

Gemeinde: Wimsheim

Begründung

zum

Bebauungsplan " Wurmberger Straße "

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Gemeindegebiet und seiner Nachbarschaft besteht eine rege Nachfrage nach Bauland, die durch Aufstellung dieses Bebauungsplans gemindert werden soll. Durch seinen Vollzug will die Gemeinde das Angebot an Bauplätzen erweitern und damit etwas zum Ausgleich des Grundstücks- und Wohnungsmarkts beitragen. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient auch der städtebaulichen Fortentwicklung der Gemeinde. Er soll die Bebauung lenken sowie die einzelnen Nutzungen festlegen.

Das Plangebiet erstreckt sich auch auf die Fläche eines aufgegebenen Gewerbebetriebs der ehemaligen Schreinerei Lauser (Flst. Nr. 5159). Ziel der Aufstellung dieses Bebauungsplans war es auch, eine Gewerbebrache zu vermeiden und diese Fläche wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, die sich mit den angrenzenden Nutzungen verträglich in das bestehende Ortsbild einfügt. Die Gemeinde bezieht deshalb diese Fläche in das Plangebiet ein und erweitert im Anschluss an den vorhandenen Ortsrand ihre Wohnbaufläche, um eine angemessene Gebietsabrundung zu erzielen. Eine eventuelle Bebauung der ehemaligen Gewerbefläche nach § 34 BauGB ist aufgrund der gewünschten planerischen Gestaltung eines abgerundeten Gebiets nicht vertretbar.

2 Geltendes Recht und andere Planungen

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Die konkretisierte Ausweisung als allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan entspricht der vorbereitenden Planung. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans existiert bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im bebauten Bereich richtete sich die Zulässigkeit von Vorhaben bisher nach § 34 BauGB entsprechend der Einfügung des einzelnen Vorhabens in die nähere Umgebung.

2.3 Sonstige Planungen

Die überplante Fläche lag teilweise innerhalb der Flurbereinigung „Wurmberg/Wimsheim (Feldlage)“, die zwischenzeitlich laut Auskunft der Amts für Flurneuordnung und Landentwicklung Freudenstadt rechtskräftig geworden ist.

Der Planbereich liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets "TB Erhardsberg" der Gemeinde. Die erlassene Rechtsverordnung ist zu beachten.

3 Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Planung soll die Fläche der vorhandenen gewerblichen Bebauung planungsrechtlich einer Wohnbebauung zugeführt und eine angemessene Erweiterung der Bebauung ermöglicht werden. Dabei wird sich die Bebauung der vorhandenen Struktur des Gemeindegebiets anpassen und verträglich

in die Nachbarschaft eingefügt werden. Der Bestand ist dabei Maßstab der Festlegungen.

Die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert und der Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz unmittelbar ausgebaut. Weiterhin besteht ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr.

In den Baugebietsteilen WA 2 und WA 3 könnten vor allem Doppel- und Reihenhäuser für die individuelle Nutzung entstehen, wobei durch kostensparendes Bauen weiten Kreisen der Bevölkerung die Eigentumbildung ermöglicht werden kann. Der nördliche Bereich des Planungsgebiet (WA 4) grenzt an den neuen Ortsrand. Hier ist eine etwas lockere Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen.

Die Bebauung entlang der Wurmberger Straße orientiert sich an der unmittelbaren Nachbarschaft. Hier ist eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen. Aus städtebaulichen Gründen wird in diesem Bereich (WA 1) auch die Stellung baulicher Anlagen vorgeschrieben.

Die Landschaft besitzt keine wertvollen Natur- und Landschaftsgüter, sondern wird zur Zeit als ortsnahe landwirtschaftliche Fläche genutzt. Durch die Neubebauung wird der Ortsrand verträglich erweitert. Durch die zusätzliche Ausweisung von Bauland sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten.

4 Erschließung

4.1 Verkehrserschließung

Das Bebauungsplangebiet ist günstig an den überörtlichen Verkehr angeschlossen und liegt nur in geringer Entfernung zum Ortskern, so dass auch eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht.

Aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung wird eine Gliederung der Verkehrsflächen zur Trennung der Verkehrsteilnehmer nur bei der Haupteerschließungsstraße (Str. 1) für erforderlich gehalten. Die Ausweisung der weiteren Anliegerstraße erfolgt deshalb als Mischverkehrsfläche ohne Abgrenzung der Funktionsbereiche für die einzelnen Verkehrsteilnehmer.

Es ist anzunehmen, dass eine Erweiterung des Baugebiets nach Westen erfolgen wird. Deshalb ist die Verkehrsfläche der Str. 1 so bemessen, dass zusätzlicher Anliegerverkehr aufgenommen werden kann, und nach Westen eine variable Fortführung der Verkehrserschließung zur Erweiterung möglich wird.

Bei der Dimensionierung der Verkehrsflächen ist auch zu beachten, dass die Versiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen und schonend mit Grund und Boden umzugehen ist.

Die erforderlichen Sichtfelder im Einmündungsbereich der Str. 1 in die L 1175 sind im öffentlichen Verkehrsraum eingehalten, so dass keine Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB auf privaten Grundstücken festzusetzen sind.

Weiterhin ist ein Fußweg von der Str. 2 zur Wurmberger Str. vorgesehen, in den auch Versorgungsleitungen eingelegt werden können. Damit wird für Fußgänger eine etwas kürzere Verbindung vom Baugebiet zum Ortskern geschaffen.

4.2 Ver- und Entsorgung

Im Bereich des Tannwegs (südlich außerhalb des Geltungsbereichs) und der Wurmberger Straße sind Freileitungen vorhanden, die in ihrem jetzigen Zustand bestehen bleiben sollen. Die Versorgung des Planungsgebiets kann von einer in der Nähe befindlichen Umspannstation vorgenommen werden.

Die generelle Planung der Versorgungseinrichtungen ist untersucht worden. Eine Versorgung des Gebiets ist ohne überörtliche Maßnahmen gesichert.

5 Umweltbelange (§ 1a BauGB)

Für die „bauplanungsrechtlichen Vorhaben“, die durch den Bebauungsplan zugelassen werden sollen, sind nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) weder eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (§ 3c in Verbindung mit Anlage 1 UVPG) noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG-Pflicht aufgrund Art, Größe und Leistung des Vorhabens nach § 3b UVPG) durchzuführen, da der untere Schwellenwert (Anlage 1 – Liste UVP-pflichtiger Vorhaben - zum UVPG) nicht erreicht wird.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung tritt ein, wenn die Vorhaben in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführt sind und die dort angegebenen oberen Schwellenwerte erreicht sind. Wird der untere Schwellenwert, jedoch nicht der obere Schwellenwert erreicht, hat zunächst nur eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls statt zu finden.

Der Bebauungsplan „Wurmberger Straße“ soll die Zulässigkeit baulicher Anlagen im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets ermöglichen. Das Plangebiet liegt bisher überwiegend im Außenbereich im Sinne § 35 BauGB. Das Vorhaben der Ausweisung eines Wohngebiets ist somit der Nummer 18.7 der

Anlage 1 des UVPG zuzuordnen.

Die Kenngrößen des Plangebiets werden nachstehend aufgeführt:

Fläche der Baugrundstücke (§ 19 Absatz 3 BauNVO)	=	ca. 65 39 m ²
öffentliche Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen	=	ca. 17 24 m ²
Bruttobaugebietsfläche	=	ca. 82 63 m ²

Als Kriterium für das Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Vorprüfung des Einzelfalls gilt die zulässige Grundfläche nach § 19 Absatz 2 BauNVO.

Maßgebende Grundstücksfläche	=	ca. 65 39 m ²
Zulässige Grundfläche = MGF x GRZ = 6539 x 0,4	=	ca. 26 16 m ²
unterer Schwellenwert	=	2 00 00 m ²

Der Schwellenwert wird unterschritten, so dass weder eine Vorprüfung des Einzelfalls noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich werden.

