

GEMEINDE WIMSHEIM

Enzkreis

SATZUNG

über den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Breitloh West“

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), i.V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Wimsheim in öffentlicher Sitzung am 12. Dezember 2000 den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Breitloh West“ als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der zeichnerische Teil vom 12.09.2000 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. Planzeichnung mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerke vom 12. September 2000
2. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan, Stand 19. September 2000 / 12. Dezember 2000
3. a) Begründung zum Bebauungsplan mit Übersichtsplan auf Deckblatt vom 19. September 2000 / 12. Dezember 2000
b) Grünordnungsplan (landschaftspflegerischer Planungsbeitrag) vom Oktober 2000
4. Hydrogeologisches Gutachten (Untersuchungsbereich 1701 zur Versickerung von Niederschlagswasser im Erschließungsgebiet „Breitloh West“ in Wimsheim

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

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

Wimsheim, den 12. Dezember 2000




-Schühle-
Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

und Gestaltungssatzung nach § 9,4) BauGB in Verbind. mit § 74 LBO

ZUM BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET „BREITLOH- WEST“

GEMEINDE WIMSHEIM/ ENZKREIS

- Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung v. 27.8.97 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert d. Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des BauGB v. 16.1.98 (BGBl. I S. 137)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Fass. v. 23.1.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes v. 22.4.93 (BGBl. I S. 466)
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. v. 14.5.90 (BGBl. I S. 880) zuletzt geändert durch Gesetz v. 3.5.2000 (BGBl. I, S. 632+ 633)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. v. 12.3.87 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert am 21.9.98 (BGBl. I S. 2994)
 - Naturschutzgesetz Baden- Württemberg (NatschG) i.d.Fass. v. 29.3.95 (GBl. S. 385), zuletzt geänd. durch VO vom 17.6.97 (GBl., S. 278)
 - Landesbauordnung Baden- Württemberg (LBO) i.d. Fass. vom 8.8.95 (GBl., S. 617), zul. geändert durch Gesetz vom 15.12.97 (GBl. S. 521)
 - Planzeichenverordn. 90 (PlanzV 90) v. 18.12.90 (BGBl. I S. 58)
 - Wassergesetz f. Baden- Württemberg (WG) vom 1.7.1988 (GBl. S. 269), i.d.Fass. v. 1.1.99 (GBl. S. 1)
 - Gemeindeordn. Baden- Württemberg (GEMO) in der Fass. vom 3.10.83, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.7.99 (GBl. S. 292)

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

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird –gem. § 8 BauNVO- als GEWERBEGEBIET (GE) festgesetzt. Zulässig sind die Nutzungen gem. § 8,2) BauNVO.

- 1.2 Gem. § 8,3), 1. BauNVO sind als Ausnahmen Wohnungen für Aufsichts- u. Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, bis zu einer Obergrenze von insgesamt 156 qm Wohnfläche und bis zu max. 1/3 der Betriebsflächenüberbauung zugelassen; diese dürfen aber nur zeitparallel zu, oder nach den Betriebsgebäuden, errichtet werden. Weiterhin sind als Ausnahmen die Nutzungen gem. § 8,3), 2. BauNVO (Anlagen für kirchl., soziale und gesundheitl. Zwecke) zugelassen.

Die Ausnahmen gem. § 8,3), 3. BauNVO (Vergnügungsstätten, wie z.B. Diskotheken und diskothekenähnliche Betriebe, oder Spiel- u. Automatenhallen) sind ausgeschlossen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Nutzungsschabloneneinträge im Plan maßgebend. Die angegebenen Werte sind Höchstwerte, die nur im Rahmen der als „überbaubar“ ausgewiesenen Fläche realisierbar sind.

- 2.2 Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt als Höchstgrenze.

- 2.3 An den Traufseiten der Gebäude darf eine Wandhöhe von 10,0 m, gemessen zwischen neuangelegtem Gelände (s. hierzu auch § 1,6) und der Oberkante der Dachhaut in der Außenwandebene an keiner Stelle überschritten werden.

Die Firsthöhe wird auf höchstens 4,0 m über der maximal zulässigen Wandhöhe festgesetzt.

3. BAUWEISE (s. hierzu Nutzungsschabloneneinträge im Plan, bzw. Zeichenerklärungen)

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

- 4.2 Als Gebäude einzustufende Nebenanlagen i.S. von § 14,1) BauNVO dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

- 4.3 Freilager und dort fest installierte Geräte (z.B. Kranbahnen) sind auch außerhalb der Bauflächen, aber nicht innerhalb der Pflanzgebotsstreifen gem. § 8.2.1 zugelassen.

- 4.4 Die im Plan eingetragenen Sichtfelder an den Einmündungen der Planstraße in die K 4565 und die L 1175 sind ab einer Höhe von 80 cm über dem angrenzenden Straßenniveau von jeder Sichtbehinderung freizuhalten; hochstämmige Bäume sind zugelassen.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Firstrichtungen und die Richtungen der Gebäudeseiten müssen parallel zu den im Plan eingetragenen Richtungspfeilen verlaufen.

6. AUFSCHÜTTUNGEN

sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über dem natürlichen Gelände zulässig; Überschreitungen können in begründeten Einzelfällen im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

7. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN

- 7.1 Einfahrten von PKW- Garagen müssen mindestens 5 m, von LKW- und Busgaragen mindestens 15 m von der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt werden.
- 7.2 Innerhalb der Pflanzgebotsstreifen sind Grundstückszufahrten und KFZ- Stellplätze ausgeschlossen.
- 7.3 Der Abstand von Grundstückseinfahrten zum 90°- Krümmungsradius der Planstraße, bzw. zu den Krümmungsradien an der Einmündung der Stichstraße 1, muß mindestens 2,5 m betragen. Die Breite von Grundstückszufahrten wird auf max. 8 m begrenzt. Es werden maximal 2 Zufahrten/ Grundstück zugelassen.

Zufahrten von der K 4565, der L 1175 und den Waldwegen, sind ausgeschlossen.

8. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

8.0 PFLANZENAUSWAHL

Die der Verwirklichung der o.a. Pflanzfestsetzungen zugrundezulegenden Pflanzenarten sind im Einzelnen dem den BBPL- Unterlagen als Anlage 3b) beigefügten GRÜNORDNUNGSPLAN (GOP) zu entnehmen. Grundsätzlich sind folgende Mindestanforderungen an Pflanzengröße- und Qualität zu erfüllen:

- * Einzelbäume (lt u.a. Text= hochstämm. Laubbäume):
Stammumf. min. 14- 16 cm (gemess. in 1 m Stammhöhe)
- * Obsthochstämme: Stammumf. min. 10- 12 cm („ „ „)
- * Strauchgehölze: Qualität= Str. 2 x v oB 60- 100cm, Pflanzabstand 1x 1 m.

8.1 FESTSETZUNGEN FÜR ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (öff. Pflanzgebote)

- 8.1.1 Die öffentlichen Grünbereiche entlang der Westgrenze des Planungsgebietes, bzw. der K 4565 und der L 1175, werden- gem. § 1a), i.V. mit § 9,1), 20.+ § 9,1a) BauGB- zur Minderung, bzw. zum Ausgleich der Eingriffsauswirkungen, als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. In diesen Bereichen, wie auch innerhalb der Verkehrsgrünflächen sind- angelehnt an die Standortvorschläge lt. Plan, bzw. die Vorgaben des GOP- hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und durch entspr. geeignete Maßnahmen gegen Anfahren und sonstige Beschädigungen zu sichern. Die Pflanzflächen müssen jeweils mindestens 4 qm groß und mindestens 2,0 m breit sein; sie sind als extensiv zu pflegende Grünflächen auszubilden und mit Laubsträuchern locker einzugrünen.

Bei gegenüber der nachrichtlichen Darstellung abweichenden Baugrundstücksteilungen, können sich Verschiebungen im Bereich der Baumstandorte ergeben; in einem solchen Fall sind die entsprechenden Darstellungen sinngemäß zu übernehmen.

