauGB

2.1 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Durch den Bebauungsplan soll die städtebauliche Entwicklung einer innerörtlichen Fläche gesichert und die Schaffung von Wohnraum ermöglicht werden.

Durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pfadweg/ Änderung und Erweiterung“ werden Flächen, die bereits innerhalb der Abgrenzung eines bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes liegen, neu überplant.

Damit ist die erste Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben.

2.2 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauN-VO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt

- weniger als 20.000 m² (§ 3a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan 1. Änderung „Pfadweg / Änderung und Erweiterung“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt 966 m². Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei weitaus weniger als 20.000 m². Der Bebauungsplan liegt somit innerhalb der Größenordnung, für die das beschleunigte Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB gewählt werden kann.

2.3 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

Das beschleunigte Verfahren ist 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 Bebauungsplanes 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.

Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird.

2.4 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000-Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.

→ Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.

2.5 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4,
- der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1.
- Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

2.6 Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 (Berichtigung des FNP)

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

2.7 Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 (Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung)

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Bei kleingebietlichen Bebauungsplänen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1; weniger als 20.000 m² Grundfläche), wie im vorliegenden Fall, gelten somit alle Eingriffe als nichtausgleichsbedürftig. Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich.

Zudem besteht für das Plangebiet bereits Planungsrecht (auf Kapitel 3.2 wird verwiesen). Für den Bebauungsplan bedeutet dies, dass alle als überbaubar dargestellten Flächen bisher schon überbaubar waren. Der Eingriff ist zulässig. Es besteht keine Ausgleichspflicht gem. § 1a Abs. 3 S.6 BauGB.

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Flächennutzungsplan

In der rechtswirksamen Flächennutzungsplanfortschreibung 2025 des GVV Heckengäu vom 24.07.2012, genehmigt am 31.10.2012, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Entwicklung des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit gegeben.

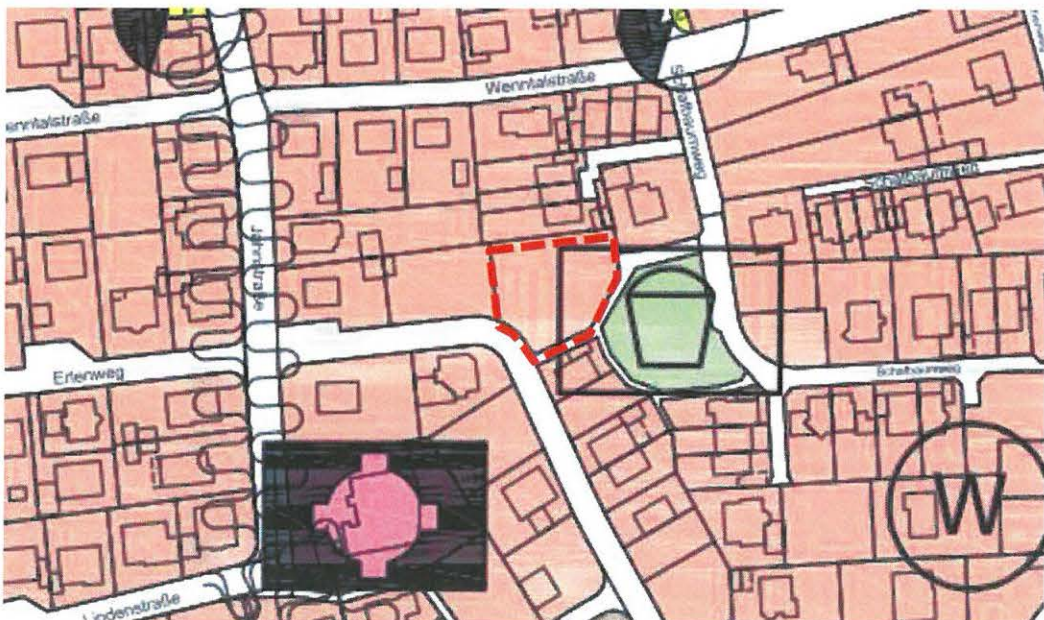


Abbildung 1: Auszug Flächennutzungsplan GVV Heckengäu, Gemeinde Wimsheim mit Genehmigungserlass vom 03.10.2012, Abgrenzung Plangebiet in **rot**

