

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Pfadweg – 2. Änderung Wohnen und Leben“
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Stand 01.12.2022

Abgrenzung des Geltungsbereichs durch:

- Schafbaumweg im Westen und Süden,
- Pfadweg im Süden,
- Lerchenweg und Flurstück 3274/3 im Osten
- Flurstücke 3271 und 3272 im Norden

TEXTFESTSETZUNG

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB und der BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung
(§§ 1 - 15 BauNVO)

GBD = Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Hier: Pflegeeinrichtung und Wohnungen für pflegenahes Wohnen

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§§ 16 - 21 BauNVO)

GRZ = Grundflächenzahl entsprechend dem Planeinschrieb gemäß § 19 BauNVO

- 1.1.2.1 Die zulässige Grundfläche darf für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie für Böschungen, Stützmauern und Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

1.1.3 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 16 Abs. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird festgelegt über:

1. die maximale Wandhöhe (WH max = Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut, der Attika oder der Absturzsicherung an begehbaren Dachflächen) über der für die jeweilige überbaubare Fläche festgesetzte Bezugshöhe (BZH in Normalnull);

2. die maximale Gebäudehöhe einschließlich Staffelgeschoss (HbA SG = Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der höchsten Stelle des Baukörpers) gegenüber der festgesetzten Bezugshöhe.

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

o = offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Untergeordnete Bauteile wie Erker und Balkone können die Baugrenzen auf einer Gesamtlänge von maximal 10,00 m pro Gebäudeseite um bis zu 1,00 m überschreiten.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen.

1.5 Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.5.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
Folgende Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

- Spielplätze, Kinderspielgeräte
- Terrassen und Außensitzplätze
- Zisternen
- Sichtschutz für bewegliche Abfallbehälter (vgl. Ziffer 2.3)
- Einfriedigungen / Stützmauern (vgl. Ziffer 2.4)
- Abstellplätze für Fahrräder (vgl. Ziffer 5.1)

1.5.2 Unzulässigkeit von Nebenanlagen
Nebenanlagen die nicht unter Ziffer 1.5.1 genannt sind, sind unzulässig.

1.6 Flächen für Garagen und Stellplätze sowie Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze (ST) und Tiefgaragen (TGA = Garagen/Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,4 m dicken Erd-, bzw. Drän- und Substratauf-
lage zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. (vgl. Ziffer 1.9.3). Die Oberkante der Erdüberdeckung darf die für die jeweilige Grundstücksfläche festgesetzte und in der Planzeichnung eingetragene Bezugshöhe (BZH) nicht überschreiten.

1.7 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 + 26 BauGB)

siehe Planeinschrieb:

- Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung
- Mit Ausnahme von Stellplätzen sind bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und ähnliche Geländeänderungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche in einem Abstand von mindestens 0,5 m zum äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sichergestellt wird, dass Einrichtungen, die der Verkehrsfläche zuzuordnen sind (z.B. Straßenbeleuchtung) jederzeit vollständig von der öffentlichen Verkehrsfläche aus zugänglich sind und Rabatten-/Abschlusssteine und deren Fundamente nicht beschädigt werden (vgl. Ziffer 2.4).
- Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 0,5 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,1 m; Tiefe 0,4 m) für die Straße ein. (vgl. Ziffer 1.7).

1.8 Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB)

1.8.1 Zisternen

Zum Sammeln des Oberflächenwassers der Dachflächen ist im Plangebiet mindestens eine Nutzzisterne mit einem Notüberlauf in die Ortskanalisation zu errichten. Nutzzisternen sind in und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Das Wasser soll für die Grünflächenbewässerung verwendet werden.

1.8.2 Wasserdurchlässigkeit von Belägen

Die Beläge von Stellplätzen, Erschließungswegen und Terrassen sind wasserdurchlässig auszuführen.

1.8.3 Dachbegrünung

Nicht begehbaren Dachflächen sind mit einer flächendeckenden extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigem, trockenheitsresistentem Sedum, Stauden oder Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzvorschläge siehe Ziffer 5.5). Die Aufbaustärke beträgt mindestens 10 cm. Dies gilt auch für Flächen unter aufgeständerten Photovoltaikanlagen.

Bei Dächern mit mindestens 12° Dachneigung und günstiger Ausrichtung (Südost – Südwest) sind Photovoltaik- und Solaranlagen auch in oder direkt über der Dachhaut ohne zusätzliche Begrünung zulässig.

1.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Zeitliche Beschränkung von Rodungs- und Abbrucharbeiten

Die Rodung von Gehölzen sowie der Abbruch der Gebäude ist lediglich im Zeitraum vom 01.11. – 28./29.02. zulässig. Bei Einbeziehung eines Biologen und nach dessen Kontrolle und Nachweis können Rodung und Abbruch auch im Zeitraum März bis Ok-

tober erfolgen, sofern keine Brutvögel betroffen sind und die Gebäude nicht durch Fledermäuse genutzt werden.

1.9.2 Umweltfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind umweltverträgliche Lichtquellen zu verwenden. Empfohlen werden LED-Beleuchtung, Natriumdampf-Niederdrucklampen und vergleichbare Produkte mit warmweißem Licht und einer Farbtemperatur von unter 3.000 Kelvin.

1.9.3 Vogelfreundliches Bauen mit Glas

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an großflächigen Fensterfronten geeignete Maßnahmen zu treffen (Für Vögel sichtbare Scheiben, Vogelschutzglas oder vergleichbare Maßnahmen).

1.9.4 CEF-Maßnahmen für Vögel und Fledermäuse

Im Plangebiet oder in seiner direkten Umgebung sind an jeweils geeigneten Stellen vier künstliche Nisthilfen für Gebäude- und Nischenbrüter sowie zwei Fledermausflachkästen fachgerecht an aufzuhängen. Die konkrete Darstellung der Verortung ist im Baugenehmigungsverfahren darzustellen.

1.9.5 Ökologische Baubegleitung (ÖBB)

Zur Umsetzung der Planung, insbesondere der CEF-Maßnahmen, ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen. Namen und Kontaktdaten hierzu sind der UNB Enzkreis zu benennen.

1.10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Wege, Terrassen oder Spielplätze benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen.

Zur gärtnerischen Gestaltung gehören eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern und die dauerhafte Unterhaltung (vgl. Ziffer 2.2). Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen.

Um die Standortbedingungen und die Wasserversorgung für die Pflanzen über Tiefgaragendecken zu gewährleisten, ist dem verwendeten Boden ein geeignetes Substrat beizumischen.

2. Örtliche Bauvorschriften
(§ 74 LBO)

2.1 Dachform, Dachgestaltung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan sind flache und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 18° zulässig.

Auf den Grundstücksflächen, für die in der Planzeichnung eine „HbA SG“ (Maximale Gebäudehöhe einschl. Staffelgeschoss) festgelegt ist, soll sich das oberste Geschoss als Staffelgeschoss von den darunterliegenden Geschossen in der Gestaltung unterscheiden. An den Gebäudeseiten, die in der Planzeichnung mit „Rücksprung SG“ bezeichnet sind, muss die Außenwand dieses Staffelgeschosses gegenüber der Außen-

tober erfolgen, sofern keine Brutvögel betroffen sind und die Gebäude nicht durch Fledermäuse genutzt werden.

1.9.2 Umweltfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind umweltverträgliche Lichtquellen zu verwenden. Empfohlen werden LED-Beleuchtung, Natriumdampf-Niederdrucklampen und vergleichbare Produkte mit warmweißem Licht und einer Farbtemperatur von unter 3.000 Kelvin.

1.9.3 Vogelfreundliches Bauen mit Glas

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an großflächigen Fensterfronten geeignete Maßnahmen zu treffen (Für Vögel sichtbare Scheiben, Vogelschutzglas oder vergleichbare Maßnahmen).

1.9.4 CEF-Maßnahmen für Vögel und Fledermäuse

Im Plangebiet oder in seiner direkten Umgebung sind an jeweils geeigneten Stellen vier künstliche Nisthilfen für Gebäude- und Nischenbrüter sowie zwei Fledermausflachkästen fachgerecht an aufzuhängen. Die konkrete Darstellung der Verortung ist im Baugenehmigungsverfahren darzustellen.

1.9.5 Ökologische Baubegleitung (ÖBB)

Zur Umsetzung der Planung, insbesondere der CEF-Maßnahmen, ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen. Namen und Kontaktdaten hierzu sind der UNB Enzkreis zu benennen.

1.10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Wege, Terrassen oder Spielplätze benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen.

Zur gärtnerischen Gestaltung gehören eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern und die dauerhafte Unterhaltung (vgl. Ziffer 2.2). Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen.

Um die Standortbedingungen und die Wasserversorgung für die Pflanzen über Tiefgaragendecken zu gewährleisten, ist dem verwendeten Boden ein geeignetes Substrat beizumischen.

2. Örtliche Bauvorschriften
(§ 74 LBO)

2.1 Dachform, Dachgestaltung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan sind flache und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 18° zulässig.

Auf den Grundstücksflächen, für die in der Planzeichnung eine „HbA SG“ (Maximale Gebäudehöhe einschl. Staffelgeschoss) festgelegt ist, soll sich das oberste Geschoss als Staffelgeschoss von den darunterliegenden Geschossen in der Gestaltung unterscheiden. An den Gebäudeseiten, die in der Planzeichnung mit „Rücksprung SG“ bezeichnet sind, muss die Außenwand dieses Staffelgeschosses gegenüber der Außen-

wand des darunter liegenden Geschosses mindestens um das in der Planzeichnung angegebene Maß zurückgesetzt sein.

Freiflächen (unbebaute Grundstücksflächen) sind gärtnerisch anzulegen (vgl. Pflanzliste Ziffer 5.5).

2.2 Private Stützmauern und Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 11 LBO)

Einfriedigungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind als lebende Einfriedigungen oder als blickoffene Einfriedigung bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

2.3 Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB und § 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

3 Aufzuhebende Festsetzungen

4 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen

Lt. dem rechtskräftigen Regionalplan liegt das Plangebiet in einem Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen (Plansatz 3.2.5.3 (Z)).