- 8.1.2 Der im Plan dargestellten Verbindungsweg zum Waldbereich ist mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

8.2 FESTSETZUNGEN FÜR PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (priv. Pflanzgebote)

- 8.2.1 Zur Minderung, bzw. zum Ausgleich der Eingriffsfolgen, bzw. zur Ergänzung der oben beschriebenen, grünordnerischen Maßnahmen im öffentlichen Bereich, werden auf den an die westlichen Waldbereiche, die K 4565 und die L 1175 angrenzenden Baugrundstücken, private Pflanzgebotstreifen als „private Grünfläche, Fläche f. Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie zum Ausgleich“ entsprechend Planeintrag festgesetzt.

Diese sind mit einheimischen Laubsträuchern unterschiedlicher Wuchshöhe (s. Empfehl. lt. GOP) dicht einzupflanzen. Zusätzlich ist hier pro angefangene 50 qm Pflanzgebotstreifenfläche mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum, bzw. Obsthochstamm (Pflanzenbeschreib.gem. 8.0) zu pflanzen.

- 8.2.2 Bei den an die Planstraße und die Stichstraßen, sowie den Waldzugangsweg angrenzenden Baugrundstücken, sind in den Bereichen, die nicht durch Zufahrten oder Zugänge belegt sind, bis zu einer Tiefe von 3 m verkehrsflächenparallel Grünflächen anzulegen und mit Bodendeckern, Stauden und Laubsträuchern zu bepflanzen. Pro angefangene 15 m Grenzlänge (Grünstreifen-+ Zufahrt- oder Zugangsbreite) ist ergänzend 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

- 8.2.3 Mindestens 20% der Gesamtfläche der Baugrundstücke ist als Grünfläche (Rasen, Bodendecker, Laubsträucher oder Stauden gem. Pflanzempf. lt. GOP) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die gem. 8.2.1+ 2 anzulegenden Grünflächen können hier angerechnet werden.

KFZ- Stellplätze müssen im Abstand von mindestens 5 Stellplatzbreiten (ca 12,5 m) mit hochstämmigen Laubbäumen (keine Obstbäume) überpflanzt werden.

- 8.2.4 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu 10° Dachneigung müssen begrünt werden (Pflanzsubstrataufbauhöhe= min. 6 cm). Vorrangig sind Extensivbegrünungen mit angepaßter Gras- Sedumbepflanzung ohne künstliche Bewässerung zu verwenden. Soweit besondere Gründe einer Dachbegrünung entgegenstehen, können Ausnahmen zugelassen werden, wenn für je angefangene 100 qm zu begrünende Dachfläche 1 hochstämmiger Laubbaum oder 2 Obsthochstämme zusätzlich zu den sonstigen Pflanzfestsetzungen gepflanzt werden.

- 8.2.5 Fensterlose, ungegliederte Fassadenteile von mehr als 200 qm, bei 1- geschossigen Gebäuden 100 qm Größe, sind mit schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen: Pro laufende 5 m ist min. 1 Pflanze in einem Pflanzbeet von min 0,75 qm vorzusehen (Pflanzenempf. s. GOP).

- 8.2.6 Den Bauanträgen, bzw. den im Kenntnissgabeverfahren vorzulegenden Unterlagen, sind prüffähige Freiraumplanungen beizufügen, worin die geforderten Pflanzmaßnahmen und die anzulegenden Grünflächen, sowie die befestigten Flächen (mit Ang. von Befestigungsart- u. Material), verbindlich dargestellt und beschrieben werden.

8.3 AUSFÜHRUNGSZEITRAUM DER PFLANZMASSNAHMEN

Die Erfüllung der öffentlichen Pflanzgebote gem. 8.1 muß spätestens nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten erfolgt sein. Die privaten Pflanzgebote gem. 8.2. müssen spätestens 1 Pflanzperiode nach Bezug, bzw. Inbetriebnahme abgeschlossen sein.

8.4 AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Die lt. Grünordnungsplan, bzw. innerhalb des BBPL- Geltungsbereiches auch im Bebauungsplan- vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, werden (aufgrund der gestellten forstwirtschaftlichen Anforderungen) kostenmäßig komplett den im Bebauungsplangebiet liegenden Baugrundstücken zugeordnet. Dies gilt bei Ersatzaufforstungsmaßnahmen auch für die Flächenbereitstellung, sowie für die eigentlichen Aufforstungskosten. Der sich aus naturschutzrechtlicher Sicht ergebende Ausgleichsüberschuß ist dem gemeindlichen Ökokonto gutzuschreiben.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 74 LBO+ § 45 WG)

1. DACHAUSBILDUNG

- 1.1 Dächer von Betriebsgebäuden, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, sind vorzugsweise als bepflanzte oder als bekieste Flachdächer, sowie als bis zu 20° geneigte Dächer auszuführen. Dachaufbauten sind in Form horizontal gereihter Belichtungselemente (Shed- Dächer) zugelassen.

Unbeschichtete kupfer-, zink-, oder bleigedekte Dächer sind unzulässig.

- 1.2 Dachabschlüsse von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, von als Ausnahme zugelassenen Wohnungen oder Wohngebäuden, sowie von ausnahmsweise zugelassenen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, dürfen eine Dachneigung bis zu max. 35° erhalten. Sie sind in der Regel als Satteldach auszubilden; zusätzlich sind Dachabschlüsse in Form von gegeneinander versetzten Pultdachflächen (Abstand der beiden Dachflächen am First= max. 1,25 m), sowie als Flachdächer zugelassen.

2. WERBEANLAGEN

Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht sind ausgeschlossen.

3. EINFRIEDIGUNGEN

- 3.1 Gegen öffentliche Flächen und im Bereich der Pflanzgebotsstreifen dürfen Einfriedigungen maximal 1,5 m hoch sein (Ausnahme: Lagerplätze); direkt an der Grundstücksgrenze sind nur transparente Einfriedigungen (z.B. Maschenraht- oder Industriegitterzäune) oder Hecken zugelassen; Mauern oder andere undurchsichtige tote Einfriedigungen müssen mindestens 1 m von der Grenze abgerückt und vorgepflanzt werden; im Bereich der Pflanzgebotsstreifen dürfen Einfriedigungen nur als zwischen oder hinter der Pflanzung verlaufende Drahtzäune ausgebildet werden.

Gegen private Grundstücksflächen gerichtete Einfriedigungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zugelassen.

- 3.2 Lagerplätze (gilt auch für Teilflächen der Baugrundstücke) müssen- ausgenommen die an die Pflanzgebotsstreifen angrenzenden Bereiche- mit einer undurchsichtigen Einfriedigung oder einer Laubschnithecke von 1,75- 2,0 m Höhe umgeben werden..

4. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Sämtliche der Versorgung des Gebietes dienenden Elektroleitungen sind zu verkabeln.

Im Bereich der Pflanzgebotstreifen dürfen unterirdische Leitungsquerungen nur in einem Winkel von 75- 90° zu diesen erfolgen.

5. BESEITIGUNG VON DACHFLÄCHENNIEDERSCHLAGSWASSER

Zur Entlastung des Kanalsystems und der Kläranlage werden bezüglich der Ableitung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers folgende Festsetzungen getroffen:

Wo die Baugrundstücke an unterhalb der Entwässerungsebene liegende, öffentliche Wassergräben angrenzen, ist in diese Gräben einzuleiten; in den übrigen Bereichen sind die Dachentwässerungen an den Niederschlagswassertrennkanal anzuschließen.

III. HINWEISE

1. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Bei Bauarbeiten zutage kommende archäologische Funde sind sofort dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden, die Funde soweit als möglich unverändert zu belassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern. Auf Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen wird verwiesen.

2. SCHUTZ BESTEHENDER KABELANLAGEN

Vor Beginn von Grab - und Bauarbeiten ist beim zuständigen Energieversorgungsunternehmen, bzw. dem zuständigen Leitungsbetreiber für Fernmelde- oder Antennenleitungen, zu erfragen, ob bestehende Leitungen von den beabsichtigten Arbeiten berührt werden. In einem solchen Fall sind die jeweiligen Kabelschutzanweisungen genau zu beachten und sind die bauausführenden Firmen auf diese durch den jeweiligen Bauherrn aufmerksam zu machen.