5.1 Bestandssituation und Gemengelage

Der Bebauungsplan umfasst auch das Betriebsgelände der ehemaligen Schreinerei M. Lauser. Diese bisherige Nutzung ist aufgegeben, so dass diese Fläche neu überplant werden kann. Die jetzt vorgesehene Bebauung als Wohngebiet ist dem Bestand verträglich zugeordnet und die Anforderungen nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erfüllt.

5.2 Bodenbelastungen -Verdachts- und altlastverdächtige Flächen sowie Altlasten-

Nach Aussage des Landratsamts wurde im Zuge der flächendeckenden historischen Erhebung altlastverdächtigter Flächen und Standorte in Wimsheim auch der Standort der Schreinerei M. Lauser untersucht und als nicht altlastverdächtig bewertet. Auch im sonstigen Bereich der Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen festgestellt worden. Es dürften somit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sein.

5.3 Bodenschutz

Im Plangebiet besteht auf der Teilfläche der aufgegebenen gewerblichen Nutzung eine Bebauung und Versiegelung. Das Schutzgut Boden ist hier bereits in Anspruch genommen. Durch die Planung erfolgt in den übrigen Teilflächen eine Inanspruchnahme von Freiflächen und damit des Bodens.

Nach Vollzug der Planung wird das Schutzgut "Boden" hier in seinen Funktionen als Lebensraum für Tiere sowie als Standort für Pflanzen und als Filter und Puffer zum Schutz des Grundwassers gemindert. Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der Deckschicht dürfte die Versiegelung hier nur zu einer geringen Abnahme der Grundwasserneubildung führen.

Die Bedeutung als landwirtschaftliche oder gärtnerische Produktionsfläche der Nutzpflanzen ist in diesem ortsnahe Gebiet nicht erheblich.

Die Planung minimiert die Eingriffe durch die Erhaltung von Freiflächen sowie durch Festsetzungen und Vorschriften.

Im Bebauungsplangebiet wird eine verhältnismäßig gute Verdichtung erreicht. Durch sparsame Dimensionierung der Verkehrsflächen und durch sonstige Festsetzungen wird die Bodenversiegelung auf ein vertretbares Maß begrenzt.

Es wird angestrebt, die Deponien durch Erdaushub des Baugebiets nur gering zu belasten. Deshalb sind generell Aufschüttungen mit Erdmaterial des Baugrubenaushubs zugelassen. Entlang der Wurmberger Straße bestehen heute Böschungen, die im Zuge der Bebauung mit Erdaushub verfüllt werden können, so dass hier bereits Erdmaterial wiederverwendet werden kann.

Daneben sind die Höhen baulicher Anlagen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gestaltung so festgelegt, dass der erforderliche Erdaushub minimiert wird.

Die Höhenlage der neuen Straßen wird außerdem so geplant, dass bei Einfügung in das bestehende Gelände der Erdaushub für den Straßenbau gering bleibt.

5.4 Naturschutzrechtliche Regelung nach § 1a BauGB und § 8 a BNatSchG

Zum Bebauungsplan „Wurmberger Straße“ wurde vom Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. (FH) Michael Essig ein Grünordnungsplan ausgearbeitet. Auf diesen Grünordnungsplan vom 02.07.2001 wird verwiesen.

Der Grünordnungsplan beschreibt und bewertet den Bestand und die Schutzgüter der Natur sowie das Landschaftsbild. Er enthält landespflegerische und ökologische Vorgaben samt Vorschlägen für die Gebietsgestaltung. Seine wesentlichen Aussagen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan

(Pflanzgebote) übernommen.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanz zeigt, dass die Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen werden können.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. In diesem kleineren Teilbereich waren Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplans vorgenommen und bereits zulässig. Der Bebauungsplan ändert in diesem Bereich vor allem die baulichen Nutzungen und lenkt die städtebauliche Entwicklung.