3.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet ist Teil des Bebauungsplanes „Pfadweg / Änderung und Erweiterung“, rechtsverbindlich seit 21.01.1994. Dieser wird durch den vorliegenden Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereiches überplant bzw. geändert. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes 1. Änderung „Pfadweg / Änderung und Erweiterung“ treten die Inhalte des aufgeführten Bebauungsplanes für den maßgeblichen Geltungsbereich außer Kraft.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Pfadweg / Änderung und Erweiterung“, Abgrenzung Plangebiet in **rot**

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum

Die Gemeinde Wimsheim gehört verwaltungsräumlich zum Landkreis Enzkreis und zum Regierungsbezirk Karlsruhe. Sie liegt im oberen Grenzbachtal und ist durch einen ausgedehnten Waldgürtel vom Oberzentrum Pforzheim getrennt.

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Siedlungszusammenhang im Westen von Wimsheim. Es wird im Südwesten durch die Spittlerstraße und im Nordosten durch den Schafbaumweg erschlossen. Über die Spittlerstraße besteht eine Verbindung zur L 1175, die südlich von Wimsheim über einen Anschluss an die A 8 verfügt.



Abbildung 3: Lage des Geltungsbereiches (Quelle Luftbild: räumliches Informations- und Planungssystem der LUBW, Oktober 2017)

4.2

Bestehende Nutzungen

Der Geltungsbereich umschließt eine unbebaute Fläche, die als Wiese brach liegt. Unmittelbar westlich grenzt ein ebenfalls unbebautes Baugrundstück an. Südwestlich schließt unmittelbar ein Spielplatz an. Im Übrigen ist das Plangebiet von Wohnnutzungen umgeben.



Abbildung 4: Lage des Geltungsbereiches (Quelle Luftbild: räumliches Informations- und Planungssystem der LUBW, Oktober 2017)

4.3 Topografie

Das Plangebiet fällt von Südwesten nach Osten von 426 m ü. NN auf 421 m ü. NN ab.

4.4 Geltungsbereich

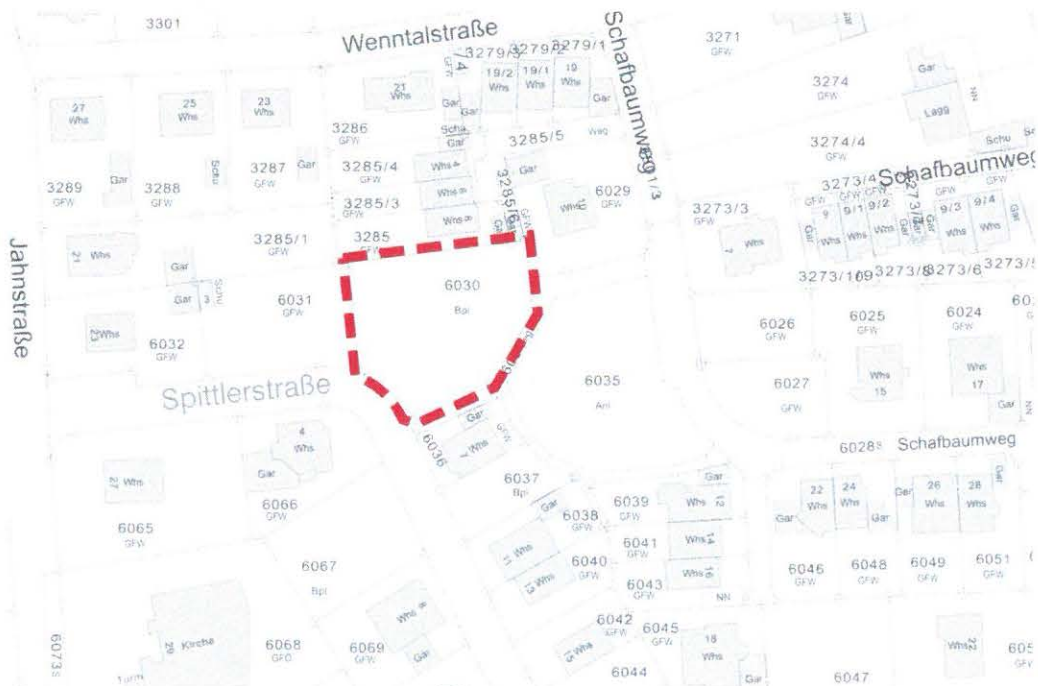


Abbildung 5: Abgrenzung Plangebiet in rot

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 6030. Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

5 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet wird vor allem von freistehenden Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhäusern umgeben. Überwiegend besteht eine zweigeschossige Bauweise mit einem Satteldach.