3. EMPFEHLUNGEN ZUR NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Zur Entlastung der Kläranlage und der Vorfluter, sowie zur Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate, wird empfohlen, das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen, bzw. in geeigneten Sammelanlagen (z.B: Verdunstungsmulden, bzw. ober- oder unterirdische Speicherbehälter (Zisternen)) zur späteren Verwertung (Gartenbewässerung, Grauwassernutzung) zurückzuhalten.

Sofern Dachflächenwässer auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden sollen, ist hierfür jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 45 b, 3) Wassergesetz B+W beim LRA Enzkreis, Umweltschutzamt/ Untere Wasserbehörde zu beantragen.

In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, daß das im Auftrag der Gemeinde gefertigte geologisch- hydrologische Gutachten nur für den nördlichen Teil des Planungsgebietes geeignete bis beschränkt geeignete Versickerungsbedingungen aufgezeigt hat.

4. ANFORDERUNGEN AUFGRUND WASSERRECHTLICHER SCHUTZVORSCHRIFTEN

Das Baugebiet liegt in der WEITEREN SCHUTZZONE (ZONE IIIb) des Wasserschutzgebietes „Quellfassungen „A“, „C“, „D“ und des Tiefbrunnens „F“ des Zweckverbandes „Wasserversorgung Frielzheim- Wimsheim“.

Auf die nach der „Rechtsverordnung des LRA Enzkreis vom 15.9.1994“ zu beachtenden Beschränkungen wird hingewiesen.

5. ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen, Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und ist das LRA Enzkreis- Umweltschutzamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Gefertigt: Im Auftrag der Gemeinde Wimsheim

Architekturbüro Weller, Mönsheim

in Zusammenarbeit mit

Landsch.arch. Dipl.Ing. (FH) Th. Dörr, Hainfeld

/ Stand: 12. Dezember 2000

Ausgefertigt:

Wimsheim, den 12. Dez. 2000

Bürgermeister:

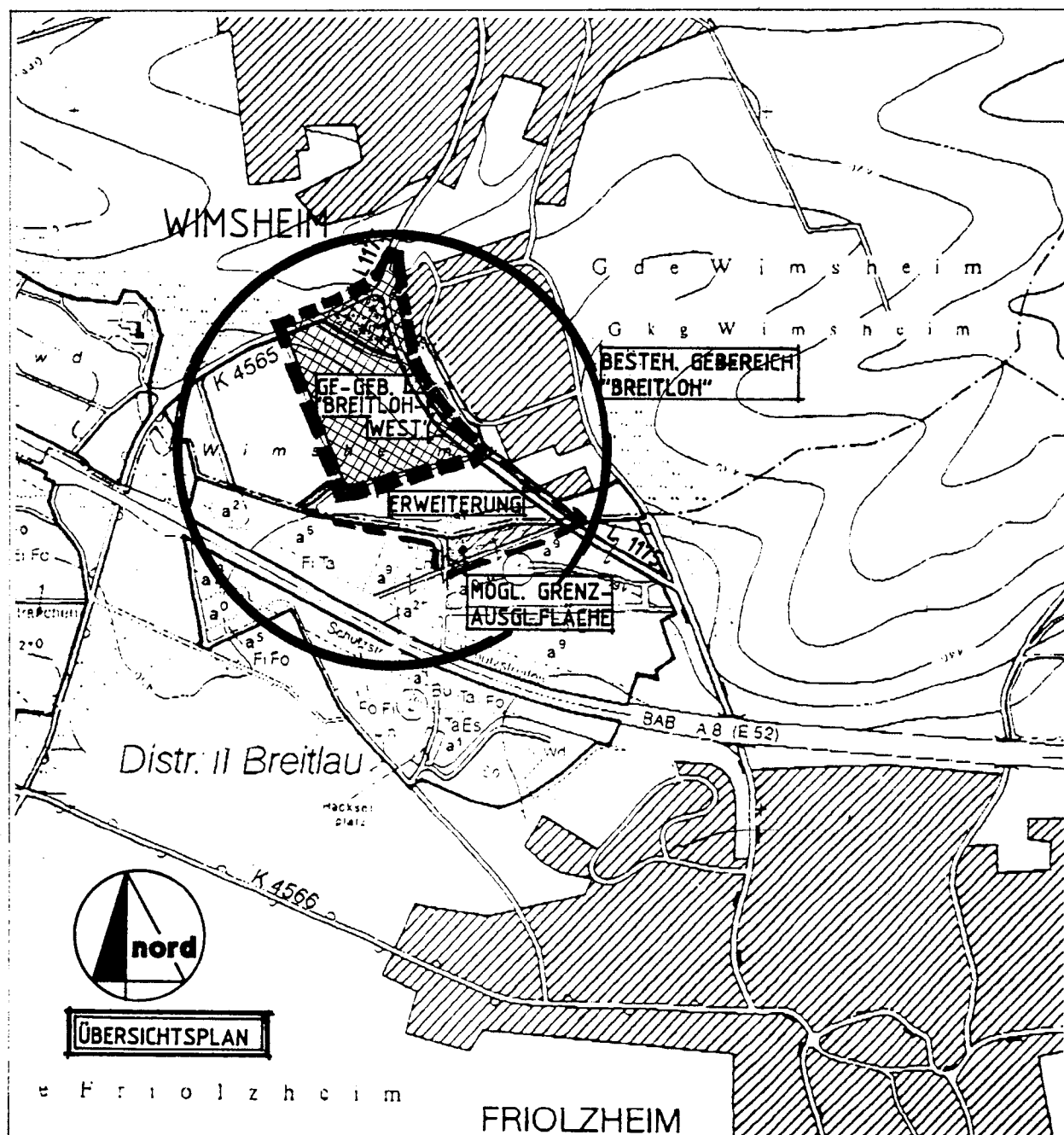


BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET „BREITLOH-WEST“

GEMEINDE WIMSHEIM/ ENZKREIS



Gefertigt: Im Auftrag der Gemeinde Wimsheim
Architekturbüro J. Weller, Mönsheim

INHALT:

1. PLANUNGSGEBIET

2. EINFÜGUNG IN VORGEORDNETE PLANUNGEN

- a) REGIONALPLAN 2000 NORDSCHWARZWALD (RP 2000)
- b) FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

3. ANSTÖSSE FÜR DIE BEBAUUNGSPLANUNG UND AUSGANGSLAGE FÜR DIE PLANUNG

- a) ENTWICKLUNGSANSTÖSSE
- b) AUSGANSSITUATION
- c) AUSWIRKUNGEN DES WINTERSTURMES LOTHAR+ ABZULEITENDE RAHMENVORGABEN

4. BESITZVERHÄLTNISSE UND BODENORDNUNG

5. VER- UND ENTSORGUNG/ REGENWASSERABLEITUNG

6. PLANUNGSKONZEPTION

6.1 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

- a) Planungsprogramm und städtebaul. Hauptziele
- b) Verkehr
- d) Grünordnung

6.2 DETAILBEGRÜNDUNG EINZELNER TEXTLICHER FESTSETZUNGEN

7. KONFLIKTANALYSE UND KOMPENSATIONSBESCHREIBUNG

- a) Auswirkungen der Bebauungsplanung
- b) Abwägung

8. ÜBERSCHLÄGIGE BERECHNUNGEN

8.1 ÜBERSCHLÄGIGE FLÄCHENBERECHNUNGEN

8.2 ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENSCHÄTZUNG + AUSSAGEN ZUR VORGESEHENEN FINANZIERUNG

9. ZUSAMMENSTELLUNG DER BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

1. PLANUNGSGEBIET

Das Planungsgebiet gliedert sich in 3 unterschiedliche Bestandsbereiche. Dies sind die bestehenden Verkehrs- und Verkehrsgrünbereiche der L 1175 und der K 4565 mit ca 7 100 qm, sowie das engere Planungsgebiet der Obstbaumwiesenzone der Parzellen Flst.Nrn. 4541- 4548 (incl. Wirtsch.weg Flst.Nr. 4549) mit ca 7 900 qm und die einbezogene Teilfläche des Körperschaftswaldes (Flst.Nr. 4550) mit ca 45 300 qm.