5 Hinweise:

5.1 Artenschutz gem. § 44 BNatSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Artenschutzes gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG grundsätzlich zu berücksichtigen sind. Danach ist es verboten, alle europäisch geschützten Arten (z.B. alle heimischen Vogelarten und alle Fledermausarten) zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

5.2 Grundwasser- und Bodenschutz und Altlasten:

Es dürfen keine Drainagen zur dauerhaften Ableitung von Grund- und Schichtwasser eingebaut werden. Die Rechtsverordnung „Quelle und Tiefbrunnen Lerchenhof“ des Zweckverbandes Friolzheim-Wimsheim von 15.09.1994 ist zu beachten.

Die Durchführung einer Baugrunderkundung wird empfohlen. Zur Durchführung temporärer Wasserhaltungsmaßnahmen für die Baugrube ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Umweltamt Enzkreis zu beantragen.

Abbruchmaterial ist fachgerecht zu entsorgen. Während der Abbruch- Erd- und Gründungsarbeiten ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes (Farbe, Ge-

such) zu achten. Sollten Auffälligkeiten festgestellt werden, sind diese dem Umweltamt Enzkreis unverzüglich zu melden.

5.3 Archäologische Denkmalpflege:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

5.4 Geologie

Für das Plangebiet liegt ein Ingenieurgeologischen Gutachten der Geotechnik Südwest PartG mbB vor, erstellt am 20. Mai 2020 vom Diplomeologen Ekkehard Marx. Vom selben Büro wurde am 03.06.2020 eine orientierende Untersuchung von Aushubmaterial gem. VwV vorgelegt. Beide Gutachten sind in weiteren Planungen zu beachten.

5.5 Höhen

Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen entsprechen dem neuen Höhennetz.

6. Verfahrensvermerke

1.	Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat	am	19.10.2021
2.	Ortsübliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	22.10.2021
3.	Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB)		
	3.1 Bekanntmachung	am	-
	3.2 Planauslage	vom	-
		bis	-
	3.3 Infoveranstaltung	am	-
4.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben	vom	-
5.	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		
	5.1 Beschluss im Gemeinderat	am	25.07.2022
	5.2 Öffentliche Bekanntmachung	am	05.08.2022
	5.3 Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben	vom	15.08.2022
	5.4 Öffentliche Auslegung	bis	23.09.2022
6.	Erneute öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)		
	6.1 Beschluss im Gemeinderat	am	-
	6.2 Öffentliche Bekanntmachung	am	-
	6.3 Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben	vom	-
	6.4 Öffentliche Auslegung	bis	-

7. Satzungsbeschluss im Gemeinderat am 13.12.2022
(§10 BauGB und § 74 LBO)
8. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften
wurden beachtet.
9. Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (planungsrechtliche
Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem
Satzungsbeschluss des Gemeinderates entsprechen



Wimsheim, 19.12.2022

Mario Weisbrich, Bürgermeister

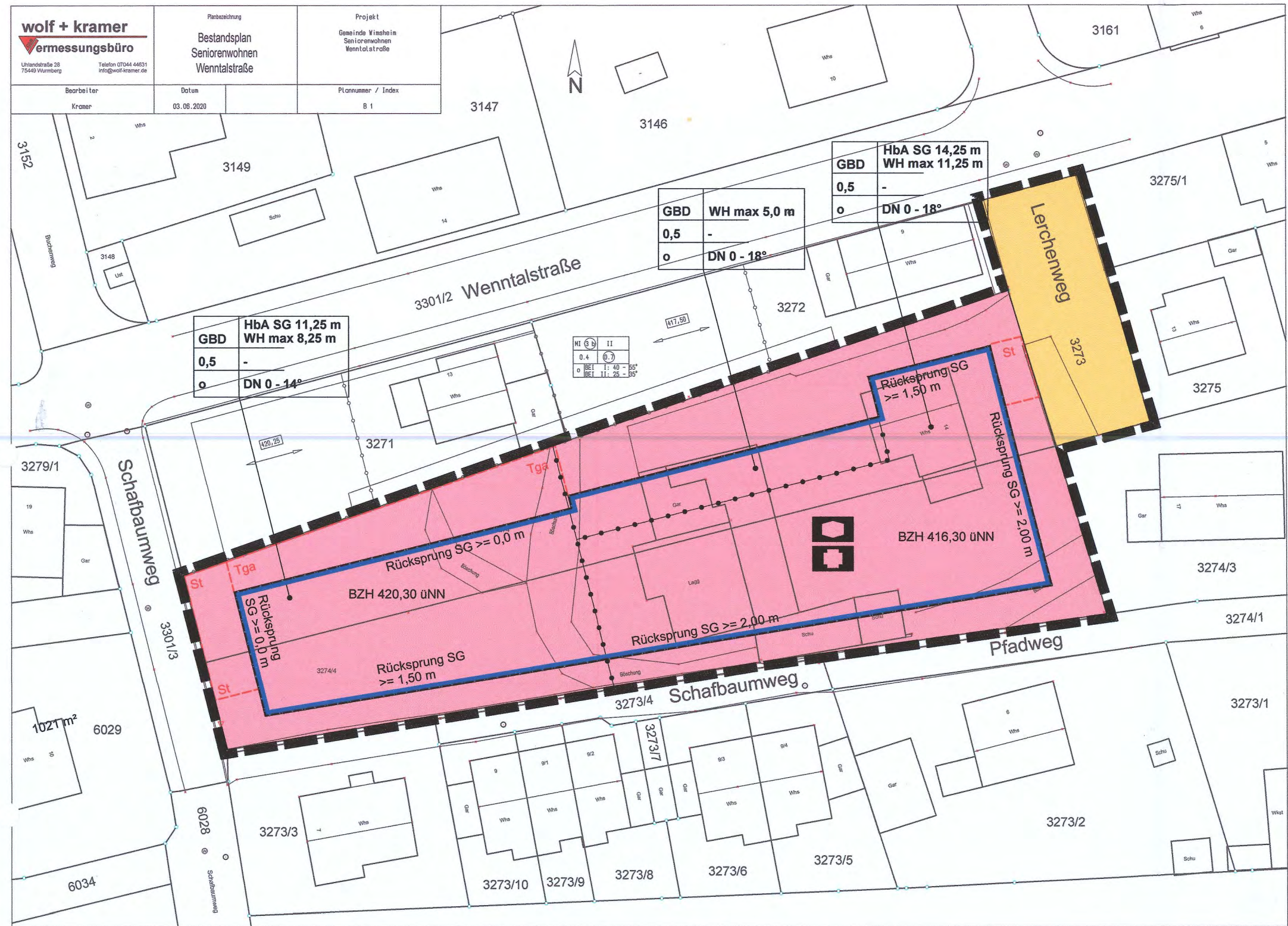
10. Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche
Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) am 13.01.2023
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch
ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) am 13.01.2023

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:



Stuttgart, 01.12.2022

Thomas Herrmann, Freier Architekt
ars Herrmann + Hornung GmbH



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 15 BauNVO)

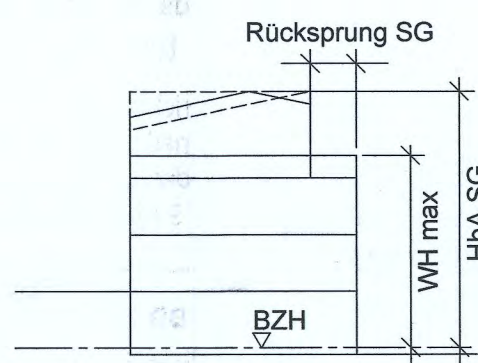
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

GBD Flächen für den Gemeinbedarf, siehe Textteil

- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hier: betreutes Wohnen, Gemeinschaftseinrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Pflegeeinrichtung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,5 Grundflächenzahl (Beispiel)
HbA SG maximale Gebäudehöhe einschl. Staffelgeschoss (gegenüber Bezugshöhe)
WH max maximale Wandhöhe ohne Staffelgeschoss (gegenüber Bezugshöhe)

Schemaschnitt



Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Offene Bauweise
- Baugrenze
- Gebäudeseite mit zurückgesetztem Staffelgeschoss (siehe Textteil)

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6)

- Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung

Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

- Dachneigung (Beispiel: 0° - 18°)

Nutzungsschabone

GBD	HbA SG WH max	Art der Nutzung	Höhe baulicher Anlagen
0,5		Grundflächenzahl (GRZ)	
o	DN 0° - 18°	Bauweise	Dachform und Dachneigung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs.5 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (hier Stellplätze und Tiefgaragen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Verfahrensvermerke
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

- | | | |
|--|-----|--------------------------------|
| 1 Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat | am | 19.10.2021 |
| 2 Ortsübliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | am | 22.10.2021 |
| 3 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) | | |
| 3.1 Bekanntmachung | am | |
| 3.2 Planauslage | vom | bis |
| 3.3 Info - Veranstaltung | am | |
| 4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben | vom | |
| 5 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | | |
| 5.1 Beschluss im Gemeinderat | am | 25.07.2022 |
| 5.2 Öffentliche Bekanntmachung | am | 05.08.2022 |
| 5.3 Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben (§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom | 15.08.2022 |
| 5.4 Öffentliche Auslegung | bis | 23.09.2022 |
| 6 Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | | |
| 6.1 Beschluss im Gemeinderat | am | |
| 6.2 Öffentliche Bekanntmachung | am | |
| 6.3 Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben (§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom | |
| 6.4 Öffentliche Auslegung | vom | bis |
| 7 Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB und § 74 LBO) im Gemeinderat | am | 13.12.2022 |
| 8 Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet | | |
| 9 Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates entspricht (Ausfertigung) | | |
| Wimsheim, 19.12.2022 | | Mario Weisbrich, Bürgermeister |
| 10 Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) | am | 13.01.2023 |
| Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) | am | 13.01.2023 |