Daher ist auch im Plangebiet eine zweigeschossige Wohnbebauung mit einem Satteldach oder einem Walmdach vorgesehen, die sich in den Bestand einfügt.

Eine mögliche Bebauung ließe sich somit beispielsweise mit zwei freistehenden Einfamilienhäusern mit daran angeschlossenen Doppelgaragen realisieren. Das Grundstück auf der westlichen Seite würde die Garage von der Spittlerstraße aus anfahren können, das Grundstück auf der östlichen Seite vom Schafbaumweg aus. Bei dem östlichen Grundstück würde die Garage aufgrund der Topografie auf der Ebene des Schafbaumweges liegen und sich das Erdgeschoss etwa 2,5 Meter darüber befinden, sodass südlich des Gebäudes eine Gartennutzung im Anschluss an das Gebäude möglich wäre.

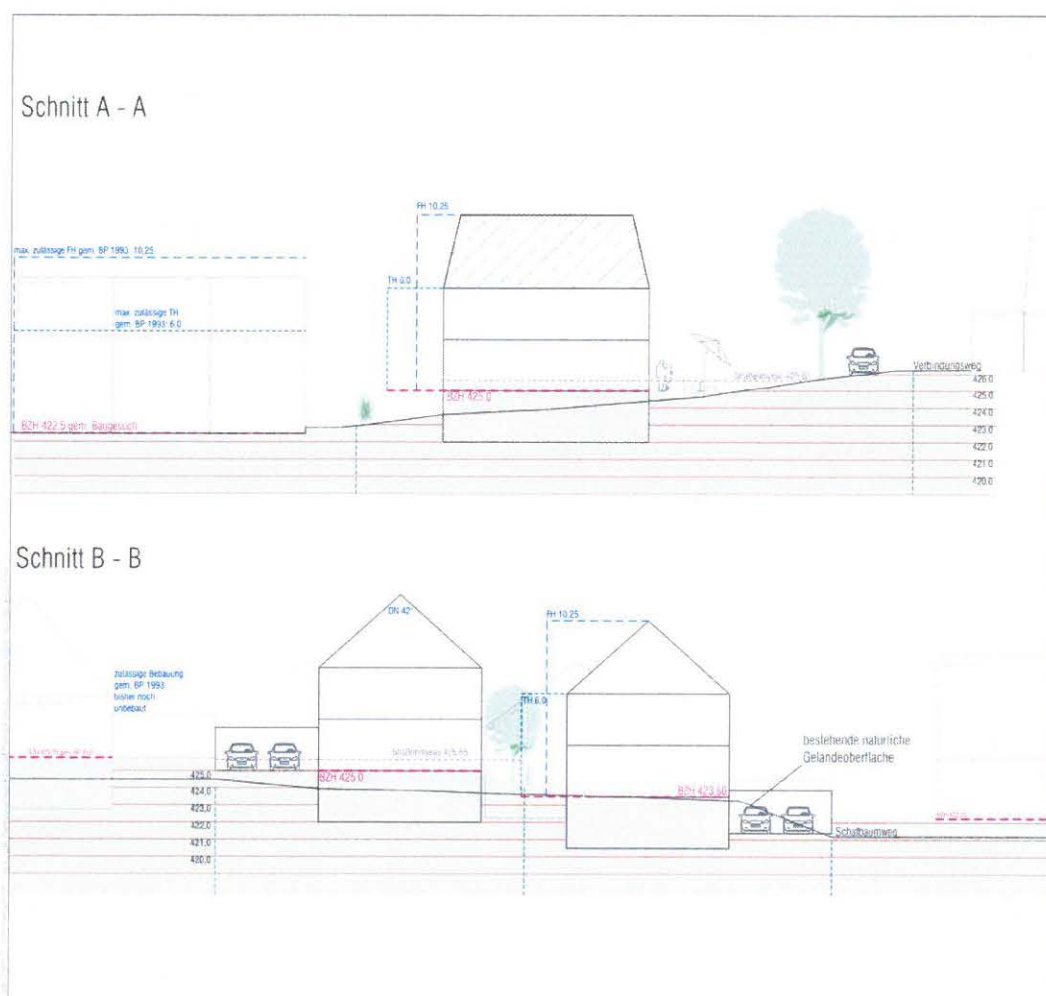


Abbildung 6: Beispielhafter Schnitt für eine mögliche Bebauung der Grundstücke, Baldauf Architekten und Stadtplaner, November 2017