Nach § 1a BauGB ist hier ein Ausgleich nicht erforderlich, da Eingriffe planungsrechtlich bereits zulässig waren. Nach § 8a Abs. 2 BNatSchG sind die Vorschriften der Eingriffsregelung auf Vorhaben in Gebieten im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht anzuwenden.

Die Entwicklung als Wohnbaufläche dieses Innenbereichs mit seiner bisher intensiven Ausnutzung lockert die bisherige Struktur auf. Die Ausweisung als Wohngebiet schafft hier zusätzliche Bauflächen und vermindert somit die Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich.

Durch die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplans sind im übrigen Teilbereich des Planungsgebiets Eingriffe in die Natur und Landschaft durch beabsichtigte Veränderungen der Bodengestalt und Nutzung der einbezogenen Grundflächen zu erwarten.

Das durch die Planung betroffene Gebiet ist heute durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Es ist ortsnahe gelegen sowie als "strukturarme" Kulturlandschaft zu bezeichnen und besitzt keine ökologisch wertvollen Natur- und Landschaftsgüter. Gegenüber der bestehenden Nutzung entsteht somit durch die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds. Jedoch ist eine andauernde Veränderung der natürlichen Funktion des Bodens durch die teilweise Versiegelung infolge der geplanten Bebauung zu erwarten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Ausweisung eines Wohngebiets und damit der Schaffung von Wohnraum.

Die Bebauungsplanung zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung besitzt einen hohen Stellenwert. Eingriffe in die Natur und Landschaft sind daher zur Deckung des Wohnbedarfs unvermeidbar.

In der Gemeinde besteht ein Wohnbedarf der Bevölkerung. Dieser Wohnbedarf resultiert aus der Entwicklung der Gemeinde und der allgemeinen Zunahme des Wohnflächenbedarfs der Haushalte. Die Wohnraumversorgung kann weder durch den vorhandenen Bestand noch in anderen Baugebieten gedeckt werden und soll durch Aufstellung dieses Bebauungsplans verbessert werden. Auch ist momentan innerhalb des Gemeindegebiets kein anderer günstigerer Standort zur Verwirklichung einer Wohnbebauung vorhanden.

Durch die städtebauliche und grünordnerische Planung werden die Eingriffe jedoch minimiert und ausgeglichen. Insbesondere erfolgt durch Aufwertung der Freiflächen eine qualitative ökologische Kompensation sowie teilweise eine Aufwertung gegenüber dem Bestand.

Zum Ausgleich sind im Bebauungsplan Pflanzgebote festgelegt. Weiterhin wurden neue Grünflächen ausgewiesen. Die Bodenversiegelung ist durch sparsame Ausweisung von Straßenverkehrsflächen, durch Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Außerdem sind private Stellplätze und ihre Zufahrten und Zuwege mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Der erforderliche Ausgleich wird weitgehend in den einzelnen Grundstücken der geplanten Vorhaben erreicht.

Bei der Abwägung sind die Belange des Naturschutzes zur Entwicklung und Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen und das Planungsziel der Deckung des Wohnbedarfs und der Eigentumsbildung der Bevölkerung einzustellen. Dabei wird der Schaffung von Wohnraum im Gemeindegebiet ein hoher Stellenwert eingeräumt, so dass andere Belange nachgeordnet werden müssen.

5.5 Immissionen

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Landesstraße L 1175 (Wurmberger Straße). Die durch den Straßenverkehr verursachten Emissionspegel werden angegeben, um den Belang des Immissionsschutzes in der Abwägung zu werten.

Als Verkehrskenndaten der Straße werden der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) mit 4200 Kfz und die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zugrundegelegt. Der Straßenabschnitt steigt vom Ort aus mit unterschiedlicher Gradienten bis zum Höchstwert von ca. 7% an. Es sind keine zusätzlichen Störungen durch Signalanlagen und durch Reflexionen zu berücksichtigen.

