

GEMEINDE WIMSHEIM

ENZKREIS

SATZUNG

Über Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Au" im Bereich
"Wasenweg"

Auf Grund der §§ 1,2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.76 (BGBI. 1 S. 2256) (BBauG), §§ 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 28.11.1980 (Ges.Bl. S 770) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 22.12.1975 (Ges.Bl. 76 S.1) hat der Gemeinderat am 17.9.1985 die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Wasenweg" der im September 1960 in Kraft getreten ist, als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes sind

- 1) Lageplan vom September 1984, gefertigt vom Architekturbüro Weller, Mönsheim
- 2) Textteil vom September 1984, gefertigt vom Architekturbüro Weller, Mönsheim, ergänzt im September 1985
- 3) Begründung hierzu vom September 1984, ergänzt im September 1985

§ 2

Inhalt der Änderung

Der Lageplan nach § 1

- wird zeichnerisch geändert und ergänzt nach Maßgabe der Begründung vom September 1984/September 1985
- wird ergänzt durch den Textteil hierzu nach Maßgabe der Begründung vom September 1984/September 1985

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wimsheim, den 17. September 1985


Bürgermeister

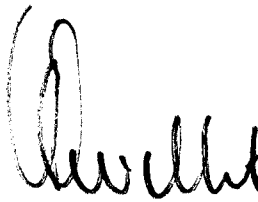
GENEHMIGT

gemäß § 11 BBauG i. V. mit § 2 Abs. 2
Ziff. 1, 2. VO der Landesregierung zur
Durchführung des BBauG

Pforzheim, den 23. Mai 1986

Landratsamt Enzkreis




Burckhart

TEILBEBAUUNGSPLAN WASENWEG
(ÄNDERUNG BBPL AU) M 1: 500



ZEICHENERKLÄRUNGEN

- UMFANGSGRENZE DES BEBAUUNGSPLANES § 9, 71 BBAUG
- BAUGRENZE § 9, 11, 2 BBAUG
- NUTZUNGSÄNDERUNGSGRENZE § 9, 11, 4 BBAUG + 16, 51 BAUNVO
- GRENZE UNTERSCHIEDL. FIRST- U. GEBÄUDERICHTUNGEN § 9, 11, 2 BBAUG
- VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

- MD= DORFGEBIET GEM. § 5 BAUNVO
- OFFENE BAUWEISE GEM. § 22, 21 BAUNVO
 - Δ = NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
 - Δ = NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
 - Δ = NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

- VORH. WOHN- UND NICHTWOHNHÄUDE
- NACHRICHTL. ANGEG. GEBÄUDEMRISSE
- NACHRICHTL. ANGEG. GARAGENSTANDORTE
- ZWINGEND FESTGELEGTE FIRSTRICHTUNG § 9, 11, 2 BBAUG

- VERKEHRSFLÄCHEN: GEM. DORFENTWICKLUNGSPLAN ALS WOHN-STRASSEN AUSZUBILDEN (DETAILGESTALTUNG NACH VERBAUTECHNISCHER FACHPLANUNG. DIE ANGABEN ÜBER VISIERBRÜCHHÖHEN UND STRASSENÄNGENSTUNGEN STELLEN ANGENÄHERTE WERTE DAR, DIE ERST IM RAHMEN DER TECHNischen DETAILPLANUNG EXAKT BESTIMMT WERDEN KÖNNEN) § 9, 11, 11 BBAUG

- ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE § 9, 11, 11 BBAUG
- BINDEND FESTGELEGTE GRUNDST.ZUFABRT ZU GARAGENSTANDORTEN § 9, 11, 4 BBAUG
- ABGRAB-, AUFSCHÜTT U. STÜTZMAUERN Z. HERSTELL. D. ÖFFENTL. VERKEHRSANLAGEN (DARSTELLUNG ERFOLGT NUR, WO DIES GRAFISCH NOCH MÖGLICH IST, DH. BEI BÖSCHUNGSBREITEN ÜBER 1,5 M BREITE) § 9, 11, 26 BBAUG

- ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE MIT PFLANZGEB. F. BODENDECKER U. NIEDERE STRÄUCHER § 9, 11, 15 + 25a BBAUG
- PFLANZGEBOT FÜR HOCHSTÄMMIGE LAUBBÄUME § 9, 11, 20 + 25a BBAUG
- VORH. BÄUME: PFLANZBINDUNG GEM. § 19, 3 TEXTL. FESTSETZUNGEN § 9, 11, 25 b BBAUG
- LEITUNGSRECHT § 9, 11, 13 BBAUG

- LAGE DER GELÄNDESCHNITTE Z. BEGRÜNDUNG DER VORGESCHL. EFH- FESTLEGUNGEN (SCHNITTE S. ANHANG ZUR BBPL- BEGRÜNDUNG)

- BINDEND FESTGELEGTE, IM MITTEL GEMESSENE, ERDGESCHOSS-FUSSBODENHÖHE (BEZOG. AUF OK ROHFUSSBODEN)

GENEHEMIGT
gemäß § 11 BBauG i. V. mit § 2 Abs. 2 Ziff. 1, 2. VO der Landesregierung zur Durchführung des BBauG
Pforzheim, den 23. Mai 1986
Landratsamt Enzkreis