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist sowohl über die bestehende Spittlerstraße als auch über den bestehenden Schafbaumweg an das Straßennetz von Wimsheim angeschlossen. Aufgrund der Topografie ist angedacht, das westliche Grundstück über die Spittlerstraße zu erschließen und das östliche Grundstück vom Schafbaumweg.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung mit Strom, Gas, Telekommunikation und Wasser ist über das bestehende Netz gesichert. Die Entwässerung erfolgt im Mischwassersystem.

7 Gutachten / Untersuchungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist für das Plangebiet zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange betroffen sind. Das erarbeitete Gutachten zum Artenschutz wird dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Artenschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „1. Änderung BP Pfadweg / Änderung und Erweiterung“ in Wimsheim erfolgte eine faunistische Übersichtsbegehung, um artenschutzrechtliche Belange im Vorfeld städtebaulicher Planungen zu berücksichtigen. Die Übersichtsbegehung erfolgte am 24.08.2017.

Die Übersichtsbegehung **„Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse“** zum Bebauungsplan „1. Änderung BP „Pfadweg / Änderung und Erweiterung“, Peter Endl (Dipl. Biol.), Filderstadt, den 06.10.2017“ ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Als zusammenfassendes Ergebnis kann festgestellt werden:

(Auszug aus dem Fachbeitrag S. 8)

„5. Fazit

Aufgrund des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen für artenschutzrechtlich relevante Tierarten und Tierartengruppen sind weitergehende Erfassungen nicht erforderlich. Bei Einhaltung der Rodungszeiten für Gehölze (Oktober – Februar) kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.“

8 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes (siehe Kapitel 2), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt, durch die eine Ausweisung neuer Flächen im Außenbereich gemindert wird. Des Weiteren handelt es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes in einem Teilbereich, weshalb ein Eingriff bereits als erfolgt gilt.

Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Eine Nachverdichtung im Siedlungsbestand durch das Plangebiet kann von Nachbarn / Anwohnern ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität

(Verlust von Grün, Heranrücken der Bebauung) empfunden werden. Jedoch ist diese unweigerliche Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme zumutbar.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann ausgeschlossen werden. Eine zeitliche Beschränkung der Rodungsarbeiten wird im Textteil entsprechend festgesetzt.

(Auf die artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse wird verwiesen.)

Schutzgut Boden

Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Der Flächenbedarf wird somit eingeschränkt und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die Versiegelung im Plangebiet wird durch die Änderung des Bebauungsplanes gegenüber dem rechtverbindlichen Bebauungsplan nicht wesentlich verändert. Im Bebauungsplan wird unter den textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass der Oberflächenbelag der Stellplätze und Erschließungswege wasserdurchlässig zu erfolgen hat.

Schutzgut Wasser

Eine Versiegelung findet statt. Es wird jedoch die Festsetzung getroffen, dass Oberflächenbeläge wasserdurchlässig zu erstellen sind, um den Eingriff zu mindern und zur Grundwasserneubildung beizutragen.

Schutzgut Luft und Klima

Die Vorbelastung des Plangebietes ist hinsichtlich der Schutzgüter Luft und Klima gering. Die Umgebung ist durch Wohnnutzung in offener Bauweise geprägt, die einen hohen Durchgrünungsgrad aufweist.

Durch die Eröffnung der Möglichkeit, innerhalb des Siedlungsbestandes zu bauen, ist nicht von negativen Auswirkungen auf Klima und Luft auszugehen.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage. Daher ist das Schutzgut Landschaft nicht tangiert.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet liegen keine Kultur- und Sachgüter vor, die durch die Planung berührt werden.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone III und IIIA des Wasserschutzgebietes Quelle + TB Lerchenhof, ZV Friolzheim-Wimsheim.

Da innerhalb der Wasserschutzgebietszone III Wohnbebauung möglich ist, ist von keiner Betroffenheit auszugehen.