Daraus ergibt sich nach der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV – etwa folgender Immissions- bzw. Beurteilungspegel:

tags	ca. 56 dB (A)
nachts	ca. 47 dB (A)

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beurteilungspegels für die städtebauliche Planung nach

Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - betragen:

für allgemeine Wohngebiete (WA)	tags	= 55 dB (A)
	nachts	= 45 dB (A)

und sind für das Baugebiet nur geringfügig überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der örtlichen Situation nicht durchführbar, da städtebauliche und wirtschaftliche Gründe entgegenstehen.

Bei einer Wohnnutzung werden die schalltechnischen Anforderungen in der Regel bereits mit den üblichen Bauteilen (Bauteile entsprechend den Anforderungen des Wärmeschutzes) erfüllt. Im Übrigen wird empfohlen, die Aufenthaltsräume zur straßenabgewandten Seite zu orientieren.

5.6 Klimaökologische Belange

Das Baugebiet hat keine besondere überörtliche Klimarelevanz. Allerdings wird auch hier durch die geplante Bebauung das Kleinklima beeinflusst. Diese nachteiligen klimatischen Veränderungen werden im Baugebiet durch Bepflanzung und Begrünung etwas ausgeglichen.

5.7 Niederschlagswasser

Nach dem Wassergesetz (§ 45b) soll die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer angestrebt werden, soweit dies schadlos mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Diese Voraussetzungen sind im Planungsgebiet jedoch nicht gegeben. Der Untergrund ist für eine Versickerung des Dachflächenwassers wegen der geringen Wasserdurchlässigkeit der Deckschichten nicht geeignet. Ein Vorfluter ist nicht vorhanden. Eine Zuführung in einen Vorfluter oder eine Versickerung des Dachflächenwassers ist somit wirtschaftlich nicht möglich.

Durch die geringe Dimensionierung der Verkehrsflächen und die Festsetzung, private offene Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Zuwege mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, wird der Anteil der vollversiegelten Flächen gemindert und damit der unmittelbare Abfluss des Oberflächenwassers etwas reduziert.

5.8 Brandschutz

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz kann über das vorhandene Leitungsnetz gedeckt werden. Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet.

Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

6 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Als Gebietstyp wurde deshalb ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, in dem die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zugelassen sind. Die ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zugelassen. Diese Nutzungen fügen sich nicht in die städtebauliche Struktur des Gebiets ein und könnten das Wohnen beeinträchtigen. Insbesondere benötigen sie teilweise größere Flächen, bringen zum Teil ein höheres Verkehrsaufkommen in das Gebiet und können eventuell zu Konflikten und Störungen führen.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen:

In den Baugebietsteilen WA 1, WA 2 und WA 3 ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 1 Wohnung pro Wohngebäude beschränkt. Das Baugebiet ist der neue Ortsrand der Gemeinde und bildet weitgehend den Abschluss der Bebauung zur freien Landschaft hin. Dieser Ortsrand soll in seinem Charakter einen lockeren Übergang in die angrenzenden freien Flächen schaffen. Dabei wird eine wenig verdichtete etwa gleichartig homogene Baustruktur städtebaulich angestrebt, wobei Gebäude gleicher Maßstäblichkeit entstehen sollten. In den Baugebietsteilen WA 1, WA 2 und WA 3 ist eine Bebauung mit Doppelhäusern und Hausgruppen vorgesehen, wobei diese Gebäude möglichst kostengünstig auf einer verhältnismäßig kleinen Grundstücksfläche erstellt werden sollten. Diese Struktur und die Erhaltung dieser Eigenart des Gebiets bzw. seines Gebietscharakters sind Planungswille sowie Zielsetzung der städtebaulichen Gestaltung.

Auch die Dimensionierung der vorgesehenen Verkehrserschließung des Gebiets geht von einer geringen Verkehrsbelastung aus. Insbesondere sind keine öffentlichen Parkplätze vorgesehen, so dass der

ruhende Verkehr auf die Stellplätze auf den einzelnen Baugrundstücken angewiesen ist. Weiterhin soll auch die Herstellung der Infrastruktur für die Ver- und Entsorgung entsprechend einer etwas gelockerten Bebauung ausgelegt werden.