Enzkreis
Gemeinde Wimsheim

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
und örtliche Bauvorschriften

"Pfadweg - 2. Änderung Wohnen und Leben"

Lageplan Maßstab: 1 : 500

Planstand: Bebauungsplan-Entwurf

Bestand der Planung 1 Blatt + gesonderter Textteil

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
 - Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995
- mit den jeweils gültigen Änderungen

Gefertigt: a r s Herrmann + Hornung GmbH
Gezeichnet: Herrmann
Stuttgart, 01.12.2022

[Signature]

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Pfadweg – 2. Änderung Wohnen und Leben“
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Stand 01.12.2022

Abgrenzung des Geltungsbereichs durch:

- Schafbaumweg im Westen und Süden,
- Pfadweg im Süden,
- Lerchenweg und Flurstück 3274/3 im Osten
- Flurstücke 3271 und 3272 im Norden

TEXTFESTSETZUNG

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB und der BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung
(§§ 1 - 15 BauNVO)

GBD = Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Hier: Pflegeeinrichtung und Wohnungen für pflegenahes Wohnen

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§§ 16 - 21 BauNVO)

GRZ = Grundflächenzahl entsprechend dem Planeinschrieb gemäß § 19 BauNVO

- 1.1.2.1 Die zulässige Grundfläche darf für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie für Böschungen, Stützmauern und Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

1.1.3 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 16 Abs. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird festgelegt über:

1. die maximale Wandhöhe (WH max = Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut, der Attika oder der Absturzsicherung an begehbaren Dachflächen) über der für die jeweilige überbaubare Fläche festgesetzte Bezugshöhe (BZH in Normalnull);

2. die maximale Gebäudehöhe einschließlich Staffelgeschoss (HbA SG = Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der höchsten Stelle des Baukörpers) gegenüber der festgesetzten Bezugshöhe.

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

o = offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Untergeordnete Bauteile wie Erker und Balkone können die Baugrenzen auf einer Gesamtlänge von maximal 10,00 m pro Gebäudeseite um bis zu 1,00 m überschreiten.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen.

1.5 Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.5.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
Folgende Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

- Spielplätze, Kinderspielgeräte
- Terrassen und Außensitzplätze
- Zisternen
- Sichtschutz für bewegliche Abfallbehälter (vgl. Ziffer 2.3)
- Einfriedigungen / Stützmauern (vgl. Ziffer 2.4)
- Abstellplätze für Fahrräder (vgl. Ziffer 5.1)

1.5.2 Unzulässigkeit von Nebenanlagen
Nebenanlagen die nicht unter Ziffer 1.5.1 genannt sind, sind unzulässig.

1.6 Flächen für Garagen und Stellplätze sowie Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze (ST) und Tiefgaragen (TGA = Garagen/Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,4 m dicken Erd-, bzw. Drän- und Substratauf-
lage zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. (vgl. Ziffer 1.9.3). Die Oberkante der Erdüberdeckung darf die für die jeweilige Grundstücksfläche festgesetzte und in der Planzeichnung eingetragene Bezugshöhe (BZH) nicht überschreiten.

1.7 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 + 26 BauGB)

siehe Planeinschrieb:

- Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung
- Mit Ausnahme von Stellplätzen sind bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und ähnliche Geländeänderungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche in einem Abstand von mindestens 0,5 m zum äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sichergestellt wird, dass Einrichtungen, die der Verkehrsfläche zuzuordnen sind (z.B. Straßenbeleuchtung) jederzeit vollständig von der öffentlichen Verkehrsfläche aus zugänglich sind und Rabatten-/Abschlusssteine und deren Fundamente nicht beschädigt werden (vgl. Ziffer 2.4).
- Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 0,5 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,1 m; Tiefe 0,4 m) für die Straße ein. (vgl. Ziffer 1.7).

1.8 Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB)

1.8.1 Zisternen

Zum Sammeln des Oberflächenwassers der Dachflächen ist im Plangebiet mindestens eine Nutzzisterne mit einem Notüberlauf in die Ortskanalisation zu errichten. Nutzzisternen sind in und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Das Wasser soll für die Grünflächenbewässerung verwendet werden.

1.8.2 Wasserdurchlässigkeit von Belägen

Die Beläge von Stellplätzen, Erschließungswegen und Terrassen sind wasserdurchlässig auszuführen.

1.8.3 Dachbegrünung

Nicht begehbaren Dachflächen sind mit einer flächendeckenden extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigem, trockenheitsresistentem Sedum, Stauden oder Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzvorschläge siehe Ziffer 5.5). Die Aufbaustärke beträgt mindestens 10 cm. Dies gilt auch für Flächen unter aufgeständerten Photovoltaikanlagen.

Bei Dächern mit mindestens 12° Dachneigung und günstiger Ausrichtung (Südost – Südwest) sind Photovoltaik- und Solaranlagen auch in oder direkt über der Dachhaut ohne zusätzliche Begrünung zulässig.

1.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Zeitliche Beschränkung von Rodungs- und Abbrucharbeiten

Die Rodung von Gehölzen sowie der Abbruch der Gebäude ist lediglich im Zeitraum vom 01.11. – 28./29.02. zulässig. Bei Einbeziehung eines Biologen und nach dessen Kontrolle und Nachweis können Rodung und Abbruch auch im Zeitraum März bis Ok-

tober erfolgen, sofern keine Brutvögel betroffen sind und die Gebäude nicht durch Fledermäuse genutzt werden.

1.9.2 Umweltfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind umweltverträgliche Lichtquellen zu verwenden. Empfohlen werden LED-Beleuchtung, Natriumdampf-Niederdrucklampen und vergleichbare Produkte mit warmweißem Licht und einer Farbtemperatur von unter 3.000 Kelvin.

1.9.3 Vogelfreundliches Bauen mit Glas

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an großflächigen Fensterfronten geeignete Maßnahmen zu treffen (Für Vögel sichtbare Scheiben, Vogelschutzglas oder vergleichbare Maßnahmen).

1.9.4 CEF-Maßnahmen für Vögel und Fledermäuse

Im Plangebiet oder in seiner direkten Umgebung sind an jeweils geeigneten Stellen vier künstliche Nisthilfen für Gebäude- und Nischenbrüter sowie zwei Fledermausflachkästen fachgerecht an aufzuhängen. Die konkrete Darstellung der Verortung ist im Baugenehmigungsverfahren darzustellen.

1.9.5 Ökologische Baubegleitung (ÖBB)

Zur Umsetzung der Planung, insbesondere der CEF-Maßnahmen, ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen. Namen und Kontaktdaten hierzu sind der UNB Enzkreis zu benennen.

1.10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Wege, Terrassen oder Spielplätze benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen.

Zur gärtnerischen Gestaltung gehören eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern und die dauerhafte Unterhaltung (vgl. Ziffer 2.2). Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen.

Um die Standortbedingungen und die Wasserversorgung für die Pflanzen über Tiefgaragendecken zu gewährleisten, ist dem verwendeten Boden ein geeignetes Substrat beizumischen.

2. Örtliche Bauvorschriften
(§ 74 LBO)

2.1 Dachform, Dachgestaltung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan sind flache und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 18° zulässig.

Auf den Grundstücksflächen, für die in der Planzeichnung eine „HbA SG“ (Maximale Gebäudehöhe einschl. Staffelgeschoss) festgelegt ist, soll sich das oberste Geschoss als Staffelgeschoss von den darunterliegenden Geschossen in der Gestaltung unterscheiden. An den Gebäudeseiten, die in der Planzeichnung mit „Rücksprung SG“ bezeichnet sind, muss die Außenwand dieses Staffelgeschosses gegenüber der Außen-

tober erfolgen, sofern keine Brutvögel betroffen sind und die Gebäude nicht durch Fledermäuse genutzt werden.

1.9.2 Umweltfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind umweltverträgliche Lichtquellen zu verwenden. Empfohlen werden LED-Beleuchtung, Natriumdampf-Niederdrucklampen und vergleichbare Produkte mit warmweißem Licht und einer Farbtemperatur von unter 3.000 Kelvin.

1.9.3 Vogelfreundliches Bauen mit Glas

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an großflächigen Fensterfronten geeignete Maßnahmen zu treffen (Für Vögel sichtbare Scheiben, Vogelschutzglas oder vergleichbare Maßnahmen).

1.9.4 CEF-Maßnahmen für Vögel und Fledermäuse

Im Plangebiet oder in seiner direkten Umgebung sind an jeweils geeigneten Stellen vier künstliche Nisthilfen für Gebäude- und Nischenbrüter sowie zwei Fledermausflachkästen fachgerecht an aufzuhängen. Die konkrete Darstellung der Verortung ist im Baugenehmigungsverfahren darzustellen.

1.9.5 Ökologische Baubegleitung (ÖBB)

Zur Umsetzung der Planung, insbesondere der CEF-Maßnahmen, ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen. Namen und Kontaktdaten hierzu sind der UNB Enzkreis zu benennen.

1.10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Wege, Terrassen oder Spielplätze benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen.

Zur gärtnerischen Gestaltung gehören eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern und die dauerhafte Unterhaltung (vgl. Ziffer 2.2). Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen.

Um die Standortbedingungen und die Wasserversorgung für die Pflanzen über Tiefgaragendecken zu gewährleisten, ist dem verwendeten Boden ein geeignetes Substrat beizumischen.

2. Örtliche Bauvorschriften
(§ 74 LBO)

2.1 Dachform, Dachgestaltung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan sind flache und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 18° zulässig.

Auf den Grundstücksflächen, für die in der Planzeichnung eine „HbA SG“ (Maximale Gebäudehöhe einschl. Staffelgeschoss) festgelegt ist, soll sich das oberste Geschoss als Staffelgeschoss von den darunterliegenden Geschossen in der Gestaltung unterscheiden. An den Gebäudeseiten, die in der Planzeichnung mit „Rücksprung SG“ bezeichnet sind, muss die Außenwand dieses Staffelgeschosses gegenüber der Außen-

wand des darunter liegenden Geschosses mindestens um das in der Planzeichnung angegebene Maß zurückgesetzt sein.