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS § 2 (1) BBauG	AM 13.3.1984	
BEKANNTMACH. DES AUFSTELL.BESCHLUSSES § 2 (1) BBauG	AM 16.3.1984	
ÖFFENTL. DARLEGUNG U. ANHÖRUNG § 2a (2) BBauG	AM 24.7.1984	
BENACHRICHTIG. U. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE, SOWIE DEREN STELLUNGNAHME § 2 (5) BBauG	VOM 6.8.1984 BIS	
BILLIGUNG DES ENTWURFES U. AUSLEGUNGSBESCHLUSSES § 2a (6) BBauG	AM 6.11.1984	
BEKANNTMACHUNG DES AUSLEGUNGSBESCHLUSSES	AM 30.11.1984	
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 2a (6) BBauG	VOM 10.12.1984 BIS 10.1.1985	
BESCHLUSS ÜBER BEDENKEN U. ANREGUNGEN	AM 29.1.1985	
MITTEILUNG DES BESCHLUSSES ÜB. BEDENKEN U. ANREGUNGEN AN DIE EINZELNEN BÜRGER, WELCHE ANREGUNGEN VORGEBRACHT HABEN	AM 11.3.1985	
SATZUNGSBESCHLUSS § 10 BBauG	AM 17.9.1985	
GENEHMIGUNG GEM. § 11 BBauG	AM	
ERLASS DER GENEHMIGUNGSBEHÖRDE NR.		
BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG, AUSLEGUNG, SOWIE INKRAFTTRETEN GEM. § 12 BBauG	AM	
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 12 BBauG	VOM BIS	

STÄDTEBAULICHE PLANUNG PLANUNGSBÜRO WELTER, EICHENWEG 2, MÖNSHEIM
GEFERTIGT: SEPT. 1984
GEÄNDERT: SEPT. 1985

KARTOGRAFISCHE UNTERLAGE
GEFERTIGT: 18.5.84
ING.BÜRO KIEDAISCH, RUTESHEIM/ VE V. SEPT. 85

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM

TEILBEBAUUNGSPLAN WASENWEG (ÄNDERUNG BBPL AU), WIMSHEIM/ ENZKREIS

Rechtsgrundlagen: -Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 6.7.1979
 -Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.Fass v.15.9.1977
 -Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F.28.11.8
 -Gemeindeordn. f. Baden-Württemberg (GO) v. 25.7.1955
 i.d.F. vom 22.12.75, geändert am 12.2.1980

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

- | | |
|---|---|
| 1. Art der baulichen Nutzung
§ 9,1) BBauG
§§ 1- 15 BauNVO | Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird- gem. § 5 BauNVO- als <u>DORFGEBIET</u> (MD) festgelegt. |
| 2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9,1) BBauG
§§ 16- 21a BauNVO
§ 2 LBO | 2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung maßgebend. Die angegebenen Werte sind Höchstwerte, die jedoch nur im Rahmen der als "überbaubar" ausgewiesenen Fläche realisierbar sind.

2.2 Zulässige Gebäude dürfen maximal 1 Vollgeschosß enthalten. Bezüglich der zulässigen Gebäudehöhe wird auf § II,3 der bauordnungsrechtlichen Vorschriften verwiesen. |
| 3. Bauweise
§ 9,1) BBauG
§ 22 BauNVO | Laut Planeinschrieb werden- gem. §22,2) BauNVO- folgende Bauweisen für die entsprechenden gekennzeichneten Bereiche vorgeschrieben:
-offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
-offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig
-offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig |
| 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
§ 9,1) BBauG
§ 23 BauNVO
§§ 4- 6 LBO | Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die in der Planzeichnung eingetragenen, durch Baugrenzen abgegrenzten Bauflächen bestimmt. |
| 5. Stellung der baulichen Anlagen
§ 9,1) BBauG | Die Firsttrichtungen der Gebäude müssen parallel zu den im Plan eingetragenen Richtungs Pfeilen verlaufen. |

6. Abgrabungen und
Aufschüttungen
§ 9,1) BBauG
§ 11 LBO

Zur Herstellung der öffentl. Verkehrsflächen erforderliche Abgrab., Aufschütt. u. Stützmauern sind - soweit grafisch noch sinnvoll darstellbar - in der Planzeichnung angeben. Grundsätzlich sind sie von den Angrenzern auf den Baugrundstücken zu dulden. Die Nutzung der Böschungen, bzw. der Ersatz der jeweiligen Böschung durch eine Stützmauer (Höhe = max 1,0 m) bleibt den Grundstückseigentümern freigestellt.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9,2) BBauG
§ 11 LBO

Abweichungen von den bindend festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhen sind grundsätzlich nur nach unten zugelassen. Überschreitungen sind nur in begründeten Einzelfällen im Einvernehmen mit Gemeinde u. Genehm.behörde erlaubt

8. Stellplätze, Garagen und Grundstückszufahrten
§ 9,1) BBauG
§§ 7+ 39 LBO

8.1 Pro Wohnung ist mindestens 1 Stellplatz, bzw. 1 Garage auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

8.2 Wird auf einem Baugrundstück mehr als 1 Garage errichtet, so sind zusätzliche Garagen nur in unmittelbarem Anschluß an die Erstgarage zugelassen.

8.3 Garagen müssen mindestens 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt werden (Stauraum).

8.4 An den Grundstücksgrenzen aneinander angrenzende Garagen sind einheitlich zu gestalten.

8.5 Die in der Planzeichnung eingetragenen Grundstücks- und Garagenzufahrten sind bindend.

9. Pflanzgebote und Pflanzbindungen
§ 9,1), 20.+ 25a+b
BBauG
§ 10 LBO

9.1 Im Bereich der öffentlichen Flächen sind - als Teil der Erschließungsanlage - mindestens in in der Planzeichnung angegebener Zahl, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (St.Umf. min 14- 16 cm, Stammhöhe min 3 m, 3 x v. mit durchgehendem Leittrieb aus extr. weitem Stand).

An Stellen, die im Plan durch Darstellung eines größeren Baumpflanzgebotskreises gekennzeichnet sind, sind zur optischen Gliederung Gebietes, Bäume mit großem künftigen Kronenvolumen zu pflanzen (St.Umf. min 16- 18 cm, Höhe min 4 m, sonst wie vor)

Die Pflanzflächen sind mit Sträuchern und immergrünen Bodendeckern einzugrünen.