Das Gelände fällt im Waldbereich mit ca 4,8% und im Wiesenbereich mit ca 8% Gefälle in nordöstlicher Richtung. Der maximale Höhenunterschied zwischen der Südwestecke des Planungsgebietes zum Straßenniveau des Kreuzungsbereiches L 1175/ K 4565 beträgt ca 20 m auf 345 m Länge = gemittelt ca 5,8%.

Der eine Bruttofläche von ca **6,03 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplanes** wird- im Uhrzeigersinn beschrieben- folgendermaßen begrenzt (Hinweis: Die Grundstücksbereiche, deren Parzellennummern mit den Anfangsziffern 45 beginnen, werden im derzeit laufenden Flurbereinigungsverfahren „Wimsheim- Wumberg/ Feldlage“ neu geordnet; die dargestellte Parzellenaufteilung- und Nummerierung entspricht den der vorzeitigen Besitzeinweisung zugrundegelegten Grundstücksabgrenzungen- und Beteichnungen, die allerdings erst nach Abschluß des Flurbereinigungsverfahrens im Grundbuch eingetragen werden. Bei den mit den Anfangsziffern 35 beginnenden Flurstücks-Nummern handelt es sich um den, mit den Grundbucheintragen übereinstimmenden, aktuellen Katasterbestand):

Im Süden durch den Nordrand des ca 300 m südlich der K 4565 verlaufenden Gras- Waldweges, bzw. dessen geradlinige Verlängerung bis zum den Ausgangspunkt der Grenzbeschreibung bildenden Schnittpunkt mit der Ostgrenze der L 1175- Parzelle (Flst.Nrn. 4540).

Im Westen, zwischen der Einmündung des o.a. Waldweges und der K 4565, durch den Ostrand des durchschnittlich ca 200 m westlich der L 1175 verlaufenden, mit wasserdurchlässiger Decke ausgebauten,Waldweges.

Im Norden, ab Höhe der Einmündung des vorbeschriebenen Waldweges , durch die Nordwestgrenze des Kreisstraßenparzelle (Flst.Nr. 4554), bzw. deren ostgerichtete Verlängerung bis zum Schnitt mit der Westgrenze der Parzelle Flst.Nr. 3545.(Straßenaltparzelle Friolzheimer Straße+ Tiefenbronner Straße).

Im Osten, ab vorgenanntem Endpunkt Verlauf auf vorgeh. Westgrenze von Flst.Nr. 3545 bis zur Nordgrenze der L 1175- Parzelle (Flst.Nr. 4540) und weiter auf dieser und der Ostgrenze von Flst.Nr. 4540 zurück zum oben beschriebenen Ausgangspunkt der Grenzbeschreibung.

2. EINFÜGUNG IN VORGEORDNETE PLANUNGEN

a) REGIONALPLAN 2000 NORDSCHWARZWALD (RP 2000)

Der **Regionalplan 2000** (RP 2000), der am 8. Oktober 1990 genehmigt wurde, wird -entspr. seinen nachfolgend stichworthaft beschriebenen Planungszielen- ergänzend als Planungsgrundlage herangezogen.

Wimsheim ist im RP 2000, als Teil des Nahbereiches Heimsheim, dem Kleinzentrum Heimsheim und im Landesentwicklungsplan der Verdichtungsrandzone der Ballungsräume Karlsruhe und Stuttgart, sowie dem Mittelbereich Pforzheim mit dem Oberzentrum Pforzheim zugeordnet. Als eine der Hauptaufgaben wird Wimsheim die Weiterentwicklung der Gewerbestandortfunktion zugewiesen: „ bei Ausweisung gewerblicher Nutzflächen, ist dem Eigenbedarf örtlicher Gewerbe- und Industriebetriebe Rechnung zu tragen; dabei ist auch die Bodenvorratspolitik der Betriebe zu berücksichtigen“.

Der RP 2000 stuft den Ort als "Gemeinde ohne zentrale Orte" ein.

Obgleich im Bereich des GVV Heckengäu keine gewerblichen Entwicklungsschwerpunkte vorgesehen sind, werden- im Hinblick auf die infolge der getroffenen Wohnbauflächenausweisungen zu erwartenden Einwohnerzuwächse- auch zusätzliche gewerbliche Flächenbereitstellungen zur Schaffung entsprechend zugeordneter Arbeitsplätze für notwendig erachtet.

Da sowohl der bestehende Autobahnanschluß Heimsheim, wie auch der geplante Anschluß Wurmberg, nur in Querung der Ortslagen Friolzheims, bzw. Wimsheims und Wurmbergs erreicht werden können, sollten (Zit. FNP) „überregional operierende Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen hier (d.h. in vorliegendem Planungsgebiet) nicht angesiedelt werden. Besser wäre eine Ansiedlung maßstäblicher Betriebe, die das Naturumfeld als „weichen“ Standortfaktor nutzen könnten“.

Als weitere Entwicklungsziele werden im RP 2000 folgende Aufgabenbereiche benannt:

- * Vorhaltung ausreichender Entwicklungsflächen für die Betriebe;
- * Sicherstellung einer leistungsfähigen Verkehrerschließung bei günstigen Anbindungen an das regionale Straßennetz, jedoch vor allem ohne wesentliche Störung der Wohnlagen;
- * Minderung des Auspendlerüberschusses in die Nachbarregionen "Mittlerer Neckarraum" und "Mittlerer Oberrhein".

b) FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Die gerade abgeschlossene FNP- Fortschreibung beinhaltet die mit den Fachbehörden abgestimmte Darstellung des vorliegenden Baugebietes als Abrundung des im Emissionsfächer der Autobahn liegenden, bestehenden Gewerbebereiches „Breitloh“, der dort nach Verlegung der Sportanlagen ausgewiesen werden konnte. Weiterhin werden folgende grundsätzlichen Entwicklungsziele benannt:

- Erhaltung+ Weiterentwicklung gewerbl. Bauflächen unter Berücksichtigung einer guten Erschließungsanbindung und landschaftsbezogen maßstäblich vorgenommener Baumassenenwicklung.
- Größere Betriebe mit überörtlichen Verkehrsbeziehungen sollen nur in Autobahnnähe angesiedelt werden, um so unnötige Verkehrsbelastungen der Ortskerne zu vermeiden.
- Schaffung von Aussiedlungsmöglichkeiten für in der Ortslage störender und dort auch nicht entwicklungsfähiger Betriebe.
- Schaffung von neuen Arbeitsplätzen zur Senkung des Auspendleranteiles.
- Es wird ein an der Eingriffsintensität auszurichtender Anteil von Ausgleichsflächen- und Maßnahmen gefordert. Konkret werden im FNP folgende, direkt gebietsbezogenen Maßnahmen angeregt:

Gegen die klassifizierten Straßen soll die Bebauung im Obstbaumwiesenbereich min. 10 m, im Waldbereich min. 20 m zurückgenommen werden; der entstehende Freibereich soll zur Gebietseingrünung mit Gehölzen eingepflanzt werden. Zum künftigen Waldrand soll mit der Bebauung ein Waldabstand von 30 m eingehalten werden. Bei der Körperschaftsforstdirektion ist- zur Absicherung der Waldinanspruchnahme- ein Umwandlungsantrag zu stellen

3. ANSTÖSSE FÜR DIE BEBAUUNGSPLANUNG UND AUSGANGSLAGE FÜR DIE PLANUNG

a) ENTWICKLUNGSANSTÖSSE

Innerhalb der Ortslage sind keinerlei Neuansiedlungsflächen für Gewerbebetriebe vorhanden. Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Gewerbe- und Handwerksbetriebe sind wegen fehlender Erweiterungsflächen, aber auch wegen gegebener Verkehrs- und Emissionsprobleme erheblich erschwert, wenn nicht gar völlig ausgeschlossen.