Freiflächen (unbebaute Grundstücksflächen) sind gärtnerisch anzulegen (vgl. Pflanzliste Ziffer 5.5).

2.2 Private Stützmauern und Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 11 LBO)

Einfriedigungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind als lebende Einfriedigungen oder als blickoffene Einfriedigung bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

2.3 Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB und § 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

3 Aufzuhebende Festsetzungen

4 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen

Lt. dem rechtskräftigen Regionalplan liegt das Plangebiet in einem Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen (Plansatz 3.2.5.3 (Z)).

5 Hinweise:

5.1 Artenschutz gem. § 44 BNatSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Artenschutzes gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG grundsätzlich zu berücksichtigen sind. Danach ist es verboten, alle europäisch geschützten Arten (z.B. alle heimischen Vogelarten und alle Fledermausarten) zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

5.2 Grundwasser- und Bodenschutz und Altlasten:

Es dürfen keine Drainagen zur dauerhaften Ableitung von Grund- und Schichtwasser eingebaut werden. Die Rechtsverordnung „Quelle und Tiefbrunnen Lerchenhof“ des Zweckverbandes Friolzheim-Wimsheim von 15.09.1994 ist zu beachten.

Die Durchführung einer Baugrunderkundung wird empfohlen. Zur Durchführung temporärer Wasserhaltungsmaßnahmen für die Baugrube ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Umweltamt Enzkreis zu beantragen.

Abbruchmaterial ist fachgerecht zu entsorgen. Während der Abbruch- Erd- und Gründungsarbeiten ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes (Farbe, Ge-

such) zu achten. Sollten Auffälligkeiten festgestellt werden, sind diese dem Umweltamt Enzkreis unverzüglich zu melden.

5.3 Archäologische Denkmalpflege:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

5.4 Geologie

Für das Plangebiet liegt ein Ingenieurgeologischen Gutachten der Geotechnik Südwest PartG mbB vor, erstellt am 20. Mai 2020 vom Diplomeologen Ekkehard Marx. Vom selben Büro wurde am 03.06.2020 eine orientierende Untersuchung von Aushubmaterial gem. VwV vorgelegt. Beide Gutachten sind in weiteren Planungen zu beachten.

5.5 Höhen

Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen entsprechen dem neuen Höhennetz.

6. Verfahrensvermerke

1.	Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat	am	19.10.2021
2.	Ortsübliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	22.10.2021
3.	Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB)		
	3.1 Bekanntmachung	am	-
	3.2 Planauslage	vom	-
		bis	-
	3.3 Infoveranstaltung	am	-
4.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben	vom	-
5.	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		
	5.1 Beschluss im Gemeinderat	am	25.07.2022
	5.2 Öffentliche Bekanntmachung	am	05.08.2022
	5.3 Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben	vom	15.08.2022
	5.4 Öffentliche Auslegung	bis	23.09.2022
6.	Erneute öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)		
	6.1 Beschluss im Gemeinderat	am	-
	6.2 Öffentliche Bekanntmachung	am	-
	6.3 Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben	vom	-
	6.4 Öffentliche Auslegung	bis	-

7. Satzungsbeschluss im Gemeinderat am 13.12.2022
(§10 BauGB und § 74 LBO)
8. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften
wurden beachtet.
9. Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (planungsrechtliche
Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem
Satzungsbeschluss des Gemeinderates entsprechen



Wimsheim, 19.12.2022

Mario Weisbrich, Bürgermeister

10. Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche
Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) am 13.01.2023
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch
ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) am 13.01.2023

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:



Stuttgart, 01.12.2022

Thomas Herrmann, Freier Architekt
ars Herrmann + Hornung GmbH

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Pfadweg – 2. Änderung Wohnen und Leben“

im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Stand 01.12.2022

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis der Planaufstellung

Durch die demografische Entwicklung und veränderte familiäre Strukturen hat sich die Anzahl von Menschen, die einer dauerhaften stationären Pflege bedürfen oder pflege-nahe Wohnformen suchen, in den letzten Jahren immer weiter erhöht. Dabei besteht sehr häufig der Wunsch, in der Nähe der bisherigen Wohnung zu bleiben. So bleiben soziale Beziehungen und die Möglichkeit zur Teilnahme am Leben der vertrauten Gemeinde erhalten.

Die Gemeinde Wimsheim strebt deshalb eine wohnortnahe Versorgung von Menschen mit Pflegebedarf an, sowohl in der häuslichen Pflege als auch in pflegenahen betreuten Wohnungen und in der stationären Pflege. Die Ermittlungen von Gemeinde und Landkreis haben für Wimsheim einen erheblichen Bedarf an Pflegeplätzen und pflegenahen Wohnungen ergeben.

Teile der Grundstücke im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung werden derzeit noch als Rettungswache und Notarztstützpunkt des Deutschen Roten Kreuzes genutzt. Nach dem geplanten Auszug dieser Einrichtung werden die vorhandenen Gebäude frei, eine Nachnutzung steht nicht in Aussicht. Die weiteren Grundstücksflächen werden als Wiese genutzt.

Auf Grund ihrer Größe und ihrer zugleich ruhigen und zentrumsnahen Lage erscheinen die Grundstücke für die oben beschriebenen Einrichtungen besonders geeignet.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Pfadweg / Änderung und Erweiterung“ sollen die rechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechende Bebauung unter der Bezeichnung „Wohnen und Leben im Alter“ geschaffen werden.

2. Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB erfolgen. Die Erfüllung der dazu notwendigen Voraussetzungen wird im Folgenden dargelegt.

2.1 Voraussetzung nach §13a Abs. 1 Satz 1 BauGB (Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung):

Durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren werden Flächen, die bereits innerhalb des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans liegen, neu überplant, um auf ihr eine Bebauung zu ermöglichen, die mit dem geltenden Baurecht nicht umzusetzen ist, aber dem künftigen Bedarf der Gemeinde an dieser Stelle entspricht.

2.2 Voraussetzungen nach §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB (Größenbeschränkung):

Die Fläche des gesamten Plangebietes beträgt 3.097 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 Voraussetzungen nach §13a Abs. 1 Satz 4 BauGB (Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung):

Mit dem Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

2.4 Voraussetzungen nach §13a Abs. 1 Satz 5 BauGB (Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des BNatSchG):

Im Plangebiet oder in dessen Nähe befinden sich keine Nature 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Eine Beeinträchtigung der mit solchen verbundenen Erhaltungszielen oder Schutzzwecken kann daher ausgeschlossen werden.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher für den vorliegenden Bebauungsplan angewendet werden. Es gelten folgende Verfahrensvereinfachungen:

2.5 Verfahrensvereinfachungen nach §13a Abs. 2 Nr. 1 (vereinfachtes Verfahren nach §13 Abs. 2+3 BauGB)

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

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

2.6 Verfahrensvereinfachungen nach §13a Abs. 2 Nr. 2 (Berichtigung des FNPs)

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

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

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Sie gelten somit als nichtausgleichsbedürftig. Eine Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleichs ist nicht erforderlich.

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Flächennutzungsplan

In der rechtswirksamen Flächennutzungsplanfortschreibung 2025 des GVV Hecken-
gäu vom 24.07.2012, genehmigt am 31.10.2012, ist das Plangebiet als Wohnbauflä-
che dargestellt. Die Entwicklung des Plangebiets als Gemeinbedarfsfläche für soziale
und gesundheitliche Zwecke dient der wohnortnahen Unterbringung und Versorgung
pflege- oder unterstützungsbedürftiger Menschen und steht somit nicht im Wider-
spruch zu den Zielen des Flächennutzungsplanes.

Der Flächennutzungsplan kann gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 nachträglich angepasst wer-
den.

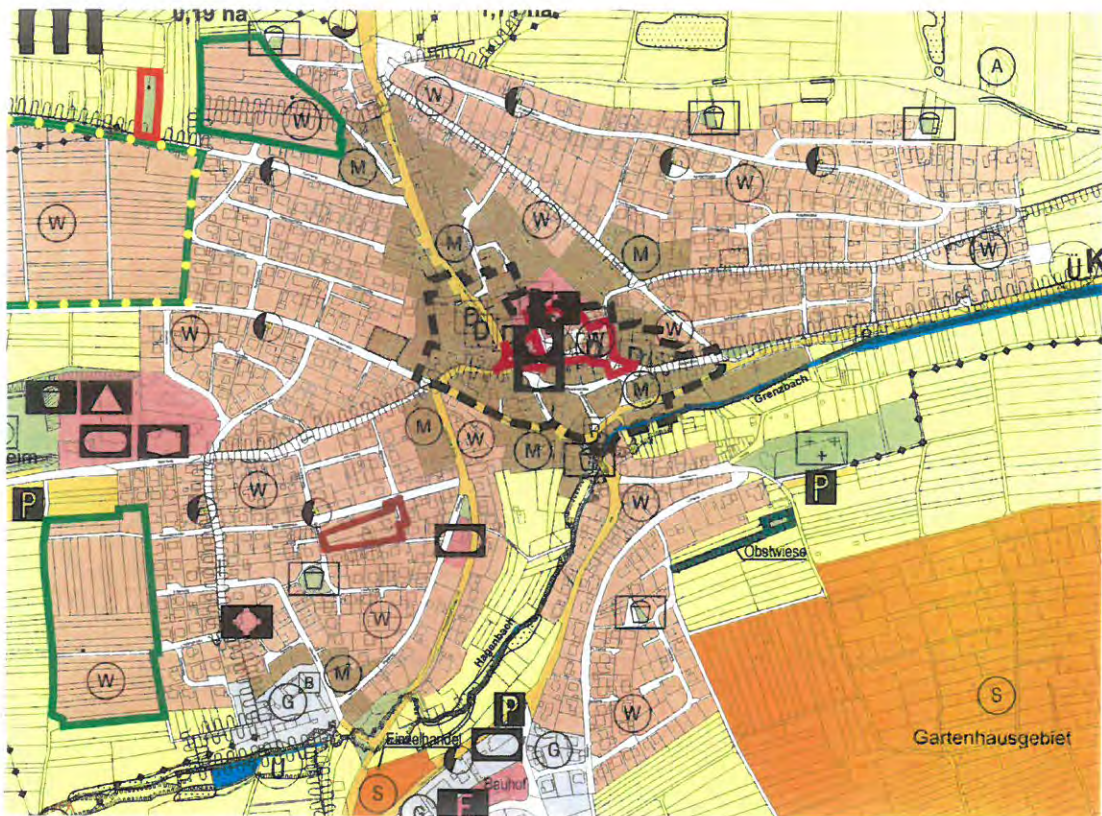


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan, Abgrenzung Plan-
gebiet dunkelrot

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 Be-
bauungsplanes 2. Änderung „Pfadweg / Änderung und Erweiterung“ treten die Inhalte
des aufgeführten Bebauungsplanes für den maßgeblichen Geltungsbereich außer
Kraft.