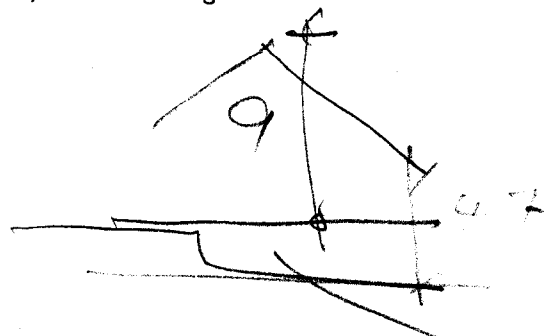
*NHR GARAGEN.
ZUFUHRT BUN.
DEMO.*

*(nach R. - 1 H. u. 200
- 22. 11. 10)
3.*

- 9.2 Auf jedem Baugrundstück, auf dem nicht mindestens 2 vorhandene Bäume erhalten werden können, sind mindestens 2 hochstämmige Laubbäume (St.Umf. min 14-16 cm, sonst wie Pflanzenang. lt. § 9.1) zu pflanzen (priv. Pflanzgebot).
- 9.3 Vorhandene Bäume und Baumgruppen, die nicht durch die geplante Bebauung, bzw. Zufahrt- oder sonstige Belagflächen in Anspruch genommen werden, müssen erhalten werden.
- 9.4 Baumpflanzmaßnahmen gem. 9.2 sind in den Bauantragsunterlagen verbindlich zu beschreiben. Weiterhin sind im Baugesuchslageplan sämtliche bestehenden Bäume, unter besonderer Kennzeichnung der zur Erhaltung vorgesehenen Bäume, darzustellen.
- 9.5 Pflanzmaßnahmen gem. 9.1 (öff. Pflanzgebot) müssen spätestens nach Fertigstellung der Erschließungsanlage erfolgt sein. Pflanzmaßnahmen gem. 9.2 (priv. Pflanzgeb.) müssen spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit (Bauschlußabnahme) abgeschlossen sein.

II. BAUORDNUNGSRECHTSLICHE VORSCHRIFTEN

1. Dachform und Dachausbildung
§§ 13 + 73 LBO
- 1.1 Es sind grundsätzlich nur Satteldächer in der lt. Planeinschrieb vorgegebenen Dachneigung zugelassen.
Die Dachneigung bei Garagen kann so gewählt werden, daß die nach § 7 LBO zulässige Höhe für Grenzgaragen nicht überschritten wird.
- 1.2 Die Dacheindeckung hat ausschließlich mit naturroten Beton- oder Tondachziegeln zu erfolgen.
- 1.3 Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind erlaubt; sie müssen von Traufe, Giebel und First jeweils mindestens 1 m entfernt sein und dürfen insgesamt maximal 25% der jeweiligen Dachfläche in Anspruch nehmen.
- 1.4 Kniestöcke sind bis maximal 50 cm zulässig.
Als Fassadenmaterialien sind ausschließlich neutralstrukturierte Putze in gedeckter Tönung, sowie Holzverkleidungen und Verklinkerungen zugelassen.
2. Fassadengestaltung
§§ 13 + 73 LBO
3. Gebäudehöhe
§§ 13 + 73 LBO
- Die Gebäudehöhe darf - gemessen von der in der Baugenehmigung festgesetzten EFH bis zum First - maximal 9,00 m betragen



4. Einfriedigungen
§ 73 LBO

4.1.1 An den östlichen u. nördlichen Baugrundst.-
grenzen sind Einfriedigungen gegen die
öffentlichen Flächen nur als max. 0,3 m
hohe Sockel (Beton od. Naturstein) oder
als max. 0,5 m hohe Schnitthecken zugelassen.

4.1.2 Sonstige Einfriedigungen gegen öffentliche
Flächen sind bis zu 1,2 m Höhe in Form von
Schnitthecken oder Holzstaketenzäunen erlaubt.

4.2 Einfriedigungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind allgemein
entsprechend den landes- und nachbarrechtlichen Vorschriften zugelassen. Sie müssen
aus nichtstörenden Materialien bestehen.
Drahtzäune sind nur erlaubt, wenn sie vor-
gepflanzt werden.

5. Belagmaterialien
§ 73 LBO

Es ist geplant, den Wasenweg und die im
Plan dargestellte Stichstraße als Wohn-
straßen ohne höhenmäßige Trennung von Fahr-
und Fußgängerbereichen auszubilden (s. Dorf-
entwicklungsplan "Blatt 6- Verkehr"). Die
Verkehrsflächen werden ganz oder teilweise
gepflastert werden.

Von den öffentlichen Verkehrsflächen aus-
gehende, private Belagflächen sollen in
Material und Farbe den Pflasterungen der
öffentlichen Flächen angeglichen werden.

6. Versorgungsleitungen
§ 73 LBO

Sämtliche Niederspannungs-, Fernmelde- u.
ev. Antennenleitungen, die der Versorgung
des Gebietes dienen, sind zu verkabeln.

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde
Wimsheim

Planungsbüro Weller, Mönsheim
September 1984/
Korr.+ ergänzt: Sept. 1985

Ausgegeben:

Wimsheim, den 17. Sep. 1985

Bürgermeister:



Hinweise zur Auslegung der vorstehenden schriftlichen Festsetzungen:

Abweichungen von den bindend festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhen sind grundsätzlich nur nach unten zugelassen.

Zur Einhaltung der zulässigen Geschoszahl bei starker Geländeneigung ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe zu reduzieren oder das jeweilige Gebäude entsprechend der Geländeneigung mit Höhenversatz auszuführen.

