

Textteil zum Bebauungsplan "Raiffeisenstrasse" in Wimsheim

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl.I., S. 2253). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Dez. 1993 (BGBl.I., S. 2378) und vom 08. April 1994 (BGBl.I S. 766).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl.I., S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl.I., S. 466).
- Die Planzeichenverordnung (Plan ZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.I. (1991), S. 58).
- Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08. August 1995 (GBI: S. 617) 533).

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

Bebauungsplan "Raiffeisenstrasse" Wimsheim **Begründung**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Auf dem gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Wimsheim besteht ein erhöhter Bedarf an Wohnungsbauflächen für junge ortsansässige Familien. Dieser Bedarf sollte unter anderem im Ortskern der Gemeinde gedeckt werden, um unnötigen Landschaftsverbrauch zu vermeiden und um den alten Ortskern gestalterisch aufzuwerten und neu zu beleben. Von Vorteil ist außerdem die gute infrastrukturelle Anbindung des Gebiets an den Ortskern. Die unbebaute südliche Grundstücksfläche ist für eine Wohn- und Geschäftsnutzung geeignet.

Die Gemeinde Wimsheim ist schon seit längerer Zeit Eigentümerin des Flurstückes 145. Zwischenzeitlich hat die Eigentümerin von Flurstück 145/2 den ihr zur Hälfte gehörenden Grundstücksteil an Flurstück 147//1 an die Gemeinde Wimsheim verkauft. Der andere hälftige Eigentümer von Flurstück 147/1, der gleichzeitig Eigentümer des Flurstücks 147/3 ist, beabsichtigt den Gemeindeteil von 147/1 zu erwerben. Um für den gesamten Bereich eine geordnete Entwicklung zu erreichen und um den gesamten Bereich langfristig neu zu ordnen ist es notwendig planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen die die kompli-

zierten vorhandenen Eigentumsstrukturen verbessern können. Gleichzeitig sollte die unbebaute Fläche an der Mönzheimer Strasse in die Planungsüberlegungen mit einbezogen und überplant werden.

2. Städtebauliche Einbindung.

Gemäß § 1 (5) 4 BauGB wurde die Erneuerung und Fortentwicklung des Ortskernes und die Verbesserung des Ortsbildes angestrebt. Ziel der Planung ist eine Raum- und Bodenordnung, um bestehende bauliche und strukturelle Mängel zu beseitigen. Diese Umstrukturierung hat die Aufgabe, neuen Wohnraum in einer attraktiven Lage bei möglichst geringem Flächenverbrauch und einer Optimierung der Erschließung zu schaffen und den gesamten Bereich infrastrukturell aufzuwerten..

Die Lage im Ortskern der Gemeinde Wimsheim verlangt in Bezug auf die Einbindung in vorhandene städtebauliche Bereiche und vorhandene bauliche Strukturen besondere Rücksichtnahme auf städtebauliche und nachbarrechtliche Belange. Die bauliche Ergänzung und die Neuordnung sollte gestalterisch an die vorhandenen Baustrukturen angepaßt werden und den städtebaulich wichtigen noch unbebauten Bereich an der Mönzheimer Strasse mit einer neuen Raumkante versehen.

3. Geltungsbereich, Größe und Topographie

Das Planungsgebiet befindet sich im alten Ortskern der Gemeinde Wimsheim. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:

147, 147/1, 147/2, 147/3, 145, 145/1, 145/2, 139/1

Das insgesamt ca. 1230qm große Plangebiet liegt nördlich nördlich der Ortsdurchfahrt (Mönzheimer Strasse = Kreisstrasse) und wird im Norden von der Raiffeisenstrasse und im Osten von einem innerörtlichen Erschliessungsstück zur Rathausstrasse begrenzt.

Das Gebiet hat einen Höhenunterschied zwischen Mönzheimer Strasse und Raiffeisenstrasse von ca. 4,00m.

Flächenbilanz:

Bruttofläche des gesamten Plangebietes	ca. 1 229,60qm	= 0,123ha
davon sind Verkehrsfläche	ca. 269,30qm	

4. Übergeordnete Planungen

Es besteht ein gültiger Flächennutzungsplan, der das beplante Gebiet als bebaute Fläche ausweist.

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans existieren keine weiteren Bebauungspläne. Der Dorfentwicklungsplan aus dem Jahr 1983 sieht für das Plangebiet eine Neuordnung und Neubebauung vor.

5. Bauliche Nutzung

Entsprechend der Umgebung wird das zu bebauende Planungsgebiet als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen. Geplant sind 6 neue Wohneinheiten, jeder Einheit sind Stellplätze zugeordnet. Die Gebäude sind alle zweigeschossig, als Dachform sind Satteldächer mit 40 Grad - 48 Grad Neigung vorgesehen.

6. Erschließung

6.1 Verkehrerschließung

Die Gebäude werden von dem bestehenden Strassen erschlossen. Neu geplant ist ausserdem die Neugestaltung des Verbindungsstückes (östlich) als innerörtliche Mischfläche von ca. 4,50 m Breite.

6.2 Wasser/Abwasser

Die Wasserversorgung erfolgt über die vorhandene Gemeindewasserversorgung. Die Anschlußpunkte sind durch die Betreiber des Netzes zu nennen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem.

Die Entwässerungsleitungen sind an die vorhandenen Systeme der Gemeinde anzubinden. Die quantitativen und qualitativen Nachweise für die Wasserversorgung und Wasserentsorgung werden durch die Gemeinde erbracht und werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

6.3 Energie/Telekom

Die Elektroenergieversorgung ist durch das Energieversorgungsunternehmen zu sichern.

Der Anschluß der Telekomabnehmer erfolgt entsprechend der Antragstellung der zukünftigen Nutzer.

6.4 Müllentsorgung

Alle anfallenden Abfälle sind durch das die Gemeinde Wimsheim entsorgende Unternehmen mit zu entsorgen.

6.5 Erschließungskosten

Die Erschließungskosten werden entsprechend der bestehenden Satzungen der Gemeinde Wimsheim auf die Grundstücke umgelegt.

7. Grünordnung

Auf dem südlichen Grundstück sind zur Aufwertung des dörflichen Ortsbildes 4 Laubbäume zu pflanzen.

Die verbindlichen Festsetzungen für die Grünordnung mit Verwendung von einheimischen Gehölzen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festlegungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB)

Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 (1,2) BauNVO und § 13 BauNVO.
Ausnahmen nach § 5 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB und § 16, 17, 19, 20, 21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl GRZ

als Höchstgrenze entsprechend dem Planeintrag.

2.2 Geschoßflächenzahl GFZ

als Höchstgrenze entsprechend dem Planeintrag.

2.3 Zahl der Vollgeschosse entsprechend dem Planeintrag.

3. Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 (2) BauGB und § 16 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der Gebäude ist den jeweils gegebenen Geländeverhältnissen anzupassen.

Die Traufhöhen dürfen maximal betragen:

- 6,50 m

Gemessen wird die Traufhöhe am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Als Fußmeßpunkte sind maßgebend:

- Bei den der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeaußenwänden:
die Oberkante der Straßenmitte, bezogen auf die Mitte des Gebäudes.

Aus diesen Festsetzungen ergeben sich die möglichen Kniestockhöhen. Im Härtefall ist die Höhenlage durch das Baurechtsamt den Geländeverhältnissen besonders anzupassen.