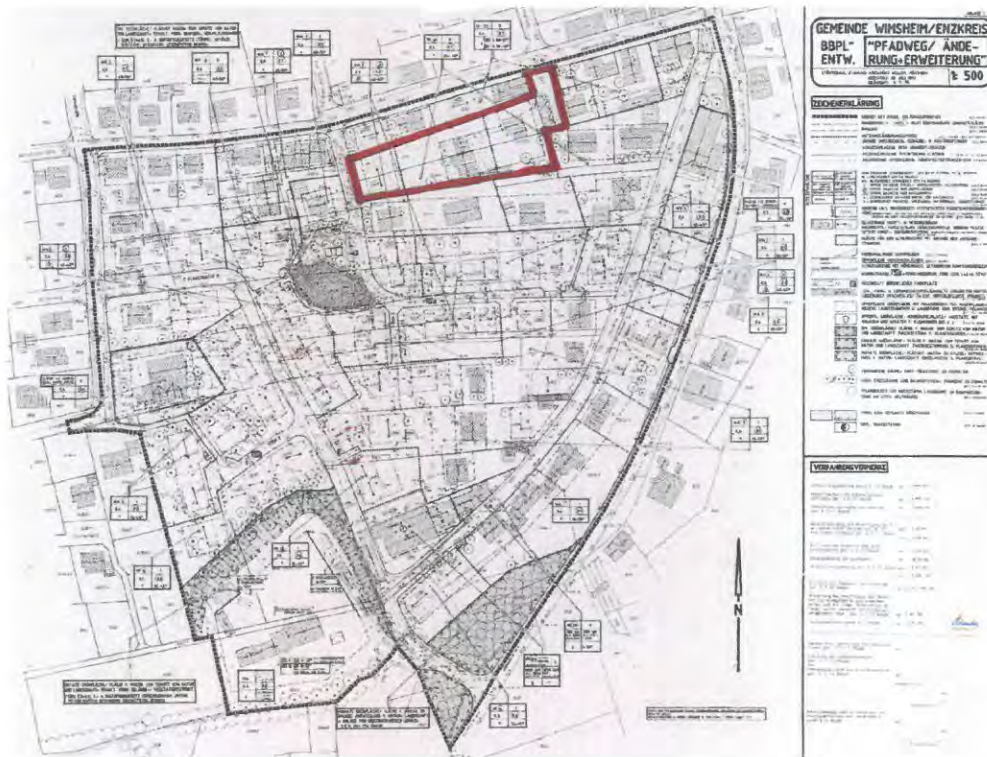


Abbildung 2: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Pfadweg / Änderung und Erweiterung“, Abgrenzung Plangebiet dunkelrot

4. Situation und Bestand

4.1 Geltungsbereich

Innerhalb der Markung Wimsheim umfasst das Plangebiet die Flurstücke 3273, 3274 und 3274/4 zwischen Schafbaumweg, Pfadweg und Lerchenweg. Maßgeblich ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

4.2 Lage im Siedlungsraum

Die Gemeinde Wimsheim gehört verwaltungstechnisch zum Enzkreis und zum Regierungsbezirk Karlsruhe. Sie liegt im oberen Grenzbachtal und ist durch einen ausgehenden Waldgürtel vom Oberzentrum Pforzheim getrennt. Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Siedlungszusammenhang etwa in der Mitte des Gebietes „Pfadweg“, westlich der Ortsmitte von Wimsheim. Es wird auf der Westseite vom Schafbaumweg, auf der Ostseite vom Lerchenweg aus erschlossen, der innerhalb des Geltungsbereiches als Stichstraße endet.

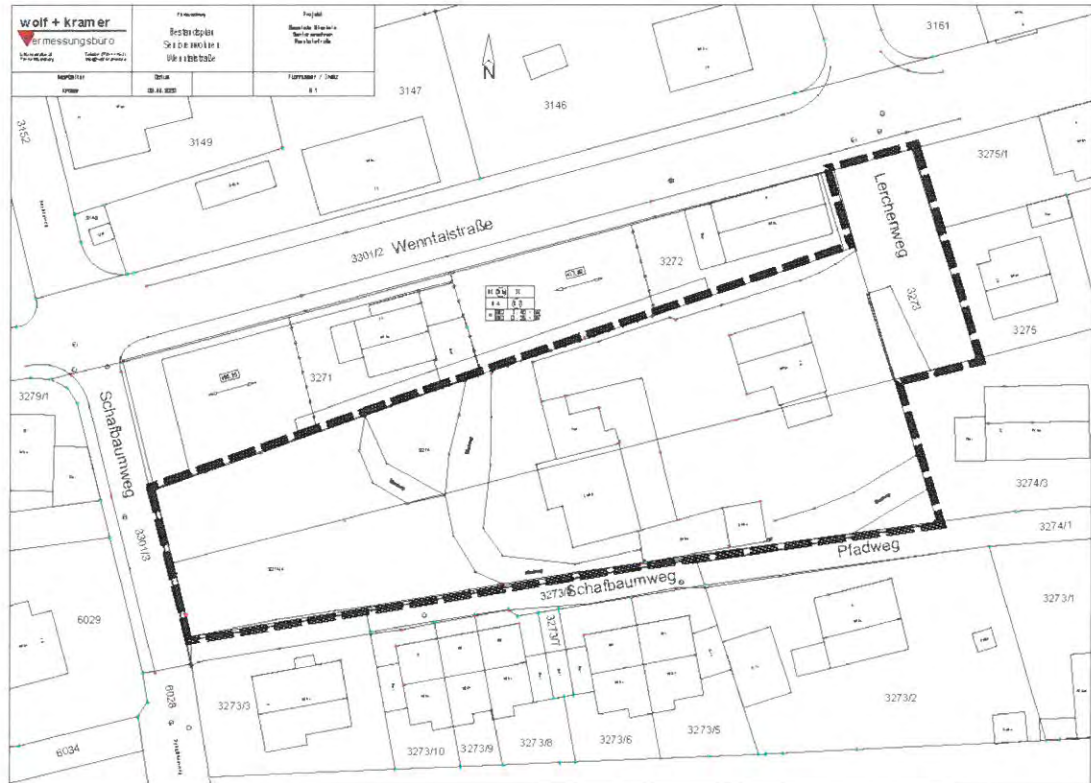


Abbildung 3: Katasterplan mit Angrenzung des Plangebiets (Balkenlinie)

4.3 Topografie

Das Plangebiet fällt von Südwesten nach Nordosten insgesamt ca. 6.70 m ab, wobei etwa in Grundstücksmittle sowie im Südosten steilere Böschungen bestehen, während die Bereiche dazwischen eher flach geneigt sind.

4.4 Bau- und Nutzungsstruktur innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches



Abbildung 4: Plangebiet von Südosten (Pfadweg)



Abbildung 5: Plangebiet von Westen (Schaufbaumweg)

Die Umgebung ist geprägt von Einzel- Doppel und Reihenhäusern unterschiedlichen Alters mit 1-2 Vollgeschossen und Satteldächern. Sie werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Scheune mit flachem Satteldach und ein zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, die bis vor Kurzem als Rettungswache des Deutschen Roten Kreuzes genutzt wurden, aber inzwischen leer stehen.

5. Städtebauliches Konzept und geplante Nutzung

Dem Bebauungsplan liegt ein Vorentwurf für die geplante Pflegeeinrichtung mit pflegnahen Wohnungen zu Grunde.