GENEHMIGT

gemäß § 11 BBauG i. V. mit § 2 Abs. 2
Ziff. 1, 2. VO der Landesregierung zur
Durchführung des BBauG

Pforzheim, den 23. Mai 1986

Landratsamt Enzkreis



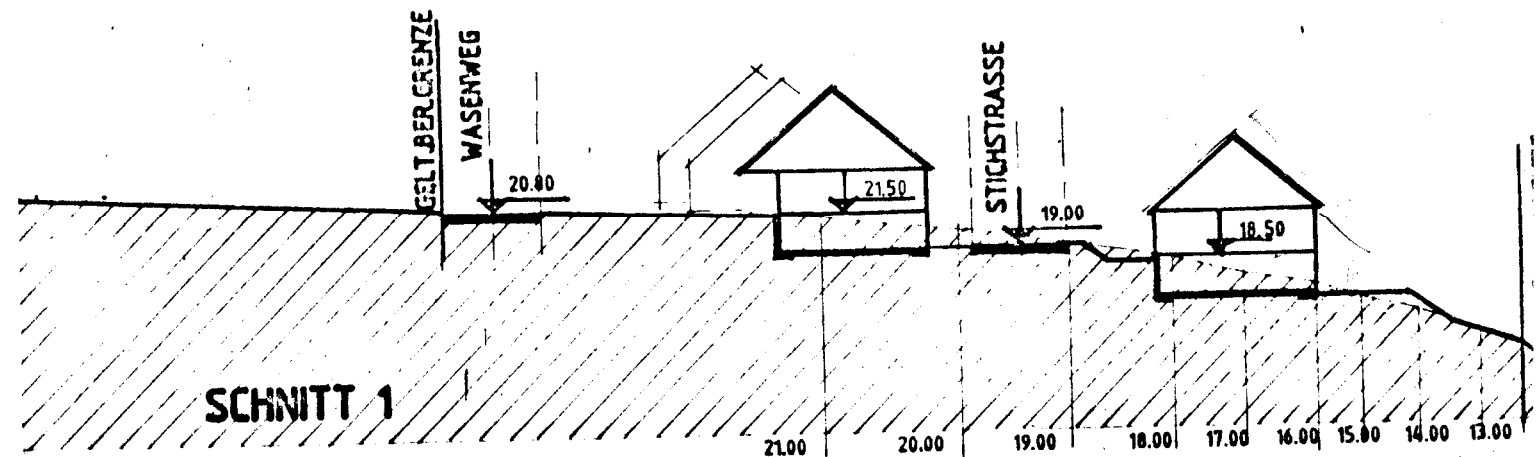
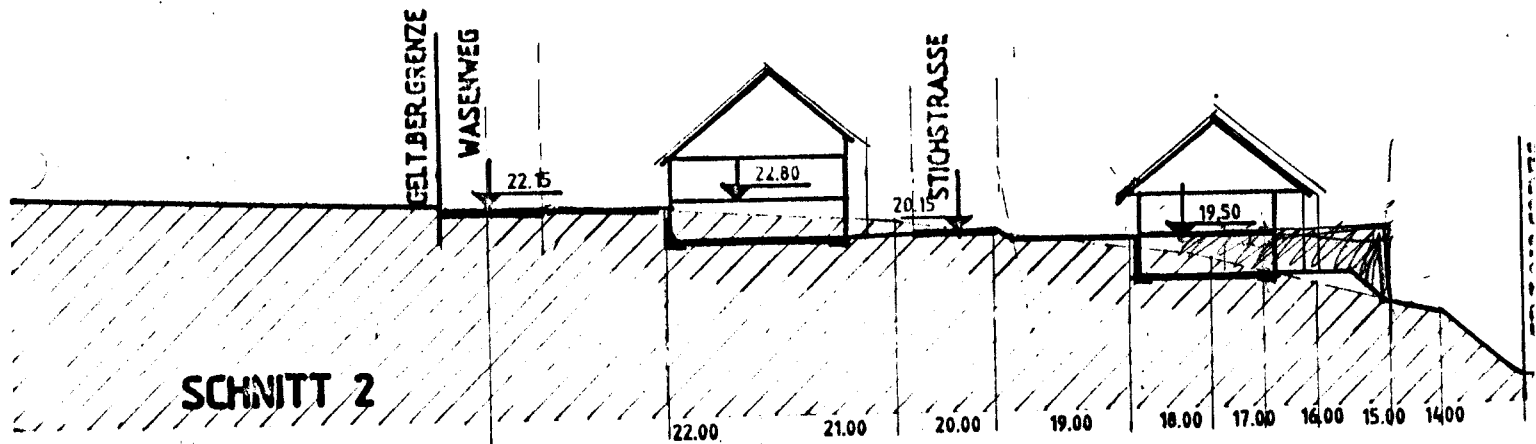
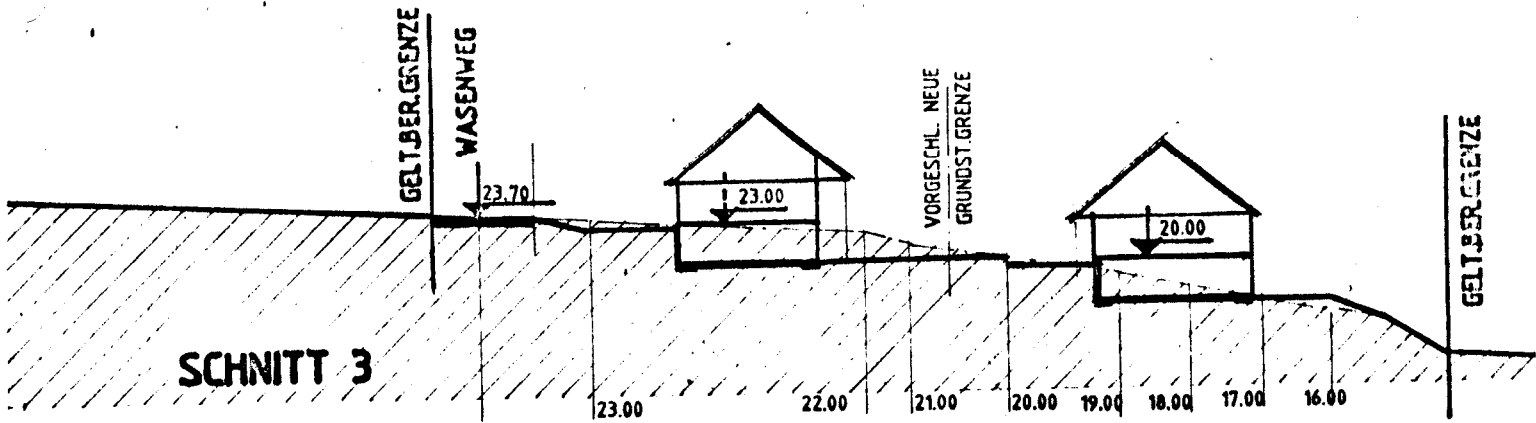
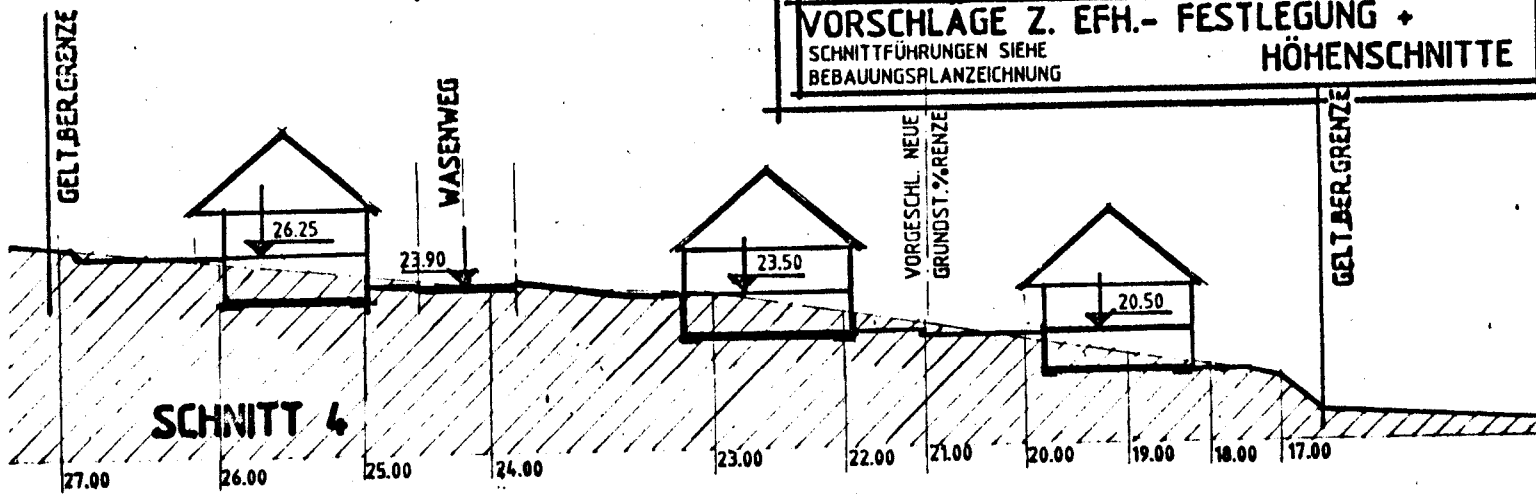