Ökologische Festsetzungen

Da bereits heute angrenzend eine Bebauung vorhanden ist und der Bereich dem Innenbereich gem. § 13a BauGB zuzuordnen ist und zudem ein rechtsverbindli-

cher Bebauungsplan vorhanden ist, ist kein Ausgleich erforderlich. Unabhängig davon werden folgende ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Die Oberflächengestaltung privater Erschließungswege und offener Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen,
- Pflanzbindung Einzelbaum,
- Pflanzzwang Einzelbaum
- Pflanzzwang Begrünung der privaten Grundstücksfläche,
- insektenfreundliche Außenbeleuchtung,
- zeitliche Beschränkung der Rodungsarbeiten.

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

WA – Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht den geplanten Nutzungen sowie der umgebenden Bestandsbebauung. Ebenfalls berücksichtigt wurde der bestehende, rechtsverbindliche Bebauungsplan. Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, da aufgrund der Lärmimmissionen durch Besucherkehr und Außengastronomie Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung zu erwarten sind und diese vermieden werden sollen.

Auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind aufgrund des zu erwartenden Besucher- und Kundenverkehrs nicht erwünscht. Nicht zulässig sind außerdem Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da sie der Charakteristik des Gebietes widersprechen. Diese Nutzungen sind innerhalb der Gemeinde Wimsheim an anderer Stelle zulässig und geeigneter.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortsteils sowie aus den Festsetzungen des bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Um eine zweckmäßige Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze sowie Carports mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 bis zu einem Wert von 0,6 möglich. Somit wird ausreichend Spielraum für die Anordnung von Garagen und Stellplätzen auf dem jeweiligen Grundstück eingeräumt.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die vorgesehene Zulässigkeit von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen orientiert sich an der umgebenden Bestandsbebauung und den Festsetzungen des bestehenden, rechtverbindlichen Bebauungsplanes.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Kubatur der Gebäude wird unter anderem durch Trauf- und Firsthöhen sowie die Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen aus der maximalen Firsthöhe und der maximalen Traufhöhe in Verbindung mit der Bezugshöhe und der Zahl der Vollgeschosse sowie Dachform und Dachneigungsbereich entsteht eine Hüllkurve. Innerhalb dieser Hüllkurve kann sich der Baukörper in gewissem Umfang bewegen. Dies soll einen notwendigen Spielraum innerhalb der Höhenfestsetzungen ermöglichen und dennoch gewährleisten, dass sich die Dimensionierung der Baukörper in verträglichem Maße in das städtebauliche Erscheinungsbild einfügen.

Die Bezugshöhe orientiert sich an der bestehenden Straßenhöhe der Spittlerstraße und der bestehenden Höhe des Verbindungsweges zwischen dem Schafbaumweg und der Spittlerstraße und berücksichtigt außerdem die bewegte Topografie des Geländes.

Die Festsetzung für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie soll eine städtebaulich unangemessene Überhöhung des Dachfirstes vermeiden.

A3 Bauweise

Die Festsetzung wird abgeleitet aus der umgebenden, vorhandenen baulichen Struktur. Sie entspricht dem gewünschten Gebietscharakter.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Entwicklung der bestehenden Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist.

A4.1 Offene Stellplätze, Garagen und Carports

Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung auf den privaten Grundstücken in ausreichender Form gewährleisten. Zudem werden die topografischen Verhältnisse berücksichtigt. Außerdem sollen die möglichen Gartenflächen weitestgehend von Stellplatz- und Garagenflächen freigehalten werden.

A4.2 Nebenanlagen

Die Festsetzung orientiert sich an der umgebenden, vorhandenen baulichen Struktur und der baurechtlichen Zulässigkeit gemäß dem bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan, der für die vorhandene angrenzende Bebauung maßgeblich ist.

A5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten pro Wohnhaus wurde festgesetzt, um die gewünschte städtebauliche Struktur aus Einzel- und Doppelhäusern zu sichern. Diese Festsetzung wurde notwendig um die gestalterische Qualität des Gebiets zu sichern und Nutzungskonflikte die insbesondere durch den Stellplatzbedarf entstehen zu vermeiden. Im öffentlichen Straßenraum ist nur eine begrenzte Anzahl von öffentlichen Stellplätzen möglich, so dass die Parkierung auf dem privaten Grundstück sicherzustellen ist. In Ergänzung zu dieser Festsetzung wurde auch die Anzahl der notwendigen Stellplätze, die bei der Errichtung der Gebäude je Wohnung herzustellen sind von 1,0 Stellplatz auf 2,0 Stellplätze je Wohnung erhöht (siehe Kapitel B4 Stellplatzverpflichtung).