Auch aus verkehrstechnischen und aus infrastrukturellen Gründen ist deshalb die Zahl der Wohnungen zu begrenzen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

In den einzelnen Baugebietsteilen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, sowie die Höhe baulicher Anlagen festgelegt. Da die Baukörper durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Grundfläche sowie die Höhenbeschränkungen ausreichend begrenzt sind, kann auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse verzichtet werden. Durch die getroffenen Festsetzungen ist gewährleistet, dass die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO nicht überschritten werden.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

In den ausgewiesenen Baugebietsteilen WA 1 und WA 4 sind innerhalb der offenen Bauweise nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig, da in diesen Bereichen individuellen Bauwünschen entsprochen und am Ortsrand eine etwas lockerere Bebauung erzielt werden soll.

In den Baugebietsteilen WA 2 und WA 3 ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sollen nur Gebäude bis zu einer maximalen Länge von 19 m zugelassen werden, um eine städtebaulich gegliederte Bebauung zu erzielen.

Aus städtebaulichen Gründen ist im Baugebietsteil WA 1 die Stellung der baulichen Anlagen für den Hauptbaukörper festgesetzt, um eine Orientierung der Baukörper entlang der Wurmberger Straße zu erzielen und um nachbarliche Belange untereinander auszugleichen.

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen sind generell durch Baugrenzen umschlossen. Für die Festsetzung von Baulinien besteht städtebaulich keine zwingende Notwendigkeit.

6.4 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sollen im Rahmen der rechtlichen Bestimmungen zugelassen werden.

6.5 Grünordnung

Die wesentlichen Empfehlungen und Aussagen des ausgearbeiteten Grünordnungsplans sind in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen. Durch die Grünordnung wird vor allem eine gute Eingrünung zur angrenzenden freien Landschaft erreicht, so dass ein verträglicher Übergang von der Bebauung zu den Außenbereichen und Randzonen des Bebauungsplangebiets erreicht sein dürfte. Die Anlage von öffentlichen Grünflächen trägt ebenfalls zur Einbindung des Gebiets in die Landschaft bei.

6.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen als Gebäude (darunter fallen nicht Garagen und Carports) sind in allen Baugebietsteilen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur mit einem Bruttorauminhalt bis zu 25 m³ zugelassen.

Durch diese Einschränkungen wird der Erhaltung des Landschaftsbilds Rechnung getragen und eine Versiegelung des Bodens begrenzt.

6.7 Örtliche Bauvorschriften - Gestalterische Festlegungen -

Die Vorschriften des Bebauungsplans zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sollen die baugestalterischen Absichten verwirklichen und eine städtebauliche Einfügung in die Nachbarschaft sowie der Gebäude untereinander erreichen und damit den Ausgleich der nachbarlichen Interessen wahren. Sie dienen der Erzielung eines verträglichen Gestaltungsbilds und schließen extrem störende Gestaltungselemente aus.

Durch die Festlegungen der Dachgestaltung wird eine städtebauliche Abstimmung der Gebäude untereinander erreicht und eine unverträgliche Dachgestaltung unterbunden.

Da die Straßenverkehrsflächen zur Reduzierung der Versiegelung möglichst minimal dimensioniert wurden, muss darauf geachtet werden, dass der Straßenraum nicht durch massive Einfriedigungen optisch zu stark eingeengt wird und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

Private offene Stellplätze sowie die Zufahrten und Zuwege zu Stellplätzen und Garagen sollen mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden, wobei Ausnahmen für Behindertenstellplätze zugelassen werden können. Durch diese Maßnahme wird der Anteil der vollversiegelten Flächen gemindert und damit der Abfluss des Oberflächenwassers reduziert und die Entwässerungsanlagen der Gemeinde entlastet. Diese Bestimmung ist aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen aufgenommen und dient auch zur Erhaltung der natürlichen Funktion des Bodens.