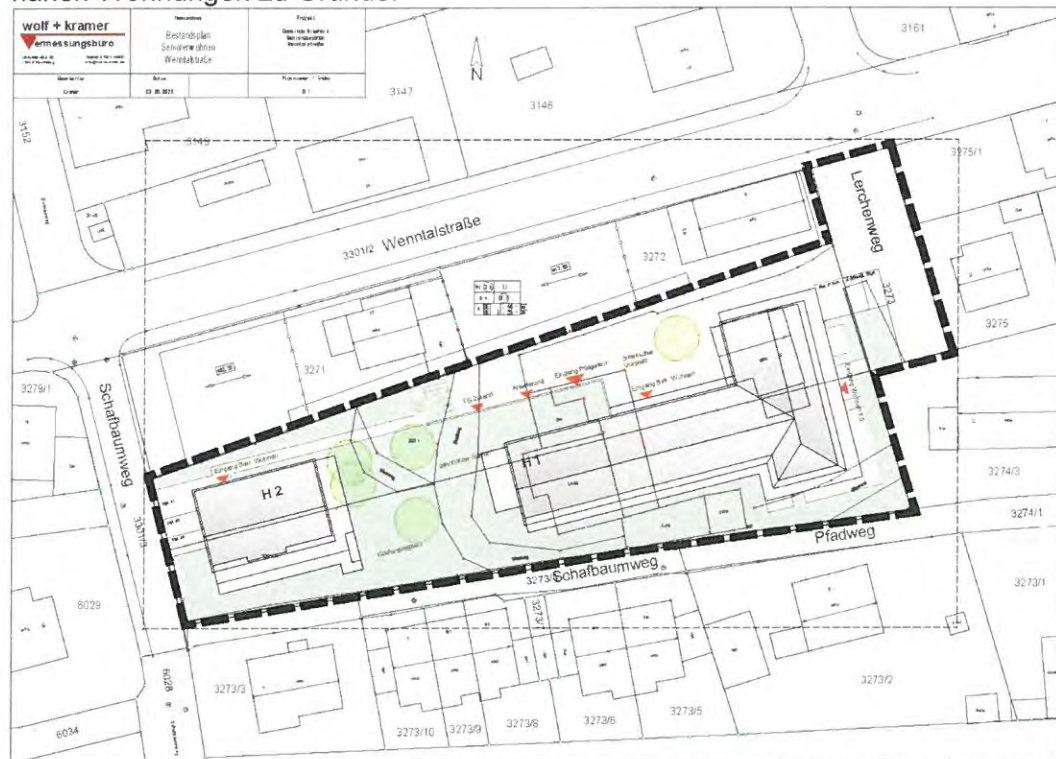


Abbildung 6, Städtebaulicher Entwurf, Stand 24.06.2022, ars Herrmann + Hornung GmbH

In diesem Konzept nimmt ein L-förmiger Baukörper die Pflegeeinrichtung auf. Von der Wenttalstraße aus ist der kürzere Gebäudeflügel am Lerchenweg zu sehen. Er leitet auf den Eingangsbereich hin und signalisiert die Bedeutung der Einrichtung im Gebiet. Der längere Flügel erstreckt sich auf der Südseite des Grundstücks nach Westen. Beide umfassen einen halböffentlichen Vorbereich mit den Eingängen zur Pflegeeinrichtung und zum betreuten Wohnen. Entlang der Nordgrenze können die Lieferzone der Pflegeeinrichtung und die Tiefgarage ebenerdig angefahren werden. Ein Geländesprung, der über eine Außentreppe überwunden werden kann, leitet über in den höher gelegenen westlichen Grundstücksteil. Hier können ein geschützter Gartenbereich für die Pflegeeinrichtung sowie ein Spielplatz angeordnet werden. Auf der Westseite des Grundstücks ist ein kleinerer Baukörper mit betreuten Wohnungen vorgesehen, der vom Schafbaumweg aus erschlossen ist. Beide Gebäude können über die Tiefgarage auf der unteren Eingangsebene miteinander verbunden werden.

In Größe und Höhenentwicklung orientieren sich die Gebäude an den in Wimsheim vorhandenen Baustrukturen. Als für die Gemeinde wichtige Institution geht die Pflegeeinrichtung dabei über die Dimension der Häuser in der unmittelbaren Umgebung hinaus und stellt Bezüge zu den Gebäuden in der Ortsmitte von Wimsheim her.

6. Erschließung und technische Infrastruktur

6.1 Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung erfolgt vom Lerchenweg aus, der im Osten am tiefsten Teil des Geltungsbereiches liegt. Von dort können Besucherstellplätze, Anlieferung und eine erdüberdeckte Tiefgarage im westlichen Grundstücksteil ebenerdig angefahren werden. Das Ende des Lerchenweges kann dabei als Wendemöglichkeit genutzt werden. Der westliche Grundstücksteil ist vom Schafbaumweg aus anfahrbar. Dort können einige oberirdische Stellplätze angeordnet werden.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung mit Strom, Gas, Telekommunikation und Wasser ist über das bestehende Netz gesichert. Die Entwässerung erfolgt über bestehende Straßenkanäle im Mischwassersystem. Auch diese verfügen über ausreichende Kapazität.

7. Artenschutzrechtliche Belange und Untersuchungen

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

Die Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung mit Habitatsanalyse und Fledermausquartierskontrolle vom 28.06.2022, erarbeitet durch Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, ergab folgendes Fazit:

„Es handelt sich um eine artenschutzfachlich für kleinere Ortschaften typische Habitatsausstattung aus Gebäuden, Wiesen und Gehölzen. Ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten oder von Fledermauswochenstuben bzw. Winterquartieren kann ausgeschlossen werden. Durch den Abbruch der Gebäude gehen Habitatsstrukturen für Nischen- und Gebäudebrüter und Tagesquartiermöglichkeiten für Fledermäuse verloren. Um im räumlich-funktionalen Umfeld einen schleichenden Lebensraumverlust durch Kumulationswirkung zu vermeiden, sind CEF-Maßnahmen notwendig. Weiterhin wird für Brutvögel und Fledermäuse eine Vermeidungsmaßnahme notwendig.“

Die im Gutachten geforderten Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen unter 1.9. berücksichtigt.

8. Umweltbelange

Auch wenn es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes bedarf, müssen dennoch die verschiedenen Umweltbelang hinreichend gewürdigt werden. Im Folgenden werden die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die relevanten Schutzgüter sowie auf Menschen und ihre Gesundheit dargestellt.

8.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Vor Beginn von Baumaßnahmen wird eine Übersichtsbegehung zu Artenschutz und Habitat-Analyse durchgeführt (siehe Punkt 7). Für die Umsetzung der Planung wird eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) vorgeschrieben

8.2 Schutzgut Boden

Die zulässige überbaute Grundfläche wird im Plangebiet durch die Bebauungsplanänderung um ca. 20% erhöht. Dies wird jedoch ausgeglichen durch textliche Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Stellplätzen, Erschließungswegen und Terrassen. Darüber hinaus dient die Nachverdichtung eines bereits erschlossenen innerörtlichen Grundstücks der Reduzierung des Flächenbedarfs im Außenbereich und folgt somit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Boden.

8.3 Schutzgut Wasser

Die durch die Bebauungsplanänderung ermöglichte zusätzliche Bodenversiegelung wird ausgeglichen durch Festsetzungen zur Durchlässigkeit von Belägen (vergl. 8.2.) sowie zur Dachbegrünung.

Verschmutzung von Oberflächen- der Grundwasser durch die geplanten Nutzungen kann durch die Art der Nutzung und die dafür geltenden technischen Regeln ausgeschlossen werden.

Auf die Lage im Wasserschutzgebiet und das Verbot von Drainagen zur dauerhaften Ableitung von Grund und Schichtwasser wird im Textteil hingewiesen (vergl. 8.7).

8.4 Schutzgut Luft und Klima

Die Vorbelastung des Plangebietes ist hinsichtlich der Schutzgüter Luft und Klima gering. Die Umgebung ist durch Wohnnutzung in offener Bauweise und einen hohen Durchgrünungsgrad geprägt. Durch die zusätzliche Bebauung sind keine negativen Auswirkungen auf Klima und Luft zu erwarten.

8.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage. Das Schutzgut Landschaft ist daher nicht berührt.

8.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse über Kultur- und Sachgüter vor, die durch die Planung berührt würden.

8.7 Schutzgebiete

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

Innerhalb der Wasserschutzgebietszone III ist Wohnbebauung möglich. Die geplante Nutzung Pflegeeinrichtung und Wohnungen für Menschen mit erhöhtem Betreuungsbedarf ist hiermit vergleichbar. Es ist daher von keiner Betroffenheit auszugehen.

8.8 Auswirkungen auf Menschen und ihre Gesundheit

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

Eine Nachverdichtung im Siedlungsbestand durch die Bebauungsplanänderung kann von Anwohnern ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität betrachtet werden (Verlust von Grün, Heranrücken von Bebauung, zusätzliche Menschen, die auf den bebauten Grundstücken leben. Dies ist jedoch die unweigerliche Konsequenz jeder Innenentwicklungsmaßnahme und zumutbar.

Zugleich kommt Ziel der Bebauungsplanänderung, die Schaffung eines wohnortnahen Angebotes zu Pflege und Betreuung gerade auch den Anwohnern in der unmittelbaren Umgebung zu Gute.

8.9 Ökologische Festsetzungen

Da der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung dem Innenbereich gem. §13a BauGB zuzuordnen und ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden ist, sich dort zudem bereits heute eine Bebauung befindet, ist kein Ausgleich erforderlich. Unabhängig davon werden folgende ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Pflanzgebot für private nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Gebot zur extensiven Begrünung von Dachflächen
- Zeitliche Beschränkung von Rodungs- und Abbrucharbeiten
- Umweltfreundliche Beleuchtung
- Vogelfreundliche Gestaltung großer Glasflächen
- Nisthilfen für Gebäude- und Nischenbrüter, Flachkästen für Fledermäuse

9. Begründung zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen

9.1.1 Art der baulichen Nutzung

GBD = Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen gem. §9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB, näher definiert als „Pflegeeinrichtung und Wohnungen für pflegenahes Wohnen“

Die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für soziale und gesundheitliche Zwecke entspricht dem Bedarf der Gemeinde Wimsheim an einer wohnortnahen und qualitätsvollen Unterbringung von Menschen mit Pflegebedarf. Der zentrumsnah und ruhig gelegene Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist für diese Art der Nutzung besonders geeignet. Die Grundstücke sollen deshalb mit der B-Plan-Änderung für diese Nutzung gesichert werden.

Die vorgesehene Nutzung wäre auch im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig und ist mit der umgebenden Wohnbebauung gut verträglich. Durch die Erfüllung eines wichtigen Gemeinbedarfs sowie durch die öffentlichen und halböf-

fentlichen Vorbereiche einer Pflegeeinrichtung, die der Begegnung der Bewohner mit den Bewohnern der Umgebung dienen, gewinnt das Gesamtgebiet an Attraktivität.