Das bestehende Gewerbegebiet „Breitloh“ ist nahezu vollständig bebaut; die wenigen, noch freien Bauflächen im angrenzenden GE- Teilgebiet „Breitloh III“ werden für den Eigenbedarf, bzw. als Kapitalreserve zurückgehalten.

Insofern sieht sich die Gemeinde gezwungen, zur Deckung der insbesondere aus örtlichem Bedarf resultierenden Baulandflächennachfrage, aber auch zur Schaffung dringend benötigter Arbeitsplätze am Wohnort (= Minderung des Auspendlerüberschusses), neue Gewerbeflächen auszuweisen. Hierfür wurden im Rahmen der vor Kurzem abgeschlossenen FNP- Fortschreibung alternative Entwicklungsbereiche untersucht. Abwägungsergebnis der vergleichenden Bewertung war die Festlegung auf vorliegendes Baugebiet.

b) AUSGANGSSITUATION + RAHMENVORGABEN AUS VORGEZOGENER TÖB- BETEILIGUNG

Im Rahmen der FNP- Fortschreibung wurden die wesentlichen Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung und die erforderlichen landespflegerischen Einbindungs- und Ausgleichsziele diskutiert und formuliert (s. hierzu Kap. 2 b).

Der gemäß § 10 Landeswaldgesetz B+W zur Verwirklichung des Planungsvorhabens erforderliche Waldumwandlungserklärung wurde zwischenzeitlich bereits durch die Körperschaftsforstdirektion abgegeben.

Bereits im Vorgriff auf die Erarbeitung detaillierter Planungskonzepte, hat die Gemeinde die Stellungnahmen und Anregungen der von der Planung wesentlich betroffenen Fachbehörden eingeholt. Dabei wurden insbesondere folgende Aspekte angesprochen:

Regionalverband Nordschwarzwald, v. 16.9.99: Flächenbereitstellung bevorzugt für örtliches Gewerbe; Hinweis auf (allerdings nicht direkt angrenzenden) „schutzbedürftigen Bereich für Forstwirtschaft“; Hinweis auf erforderliche (s.o.= bereits erfolgte) Abstimmung mit der Forstdirektion bezüglich der Gebietsabgrenzung.

Polizeidirektion Pforzheim, v. 17.8.99: Beschränkung auf max. 1 Anbindung an L 1175 oder K 4565 mit entspr. Linksabbiegerspur; Ausschluß von Grundstückszufahrten zu den klassifiz. Straßen.

Straßenbauamt Calw, v. 17.9.99: Ergänzend zu den Anregungen der Polizeidirektion wird folgendes angemerkt: Wegen erforderlichem Vorwegweisungsabstand wird ein Mindestabstand zwischen Gebietszufahrt und Kreuzung L 1175/ K 4565 gefordert. Alternativ wird auch ein Gebietsanschluß über einen neu zu schaffenden, 5- arnigen Kreisverkehrsplatz für möglich erachtet, der dann aber (lt. Gespr.mit BM Schühle v. 29.2.00) einen Außendurchmesser von min 50 m haben sollte. Weiterhin wird angeregt, für den möglichen Ausbau des Knotens L 1175/ K 4565 ausreichende Flächenvorsorge zu treffen und dabei insbesondere die Erhaltung des dort befindlichen Großbaumes zu sichern.

LRA Enzkreis/ Umweltschutzamt, v. 21.9.99: Erforderlicher Nachweis einer geordneten Entwässerung, incl. Regenwasserbehandlung. Fassung+ Ableitung der von außen zufließenden Niederschlagswässer. Untersuchung der Möglichkeiten der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung für das Planungsgebiet mittels Versickerung oder durch ortsnahe Einleitung in die Fließgewässer Hagenbach und Grenzbach; zur Schaffung von ausreichend fundierten Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlagen, wird die Erarbeitung eines Bodengutachtens angeregt.

Ergänzend werden folgende Festsetzungen und Maßnahmen empfohlen: Regenwasserrückhaltung über Zisternenhaltungen, Mulden-Rigolen-Systeme, Dachbegrünungen, Minimierung von Flächenversiegelungen, bzw. (wo möglich) Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen. Schaffung von Erdmassenausgleich durch entspr. Festlegungen von Straßen- und Gebäudebasishöhen.

Seitens des Fachbereiches Naturschutz wird die Erstellung eines Grünordnungsplanes angeregt. Dabei soll sich die Betrachtung der Eingriffs- Ausgleichsproblematik (gem. tel. Abstimmung zwischen Umweltschutzamt und BM Schühle v. 21.9.99) auf den einbezogenen Baumwiesenbereich beschränken, da die Ausgleichsfragen im Waldbereich im Zusammenhang mit der inzwischen erteilten Waldumwandlungsgenehmigung bewertet und gelöst wurden.

c) AUSWIRKUNGEN DES WINTERSTURMES LOTHAR + ABZULEITENDE RAHMENVORGABEN

Das Sturmereignis vom 26.12.99 hat paradoxerweise im Planungsgebiet selbst keine größeren Auswirkungen gehabt, im südlichen Randbereich jedoch erhebliche Schäden durch flächenhaften Windbruch erzeugt (s. hierzu Plan BESTANDSSITUATION/ Büro Weller+ BESTANDSPLAN/ Büro Dörr).

Insbesondere südlich des Waldweges an der Plangebietsgrenze ist eine Schneise entstanden. Zwischen der Autobahn und dem im wesentlichen auf der Gemarkungsgrenze Friolzheim/ Wimsheim verlaufenden Waldweg ist der Baumbestand nahezu komplett zerstört; auch im nördlichen Randbereich dieses Waldweges und insbesondere im Bereich des Anschlusses des die Westgrenze des Planungsgebietes bildenden Waldweges, sind erhebliche Windbruchschäden festzustellen.

Südlich der Plangebietsgrenze besteht derzeit ein einigermaßen intakter Hochwaldstreifen mit einer Tiefe von nur noch zwischen 35 – 100 m. Da der Wiederaufbau eines diesen Waldstreifen wieder verbindenden, neuen Waldkomplexes Jahrzehnte dauern wird, steht zu erwarten, daß dieser Restwaldbereich- nach der Freilegung der Bauflächen des Plangebietes- mit großer Wahrscheinlichkeit dem nächsten Sturmereignis zum Opfer fallen wird.

Ausgehend von dieser Situation, wird deshalb vorgeschlagen, das Planungsgebiet in einem späteren 2. Planungs- und Erschließungsabschnitt bis zum Grenzwaldweg zu erweitern und im Anschluß daran, durch einen ausreichend breiten gewerblichen Grünpuffer abgeschirmt, einen gestuften Waldrand aufzubauen. Hierbei wäre es sinnvoll, für eine kleinere, nördlich des Waldweges auf Friolzheimer Gemarkung liegende Teilfläche, einen Gemarkungsgrenzausgleich herbeizuführen, um so zu einer situationsabgeleiteten vernünftigen Abgrenzung von Siedlungskörper- und Natureinheit zu kommen. Seitens des Forstamtes, wurde dieser Vorschlag positiv beurteilt (s. AV zu Bespr. v. 17.2.00 mit OFR Wölfe).

Zur mittelfristigen verfahrensmäßigen Absicherung dieser Lösung sollte eine entspr. Anpassung der FNP- Aussagen im Rahmen der nächsten FNP- Fortschreibung vorgenommen werden.

4. BESITZVERHÄLTNISSE UND BODENORDNUNG

Die Gemeinde ist Eigentümerin sämtlicher Flächen im „engeren Planungsgebiet“. Ein Bodenordnungsverfahren ist daher nicht erforderlich. Deshalb können auch im Grenzbereich zu vorbeschriebenem Erweiterungsgebiet problemlos Teilgrundstücksflächen vorgehalten werden, die bei einer späteren Gebietserweiterung sinnvoll in die neue Grundstücksstruktur eingefügt werden können.