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

A6.1 Oberflächenbelag privater Erschließungswege und privater Stellplätze

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

A6.2 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 in einer Lichtquelle reagieren.

A6.3 Zeitliche Beschränkung der Rodungsarbeiten

Die Festsetzung dient der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG.

A7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A7.1 Pflanzbindung – Einzelbäume

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden.

A7.2 Pflanzzwang – Einzelbaum

Die Pflanzungen dienen der Durchgrünung des Baugebiets. Die Gehölze dienen der Verbesserung des Klimas und der Lufthygiene innerhalb des Baugebiets. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten (siehe Begründung A 7.1).

A7.3 Pflanzzwang – Begrünung der privaten Grundstücksflächen

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Dachform/ -neigung

Die Festsetzung berücksichtigt die umgebende Bestandsbebauung, die Wohnqualität und die nachbarschaftlichen Belange. Darüber hinaus soll sie das städtebauliche Erscheinungsbild sichern und zu einem einheitlichen Erscheinungsbild beitragen. Des Weiteren werden die Festsetzungen des bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes berücksichtigt.

Dachdeckung

Die Farbgebung für die Dachdeckung orientiert sich an der Umgebungsbebauung.

Dachaufbauten

Durch die Festsetzungen zur Beschränkung in Art und Größe der Dachaufbauten werden mehrere Faktoren berücksichtigt: Die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange. Des Weiteren werden die Festsetzungen des bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes berücksichtigt.

Zielsetzung ist, ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild zu erhalten und eine qualitätsvolle Nutzung der Dachräume zu ermöglichen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind aus ökologischen Gründen sinnvoll. Die Anpassung an die Dachfläche, auf der sie angebracht sind, soll verhindern, dass sie optisch zu stark in Erscheinung treten.

B2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Festsetzung soll zu einem einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbild beitragen.

B3 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Die Festsetzung soll zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen. Die Festsetzung dient daher der Gestaltung des Gebietes.

Als offen gelten Einfriedungen, deren Zaunteile schmaler sind als die Zwischenräume.

B4 Stellplatzverpflichtung

Da im Plangebiet gem. der allgemein gesellschaftlichen Entwicklung zu erwarten ist, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden ist, wurde aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung erhöht. (Siehe auch Begründung Ziffer A5.)

11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 0,1 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

<u>Allgemeines Wohngebiet:</u>	<u>ca. 966 qm</u>
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster):</i>	<i>ca. 557 qm</i>
<i>davon gem. GRZ 0,4 überbaubar:</i>	<i>ca. 386 qm</i>

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Das zu überplanende Grundstück ist im Eigentum der Gemeinde Wimsheim und bereits erschlossen.

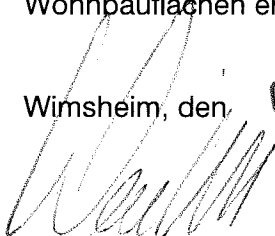
Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich, der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes trägt zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der innerörtlichen Fläche bei, indem die zulässige Bebaubarkeit an die Umgebungsbebauung angepasst wird. Zusätzlich wird der Nachfrage nach Wohnbauflächen entsprochen.

Wimsheim, den

06. Feb. 2016



.....
Mario Weisbrich, Bürgermeister



5. Rücklage

Der Stand der Allgemeinen Rücklage beträgt zum 31.12.2016 6.598.874 €. 2017 ist eine Rücklagenentnahme von 1.490.000 € und 2018 von 930.000 € vorgesehen. Die Rücklage hat somit zum Ende des Haushaltsjahres noch einen Stand von ca. 4,2 Mio. €. Eine Ansparung der Allgemeinen Rücklage war notwendig, da die im Finanzplan anstehenden Aufgaben nur mit entsprechenden Eigenmitteln durchgeführt werden konnten bzw. können. Durch ein zu erwartendes günstigeres Rechnungsergebnis 2017 wird sich die Finanzsituation der Gemeinde hoffentlich noch weiter verbessern, wobei gerade die Gewerbesteuer- und auch die Einkommensteuereinnahmen wieder gestiegen sind und sicherlich zu einer höheren Zuführungsrate führen. Dies hat zur Folge, dass der Rücklage weniger entnommen werden muss.

Die Mindestrücklage beträgt 134.847 €.