9.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl GRZ

Die gegenüber dem Richtwert der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete etwas erhöhte Festsetzung für die überbaubare Grundstücksfläche soll eine großzügige Anordnung barrierefrei zugänglicher Gemeinschaftsräume und überdachter Freibereiche ermöglichen, wie sie für Pflegeeinrichtungen und Anlagen für pflegenahes Wohnen wünschenswert sind.

Damit die notwendigen Stellplätze und Technikräume auf dem Grundstück untergebracht werden können, darf die Grundfläche Garagen, Zufahrten und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche entsprechend §19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Auf eine Festsetzung von Geschossflächen- oder Baumassenzahl wird verzichtet, ebenso auf eine Anzahl zulässiger Vollgeschosse. Diese Festsetzungen führen bei deutlich geneigten Grundstücken häufig zu Schwierigkeiten in Definition und Auslegung. Stattdessen werden zur Begrenzung der Baumöglichkeit absolute Gebäudehöhen definiert.

9.1.3 Höhe baulicher Anlagen

Die mögliche Ausformung der Baukörper wird wesentlich durch die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe bestimmt. Ausgehend von einer Bezugshöhe, die die Höhe des bestehenden Geländes bzw. der angrenzenden Erschließungsstraßen aufnimmt, werden Wandhöhen festgesetzt, die eine zweigeschossige Bebauung mit einem dritten, auf mindestens zwei Seiten deutlich zurückspringenden dritten Geschoss erlauben. Im tiefergelegenen östlichen Grundstücksteil kann ein Sockelgeschoss hinzu kommen, das vom Lerchenweg im Osten eben erreichbar ist und nach Südwesten hin im Gelände verschwindet. Auf der Nordseite der überbaubaren Grundstücksfläche gibt es darüber hinaus einen Bereich, der nur in der Höhe des Sockelgeschosses bebaut werden darf. Er ist gedacht für Vorbauten und Überdachungen im Eingangsbereich.

Die Höhenfestsetzungen tragen einerseits der notwendigen Funktionalität einer Pflegeeinrichtung mit zusätzlichem Wohnungsangebot Rechnung, orientieren sich andererseits an der Höhe der südlich des Schafbaumweges angrenzenden Bebauung. Deren Traufhöhe nimmt die Festsetzung für die niedrigere Wandhöhe (WH max) auf, während deren Firsthöhe etwa der maximalen Gebäudehöhe für das oberste Geschoss (HbA SG) entspricht.

9.2 Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht der umgebenden baulichen Struktur und dem gewünschten Gebietscharakter. Durch die Zulässigkeit von baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche ist in dem ansteigenden Gelände eine ggf. funktional notwendige innere Verbindung zwischen mehreren Baukörpern dennoch möglich.

9.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist großzügig festgesetzt, trägt aber auf allen Seiten den notwendigen Abstandflächen sowie den Notwendigkeiten der internen Erschließung Rechnung. Die angestrebte Maßstäblichkeit der Bebauung wird durch die Festsetzungen zu GRZ und Bauweise sichergestellt.

9.4+5 Nebenanlagen

Die Festsetzung orientiert sich an der umgebenden, vorhandenen baulichen Struktur und der baurechtlichen Zulässigkeit gemäß dem bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan, der für die angrenzende Bebauung maßgeblich ist sowie dem aktuellen Bedarf z. B. zur Unterbringung von Zisternen.

9.6 Festsetzungen zu Garagen, Stellplätzen und Gemeinschaftsanlagen

Um die gärtnerische Gestaltung des größten Teils der nichtüberbauten Grundstücksfläche sicherzustellen, sind oberirdische Stellplätze nur in geringen Umfang und nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Aus dem gleichen Grund müssen Tiefgaragen und sonstige bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche mit einer mindestens 40 cm dicken Erdauflage überdeckt und gärtnerisch gestaltet und unterhalten werden.

9.7 Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und zum Anschluss anderer Fläche an die an öffentlichen Verkehrsflächen

Die im Plangebiet enthaltene Stichstraße Lerchenweg dient der Erschließung der angrenzenden Grundstücke, insbesondere des Projektes „Wohnen und Leben im Alter“. Der angemessenen Neugestaltung dieser öffentlichen Fläche soll durch den Bebauungsplan nicht durch detaillierte Zweckbestimmung vorgegriffen werden.

Beim Anschluss der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen sind die üblichen zweckdienlichen Beschränkungen festgesetzt.

9.8 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Errichtung mindestens einer Nutzzisterne zur Grünflächenbewässerung ist festgesetzt. Die Zulässigkeit von Zisternen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche soll deren Einsatz vereinfachen und damit zur Reduzierung des Wasserverbrauchs beitragen.

Die Durchlässigkeit von Stellplatz-, Wege- und Terrassenbelägen, die intensive Begrünung von Bauteilen unterhalb der Geländeoberfläche mit mindestens 40 cm Substrat sowie die extensive Begrünung von nicht begehbaren Dachflächen tragen ebenfalls zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei.

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

Mit diesen Maßnahmen werden die Forderungen des artenschutzrechtlichen Gutachtens (siehe 7.) umgesetzt (vergleiche 8.9)

9.10 Pflanzgebot

Die Festsetzung dient der Sicherung der gestalterischen und ökologischen Qualität im Plangebiet. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung werden Artenvielfalt und Mikroklima durch Bepflanzung begünstigt.

10. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

10.1 Dachform / Dachgestaltung

Festgesetzt sind flache und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 18°. So wird unnötige Höhenentwicklung vermieden. Zugleich ist die Anbringung von PV-

Anlagen in der Dachfläche ohne Aufständering möglich. Dadurch soll die gestalterische Einbindung von Solar- und PV-Anlagen ins Ortsbild gefördert werden.

Die nicht als Terrassen begehbaren Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen. Dies ist bei der festgesetzten Dachneigung ebenfalls sinnvoll möglich, dient der Rückhaltung von Oberflächenwasser, der Verbesserung des Mikroklimas und der Biodiversität. Auch Dachflächen unter aufgeständerten Photovoltaikanlagen sind extensiv zu begrünen.

10.2 Private Stützmauern und Einfriedigungen

Die begrünte oder blickoffene Gestaltung von Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen soll zu einem optisch offenen und lebendigen Straßenbild beitragen und entspricht der in der Umgebung üblichen Art der Grundstücksabgrenzung.

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Stuttgart, 01.12.2022



T. Herrmann, Freier Architekt
ars Herrmann + Hornung GmbH

meldung eingetretenen Fristablaufs ebenso gegen sich gelten lassen wie der Beteiligte, demgegenüber die Frist durch Bekanntgabe des Verwaltungsakts in Lauf gesetzt worden ist.

4.2 In der Nutzungsart der Grundstücke dürfen ohne Zustimmung des Landratsamtes nur Änderungen vorgenommen werden, die zum ordnungsgemäßen Wirtschaftsbetrieb gehören.

Bauwerke, Brunnen, Gräben, Einfriedungen, Hangterrassen und ähnliche Anlagen dürfen nur mit Zustimmung des Landratsamtes errichtet, hergestellt, wesentlich verändert oder beseitigt werden.

Sind entgegen diesen Vorschriften Änderungen vorgenommen oder Anlagen hergestellt oder beseitigt worden, so können sie im Flurbereinigungsverfahren unberücksichtigt bleiben. Das Landratsamt kann den früheren Zustand, notfalls mit Zwang, wiederherstellen lassen, wenn dies der Flurbereinigung dient.

4.3 Obstbäume, Beerensträucher, Rebstöcke, Hopfenstöcke, einzelne Bäume, Hecken, Feld- und Ufergehölze dürfen nur mit Zustimmung des Landratsamtes beseitigt werden, andernfalls muss das Landratsamt Ersatzpflanzungen anordnen.

4.4 Auf den in das Flurbereinigungsverfahren einbezogenen Waldgrundstücken dürfen Holzeinschläge, die den Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung übersteigen, nur mit Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde vorgenommen werden. Andernfalls kann diese anordnen, dass die abgeholzte oder verlichtete Fläche wieder ordnungsgemäß in Bestand zu bringen ist.

4.5 Wer gegen die unter Nr. 4.2 bis 4.4 genannten Vorschriften verstößt, kann wegen Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße belegt werden.

4.6 Neben den unter 4.1 bis 4.4 genannten Einschränkungen gelten die Beschränkungen nach dem Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz sowie dem Naturschutzrecht (Dauergrünlandumwandlungsverbot, Biotop- und Artenschutz) unverändert weiter.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Änderungsbeschluss kann innerhalb eines Monats Widerspruch beim Landratsamt Enzkreis, Sitz: Pforzheim eingelegt werden.

(Hinweis: Anschrift Gemeinsame Dienststelle Flurneuordnung der Landkreise Karlsruhe und Enzkreis: Kriegstr. 103a, 76135 Karlsruhe oder jede andere Stelle des Landratsamts Enzkreis).

Begründung

Die Ausschließung der Grundstücke auf Gemarkung Wurmberg ist erforderlich, da der Bebauungsplan 'Bei den Zeitelbäumen' rechtskräftig wurde. Die Flurstücke wurden dadurch zerschnitten und neu aufgeteilt. Eine weitere Beteiligung am Flurneuordnungsverfahren ist aus diesem Grund nicht zweckmäßig.

Ebenso gilt dies für die Ausschließung des Flst. 405 auf Gemarkung Wimsheim. Das Flurstück wird in ein Bebauungsplanverfahren einbezogen.

Durch die Einbeziehung der Flurstücke in Wimsheim können die Zuteilungen verbessert und der Grenzverlauf der örtlichen Situation angepasst werden.

Der Vorstand der Teilnehmergemeinschaft ist zu der Änderung des Flurbereinigungsgebiets gehört worden.

gez. Jürgen Pilz

D.S.

Öffentliche Bekanntmachung der Gemeinde Wimsheim, Inkrafttreten des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Pfadweg - 2. Änderung Wohnen und Leben“

Im Amtsblatt vom 23.12.2022 wurde leider eine fehlerhafte Bekanntmachung veröffentlicht. Die seinerzeit genannten Flurstücksnummern waren nicht korrekt. Mit dieser erneuten öffentlichen Bekanntmachung wird die korrigierte Version veröffentlicht.