5. VER- UND ENTSORGUNG/ REGENWASSERABLEITUNG

Die Frischwasser- und die Stromversorgung können als gesichert betrachtet werden. Der Standort für die erforderliche Umspannstation wurde in Abstimmung mit dem zuständigen EVU (EnBW) so festgelegt, daß diese einerseits bereits in einem ersten Erschließungsabschnitt (Anbindung der Planstraße an K 4565+ Ausbau bis zum als vorläufige Wendemöglichkeit dienenden 90°- Abschwungkungsbereich der Planstraße) errichtet werden kann, andererseits aber auch im Hinblick auf die o.a. spätere Gebietserweiterung günstige Versorgungsentfernungen aufweist.

Da die Gemeinde wegen der gewünschten Breite des gewerblichen Nutzungsfächers die zulässigen Betriebsarten nicht ausschließlich auf solche Betriebe beschränken will, wo Belastungen der Oberflächenabwässer ausgeschlossen werden können (z.B. Verwaltungs- und Dienstleistungsbetriebe) und das Planungsgebiet überdies den für Wasserschutzgebiet/ Zone IIb geltenden Einschränkungsregelungen unterliegt, wird die Zielsetzung der schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 45b, 3) Wassergesetz B+W von vorneherein auf die Untersuchung der Beseitigung von Dachwässern beschränkt; mit der Bestimmung gem. § II,1.1 der Textl. Festsetzungen zum BBPL (Verbot von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleidächern) wird die Schadlosigkeit der abzuleitenden Dachwässer abgesichert.

Das im Auftrag der Gemeinde erstellte Bodengutachten (Büro f. Ingenieurgeologie Schmitt, Vaihingen/ Enz- Roßwaag v. 2.5. 2000= Anl. 4 der BBPL- Unterlagen) hat ergeben, daß die gegebene geologische Struktur in fast dem gesamten Planungsgebiet der Festsetzung der Komplettversickerung der Regenwässer entgegensteht. Insofern kann eine Rückhaltung oder Versickerung die Dachflächenwässer deren Beseitigung nur unterstützen, aber nicht ersetzen (s. hierzu § III, 3 (Hinweise) der Textl. Festsetzungen zum BBPL).

Aus diesen Gründen wird zur Abwasserbeseitigung ein „modifiziertes Trennsystem“ vorgesehen:

Die Dachwässer werden in jenen Bereichen in einen Regenwassertrennkanal eingeleitet, wo diese nicht direkt in randlich geführte, offene Gräben eingeleitet werden können. Diese offenen Gräben werden nördlich des Baugebietes zusammengefaßt und über einen offenen Graben (bzw. alternativ verdolt) dem Hagenbach im Bereich des ehemaligen Grundstückes der Friolzheimer Straße zugeleitet.

Die von außerhalb kommenden Oberflächenwässer werden über vorhandene, bzw. neu anzulegende Randgräben abgeleitet.

Die Belagwässer, wie auch die Schmutzwässer werden über einen Mischkanal der Kläranlage zugeleitet.

Da insofern dem Kanalsystem und der Kläranlage nur Schmutzwässer und die mehr oder weniger belasteten Belagwässer zugeleitet werden, kann davon ausgegangen werden, daß die vorhandenen Kapazitäten des bestehenden Kanalsystems und der Kläranlage zur Aufnahme der zusätzlichen Abwassermengen ausreichen werden.

6. PLANUNGSKONZEPTION

6.1 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

Die Planungssituation wurde- unter Berücksichtigung der bestehenden infrastrukturellen und verkehrlichen Anlagen und die Entwicklungsvorgaben von RP 2000 und FNP- in einer Reihe von alternativen Voruntersuchungen (insgesamt 5 Vorentw.-Alternativen A- D1) konzepthaft dargestellt und überprüft.

Im Rahmen eines detaillierten Abwägungsprozesses (s. hierzu „Kap. 6c) Erläuterungsbericht zur Vorplanung= Variantenvergleich) wurden die einzelnen denkbaren Entwicklungs- und Erschließungsalternativen einander wertend gegenübergestellt. Als Ergebnis der Abwägung und im Abstimmungskontakt mit den dabei unmittelbar betroffenen Fachbehörden, wurde daraus vorliegendes Planungskonzept entwickelt.

a) Planungsprogramm und städtebauliche Hauptziele

- Dem Planungsprogramm werden vorläufig, angelehnt an die Vorgaben des RP 2000, Betriebsflächen für kleinere bis mittlere Betriebe mit Grundstücksgrößen von durchschnittlich 1500 bis max. 3500 qm zugrundegelegt.
- Die Gebäudeausrichtungen und seitlichen Grundstücksbegrenzungen werden in der Regel senkrecht zur Straße geführt, um so zwickelfreie Grundstücksausnutzungen zu ermöglichen.
- Wohnungen werden nur größenbeschränkt als Ausnahme für einen beschränkten Personenkreis und nur in zeitlichem Zusammenhang mit der Errichtung der Betriebsgebäude (keinesfalls vor diesen) zugelassen, um so die plangezielte gewerbliche Nutzung des Gebietes sicherzustellen und zu verhindern, daß hier auf preiswerteren Baugrundstücken schwergewichtig wohnorientierte Nutzungen entstehen.
- Im Hinblick auf die gegebene landschaftliche Einbindung und die geplante intensive randliche Eingrünung des Gebietes, die als gering einzustufende Außenwirkung im Landschaftsgefüge, wie auch die zu erwartenden Betriebsgrößen, wird- ausgenommen die Beschränkung auf maximal 2 Vollgeschosse- sollte bewußt weitgehend auf Entwicklungsbeschränkungen (z.B. Festsetzung einer EFH- Obergrenze) verzichtet werden.

Um hier jedoch die in § 21,4) BauNVO indirekt eingeführten Höhenbegrenzung überwinden zu können, wurden Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhen bestimmt, die einen sehr großzügigen Entwicklungsrahmen beschreiben, andererseits aber auch unvertretbare extreme Baumassen- und Höhenentwicklungen ausschließen.

- Das Planungskonzept für das „engere Planungsgebiet“ berücksichtigt bereits die sich aus der möglichen Gebietserweiterung bis zur Gemarkungsgrenze ergebenden verkehrlichen und allgemeinen städtebaulichen Anschlußbedingungen (s. Vorentw. Varianten D+ D1, sowie nachrichtl. dargestellten Erweiterungsanschluß).
- Auf der Grundlage einer gemeinsam mit der Forstverwaltung abgehaltenen Besprechung v. 17.2.00 wurden bezüglich der waldgerichteten Randausbildung des „engeren Planungsgebietes“ folgende Festlegungen abgestimmt:

Die Bauflächenabgrenzung am derzeitigen südlichen Gebietsrand kann auf 15 m Waldabstand reduziert werden: Seitens der Forstverwaltung wird eine entspr. Randausbildung des hier (s.o.) ohnedies als gefährdet eingestuften Restwaldbereiches angestreut (Rücknahme einzelner noch im Randbereich stehender Bäume, bzw. entspr. Aufbaustufung bei event. Rekultivierungsmaßnahmen). Am westlichen Gebietsrand soll jedoch der 30 m- Waldabstand zum waldseitigen Grabenrand westlich des Waldweges durch entspr. Baugrenzziehung eingehalten werden.