In den allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen entsprechend § 11 Abs. 4 LBO nur an der Stätte der Leistung zugelassen. Eine weitergehende Einschränkung der Werbeanlagen wird nicht für erforderlich gehalten.

Aus gestalterischen Gründen ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 nur eine Rundfunk- und nur eine Fernsehaußenantenne pro Gebäude zulässig.

Stellplatzverpflichtung:

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze für Wohnungen wird für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 45 m² auf 2 Stellplätze je Wohnung festgelegt. Die Erhöhung der Anzahl herzustellender geeigneter (notwendiger) Stellplätze über die Vorschrift des § 37 LBO hinausgehend ist bei der Errichtung von Gebäuden mit größeren Wohnungen sowohl städtebaulich als auch aus Verkehrsgründen geboten, um den tatsächlichen Bedarf zu decken. Im Baugebiet selbst werden keine besonderen öffentlichen Parkplätze ausgewiesen. Das Parken im Straßenraum ist nur kurzzeitig überwiegend für Besucher erwünscht. Somit sind verkehrsbelastende Verhältnisse zu befürchten, wenn keine höhere Anzahl notwendiger Stellplätze verlangt wird. Außerdem würden die Erschließungsstraßen zu stark vom ruhenden Verkehr beansprucht, so dass der fließende Verkehr behindert werden könnte. Bei derartigen Missständen sinkt auch die gestalterische Qualität der Verkehrsflächen und ihre Funktion für den Aufenthalt der Bewohner.

Da der übliche Motorisierungsgrad vergleichbarer Wohngebiete im Allgemeinen etwa 2 Personenkraftfahrzeuge pro größerer Wohnung beträgt, wird es für erforderlich gehalten, dass dieser Stellplatzbedarf auf dem eigenen Baugrundstück erfüllt wird, um verkehrsgefährdende und verkehrsbelastende Verhältnisse zu vermeiden. Bei der vorgesehenen Baustruktur ist die erhöhte Zahl der Stellplätze städtebaulich verträglich auf den eigenen Baugrundstücken herstellbar und auch erforderlich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei Einfamilienhäusern die Vorfläche einer Garage als Stellplatz angerechnet werden kann, wenn diese Vorfläche ausreichend dimensioniert ist.

In der Gemeinde ist die Frequenz des öffentlichen Personennahverkehrs nicht ausreichend hoch, um alle Fahrziele ohne Nutzung privater Fahrzeuge zu erreichen, so dass die Bewohner auf den individuellen Verkehr und damit auf das eigene Auto angewiesen sind und gewissermaßen nur mit dem Zweitwagen die für die tägliche Lebensführung erforderliche Mobilität erreichen.

Die Erhöhung der Zahl der notwendigen Stellplätze hilft, geordnete Verkehrsverhältnisse zu erhalten und mindert zusätzliche Belästigungen durch den "Suchverkehr" nach Stellplätzen im Gebiet und seiner Nachbarschaft.

7 Verwirklichung der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt, den Bebauungsplan umgehend zu verwirklichen. Zu seinem Vollzug sind jedoch aufgrund der vorhandenen Grundstücksstruktur und Eigentumsverhältnisse bodenordnende Maßnahmen durch freiwillige Einigung erforderlich.

Zum Vollzug der städtebaulichen Maßnahmen im Bebauungsplangebiet beabsichtigt die Gemeinde, städtebauliche Verträge bzw. Vereinbarungen abzuschließen, durch die die Durchführung der Maßnahmen geregelt wird.

Die Verkehrserschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Gebiets erfordern keine überörtlichen Baumaßnahmen. Die Aufwendungen für die Herstellung der örtlichen Erschließungsanlagen liegen im üblichen Kostenrahmen.

Stuttgart, den 24.07.2001 / 09.04.2002



 Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Alfred Hils
Dipl.-Ing. Guido Hils

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure
Heusteigstraße 28 • 70180 Stuttgart
Telefon 0711/21001-0 • Fax 0711/21001-11



Wimsheim, den 24.07.2001 / 09.04.2002