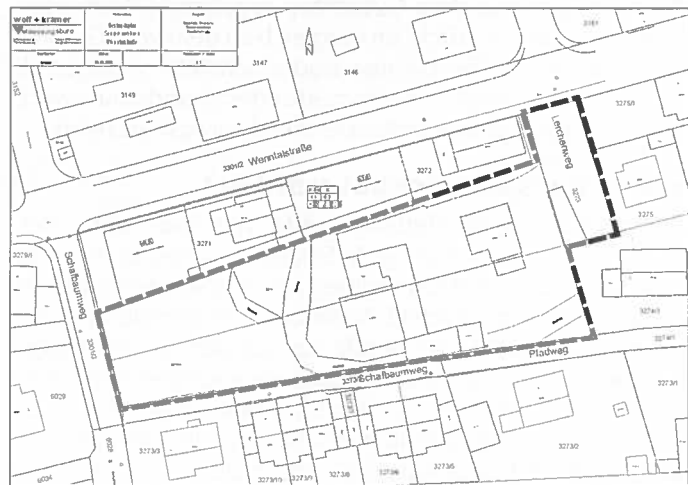
Der Gemeinderat der Gemeinde Wimsheim hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.12.2022 den Bebauungsplan „Pfadweg - 2. Änderung Wohnen und Leben“ nach § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Abs. 7 Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO), in der jeweils geltenden Fassung, beschlossen.

Der Bebauungsplan besteht aus dem zeichnerischen Teil und Textteil, jeweils vom 01.12.2022, Büro ars Herrmann und Hornung GmbH. Die Begründung vom 01.12.2022 ist ebenfalls beigelegt.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften umfasst die folgenden Flurstücke: 3273, 3274 und 3274/4.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften ist dem nachfolgend abgedruckten Kartenausschnitt zu entnehmen.



Grafik: Gemeinde Wimsheim

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Pfadweg - 2. Änderung Wohnen und Leben“ treten mit dieser ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB kann jedermann den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften einschließlich seiner Begründung im Rathaus der Gemeinde Wimsheim, Rathausstr. 1, während der üblichen Öffnungszeiten bzw. nach telefonischer Terminvereinbarung einsehen und über seinen Inhalte Auskunft verlangen.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Pfadweg - 2. Änderung Wohnen und Leben“ wurden im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, da die maßgeblichen Schwellenwerte des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB unterschritten sind. Ein Umweltbericht war gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Es wurde

auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Weiterhin wurde von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in den §§ 39-42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von 3 Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 des BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder aber nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorgangs begründen soll, ist darzulegen.

Nach § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg gilt der Bebauungsplan - sofern er unter der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung oder auf Grund der Gemeindeordnung ergangenen Bestimmungen zustande gekommen ist - ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.

Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung des Bebauungsplanes verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 Gemeindeordnung wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat, oder wenn innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Wimsheim, den 13.01.2023

gez.: Mario Weisbrich Bürgermeister

Aus dem Standesamt

Geburten

Geboren am 09.12.2022

Leon Marius Benzinger

Sohn von Beate und Marcel Benzinger, Wimsheim

Sterbefälle

Verstorben ist am 03.12.2022 Herr Jürgen Riel, 77 Jahre, Wimsheim

Verstorben ist am 11.12.2022 Frau Klara Marianne Picard, geb. Winkler, 83 Jahre, Wimsheim

Verstorben ist am 12.12.2022 Herr Hans Theodor Scholl, 89 Jahre, Wimsheim

Gemeindeeinrichtungen



Ortsbücherei

Frohes neues Jahr

Wir wünschen unseren Lesern und Leserinnen ein frohes neues Jahr, vor allem Gesundheit.

Auch dieses Jahr haben wir wieder viele neue Medien für Sie bereitgestellt. Das Büchereicafé freut sich ab **18.01.2023** auch wieder auf Ihr Kommen. Die genauen Öffnungszeiten entnehmen Sie bitte auf der Homepage der Bücherei und im Gemeindeblatt.

Herzliche Grüße
Ihr Bücherei Team

Öffnungszeiten Büchereicafé im Januar/Februar und März 2023

An folgenden Terminen hat unser Büchereicafé von 15-17 Uhr für Sie geöffnet.

18.01.2023, 1.02.2023, 15.02.2023, 8.03.2022 und 22.03.2023.

Wir freuen uns über Ihr Kommen.

Backen Sie gerne? Dann melden Sie sich bei uns zu den Öffnungszeiten.

Wir freuen uns über eine Kuchenspende.
Ihr Bücherei Team

Öffnungszeiten der Bücherei Wimsheim

Unsere Öffnungszeiten:

Dienstag: 10.00 Uhr - 12.00 Uhr

Mittwoch: 15.00 Uhr - 17.00 Uhr

Freitag: 17.00 Uhr - 18.00 Uhr

Kirchgasse 5

Altes Schulhaus

buecherei@wimsheim.de

Tel.: 07044-9427-29

Freiwillige Feuerwehr Wimsheim

Hauptversammlung

Hauptversammlung am 14.01.2023 um 18 Uhr im Feuerwehrhaus

1. Begrüßung
2. Totenehrung
3. Bericht des Kommandanten
4. Jahresbericht Schriftführer
5. Bericht des Kassenverwalters
6. Bericht Kassenprüfer
 - Entlastung Kassenverwalter
 - Beschlussfassung über Rechnungsabschluss 2021
7. Jahresbericht des Jugendwarts
8. Jahresbericht Altersabteilung
9. Grußworte
10. Beförderungen
11. Ehrungen
12. Ausflug 2023
13. Verschiedenes

Vollzähliges Erscheinen der Einsatz- und Altersabteilung in Ausgehuniform wird erwartet.

**Ihr Heizöl-Lieferant
für den gesamten Enzkreis**
„schnell - günstig - zuverlässig“



Heizöl - Schmierstoffe - Tankstelle



• Baumfällungen
• Baum-/Strauch-/Heckenschnitt
• Gartenpflege *Meisterbetrieb*
0173 6661250
info@der-holzmänn.de
Mühlhausener Str. 8/2
75233 Tiefenbronn



Daniel Jourdan
Zimmerei • Meisterbetrieb

Wir planen und führen aus:

• Altbausanierungen • Velux-Dachfenster • Carports
• Pergolen • Dachstühle • Innenausbau u.v.m.

Waldenserstraße 28/1 • 75449 Wurmberg • Tel. 07044 954140
Mobil 0176 20956009 • Daniel-Jourdan@gmx.de

**Sie planen den
perfekten Verkauf
Ihrer Immobilie?**

Dann kommen Sie zu uns.
Wir kennen Ihren Ort, die
Region und vermutlich
auch schon den Käufer!

Immobilienverkauf mit
den Profis der Sparkasse
Pforzheim Calw.

Ihr Ansprechpartner



Stefan Lotz
Gebietsleiter Immobilien

Telefon 07041 82-2940
stefan.lotz@skpfcw.de



www.immobiliensparkasse.de

- ✓ besser
- ✓ schneller
- ✓ seriöser
- ✓ erfolgreicher

Sparkasse
Pforzheim Calw
Immobilien

TAG- UND NACHTWÄSCHE
SCHIESSER SPEIDEL RINGELLA
BETT UND BAD
ESTELLA TOM TAILOR ROSS

STÖCKLE OUTLET-CENTER

**Saison-Endverkauf
bis 28. Januar 2023**

22%

**Zusatzrabatt
auf bereits
reduzierte**

- Winternachtwäsche für Damen, Herren und Kinder/außer Basicartikel
- Thermosocken für Damen und Herren
- Bettwäsche und
- Spannbetttücher aus Feinbiber

71272 Renningen • Industriestraße 32
Tel. 07159 / 92680 • www.stoeckle-outlet.de
Mo-Fr 9.30-18.00 Uhr • Sa 9.30-14.00 Uhr
Home & Body Fashion GmbH & Co. KG im EG Stöckle Outlet-Center

WIMSHEIMER RUNDSCHAU

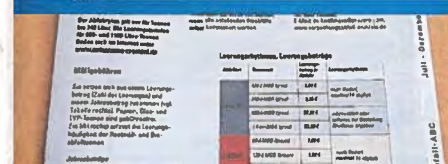
1/2

Amtsblatt der Gemeinde Wimsheim • Freitag, 13. Januar 2023

Diese Ausgabe erscheint auch online



**Das Schlachtfest des CVJM
Wimsheim findet am 21. +
22.01.2023 wieder statt**



**Sie haben keinen Müllab-
fuhrplan erhalten? Es lie-
gen Exemplare im Rathaus
aus, die ohne Termin abge-
holt werden können.**



Zweckverband
**BREITBANDVERSORGUNG
IM ENZKREIS**

**Breitbandausbau Wims-
heim – Infoveranstaltung
19.01.2023 in der
Hagenschießhalle**



SRI LANKA

Das Paradies im Indischen Ozean
Eine Fotoreise mit Klaus Graeb

Freitag, 27. Januar 2023
Beginn 20 Uhr • Einlass 19:30 Uhr

Veranstaltungsort: ALTES SCHULHAUS WIMSHEIM

**KULTUR
BEUTEL**



EINTRITT
10,00 EURO im
Vorverkauf
Raiffeisenbank Wimsheim/
Mönsheim oder
Blumenstiel, Hellachstraße 2
71299 Wimsheim
kulturbeutel-wimsheim@



Ihre Immobilienexperten in der Region für alle
Fragen rund um Ihre Immobilie, ob Immobilienbewertung,
Energieausweis, Kauf, Verkauf auch auf Rentenbasis und
Vermietung.
Profitieren Sie von unserer über 41-jährigen Erfahrung.
Rufen Sie uns an, mit uns kann man reden!

Telefon: 07231 58 700-0