Burckhart

ANHANG 1

BBPL WASENWEG (ÄND. BBPL "AU")
WIMSHEIM / ENZKREIS

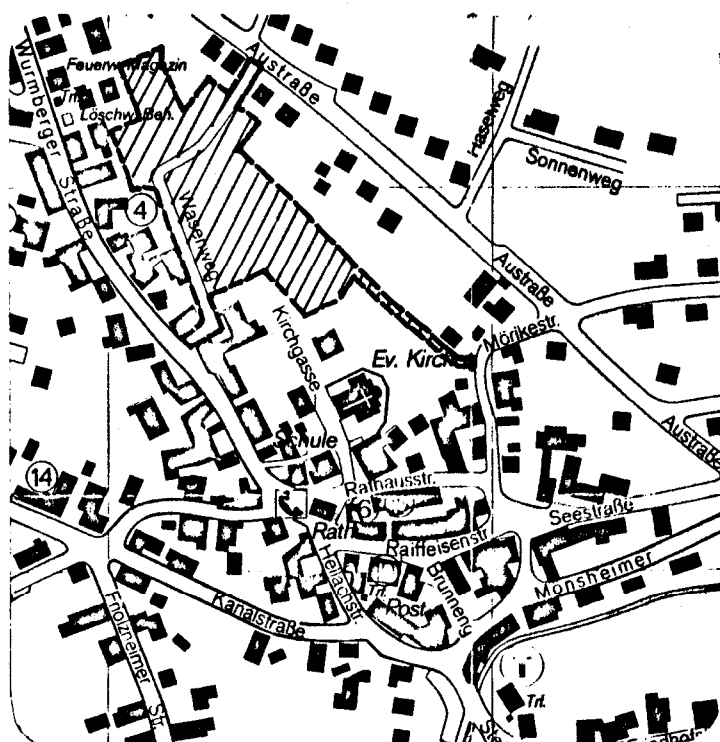
(SEPT. 85)

VORSCHLÄGE Z. EFH.- FESTLEGUNG +
SCHNITTFÜHRUNGEN SIEHE
BEBAUUNGSPLANZEICHNUNG HÖHENSCHNITTE



B E G R Ü N D U N G
ZUM

TEILBEBAUUNGSPLAN WASENWEG (ÄNDERUNG BBPL AU)
WIMSHEIM/ ENZKREIS



ÜBERSICHTSPLAN M 1: 4400

Gefertigt:

Im Auftrag der Gemeinde Wimsheim
Planungsbüro Weller, Mönshheim

Stand September 1984

Korr.+ ergänzt: Sept. 85

I N H A L T :

	Seite
A. Vorbereitende Bauleitplanung und Lageaspekte	2
B. Entwicklungsanlässe	2
C. Gebietsbeschreibung- u. Abgrenzung	2- 3
D. Besitzverhältnisse u. Bodenordnung	4
E. Verkehrserschließung und Ver- und Entsorgung	4
F. Generelle Planungskonzeption	4- 5
G. Detailbegründung zu einzelnen text- lichen Festsetzungen	5
H. Überschlägige Flächen-, Grundstücks-, Wohnungs- und Einwohnerbilanz	6
I. Überschlägige Kostenbilanz	6
J. Aussagen zur vorgesehenen Finanzierung	7
K. Zusammenstellung der Bebauungsplan- bestandteile	7

ANHANG 1: Vorschläge zur EFH- Festlegung +
Höhenschnitte

ANHANG 2: Plan Überprüfung der Besonnungsverhältnisse

A. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG UND LAGEASPEKTE

Sowohl der rechtskräftige FNP aus dem Jahr 1972, als auch der in Aufstellung befindliche "gemeinsame FNP des GVV Heckengäu" weisen das Baugebiet als gemischte Baufläche aus.

Der rechtskräftige Bebauungsplan "AU" bezieht sich auch auf den Großteil des Planungsgebietes, beinhaltet jedoch nur entlang des Wasenweges eine sehr lockere Bebauung. Bereits im Jahr 1978 wurde eine Planungsänderung für dieses Gebiet in die Wege geleitet, die nun durch den vorliegenden Bebauungsplan endgültige Gestalt erhält.

Das Planungsgebiet ist umgeben von bestehender Bebauung und schließt direkt nördlich, bzw östlich an die historische Bausubstanz des Altortes an, wobei insbesondere die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Pfarrhaus und Kirche zu erwähnen sind.

Aufgrund dieser Einflüsse, wie auch der guten Einsehbarkeit des Bereiches von den Hanglagen des Gebietes Hausberg aus, ist eine besonders sorgfältige, auf die empfindliche Situation Rücksicht nehmende Planung erforderlich.

B. ENTWICKLUNGSANLÄSSE

Wie oben beschrieben, waren die Aussagen des Bebauungsplanes AU für den Bereich unbefriedigend. So fehlen weitgehend Vorschriften über die bauliche Gestaltung, was zu empfindlichen Beeinträchtigungen des bislang noch nahezu völlig intakten Erscheinungsbildes der Altortsstruktur hätte führen können. Da auch die vorhandene Besitzstruktur nur in geringem Maße berücksichtigt wurde, waren große Zweifel an der Realisierbarkeit des alten Planungskonzeptes gegeben.

Aus den angeführten Gründen hat sich die Gemeinde entschlossen, eine Änderungsplanung für den Teilbereich "Wasenweg" aufzustellen.

C. GEBIETSBESCHREIBUNG- UND ABGRENZUNG

Das Planungsgebiet umfaßt eine Bruttofläche von ca 10 850 qm. Es weist ein relativ starkes Gefälle in östlicher Richtung mit akzentuiertem Abbruch zur Tallage des Austrassen- Gebietes auf.

Es wird derzeit- mit einer Ausnahme (Lagerplatz)- vorwiegend gärtnerisch genutzt, wobei auch einzelne landwirtschaftliche Teilnutzungen (Abstellschuppen u.ä.) vorhanden sind.

Das Gebiet wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden und Nordosten

beginnt die Abgrenzung am nordöstl. Eckpunkt der Parzelle Flst.Nr. 97/2, folgt deren Ostgrenze bis zum nördlichen Eckpunkt der Parzelle Flst.Nr. 98/1, um von hier an deren Ostgrenze bis zum westlichen Eckpunkt der Parzelle Flst.Nr. 1132 zu führen.

Ab diesem Punkt verläuft die Grenze auf eine Entfernung von ca 24m entlang der NW- Grenze vorgenannter Parzelle in nordöstl. Richtung, um diese dann, rechtwinklig in südöstl. Richtung abschwenkend, zu queren und bis zum Schnitt mit der NW- Grenze der Wegparzelle Flst. Nr. 98 zu führen. Von hier verläuft die Abgrenzung entlang des NW-Randes dieser Wegparzelle bis zur Austräße (Flst.Nr. 1071), folgt der Westgrenze der Austräße bis zum Schnitt mit der SO- Grnze der Wegparzelle Flst.Nr. 98, um entlang dieser in südlicher Richtung bis zum nördl. Eckpunkt der Parzelle Flst.Nr. 1090/1 zu führen. Ab hier wird die Abgrenzung durch die NO-Grenze vorgenannter Parzelle, die West- und Südgrenze der Parzelle Flst.Nr. 1089, sowie die SW- Grenzen der Parzellen Flst.Nrn. 1088, 1087, 1086/2 und 1086/1 gebildet.

Ab dem südöstl. Eckpunkt der Parzelle Flst.Nr. 1086/1 verläuft die Grenze, die Pfarrhausparzelle querend, bis zum südlichen Eckpunkt der Parzelle Flst.Nr. 118, um von hier, in einem Abstand von 3 m - parallel zur Nordgrenze der Parzelle Flst.Nr. (Mörikestr. 7)- bis zum Schnitt mit der Mörikestraße (Flst.Nr. 124/2) geführt zu werden und- entlang der Mörikestraße- bis zum nördlichen Eckpunkt des Grundstückes Mörikestraße 7 weiter zu verlaufen.

Im Südosten

folgt die Grenze dann ab vorgenanntem Endpunkt der Nordgrenze des Grundstückes Mörikestraße 7 auf eine Länge von ca 8,5 m in westl. Richtung, um von hier- die Pfarrhausparzelle Flst.Nr. 112 querend - bis zu einem 3 m südwestl. des östlichen Eckpunktes der Parzelle Flst.Nr. 104/1 auf deren Südgrenze liegendem Punkt zu führen.

Ab hier verläuft die Abgrenzung entlang der Südgrenze vorgenannter Parzelle bis zum Schnitt mit der Verlängerung der Westgrenze der Parzelle Flst.Nr. 110. Die Grenze folgt dann der beschriebenen Verlängerung der Westgrenze der Parzelle Flst.Nr. 110, sowie dieser selbst, bis zu deren nordwestl. Eckpunkt. Ab hier wird die Abgrenzung durch die Nordgrenze und die Westgrenze der Parzelle Flst.Nr. 109, sowie die Nordgrenze der Parzelle Flst.Nr. 5 gebildet. Vom NW- Eckpunkt der Parzelle Flst.Nr. 5 bis zum südl. Eckpunkt der Parzelle Flst.Nr. 104 folgt die Grenze der Wurmberger Straße (Flst. Nr. 1).

Im Westen

führt die Grenze ab letztgenanntem Punkt entlang der Nord-, bzw der Westgrenze des Wasenweges (Flst.Nr. 98) bis zum NÖ- Eckpunkt der Parzelle Wurmberger Straße Nr. 24, um deren Nordgrenze zunächst auf ca 20 m in westlicher und dann abknickend, ca 2 m in nördl. Richtung zu folgen. Von hier führt die Grenze in östl. Richtung bis zum Schnitt mit der Verlängerung der Ostseite des auf Parzelle 97/2 alleine stehenden Schuppens. Von dieser Stelle führt die Grenze bis zum NÖ- Eckpunkt des o.a. Schuppens und weiter bis zum SÖ- Eckpunkt der Parz. Flst.Nr. 97/1. Sie folgt dann der Süd- u. Ostgrenze der Parz. Flst.Nr. 1135/2 bis zu deren NÖ- Eckpunkt. Ab hier verläuft die Grenze entlang der Südgrenze der Parz. Flst.Nr. 1135/1 in östlicher Richtung zu Ausgangspunkt zurück.

D. BESITZVERHÄLTNISSE UND BODENORDNUNG

Mit Ausnahme des Wasenweges (Parz. 98) befinden sich sämtliche Flächen in Privateigentum.

Bereits im Vorentwurfsstadium wurde ein Zuteilungskonzept erarbeitet, mit welchem- nach mehreren Korrekturen- sämtliche Eigentümer einverstanden waren.

Aus diesem Grunde ist geplant, die Bodenordnung auf freiwilliger Basis durchzuführen, wobei allerdings- aus steuerrechtlichen Gründen (Grunderwerbssteueranfall)- dem freiwilligen Verfahren ein amtliches Umlegungsverfahren "übergestülpt" werden muß.

E. VERKEHRSERSCHLIESSUNG UND VER- UND ENTSORGUNG

Die Verkehrserschließung erfolgt für Fussgänger- und Fahrverkehr über die vorgegebenen Anschlüsse auf die Wurmberger Straße, bzw die Austraße. Hierbei wurde im wesentlichen auf die Trasse des Wasenweges zurückgegriffen. Allerdings ist zur Bedienung des nord-östlichen Randbereiches eine kleine Stichstraße erforderlich.

Die geplanten Straßenbereiche sollen als Wohnstraßen (ohne höhenmäßig getrennte Funktionsbereiche für Fahr- und Fußgängerverkehr) entsprechend den Anregungen des Dorfentwicklungsplanes ausgebildet werden.

Um auch die Belange des ruhenden Verkehrs zu berücksichtigen, wurde an geeigneter Stelle eine Parktasche ausgebildet.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem zur ausreichend dimensionierten, mechanisch biologischen Kläranlage des Ortes. Zur Absicherung der Kanaltrassenführung mußten eine Reihe von Leitungsrechten, so u.a. auch auf dem Pfarrhausgrundstück, eingetragen werden.

Die Wasser- und Stromversorgung können als gesichert betrachtet werden. Nach Angaben der EVS werden sämtliche Niederspannungsleitungen im Gebiet verkabelt; eine Umspannstation sei für das Gebiet nicht erforderlich.

F. GENERELLE PLANUNGSKONZEPTION

Die Hauptanliegen der städtebaulichen Planung bestehen in folgenden, stichworthaft aufgezeigten Planungszielen, in Anlehnung an die im Dorfentwicklungsplan entwickelten Leitprinzipien:

- a) Wenn der Bereich schon überplant werden soll, so soll dies in weitestmöglicher Anpassung und Rücksichtnahme auf die vorhandene Altbausubstanz erfolgen (Baumassen, Dachform-, Neigung- und Materialien, Gebäudestellungen, Fassadenmaterialien und Baudichte).
- b) Berücksichtigung der vorhandenen Besitzstruktur und Umsetzung in eine unter o.a. Zielen gesehene vertretbare städtebauliche Planung.
- c) Weitestmögliche Erhaltung der vorhandenen Baumsituationen und umgehender Ausgleich unvermeidlicher Eingriffe durch Neuanpflanzungen, um so den derzeitigen Erscheinungscharakter des Gebietes (Grüninsel) so gut wie möglich wiederherzustellen.

- d) Freihaltung der unteren Hangbereiche und der Bruchkante zur Tal-
aue von künftiger Bebauung (Nordostgrenze der Neubebauung
darf die Linie zwischen Pfarrhausostseite und Südostecke des
bestehenden Gebäudes auf Parz.Flst.Nr. 1090/1 nicht überschrei-
ten). So soll wenigstens ein Teil der bestehenden Grünsituation
erhalten werden.
- e) Bewahrung und Stützung des Dorfcharakters durch entsprechende
Gestaltung der öffentlichen Verkehrsbereiche (Wohnstraßen mit
mind. teilweiser Pflasterung) und der Übergänge zu Privatflächen
- in Anlehnung an die Detailanregungen des Dorfentwicklungspla-
nes. Dasselbe gilt auch für die Abgrenzungen öffentlicher gegen
private Flächen.
- f) Mit der Baugruppe im Südwesten des Planungsgebietes (nur Haus-
gruppen zulässig) soll ein Verdichtungsschwerpunkt in Anpassung
an die bestehende Nachbarbebauung zwischen Wasenweg und Wurm-
berger Straße geschaffen werden. Um eine situationsangepaßte,
vernünftige Ausnutzung zu ermöglichen (teilw. Ausbau der relativ
steilen Dächer, teilw. Ausbau des Sockelgeschosses), wird §17,2)
BauNVO herangezogen und eine Erhöhung der Dichtezahlen gegenüber
den Werten lt. §17,1) vorgenommen. Im Baugenehmigungsverfahren
sollte jedoch darauf geachtet werden, daß die nachrichtlich in
der BBPL- Zeichnung dargestellten Gartenhöfe auch wirklich ein-
geplant werden. Bewußt wurde - unter dem Aspekt der massenmäßi-
gen Anpassung an die bestehende Bebauung und im Hinblick auf
die topografische Einbindung- auf die Ausweisung von 2 zulässi-
gen Vollgeschossen an dieser Stelle verzichtet.

G. DETAIBEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
(die angegeb. Randnummern beziehen sich auf die Gliederung der
textl. Festsetzungen z. BBPL)

- I,1 : Die Ausweisung als Dorfgebiet erfolgt in Anpassung an
die Nutzungsstruktur der Umgebungsbebauung, wie auch un-
ter Berücksichtigung der im Gebiet selbst vorhandenen
und z.T. auch mittelfristig weiter ausgeübten Nutzungen.
- I,2.1 : Hinweis auf F,f) (Gebiet, wo nur Hausgruppen zulässig)
- I,2.2 : s. F, a)+ f)
- I,3 : Berücksichtigung der Besitzstruktur und Anpassung an
vorh. Dorfkernebebauung
- I,4 : s. F, a)
- I,7 : Die Fixierung der Obergrenze der erreichbaren EFH-Höhe
dient der Bestimmung der städtebaulich erwünschten Massen
gliederung und der Absicherung der Wohnsituationen der ge-
planten Gebäude untereinander, sowie der besteh. Bebauung
(s. Anhang 2: Überprüf. der Besonnungsverhältnisse). Die
zugelassenen Ausnahmen sollen sicherstellen, daß unbeab-
sichtigte Härtefälle vermieden werden können
- I,8.2+4 : s. F, a)
- I,8.5 : Absicherung der gewünschten Erscheinungsform (z.B. im
Westen der"Hausgruppe" keine Garagen.
- I,9 : Die Pflanzgebote- u. Bindungen sollen die unter F,c),d)
und e) beschriebenen Zielvorstellungen absichern.
- II,1- 5 : s. F, a)+ e) ./. 6

H. ÜBERSCHLÄGIGE FLÄCHEN-, GRUNDSTÜCKS-, WOHNUNGS- U. EINWOHNER-BILANZ

1. Überschlägige Flächenbilanz

<u>Bruttobauland</u>	10 850 qm
./. alte Verkehrsflächen	- 1 210
./. LR- Flächen auf Pfarrgrundst.	- 270
<u>Abzugspflichtige Masse (incl. Grundst. Rödigg+ Burger)</u>	9 370 qm
<u>Bedarf an neuen öffentlichen Flächen</u>	
- Straßen-, Weg- u. Grünflächen 1975 qm	
./. alte Verkehrsflächen -1210	
aufzubringende öff. Flächen	=- 765 qm
(anteil. an abz.pfl. Masse= 8,2%)	
<u>Nettobauland</u>	<u>8 605 qm</u>

2. Überschlägige Grundstücks-, Wohnungs- und Einwohnerbilanz

7 EFH- Grundstücke x 1,4 WoE/Grst	= 10 WoE
6 DH - " x 1,2 "/ "	= 7 WoE
4 Hausgr.- " x 1,0 "/ "	= 4 WoE

17 Grundstücke (ohne Grundst. Rödigg) 21 WoE x 2,4 EW/WoE

= 50 neue Einwohner

I. ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENBILANZ

Vorbemerkung: Die nachfolgend genannten Kosten dürfen im derzeitigen Planungsstadium, wo noch keine Fachplanungen vorliegen, nur als grober Anhaltsrahmen für die wirklich zu erwartenden Kosten gesehen werden.

- Verkehrs- u. Grünflächen, einschl. Straßenbeleuchtung	1950 qm x 110.- = 214 500.-
- Kanal	ca 500 m x 640.- = 320 000.-
- Wasser	ca 330 m x 320.- = 105 600.-
- Pflanzmaßn. pauschal	5 000.-
- zur Aufrundung	1 900.-
<u>Geschätzte Gesamtkosten</u>	<u>DM 645 000.-</u>

J. AUSSAGEN ZUR VORGESEHENEN FINANZIERUNG

Die Gemeinde ist in der Lage, die auf sie entfallenden Kostenanteile der Erschließungskosten von - gem. BBauG- mindestens 10% aus einzustellenden Haushaltsmitteln, bzw aus dem Erlös von Grundstücksverkäufen abzudecken.

K. ZUSAMMENSTELLUNG DER BEBAUUNGSPLANBESTANDTEILE

- Anlage 1: Bebauungsplanzeichnung mit Verfahrensvermerken und Zeichenerklärungen
- Anlage 2: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
- Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan mit Übersichtsplan auf Deckblatt der Begründung

Aufgestellt:

Im Auftrag der Gemeinde Wimsheim
Planungsbüro Weller, Mönsheim

Im September 1984

Korr. + ergänzt: September 1985