Der Haushaltsplan der Gemeinde Wimsheim kann als solide bezeichnet werden, nachdem der Haushalt insgesamt ausgeglichen ist und dies trotz Investitionen von über 20 Mio. € in den letzten zehn Jahren. Die Finanzlage der Gemeinde hat sich gegenüber den Vorjahren auf der Einnahmenseite weiter verbessert, gerade im Bereich der Gewerbesteuer und des Einkommensteueranteils. Hinzu kommt noch, dass sich auch die FAG-Zuweisungen aufgrund der guten Konjunkturlage weiter verbessert haben.

Auf der Ausgabenseite müssen zudem nahezu gleich gebliebene Umlagen an den Kreis und das Land bezahlt werden, so dass gegenseitig aufgerechnet dieses Jahr ein Plus von über 450.000 € verbleibt.

Trotzdem ist die Gemeinde auch künftig bei den noch anstehenden Investitionen auf staatliche Zuschüsse angewiesen, um die weiteren Aufgaben der Gemeinde erfüllen zu können, zumal nach dem Finanzplan von 2017 bis 2021 Investitionen von insgesamt ca. 11,92 Mio. € zur Finanzierung anstehen. Hier muss angemerkt werden, dass die Rücklagen bis auf 2012, 2013 und 2014 in den letzten Jahren stetig zurückgegangen sind. Der Abschluss 2017 wird entgegen der Planung vermutlich zu einer geringeren Rücklagenentnahme führen, da wie bereits angemerkt die Zuführungsrate höher ausfallen wird und es zu Ausgabenverschiebungen im Vermögenshaushalt gekommen ist. Die zukünftige Finanzierung von Vorhaben über Grundstückserlöse ist jedoch nicht unbegrenzt möglich. Umso mehr ist eine gute Steuerkraft für die Gemeinde Wimsheim wichtig.

Insgesamt ist die Gemeinde Wimsheim finanziell gut ausgestattet bei noch vorhandenen Rücklagen und mit einer noch Null-Verschuldung, so dass die anstehenden großen Investitionen in den kommenden Jahren durchgeführt werden können. Es bleibt zu hoffen, dass in

den nächsten Jahren die Konjunktur weiter ansteigt oder zumindest auf dem Niveau der letzten Jahre bleibt, damit die Gemeinden die erforderlichen Steuereinnahmen wieder erzielen können, die zur Aufgabenerfüllung erforderlich sind.

Öffentliche Bekanntmachung

Inkrafttreten des Bebauungsplanes „1. Änderung des Bebauungsplanes „Pfadweg/Änderung und Erweiterung“

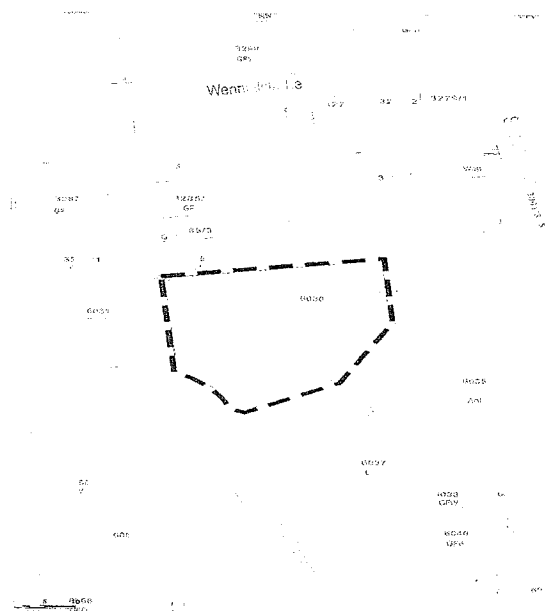
Der Gemeinderat Wimsheim hat am 06.02.2018 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „1. Änderung des Bebauungsplanes „Pfadweg/Änderung und Erweiterung“ nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

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 06.02.2018.

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

1. Planzeichnung mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerke vom 06.02.2018
2. Textliche Festsetzungen zu Bebauungsplan, Stand 06.02.2018
 - a) planungsrechtliche Bestimmungen nach BauGB und BauNVO
 - b) örtliche Bauvorschriften nach LBO
3. a) Begründung zum Bebauungsplan vom 06.02.2018



Der Bebauungsplan „1. Änderung des Bebauungsplanes „Pfadweg/Änderung und Erweiterung“ tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft. (vgl. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan kann 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 09. Februar 2018

gez. Weisbrich
Bürgermeister