- Für die angrenzenden, bestehenden Ortslagen ergibt sich nach der Bebauung des Planungsgebietes- infolge der verbesserten Abschirmungswirkung durch die Gewerbebauten- eine wesentliche Reduzierung des Autobahnlärms.

b) Verkehr

- Aus den im Rahmen der Variantenvergleiche angestellten Untersuchungen hat sich klar ergeben, daß aus übergeordneten Verkehrsgesichtspunkten vorrangig ein Verkehrsanschluß an die L 1175 anzustreben ist. Da aber- im Hinblick auf die gewünschte Erschließungsabschnittsbildung (gewerbeflächenbedarfsbezogene Aspekte, bzw. Berücksichtigung des aus den Wintersturmschäden resultierenden Holzüberangebotes) der Verkehrsanschluß und die Ver- und Entsorgungsanbindung aus Gefällegründen von der K 4565 (Tiefenbronner Straße) aus erfolgen sollten, hat sich die Gemeinde entschlossen, zusätzlich zum „Hauptanschluß mit Linksabbiegerspur“ an die L 1175, einen „Nebenanschluß mit Straßenaufweitung“ (aber ohne Linksabbiegerspur) an die K 4565 auszubilden (s. hierzu Schr. BM Schühle v. 16.3.00 an Str.bauamt Calw mit entspr. Detailbegründung). Auf die in den VE-Varianten A-D vorgesehenen „Notausfahrten“ kann bei dieser Lösung verzichtet werden.
- Um in der Zukunft den Bau eines (dann allerdings nur- 4- armigen) Kreisverkehrsplatzes an der Kreuzung Tiefenbronner Straße- K 4565/ L1175 offenzuhalten, wird dieser durch nachrichtliche Ausweisung des gegebenen Flächenbedarfes und die erforderliche Bauflächenrücknahme im Planungsgebiet entsprechend planerisch so berücksichtigt, daß auch die im BBPL mit Erhaltungsgebot geschützte Blutbuche erhalten werden kann.
- Das Erschließungskonzept berücksichtigt sowohl die mögliche Süderweiterung des Planungsgebietes, als auch die Wegbeziehungen zum Waldbereich (Spazierwege, Pausenerholung).
- Der Straßenquerschnitt soll den funktionalen Erfordernissen eines Gewerbegebietes entsprechend, ausreichend großzügig dimensioniert werden. Vorgesehen wird als Regelquerschnitt folgende Gliederung: 1,5 m Gehweg, 6,5 m Fahrbahn, 2,0 m Parkierungsstreifen (durch Weißmarkierung von Fahrbahn abgetrennt). Die Parkstreifenbreite wurde dabei bewußt auf die für PKW erforderliche Breite beschränkt, um damit zu dokumentieren, daß die Gemeinde davon ausgeht, daß LKW's und Lastzüge grundsätzlich auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen sind.

Da momentan weder die Grundstücksaufteilungen, noch die jeweiligen betrieblichen Funktionsbedürfnisse bekannt sind, wird auf eine Längsgliederung des Parkierungsstreifens durch Baumstandorte verzichtet; stattdessen werden im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen entsprechende Pflanzgebotsanforderungen im privaten Straßenrandbereich festgesetzt. Um jedoch eine Mindestzahl öffentlicher PKW- Stellplätze im Parkierungsstreifenbereich sicherzustellen, werden die Zufahrtbreiten auf im Regelfall 8 m Breite begrenzt. Aus Verkehrssicherheitsgründen werden Zu- und Abfahrten von und zu den klassifizierten Straßen ausgeschlossen.

- Die Stichstraße 1 wird zur Schaffung von kleineren Grundstückseinheiten eingeführt. Die Wendepalette (Typ 3 gem. EAE) dient 3-achs. Müllfahrzeugen und LKW's bis 22 to. Lastzüge müssen hier entweder rückwärts ein- oder ausfahren oder auf den jeweiligen Baugrundstücken wenden.
- Am Ende der Stichstraße 2 (mögl. Erweiterungsanbindung) wird eine provisorische Wendemöglichkeit für LKW- Züge angeboten.
- Radwegführung: Auf die in einer BBPL- Alternative enthaltene Radwegtrasse entlang der Friolzheimer Straße wird aus folgenden Gründen verzichtet: Die weiterführende Anbindung Richtung Friolzheim fehlt; der Radwegverkehr wird sicher ohnedies auch weiter über die „Steig“ und die Verbindung entlang „Breitloh III“ verlaufen; im übrigen wäre alternativ auch eine Führung über den neuen Radweg Richtung Schützenhaus und dessen Weiterführung durchs vorliegende GE-Gebiet möglich.

c) Grünordnung

Die hier vorgesehenen Festsetzungen dienen vorrangig der Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten siedlungsbedingten Eingriffe, haben jedoch ergänzend auch Gliederungs- und Einfüpfungsfunktion für das Gesamtgebiet. Folgende, stichworthaft angeführten Aspekte sind insofern auch bestimmender Bestandteil der städtebaulichen Planung:

- * Abpufferung des Gebietes zu den Waldzonen und gegen die klassifizierten Straßen, sowie Schaffung einer verbindenden Grünkulisse zur freien Landschaft am nordwestlichen Gebietsrand durch gestuften Grönaufbau mit vorgeschaltetem öffentlichem Grönbereich und ergänzendem privaten Pflanzgebotstreifen
- Auf öffentliche Baumpflanzgebote im Straßenraum wird (ausgen. Gröbinsel bei Trafostation) verzichtet; stattdessen sollen die im Vorgartenbereich lt. § 1,8.2.2 der Textl. Festsetzungen im Privatbereich zu pflanzenden Bäume im Zuge der Erschließungsarbeiten gleich mit gepflanzt werden und vertraglich bei den Grundstückskaufverträgen im Bestand abgesichert werden (wo Veränderungen notwendig werden, müssen die Bäume durch die Privateigentümer umgepflanzt, bzw. durch Bäume gleicher Art und Grööße ersetzt werden): Auf diese Weise wird sichergestellt, daß relativ bald eine homogene Begröünung des öffentlichen Raumes geschaffen wird (Beispiel Sternenfels).
- * Dachflächen von Flachdächern oder bis zu max. 10° geneigten Dächern müssen deshalb zwingend begröünt werden, um hier zu Abminderungen der Eingriffsauswirkungen zu kommen, aber auch zusätzliche Rückhaltekapazitäten für Niederschlagswasser zu erhalten.
- * Grundsätzlich wird deshalb der wesentliche Teil des Eingriffsausgleichs im privaten Grundstücksbereich abverlangt, weil dort ja auch schwergewichtig die Eingriffe in Natur- und Landschaft durch Überbauung und Versiegelung erfolgen werden.
- * Die Pflanzgebotstreifen am nördlichen, westlichen und östlichen Gebietsrand können- bei einer möglichen Nutzung als Versickerungszonen- im naturschutzrechtlichen Sinne doppelte Ausgleichsfunktionen übernehmen.

Die übergreifenden landespflegerischen Zielvorstellungen, die Eingriffsbilanzierung und die hieraus abgeleiteten Kompensationsanforderungen- und Maßnahmen, die als entspr. gröünordnerische Festsetzungen in den BBPL integriert worden sind, ergeben sich aus dem GRÖÜNORDNUNGSPLAN.

6.2 DETAILBEGRÖÜNDUNG EINZELNER TEXTL. FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN (Gliederung erfolgt entspr. Nummerierung der Textl. Festsetzungen)

Sofern vorstehend nicht bereits angesprochen, bzw. im Rahmen des GRÖÜNORDNUNGSPLANES (Anlage 3b) erläutert, werden die Ziele und Zwecke der einzelnen Festsetzungen nachfolgend stichworthaft erläutert:

- I, 1.2 Die genannten Vergnügungsstätten erzeugen erfahrungsgemäß ein sehr hohes Verkehrsaufkommen (PKW's und Kräder) gerade in den auch in GE- Bereichen ruhigen Abend- und Nachtstunden. Dieser Verkehr würde zu einem großen Teil durch den Ort verlaufen. Um ähnlichen Beeinträchtigungen wie bei vergleichbaren Situationen (s. z.B. bei ehemaliger Disko im Mönsheimer GE- Gebiet), werden solche Betriebe ausgeschlossen.
- I,6. Lt. LBO sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 3 m verkehrssicher. In der gegebenen topografischen Situation wird die getroffene Beschränkung auf max. 2m im Nachbarschutzinteresse, aber auch aus städtebaulichen Gründen (Erscheinungsbild) für erforderlich erachtet.
- I,7. Die Stauraumvorschriften und die Lage-, Größen- und Zahlbeschränkungen bei Grundstückszufahrten dienen der Verkehrssicherheit, bzw. auch der Funktionssicherung des Parkierungstreifens. Mit dem Ausschluß von Stellplätzen im Pflanzstreifenbereich soll dessen Gliederungs- und Ausgleichsfunktion gewährleistet werden.
- 1,8. Bezüglich der Erläuterung und Begründung der grünordnerischen Vorschriften wird auf den GRÜNORDNUNGSPLAN (Anl. 3b) der BBPL- Bestandteile) verwiesen.
- II,1.1-2 Mit den hier getroffenen Definitionen und Einschränkungen soll die Einfügung in die Umgebungssituation und die Erfüllung der oben beschriebenen städtebaulichen Zielsetzungen abgesichert werden.
- II,2. Die Festsetzungen dienen der Vermeidung störender Erscheinungs- und Gestaltungsformen.
- II,3. Mit den vorgesehenen Regelungen bezüglich Höhe, Material und Lage der zulässigen Einfriedigungen soll ein siedlungsgerechtes Erscheinungsbild, wie auch eine landschaftsverträgliche Einfügung abgesichert werden.
- II,5. Hier werden die in der "Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser v. 22.3.99" enthaltenen Gedanken und Vorgaben einer Synthese zwischen Ökologie und Kostenbewusstsein aufgegriffen, wobei aber auch der mit der Wasserschutzgebietsfestsetzung verfolgte Ressourcenschutzgedanke nicht unberücksichtigt bleibt: Die Frage der Einleitungserlaubnis (Versickerungszulässigkeit) für Oberflächenwässer von Belagflächen muß jeweils im Einzelfall fachtechnisch durch die zuständige Fachbehörde geprüft werden.

7. KONFLIKTANALYSE UND KOMPENSATIONSBESCHREIBUNG

a) Auswirkungen der Bebauungsplanung

Die Verwirklichung der Bebauungsplanung wird, insgesamt gesehen, zu einer Erhöhung des Überbauungs- und Versiegelungsgrades und damit zu einem Verlust an belebter Bodenfläche und durch Reduzierung von versickerungsfähigen Bodenflächen, zu geringeren Grundwasserneubildungsraten führen. Insbesondere im Bereich der als öffentliche oder private Grünflächen/ Pflanzgebietsstreifen festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zu Schutz, Pflege+ Entwicklung von Natur und Landschaft“, werden sich jedoch auch positive Veränderungen durch entsprechende Aufwertung dieser Bereiche ergeben.

Mit den sonstigen im Rahmen der grünordnungsrechtlichen Vorschriften (Pflanzbindungen+ Pflanzgebote) getroffenen Festsetzungen und den Vorschriften zur Dachflächenniederschlagswasserableitung, werden wesentliche Abminderungen der siedlungsbedingten Eingriffsauswirkungen erreicht werden; dies gilt u.a. auch für die Begrünungsvorschriften für bis 10° geneigte Dächer.

Im übrigen wird auf die Beschreibungen, Bewertungen und Zielvorgaben des GRÜNORDNUNGSPLANES (s. Anlage 3b) verwiesen.

b) Abwägung

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich (§ 1,3) BauGB). Sie entspricht den Zielen von Raumordnung und Landesplanung und den Darstellungen der FNP- Fortschreibung.

- Mit vorliegendem BBPL soll- neben der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung der koordinierten Entwicklungssteuerung- eine dem Wohl der Allgemeinheit entspr. sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet, eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden (§ 1,5) BauGB); insbesondere wurden dabei auch die Einzelziele nach § 1,5) BauGB berücksichtigt: § 1,5), 1.- 4.+ 7.+ 8. BauGB.
- Weiterhin wurde die Planung unter dem Aspekt des "schonenden und sparsamen Umganges mit Grund und Boden" (§ 1a,1. BauGB) erstellt.

Mit der Beachtung und Berücksichtigung der o.a. Vorgaben und der Abstimmung der Entwicklungsziele untereinander, sowie der in die Planung eingestellten Berücksichtigung nachbarlicher Belange innerhalb des Plangebietes und den im BBPL festgesetzten Maßnahmen zu Ersatz, Minderung und Ausgleich der siedlungsbedingten Beeinträchtigungen, ist dem Abwägungsgebot gem. § 1,6), bzw. § 1a BauGB, sicherlich in ausreichendem Maße Rechnung getragen worden; ergänzend wird auf die im GRÜNORDNUNGSPLAN (s. Anlage 3b) enthaltenen Detailausführungen zur Abwägung verwiesen.

8. ÜBERSCHLÄGIGE BERECHNUNGEN

8.1 ÜBERSCHLÄGIGE FLÄCHENBERECHNUNGEN (in qm)

1. Bruttogesamtgebiet	60 300
<u>./. vorh. Verkehrs-+ Verk.grünfl. im Bereich von K 4565 und L 1175</u>	<u>- 7 100</u>
2. Abzugspflicht. Masse= engeres Planungsgebiet	
(Forstfläche= ca 45 300+ Fläche priv. Baumwiesen incl. Wirtsch.weg= ca 7 900)	53 200
3. Aufzubringende öffentl. Flächen im engeren Planungsgebiet	
a) Verkehrs-+ Verk.grünflächen	4 850
b) Öffentl. Grünflächen	5 400
<u>Öffentl. Flächen engeres Planungsgebiet (= ca 19,3% an abz.pfl. Masse)</u>	<u>- 10 250</u>
4. Nettobauland	<u>42 950</u>

8.2 ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENSCHÄTZUNG+ AUSSAGEN ZUR VORGESEH. FINANZIERUNG

Vorbemerkung: Da im derzeitigen Planungsstadium noch keine detaillierten Fachplanungen vorliegen, dürfen die nachfolgenden Kostenangaben nur als grober Anhaltsrahmen der zu erwartenden Kosten gewertet werden. Bei den Rodungskosten (Freilegung) wird davon ausgegangen, daß die hier anzusetzenden Aufwendungen durch die Erträge aus dem Holzverkauf ausgeglichen werden. Für die übrigen Kosten wird von folgenden Ansätzen ausgegangen:

* Straßen, Wege, Verk.grün+ Straßenbeleuchtung- und Entwässerung	4850 qm x 200.-=	970 000.-
* Linksabbiegerspurbauwerk auf L 1175 , pauschal ca		300 000.-
* Aufweitung K 4565 incl. Wiederherstell. Straßenbeläge bei Kanal-+ Wassertrasse, ca		90 000.-
* Abwasserkanal im Mischsystem	700 m x 900.-=	630 000.-
* Trennkanal für Dachflächenwässer	300 m x 900.-=	270 000.-
* Frischwasserzuleitung	700 m x 450.-=	315 500.-
* Neuanlage Entwässerungsgräben	250 m x 120.-=	30 000.-
* Baum- u. Strauchpflanzungen im öff. Bereich, incl. Planum + Raseneinsaat gesch. mit		130 000.-
* Ausgl.maßnahmen außerh. des BBPL- Geltungsbereiches (lt. GOP), pauschal ca		90 000.-

Geschätzte Baukosten **DM 2 825 000.-**
Zuzügl. vorläuf. geschätzte Kosten für Ablösung Unterhaltungskosten Kreisbauwerk ca 75 000.-

GESAMTKOSTEN **ca DM 2 900 000.-**

Die Gemeinde ist in der Lage, diese Kosten aus Grundstücksverkäufen im Gebiet, bzw. aus einzustellenden Haushaltsmitteln abzudecken.

9. ZUSAMMENSTELLUNG DER BESTANDTEILE DER BEBAUUNGSPLANUNG

Anlage 1: Planzeichnung mit Zeichenerklärungen und Verfahrensvermerken

Anlage 2: Textliche Festsetzungen zum BBPL

Anlage 3a: Begründung zum Bebauungsplan mit Übersichtsplan auf Deckblatt

Anlage 3b: Grünordnungsplan (Landespfl. Planungsbeitrag)

Anlage 4: Hydro- geologisches Gutachten (Untersuchungsbericht 1701 zur Versickerung von Niederschlagswasser im Erschließungsgebiet „Breitloh- West“ in Wimsheim)

Gefertigt: Im Auftrag der Gemeinde Wimsheim

Architekturbüro Weller, Mönsheim
Stand: 12. Dezember 2000

Wimsheim, den 12. Dez. 2000

Bürgermeister:

