

Gemeinde Wimsheim

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

5. ÄNDERUNG GEWERBEGEBIET „BREITLOH-WEST“

vom 06.02.2018

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke
- E Anhang



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Art. 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103).

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) zum Bebauungsplan „5. Änderung Gewerbegebiet „Breitloh-West“, Gemeinde Wimsheim, Enzkreis, Baden-Württemberg, Peter Endl (Dipl. Biol.), Filderstadt, den 25.09.2017

5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 GE – Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art soweit diese nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen,
- Bordelle sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

Nicht zulässig im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Obergrenze der Grundflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen: maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.).

A2.1 Obergrenze der Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl als maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich entsprechend Planeinschrieb nach der festgesetzten **maximalen Gebäudehöhe (GH max.)** in m ü. NN

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) in m ü. NN wird an der Oberkante Attika gemessen.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe kann auf max. 20 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche für technisch bedingte Aufbauten (z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Aufzugsanlagen, Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen) um max. 5,0 m überschritten werden. Die technischen Aufbauten sind von der Gebäudekante (Attika) mindestens 5,0 m zurück zu versetzen.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe kann für Umwehrungen, Brüstungen und Absturzsicherungen um max. 0,60 m überschritten werden.

Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe kann mit Solaranlagen und Photovoltaikmodulen um max. 1,50 m überschritten werden (flächenmäßig keine Beschränkung).

A3 Bauweise

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

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:

a: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

A4.1 Offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und nur soweit der Abstand der Garagen / Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5,00 m beträgt. (Überdachte Stellplätze (Carports) sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.)

A4.2 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen der L 1175 (Friolzheimer Straße) und den straßenseitigen Baugrenzen.

A5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A5.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Zu- und Abfahrtsverbote)

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht auf die angrenzenden Flächen zu- bzw. abgefahren werden darf, sind im Plan festgesetzt.

A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A6.1 Beseitigung von Niederschlagswasser / modifiziertes Mischsystem

Im Plangebiet ist eine nach Schmutzwasser sowie eine nach verschmutztem und unverschmutztem Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Es darf nur unverschmutztes Oberflächenwasser (z.B. Dachflächenwasser, Oberflächenwasser Pkw-Stellplatzflächen) in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Häusliche und gewerbliche Abwässer sowie ggf. verschmutztes Oberflächenwasser aus Straßen- und Hofflächen mit Warenumschlag (Ladezonen) sind an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Eine Retention des Niederschlagswassers muss durch geeignete dezentrale Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Zisternen, Mulden-Rigolensystem) gewährleistet werden. Der Abfluss der Niederschlagswasserbeseitigung aus dem Gebiet ist auf 30 l/s*ha begrenzt.

Materialien mit Niederschlagswasserkontakt

Dacheindeckungen, sowie Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre und ähnliche der Verwitterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle aus Zink, Blei, Kupfer, deren Legierungen und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

A6.2 Dachbegrünung / Solaranlagen / Photovoltaik

Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 10° sind mit Ausnahme von Terrassen, Glasdächern, Oberlichtern und technischen Aufbauten auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 8 cm durch Ansaat von artenreichen Kräutermischungen dauerhaft extensiv zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

A6.3 Oberflächenbelag Stellplätze / Hofflächen

Offene PKW-Stellplätze und Hofflächen die nicht dem LKW-Verkehr dienen, sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Sickerpflaster, in Sand verlegtes Pflaster etc.) zu erstellen.

A6.4 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind energiesparende und insektenfreundliche Lampen, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen, zu verwenden.

A6.5 Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme V1 - Zeitliche Beschränkung für Rodungsarbeiten

Eine Fällung der vorhandenen Gehölze im Plangebiet ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum von 1. Oktober bis einschließlich Februar, zulässig.

Vermeidungsmaßnahme V2 - Zauneidechsen

Die von der Zauneidechse besiedelten Flächen (trocken-warmer Böschungsbereich an der Maybachstraße), sind auf einer Breite von 5 m vollständig zu erhalten. Ein Befahren, Betreten oder die Lagerung von Material ist in diesem Bereich nicht zulässig. Weiterhin ist die Lebensraumfläche während der Bauzeit gegenüber der vorgesehenen Baufläche mittels Amphibienschutzzaun abzugrenzen.

A7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A7.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung 1 (pb 1) – Einzelbäume

Die mit Pflanzbindung belegten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere während der Bauphase sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung zu sichern. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

A7.2 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

Pflanzzwang 1 (pz1) – Begrünung von Stellplätzen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Stellplatzanlagen sind so zu begrünen, indem für jeweils 5 PKW-Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm (gemessen in 1,00 m Höhe), zu pflanzen ist (Pflanzenarten entsprechend Pflanzliste im Anhang).

Pflanzzwang 2 (pz2) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Mindestens 20 % der privaten Grundstücksfläche ist als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

B

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung

Dachform / -neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausnahmen bezüglich der Dachneigung und –form sind zulässig:

- für untergeordnete Dächer, untergeordnete Bauteile, Vordächer und Dächer von Vorbauten etc..

Dachdeckung

Vgl. Ziffer A6.2 „Dachbegrünung“

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig (vgl. Ziffer A2.2)

B2

Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Je Grundstück sind maximal zwei freistehende Werbeanlagen in Form von Stelen sowie maximal 3 freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten zulässig.

Der Abstand dieser Anlagen von den äußeren Fahrbahnrandern der Kreisstraße K 4565 (Tiefenbronner Straße) muss mindestens 10 m bzw. von den äußeren Fahrbahnrandern der Landesstraße L 1175 (Frielzheimer Straße) mindestens 40 m betragen. Die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen in Form von Stelen innerhalb des Abstands von 40 m zur Landesstraße bedarf der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Die Höhe der freistehenden Werbeanlagen in Form von Stelen darf 5 m und die Werbefläche je Anlage 8 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur in Form von Schriftzügen und firmeneigenen Logos zulässig. Sie dürfen in der Höhe nicht über die Attika der jeweiligen Fassadenseite hinaus ragen. Je Fassadenseite ist maximal eine Werbeanlage in Form eines (1) Schriftzugs und in Form eines (1) Firmenlogos zulässig.

Zulässig sind Schriftzüge aus Einzelbuchstaben bis zu einer Buchstabenhöhe von max. 2,0 m.

Die Länge des einzelnen Werbeschriftzuges darf 1/5 der Länge der Fassadenseite, jedoch nicht mehr als 10,0 m, betragen.

Die Werbefläche des Firmenlogos darf 4 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen dürfen nicht blendend und nicht mit wechselnden Farben ausgeführt werden.

Im Plangebiet sind unzulässig: – Booster (Lichtwerbung am Himmel).

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Einfriedungen

Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen und als blickoffene Zäune, bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

Einfriedungen zur Abgrenzung der Grundstücke untereinander sind in Form eines blickoffenen Zauns bis zu einer Höhe von max. 2,50 m zulässig.

C HINWEISE

C1 Archäologische Bodendenkmale

(§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG)

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

C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

Aus bereits vorhandenen Bodenuntersuchungen ist bekannt, dass im Bereich des Gewerbegebietes mit geogenen Belastungen durch Schwermetalle zu rechnen ist. Dies ist bei der Entsorgung von überschüssigem Erdaushub zu beachten. Soweit möglich, ist anfallender Bodenaushub auf den Grundstücken wiederzuverwerten.

C3 Grundwasserschutz

Das Gewerbegebiet liegt in der weiteren Schutzzone III B des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiet „Quelle und Tiefbrunnen Lerchenhof“ des Zweckverbandes Frielzheim-Wimsheim. Geothermische Bohrungen sind im Gewerbegebiet nicht erlaubnisfähig, da sie in den genutzten Grundwasserleiter eingreifen würden. Die entsprechende Rechtsverordnung ist einzuhalten.

C4 Altlasten- und Bodenschutzkataster

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen derzeit keine Einträge im Altlasten- oder Bodenschutzkataster des Landratsamtes Enzkreis vor. Aus bereits vorhandenen Bodenuntersuchungen ist bekannt, dass im Bereich des Gewerbegebietes mit geogenen Belastungen durch Schwermetalle zu rechnen ist.

C5 Geotechnik

Im Plangebiet stehen unter quartären Deckschichten unterschiedlicher Mächtigkeit vermutlich die Schichten des Oberen Buntsandsteins an, die bereichsweise von tonig-mergeligen Schichten des Unteren Muschelkalks überlagert werden.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Rötton-Formation und Gesteinen des Unteren Muschelkalks. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastablagerung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichend Abstand der Fundamente zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Auf das im Auftrag der Gemeinde zum BP „Breitloh-West“ i.K.g. am 15.12.2000 erstellte Hydrogeologische Gutachten „Untersuchungsbericht 1701 zur Versickerung von Niederschlagswasser im Erschließungsgebiet „Breitloh-West in Wimsheim“, Büro f. Ingenieurgeologie Schmitt, Vaihingen/Enz Roßwaag v.2.5.2000, wird verwiesen. Dieses hat ergeben, dass die gegebene Struktur in fast dem gesamten Planungsgebiet der Festsetzung der Komplettversickerung der Regenwässer entgegensteht. Insofern kann eine Rückhaltung oder Versickerung die Beseitigung der Dachflächenwässer nur unterstützen aber nicht ersetzen.

C6 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Gemeinde ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

C7 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat 20.12.2016
§ 2 Abs. 1 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 23.12.2016
§ 2 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit 12.06.2017
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB – 12.07.2017

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange 31.05.2017
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB – 12.07.2017

Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat 24.10.2017

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung 27.10.2017
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs 06.11.2017
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB – 08.12.2017

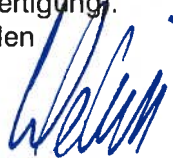
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung 25.10.2017
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB – 08.12.2017

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes - 6. FEB. 2018
§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften - 6. FEB. 2018
§ 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

Wimsheim, den




Mario Weisbrich, Bürgermeister

- 9. FEB. 2018

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

1 6. FEB. 2018

Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

1 6. FEB. 2018

E ANHANG

Pflanzliste

Zur Anwendung sollten die nachfolgend aufgeführten heimischen oder standortgerechten Gehölzarten kommen.

Pflanzengruppe	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (m)	Straßenraum Parkplatz
Bäume	Acer campestre	Feld-Ahorn	10-15	
	Acer campestre 'Elsreijk'	Feld-Ahorn	8-10	x
	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	20-30	x
	Acer platanoides 'Columnare'	Spitz-Ahorn	10-20	x
	Acer platanoides 'Olmstedt'	Spitz-Ahorn	10-20	x
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	20-30	x
	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	10-20	
	Carpinus betulus	Hainbuche	15-20	
	Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche	15-20	x
	Fagus sylvatica	Rot-Buche	20-30	
	Fraxinus excelsior	Esche	20-30	
	Fraxinus excelsior 'Diversifolia'	Esche	-20	x
	Fraxinus excelsior 'Atlas'	Esche	-20	x
	Fraxinus excelsior 'Westh.Glorie'	Esche	-20	x
	Plantanus acerifolia	Platane	20-30	x
	Prunus avium	Vogel-Kirsche	10-25	
	Quercus petraea	Trauben-Eiche	20-30	x
	Quercus robur	Stiel-Eiche	20-30	x
	Sorbus aria	Mehlbeere	10-15	
	Sorbus torminalis	Elsbeere	10-15	
	Tilia cordata	Winter-Linde	20-25	
	Tilia cordata 'Greenspire'	Stadt-Linde	15-20	x
	Tilia cordata 'Rancho'	Kleinbl. Winter-Linde	-20	x
	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	20-30	
	Obstbaumhochstämme in Arten und Sorten sowie Wildobstsorten			
Sträucher	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	2-5	
	Corylus avellana	Haselnuß	2-8	
	Crataegus laevigata	Zweigrieffl. Weißdorn	2-5	
	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	2-5	
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	2-6	
	Ligustrum vulgare	Liguster	1-5	
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	2-4	
	Prunus spinosa	Schlehe	2-3	
	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	2-4	
	Rosa canina	Hunds-Rose	1-3	
	Rosa rubiginosa	Wein-Rose	1-2	
	Salix cinerea	Grau-Weide	3-5	
	Salix purpurea	Purpur-Weide	2-4	
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	2-7	

Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	2-5	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	3-5	
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	3-5	

Quellen:

Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU, Karlsruhe

2002 Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter Stand 2012

Potentielle natürliche Vegetation und naturräumliche Einheiten, LfU, 1992

Gemeinde Wimsheim

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

5. ÄNDERUNG GEWERBEGEBIET „BREITLOH-WEST“

vom 06.02.2018

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 7 Gutachten / Untersuchungen
- 8 Umweltbelange
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 11 Flächenbilanz
- 12 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 13 Auswirkungen des Bebauungsplans



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Firma Altatec GmbH beabsichtigt ihren Standort im Gewerbegebiet „Breitloh-West“ zu erweitern. Das derzeitige Firmenareal erstreckt sich zwischen der K 4565 – Tiefenbronner Straße im Norden, der L 1175 – Frielzheimer Straße im Osten und der Maybachstraße im Süden und Westen. Durch das im Jahr 2015 abgeschlossene Bebauungsplanverfahren 4. Änderung Gewerbegebiet „Breitloh-West“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Bürogebäude westlich der Maybachstraße geschaffen. Nun plant das Unternehmen direkt nördlich des bestehenden Produktionsgebäudes die Erweiterung der Produktion durch einen Anbau.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Breitloh-West“ i.K.g. am 15.12.2000 mit dessen 1. Änderung i.K.g. am 28.04.2006 stehen der Verwirklichung des Vorhabens entgegen. Die Gemeinde Wimsheim möchte das Bauvorhaben unterstützen, da der bereits ansässigen Firma eine Erweiterungsmöglichkeit gegeben werden soll.

Die Gemeinde Wimsheim hat daher am 20.12.2016 beschlossen, den Bebauungsplan 5. Änderung Gewerbegebiet „Breitloh-West“ zusammen mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,61 ha.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen die im Folgenden dargelegt werden:

Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB

2.1 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Breitloh-West mit der 1. Änderung und befindet sich in der Ortslage der Gemeinde Wimsheim, innerhalb des Gewerbegebiets „Breitloh-West“. Durch die K 4565 – Tiefenbronner Straße, die L 1175 – Frielzheimer Straße sowie die Maybachstraße ist die örtliche wie auch die überörtliche verkehrliche Anbindung gegeben.

Durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren 5. Änderung Gewerbegebiet „Breitloh-West“ werden Flächen die bereits innerhalb der Abgrenzung eines bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes liegen und weitgehend bereits bebaut sind, neu überplant.

Bei der Maßnahme handelt es sich um eine Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche und damit um eine Maßnahmen der Innenentwicklung. Die inhaltliche Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist damit gegeben.

2.2 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt...

- weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB)

oder

- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls) (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan hat eine Größe von insgesamt rund 0,61 ha. Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei weit weniger als 20.000 m². Der Bebauungsplan liegt somit innerhalb der Größenordnung, für die das beschleunigte Verfahren, ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB, gewählt werden kann.

2.3 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß § 17 UVP ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss.

Dies ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP oder nach Landesrecht unterliegen und die jeweiligen Prüfwerte nicht überschritten werden.

2.4 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.

→ Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.

2.5 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Es kann von der frühzeitigen

Beteiligung abgesehen werden und es bestehen Wahlmöglichkeiten bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Im vorliegenden Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Bei der Wahlmöglichkeit bei der förmlichen Beteiligung wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB angewandt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB).

Des Weiteren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen:

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB,
- vom Monitoring nach § 4c BauGB.

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

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

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

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Bei kleingebietlichen Bebauungsplänen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB; weniger als 20.000 m² Grundfläche), wie im vorliegenden Fall, gelten somit alle Eingriffe als nichtausgleichsbedürftig. Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 8). Zudem besteht für das Plangebiet bereits Planungsrecht (auf Kapitel 3.2 Bebauungspläne wird verwiesen).

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 des GVV Heckengäu vom 24.07.2012 (genehmigt 31.10.2012) ist die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Entwicklung des Plangebiets aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist damit gegeben.

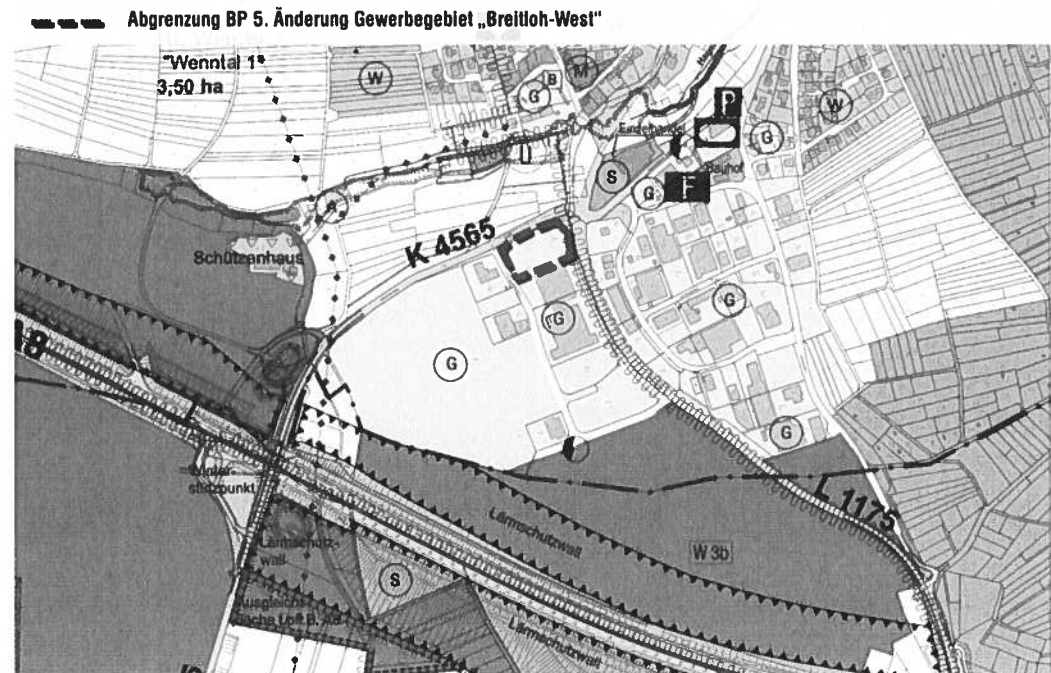


Abbildung 1: Auszug aus der Fortschreibung Flächennutzungsplan 2025, GVV Heckengäu vom 24.07.2012, genehmigt 31.10.2012

3.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Gewerbegebiet "Breitloh-West" i.K.g. 15.12.2000
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Breitloh-West" i.K.g. 28.04.2006

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans 5. Änderung Gewerbegebiet „Breiloh-West“ treten die Inhalte der oben aufgeführten Bebauungspläne für den maßgeblichen Geltungsbereich außer Kraft.

Angrenzend an das Plangebiet bestehen folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne:

- 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Breitloh-West" i.K.g. 14.03.2008
- 3. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Breitloh-West" i.K.g. 06.02.2009
- 4. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Breitloh-West“ i.K.g. 02.10.2015

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Breitloh-West II“ i.K.g. 25.03.2014 wurden im Normenkontrollverfahren angefochten und als unwirksam erklärt (08.02.2017). Die Nichtzulassungsbeschwerde wurde abgelehnt.

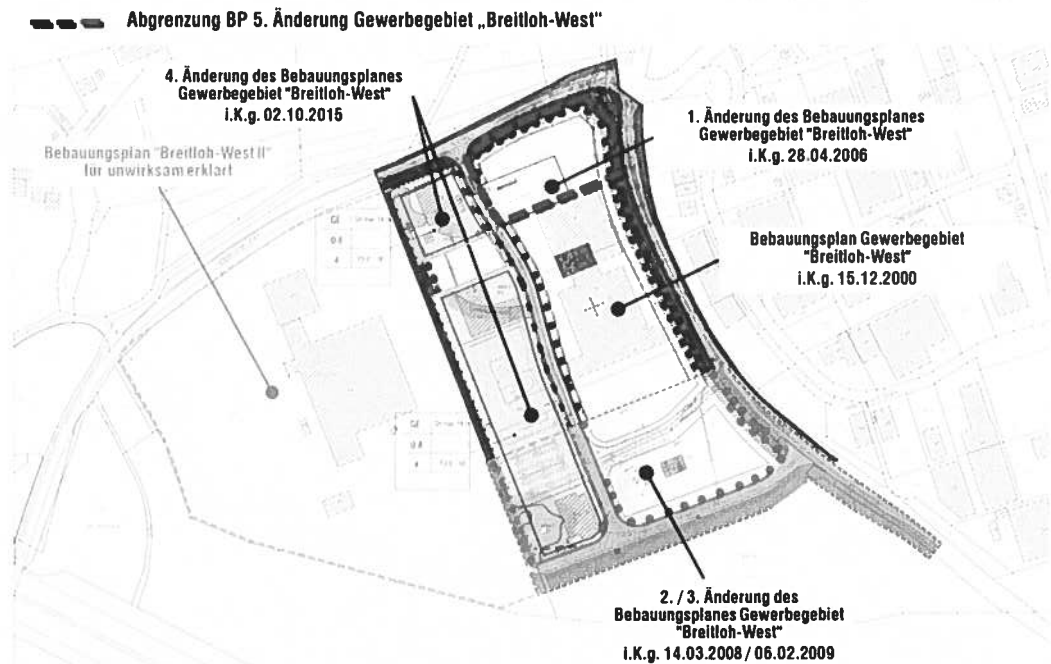


Abbildung 2: Übersicht über angrenzende und bestehende rechtsverbindliche Bebauungspläne

3.3

Anbauabstand zur K 4565 - Tiefenbronner Straße / Anbauabstand zur L 1175 - Friolzheimer Straße

Im Zuge des Ausbaus der K 4565 – Tiefenbronner Straße mit dem Kreisverkehrsplatz wurde vom Straßenbaulastträger der Grundstückseigentümerin des Flurstücks Nr. 4544/3 die Ausnahmegenehmigung gemäß § 22 Abs. 1 Ziffer 1b StrG hinsichtlich des Anbauverbots mit 10 m Mindestabstand vom neuen Fahrbahnrand der K 4565 erteilt. Der Grundstückszuerwerb erfolgt entsprechend den Voraussetzungen des Landratsamtes.

[Bauerlaubnisvereinbarung, Ausbau der K 4565 Freie Strecke mit Radweg zwischen Wimsheim und Tiefenbronn, Gemarkungen Wimsheim und Friolzheim nebst KVP L 1175 / K 4565 FS (Kreisverkehr „Breitloh“) mit südl. Anschlussast der L 1175, Landratsamt Enzkreis - 23 Straßenbau, 09.01.2013]

Der 20 m Anbauabstand zur L 1175, Friolzheimer Straße, ist bei der Planung ebenfalls zu berücksichtigen. Die überbaubare Grundstücksfläche bzw. die Baugrenze ist mit entsprechendem Abstand zu Landesstraße festgesetzt.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum

Die Gemeinde Wimsheim liegt in der Region Nordschwarzwald am östlichen Rand des Enzkreises, inmitten des Heckengäus.

Verkehrstechnisch ist die Gemeinde, dank den nachbarschaftlich gelegenen Autobahnanschlussstellen „Heimsheim“ und „Pforzheim-Süd (Wurmberg)“, bestens an das überregionale Verkehrsnetz (A8 Stuttgart-Karlsruhe) angeschlossen. Des Weiteren führen nach Wimsheim im Osten die Kreisstraße K 4568, im Südwesten die K 4565 (Tiefenbronner Straße) und die Landesstraße L 1175 (Frielzheimer Straße). Das Plangebiet selbst liegt am südlichen Ortsrand im Gewerbegebiet „Breitloh-West“, zwischen dem eingeschränkten Industriegebiet „Breitloh-West II“ und dem Gewerbegebiet „Breitloh“ unweit des Kreisverkehrsplatzes der Landesstraße L 1175 und der Kreisstraße K 4565.



Abbildung 3: Lage des Plangebiets, (Quelle Luftbild: Bilder © 2017 Google, Kartendaten © 2017 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google)

4.2 Naturräumliche Lagebedingungen

Die alte Ortsrandlage von Wimsheim liegt eingebettet in das noch flache Tal des Grenzbachs mit seinen Nebentälern. Charakteristisch für die Lage über Mittlerem und Unterem Muschelkalk sind die großflächigen Streuobstwiesen, die Wimsheim umgeben. Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um eine teils bebaute teils als Wiesenfläche genutzte Fläche.

4.3 Topographie

Das Plangebiet fällt nach Nord-Osten von einer Höhe von ca. 437,5 m ü. NN zum Kreisverkehr hin auf eine Höhe von rund 432,0 m ü. NN ab.

4.4 Bestehende Nutzung



Abbildung 4: Bestandsgebäude Altatec Ansicht Nord, (Quelle: website Altatec GmbH, 05.01.2017)

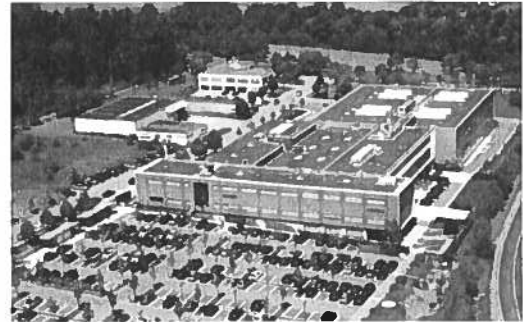


Abbildung 5: Bestandsgebäude Altatec, Luftbild aus Süden, (Quelle: Die Gärten der Altatec)

Das Plangebiet wird derzeit als Wiesenfläche genutzt. Im südlichen Bereich befinden sich Stellplatzflächen, Hofflächen sowie ein Nebengebäude. Zudem befinden sich vereinzelt Obstbäume innerhalb des Plangebiets. Der nördliche Gebietsrand zur K 4565 – Tiefenbronner Straße ist eingegrünt. Im nord-östlichen Bereich befinden sich drei große Rückhaltebecken mit entsprechender Vegetation zur Regenswassersammlung des Altatec-Firmengeländes.

Im Westen wird das Plangebiet durch die Maybachstraße begrenzt. Daran anschließend befinden sich verschiedene gewerbliche Betriebe sowie die Erweiterungsfläche für das Bürogebäude der Firma Altatec. Südlich grenzen direkt die bestehenden Betriebsgebäude der Firma Altatec an. Östlich davon (angrenzend an die L 1175) befindet sich das Gewerbegebiet „Breitloh“. Unmittelbar am Kreisverkehr gelegen befindet sich ein Einkaufsmarkt. Im Norden folgen nach der Kreisstraße K 4565 offene Wiesen und Streuobstwiesen sowie die Ortslage von Wimsheim.

4.5 Lärmkartierung Baden-Württemberg

Das Plangebiet „Breitloh-West“ liegt im Einwirkungsbereich der Bundesautobahn BAB 8, der L 1175, der K 4565 und ist von Außenlärm betroffen.

Pegel im Berechnungsgebiet:

- > 75 dB(A)
- > 70 - 75 dB(A)
- > 65 - 70 dB(A)
- > 60 - 65 dB(A)
- > 55 - 60 dB(A)

— Schallschutz
oder vergleichbares Bauwerk

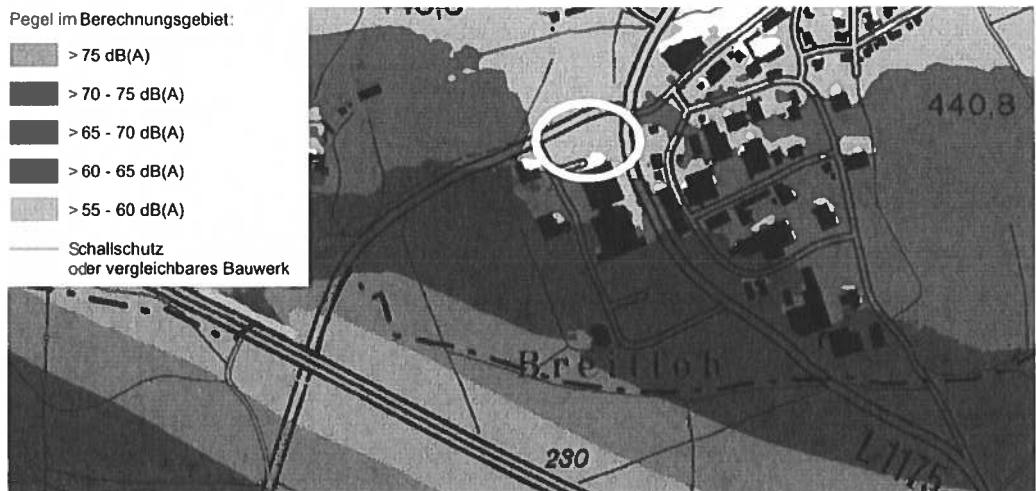


Abbildung 6: Auszug Lärmkartierung Baden-Württemberg 2012, LUBW, Straßenlärm LDEN (24 Stunden) <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>

Die im Plangebiet vorhandene Außenlärmbelastung ist der Lärmkartierung Baden-Württemberg 2012 (Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg) zu entnehmen (siehe Abb. 6). Demnach liegen die Pegel im Bereich der 5. Änderung Gewerbegebiet „Breitloh-West“, bei Betrachtung des Straßenlärm 24 Stunden, bei > 55 – 60 dB(A). Nachts liegen die Werte für das Plangebiet zwischen >45 -50 dB(A) u. tags zwischen 50 – 55 dB(A). Gemäß Zuordnung der Lärmpegelbereiche kommt das Plangebiet damit im Lärmpegelbereich II zum Liegen.

Da für das Jahr 2017 keine aktuellen Angaben der LUBW vorliegen, werden auf Grundlage der Verkehrszahlen, die für die L 1175 und der K 4568 vorliegen, die Lärmwerte geprüft. Bei der Überprüfung der Lärmwerte (Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg: http://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang_dtv.html) ist bei Betrachtung des Straßenlärm 24 Stunden, für das Plangebiet von einem Pegel von > 60 – 65 dB(A) und damit von Lärmpegelbereich III, auszugehen.

In den Lärmpegelbereichen I bis III werden die Anforderungen an die Schalldämmung der DIN 4109 in der Regel bereits aufgrund der Bestimmungen in anderen Vorschriften, wie beispielsweise der Energieeinsparverordnung erfüllt. Ausnahmen können sich lediglich bei Fassaden mit einem sehr hohen Fensterflächenanteil ergeben. Auf die DIN 4109, November 1989, wird verwiesen.

[Die DIN 4109 samt Beiblatt 1 ist in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung nach § 3 Abs. 3 LBO eingeführt und durch Abdruck im Gemein-samen Amtsblatt öffentlich zugänglich (vgl. Bekanntmachung der Ausgabe November 1989 vom 06.11.1990 – GABl 1990, 831; berichtigt im August 1992- GABl 1993, 185].

4.6 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 4544/3 und vollständig das Flurstück Nr. 4544/15.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Städtebauliche Gesamtsituation

Betrachtet man die gewerblichen Bauflächen der Gemeinde Wimsheim, lässt sich feststellen, dass in der Gemeinde Wimsheim nur wenige unbebaute Grundstücke vorhanden sind. Im Gewerbegebiet „Breitloh-West“ sind lediglich einzelne Flächen noch nicht bebaut. Diese Grundstücke hat die Firma Altatec GmbH, für ihre zukünftige Entwicklung bereits vor geraumer Zeit erstanden. Hierfür wurde im Juni 2007 ein Masterplan (Itten + Brechbühl AG (2007) Masterplan Altatec Biotechnologies Wimsheim) angefertigt, der die zukünftige Entwicklung des Gebietes aufzeigt. Die planerischen Vorstellungen sind zwischenzeitlich soweit gediehen, dass nun die Realisierung / konkrete Umsetzung folgen soll. Die geplante Erweiterung der Produktion ist für den Bereich nördlich des bestehenden Betriebsgebäudes vorgesehen. Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplanes „Breitloh-West“ mit dessen 1. Änderung erforderlich.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist vom Fahrbahnrand der K 4565 ein 7 m breiter öffentlicher Grünstreifen, darauf folgend ein 5 m breiter Pflanzgebotstreifen und 3 m Abstand zum Baufenster berücksichtigt. Dieser Abstand von insgesamt 15 m entspricht der Anbaubeschränkung gem. § 22 Abs. 1 Ziffer 1b StrG.

Im Zuge des Ausbaus der K 4565 mit dem Kreisverkehrsplatz wurde vom Straßenbaulasträger der Grundstückseigentümerin des Flurstücks Nr. 4544/3 die Ausnahmegenehmigung gemäß § 22 Abs. 1 Ziffer 1b StrG hinsichtlich des Anbauverbots mit 10 m Mindestabstand vom neuen Fahrbahnrand der K 4565 erteilt.

Mit der 5. Änderung wird die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) an den auf 10 m verringerten Anbauabstand zur K 4565 – Tiefenbronner Straße angepasst. Der Anbauabstand von 20 m zur L 1775 wird weiterhin berücksichtigt.

Die Gebäudehöhen, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit einer Wandhöhe von 10 m bei Gebäuden mit Flachdächern und einer Firsthöhe = Wandhöhe + 4 m = 14 m bei Gebäuden mit geneigten Dächern, festgesetzt sind, werden an die konkrete Erweiterungsplanung angepasst.

Zur Vereinheitlichung und da alle bestehenden Betriebe im Plangebiet in flach-fachbauweise errichtet wurden, wird ein zulässiger Dachneigungsbereich von 0° - 10° vorgesehen.

5.2 Nutzungs- und Bebauungskonzept

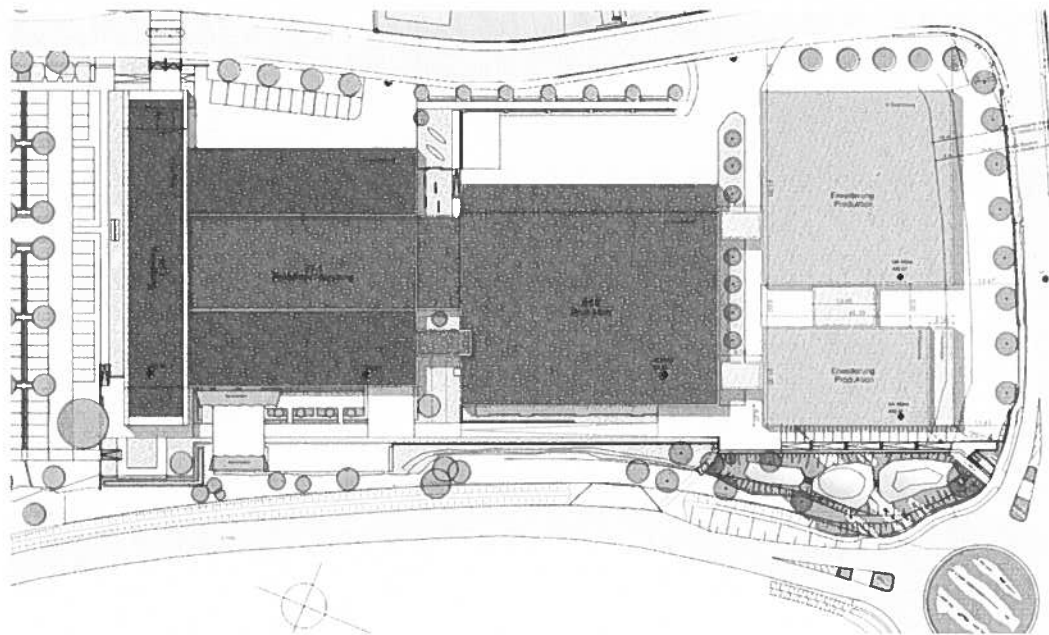


Abbildung 7: Auszug Lageplan, 16.01.2017, steinbrink.krumpe Architekten und Stadtplaner

Die Qualität der Architektur der Erweiterung soll an die bestehenden Gebäude / Freiflächen des heutigen Standorts der Firma Altatec GmbH angelehnt werden und hohen ästhetischen Ansprüchen genügen. So sind vorgesehen die Gebäude selbst, aber auch die Außenbereiche hochwertig zu gestalten. Der heutige Standort der Firma Altatec GmbH wurde für beispielhaftes Bauen von der Architektenkammer Baden-Württemberg (Beispielhaftes Bauen „Enzkreis und Pforzheim 2004 – 2011“) ausgezeichnet (Quelle: <http://www.altatec.de/> Zugriff 21.05.2015).

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Breitloh-West“ und im rechtsverbindlichen BP „Breitloh-West II“ festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe von 14 m wird durch die vorliegende Bebauungsplanung grundsätzlich aufgegriffen jedoch

an die Erweiterungsplanung angepasst. Aufgrund der betrieblichen Anforderungen an die Produktionsabläufe ist die Produktionserweiterung auf gleicher Höhe wie im angrenzenden, bestehenden Produktionsgebäude vorgesehen. Die maximale Gebäudehöhe (OK Attika) des Erweiterungsbaus entspricht der Höhe des Bestandsgebäudes. Die Erweiterung ist mit den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffenen Höhenfestsetzungen nicht möglich, da das Gelände zum Kreisverkehr hin abfällt und dort eine größere Wandansicht in Erscheinung tritt. Durch die Bebauungsplanänderung wird die maximal zulässige Gebäudehöhe an die konkrete Erweiterungsplanung angepasst und in Metern ü. NN festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen ist zum Kreisverkehr ein Höhengsprung geplant, welcher im Bebauungsplan fixiert wird.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung / Dachform ist angelehnt an den Dachneigungsbereich der bereits bestehenden Gewerbebauten im Bereich BP „Breitloh-West“ und damit als Flachdach vorgesehen. Eine Nutzung der Dächer für Solaranlagen wird ermöglicht und eine Dachbegrünung gefordert, synonym zum rechtsverbindlichen BP „Breitloh-West“.



Abbildung 8: Ansicht Nord, 16.01.2017, steinbrink.krumpe Architekten und Stadtplaner

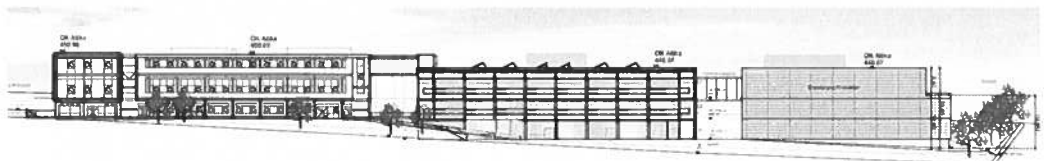


Abbildung 9: Ansicht Ost, 16.01.2017, steinbrink.krumpe Architekten und Stadtplaner

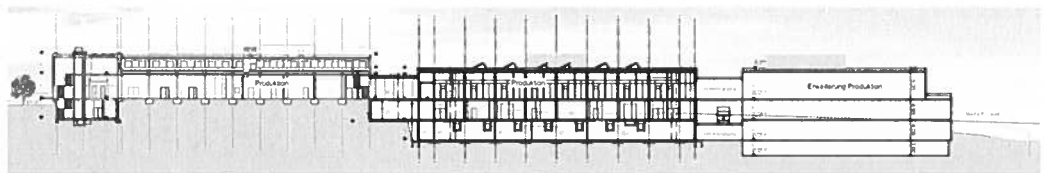


Abbildung 10: Schnitt, 16.01.2017, steinbrink.krumpe Architekten und Stadtplaner

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

6.1 Verkehr

Äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch sehr gut angeschlossen. Es liegt unweit des Kreisverkehrsplatzes der Landesstraße L 1175 und der Kreisstraße K 4565, nahe der Bundesautobahn A8 (Autobahnanschluss Heimsheim / Autobahnanschluss Pforzheim-Süd).

Auf eine direkte Anbindung eines gewerblichen Grundstücks, an die angrenzende Kreisstraße K 4565 – Tiefenbronner Straße) bzw. Landesstraße L 1175 – Frielzheimer Straße wird aufgrund des naheliegenden Einmündungsbereichs Maybachstraße / Kreisstraße verzichtet. Dies wurde bereits im Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 so festgelegt.

Innere Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Maybachstraße erschlossen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem. D. h. alle nicht abwasserrelevanten Flächen, wie Dachflächen sowie Stellplätze und Zufahrten werden an den Regenwasserkanal, alle Schmutzwässer, wie Oberflächenwässer aus Straßen, LKW-Umschlagplätzen, Sanitärabwässer und Produktionsabwässer an den Mischwasserkanal angeschlossen. Die Entwässerung des Plangebietes in Richtung Regenwasser- als auch Mischwasserkanal ist gegeben. Auf das Hydrogeologische Gutachten, welches im Zuge des Bebauungsplans „Breitloh-West“ erstellt wurde, wird verwiesen (siehe nachfolgendes Kapitel 7).

Eine Vielzahl von weiteren Versorgungsleitungen unterschiedlicher Medienträger befindet sich in den angrenzenden Straßen/Wegen, so dass Anschlussmöglichkeiten für das Plangebiet gegeben sind und die Versorgung des Plangebiets sichergestellt werden kann.

Für die betrieblich notwendige Löschwasserversorgung ist auf den/dem privaten Grundstücken/Grundstück Vorsorge zu treffen. Die erforderlichen Auflagen für Sicherheit und Brandschutz müssen im Falle eines konkreten Bauantrages im Rahmen eines Brandschutzkonzeptes behandelt werden.

7 Gutachten / Untersuchungen

7.1 Hydrogeologische Gutachten

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans „Breitloh-West“, i.K.g. am 15.12.2000, wurde im Auftrag der Gemeinde Wimsheim ein Hydrogeologisches Gutachten „Untersuchungsbericht 1701 zur Versickerung von Niederschlagswasser im Erschließungsgebiet „Breitloh-West in Wimsheim“, vom Büro f. Ingenieur-

geologie Schmitt, Vaihingen/Enz Roßwaag v. 2.5.2000, erstellt. Auf dieses Gutachten, welches nach wie vor Gültigkeit besitzt, wird verwiesen.

Das Gutachten hat ergeben, dass die gegebene Struktur in fast dem gesamten Planungsgebiet der Festsetzung der Komplettversickerung der Regenwässer entgegensteht. Insofern kann eine Rückhaltung oder Versickerung die Beseitigung der Dachflächenwässer nur unterstützten aber nicht ersetzen.

7.2 Artenschutz

Im Plangebiet wurden zwei Begehungen durch einen Fachgutachter durchgeführt. Da am östlichen Rand Zauneidechsen nachgewiesen wurden, sind weitere Begehungen und die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erforderlich.

Die „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) zum Bebauungsplan „5. Änderung Gewerbegebiet „Breitloh-West“, Gemeinde Wimsheim, Enzkreis, Baden-Württemberg, Peter Endl (Dipl. Biol.), Filderstadt, den 25.09.2017“ kommt zu dem gutachterlichen Fazit (S. 20):

(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus den Gutachten angeführten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten selbst.)

„Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sollten die Auswirkungen des Bebauungsplans „5. Änderung Gewerbegebiet Breitloh-West“ auf nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (in Verbindung mit dem Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie) besonders und streng geschützte Arten dargestellt werden. Für das Vorhaben ist ohne die Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen zunächst davon auszugehen, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind, da Lebensstätten (Nahrungshabitate) von Vogelarten in Anspruch genommen werden.

Nach § 44 BNatSchG sind folgende Verbotstatbestände relevant:

(1) Verbotstatbestand (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Nach BNatSchG geschützte Pflanzenarten sind im Gebiet nicht nachgewiesen, daher entfällt der Verbotstatbestand nach §44 (4).

Die Auswahl der prüfungsrelevanten Arten erfolgt in Kapitel 3.5. Häufige Arten mit günstigem Erhaltungszustand können hierbei aus der weiteren Betrachtung ausgeschlossen bzw. im Rahmen einer Gildenprüfung abgehandelt werden. Als prüfungsrelevante Arten sind demnach die im Gebiet nachgewiesenen Brutvogelarten sowie die Zauneidechse zu betrachten.

Für die vom Vorhaben verbotstatbeständlich betroffenen oder potenziell betroffenen Arten wurden kompensatorischen Maßnahmen dargelegt, so dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird.

Im Einzelnen dienen die Maßnahmen V1 und V2 der Vermeidung einer Tötung oder Verletzung geschützter Arten sowie, im Falle der Zauneidechse, dem Erhalt der besiedelten Lebensraumflächen.

Insgesamt ist unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung der Maßnahmen nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen zu rechnen.“

Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan in Form von Festsetzungen aufgenommen.

8 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichts (s.o.), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Planung ist, wie eingangs ausgeführt (vgl. Kapitel 2) eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Der Flächenbedarf wird somit eingeschränkt.

Durch die vorliegende Planung wird die Möglichkeit einer Neubebauung/Erweiterung für einen im Plangebiet bereits ansässigen Gewerbebetrieb geschaffen. Arbeitsplätze werden somit in Wimsheim erhalten und größere Anfahrtswege vom Wohnort zur Arbeitsstelle vermieden.

Ökologische Festsetzungen innerhalb des Plangebietes werden in Anlehnung an den bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffen. Dies sind:

- die Verpflichtung bei flach geneigten Dächern eine Dachbegrünung vorzusehen,
- die Festsetzung von Pflanzbindungen und Pflanzgeboten,
- die Festsetzung von getrennter Niederschlagswasserbeseitigung,
- das Einsetzen einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung,

Die Festsetzungen kommen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima zu Gute.

Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone III B des rechtskräftig festgesetzten Trinkwasserschutzbereiches „Quelle und Tiefbrunnen Lerchenhof“ (Quellen „A“, „C“, „D“ und Tiefbrunnen „F“) des Zweckverbandes Frielzheim-Wimsheim. Die entsprechende Rechtsverordnung ist zu beachten.

Artenschutz

„Insgesamt wurden 2 Brutvogelarten (Grünfink, Mönchsgrasmücke) im Plangebiet nachgewiesen. Als anpassungsfähige Vogelarten ist, unter Berücksichtigung der Häufigkeit der Arten und deren günstigem Erhaltungszustand davon auszugehen, dass im Umfeld des Plangebietes ausreichende Bruthabitate vorhanden sind. Daher ist der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die beiden Brutvogelarten im Plangebiet als artenschutzrechtlich nicht relevant einzustufen. Eine Tötung oder Verletzung der Arten wird über die Maßnahme V1 vermeiden.

Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse wird vermieden, da der besiedelte Bereich vollständig erhalten bleibt. Eine Tötung oder Verletzung der Arten wird über die Maßnahme V2 (Schutzzaun) vermieden.“ (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) zum Bebauungsplan „5. Änderung Gewerbegebiet „Breitloh-West“, Gemeinde Wimsheim, Enzkreis, Baden-Württemberg, Peter Endl (Dipl. Biol.), Filderstadt, den 25.09.2017, S. 18, 19), (siehe Kapitel 7.2 „Artenschutz“).

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 GE – Gewerbegebiet

Der Bebauungsplan orientiert sich mit seinen Festsetzungen an dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan und an dem angrenzenden Bebauungsplan. Im vorliegenden Bebauungsplan werden gewerbliche Betriebe wie Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen sowie Bordelle sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, ausgeschlossen, da diese nicht der gewünschten Gebietscharakteristik entsprechen. Vergnügungsstätten werden ebenfalls ausgeschlossen, da die vorliegenden Flächen zur Erweiterung angrenzender, produzierender Gewerbebetriebe genutzt werden sollen.

Der Ausschluss des Einzelhandels erfolgt zum Schutz und Erhalt der Funktionsfähigkeit der bestehenden Einzelhandelsstrukturen in der Ortslage und zur Sicherung der gewerblichen Bauflächen für Gewerbebetriebe. Zudem auch um die Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen, da in unmittelbarer Nachbarschaft ein Sondergebiet Einzelhandel vorhanden ist.

Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nicht zulässig, da hierfür Flächen auf der Gemarkung Wimsheim vorhanden sind und diese nicht dem Charakter des Gebietes entsprechen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden vorsorglich ausgeschlossen, da bereits heute im bestehenden Betrieb der Firma Altatec im 3-Schichtbetrieb gearbeitet wird und der mögliche Nutzungskonflikt, welcher sich durch eine Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ergeben kann, von vornherein vermieden werden soll.

Das Ziel ist eine Sicherung der Gebietscharakteristik „Gewerbegebiet“. Die gewerbliche Nutzung kann lediglich in ausgewiesenen Gewerbegebieten realisiert werden, daher werden Nutzungen ausgeschlossen die auch in anderen Baugebieten zulässig sind und dort verwirklicht werden können.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich grundsätzlich an dem zu ändernden Bebauungsplan „Breitloh-West“.

Die Geschossflächenzahl wird im Bebauungsplan nicht explizit festgesetzt, da in Gewerbegebieten unterschiedlichste Höhenanforderungen an ein Geschoss gestellt werden (auf § 17 BauNVO wird verwiesen). Die Kubatur des Gebäudes wird über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe geregelt.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe dient der Ausnutzbarkeit des Grundstücks, der Erweiterungsmöglichkeit der Produktion auf gleicher Höhe wie im Bestand und der Gestaltung. Dabei ist aus städtebaulichen Gründen nur die Gebäudekubatur maßgebend, nicht die Anzahl der Vollgeschosse. Daher wurde hier die maximale Gebäudehöhe in Meter ü. NN festgesetzt (siehe Begründung Kapitel 5.2 und Ziffer A2.2).

A2.1 Obergrenze der Grundflächenzahl

Um im Sinne des sorgsamen Umgangs mit Grund und Boden eine optimale Ausnutzung für die Flächen im Gewerbegebiet zu gewährleisten, werden für das GE-Gebiet die gem. Baunutzungsverordnung § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen (Grundflächenzahl 0.8) ermöglicht.

Die GRZ 0.8 soll den Gewerbebetrieben die notwendige Flexibilität im Hinblick auf die jeweils betriebsabhängige Gestaltung und die Stellplatzversorgung ermöglichen.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

siehe auch Begründung Kapitel 5

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich am Bestandsgebäude, an welches direkt angebaut wird.

Die Gebäudehöhen, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit einer Wandhöhe von 10 m bei Gebäuden mit Flachdächern und einer Firsthöhe = Wandhöhe + 4 m = 14 m bei Gebäuden mit geneigten Dächern, festgesetzt sind, werden an die konkrete Erweiterungsplanung angepasst.

Die Festsetzung ermöglicht die Erweiterung der Produktion auf dem Höhenniveau des Bestandsgebäudes, welche für die Organisation der internen betrieblichen Abläufe erforderlich ist. Durch die Staffelung zum Kreisverkehr wird auch städtebaulichen und gestalterischen Aspekten Rechnung getragen.

Die Regelungen für technisch bedingte Aufbauten sowie für Umwehrungen sind getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Die Regelung für Solaranlagen und Photovoltaikmodule wurde getroffen um eine ökologische Energieerzeugung zu ermöglichen, dabei sollen aber auch die städtebaulichen Aspekte (Einsehbarkeit, Höhenentwicklung) ihre Berücksichtigung finden.

A3 Bauweise

Die Bauweise orientiert sich an der bereits vorhandenen städtebaulichen Struktur in der Nachbarschaft und übernimmt die Bauweise die im BP „Breitloh-West“ festgesetzt ist. Dabei gilt im Prinzip die offene Bauweise, die Längenbeschränkung

der offenen Bauweise wurde jedoch aufgehoben. Die Festsetzung dient somit der größtmöglichen Flexibilität der Betriebe und ist in Gewerbegebieten dieser Größenordnung üblich. Die abweichende Bauweise im Plangebiet ist zudem aufgrund der Notwendigkeit großflächige Nutzungen im Plangebiet unterbringen zu können, festgesetzt.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt und wird durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster wird an den veränderten Anbauabstand zur K 4565 von 10 m angepasst und schließt nach Süden an die überbaubare Grundstücksfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans an. Dadurch erhalten die Grundstückseigentümer den notwendigen Spielraum hinsichtlich der Bebauung und auch Gestaltung des Grundstückes und ein direkter Anbau an das Bestandsgebäude wird ermöglicht. Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird auch der Anbauabstand entlang der L 1175 berücksichtigt.

A4.1 Offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Dabei sind auch Garagen sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden innerhalb dieser Fläche zu erstellen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen aus städtebaulichen Gründen frei bleiben. Aus gestalterischen Gründen und zur verkehrlichen Sicherheit sind die Baugrenzen vom öffentlichen Straßenraum und den angrenzenden Flurstücken zurückgesetzt.

Die Festsetzung dient dazu, die erforderlichen Stellplätze aus betrieblichen sowie städtebaulichen Gründen optimal auf dem Gelände unterbringen und somit auch den öffentlichen Straßenraum übersichtlicher gestalten zu können. Aufgrund dessen sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die sich innerhalb des Gewerbegebietes ansiedelnden Firmen sollen nicht nur die bauordnungsrechtlich zwingend erforderlichen Stellplätze, sondern darüber hinaus auch weitere Stellplätze errichten, bzw. herstellen können. Dadurch erhalten sie einen ausreichend großen Spielraum bezüglich der Gestaltung ihrer Grundstücke.

A4.2 Nebenanlagen

Um eine weitere Versiegelung durch Nebenanlagen in Form von Gebäuden zu vermeiden, sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der Baugrenze ist ein ausreichender Spielraum für die Unterbringung von Nebenanlagen gegeben. Außerhalb der Baugrenzen sind diese aus gestalterischen Gründen nicht erwünscht. Von dieser Regelung ausgenommen sind Mülleinhausungen sowie überdachte Fahrradstellplätze. Diese müssen funktional angeordnet werden, daher dürfen diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, unter Berücksichtigung des Anbauabstands der L 1175, errichtet werden.

A5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A5.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Zu- und Abfahrtsverbote)

Das Zu- und Abfahrtsverbot dient der eindeutigen Erschließungssituation und – Erschließungszuordnung. Das Zufahrtsverbot berücksichtigt die verkehrlichen Belange und stellt sicher, dass nicht von der K 4565 (Tiefenbronner Straße) bzw. L 1175 (Friolzheimer Straße) auf das unmittelbar angrenzende Grundstück zugefahren wird. Im BP „Breitloh-West“ war bereits diesbezüglich eine Regelung enthalten.

A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A6.1 Beseitigung von Niederschlagswasser / modifiziertes Mischsystem

Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser am Ort des Entstehens zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten ist. Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine vollkommene Versickerung ist auf Grund der Untergrundverhältnisse nicht möglich. Auf das im Auftrag der Gemeinde zum BP „Breitloh-West“ i.K.g. am 15.12.2000 erstellte Hydrogeologische Gutachten „Untersuchungsbericht 1701 zur Versickerung von Niederschlagswasser im Erschließungsgebiet „Breitloh-West in Wimsheim“, Büro f. Ingenieurgeologie Schmitt, Vaihingen/Enz Roßwaag v. 2.5.2000, wird verwiesen. Dieses hat ergeben, dass die gegebene Struktur in fast dem gesamten Planungsgebiet der Festsetzung der Komplettversickerung der Regenwässer entgegensteht. Insofern kann eine Rückhaltung oder Versickerung die Beseitigung der Dachflächenwässer nur unterstützen aber nicht ersetzen.

Gemäß den Vorgaben des Landratsamts, Abt. Umwelt, wird zudem der Abfluss aus dem Gebiet auf 30 l/s* begrenzt. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Bauanträge für die Erweiterungsbauten zu erbringen.

Durch die Maßnahme werden des Weiteren auch die Eingriffe in das Schutzgut Wasser minimiert. Dadurch werden Hochwasserspitzen entschärft und erhebliche Auswirkungen auf die hydrologischen Verhältnisse vermieden.

Die genannten Materialien werden ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen.

A6.2 Dachbegrünung / Solaranlagen / Photovoltaik

Die Dachbegrünung ist Teil der Entwässerungskonzeption.

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlags-

wasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

A6.3 Oberflächenbelag Stellplätze / Hofflächen

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze und Hofflächen, die nicht dem LKW-Verkehr dienen, hat ebenfalls ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Des Weiteren trägt die Festsetzung zur gestalterischen Aufwertung bei.

A6.4 Außenbeleuchtung

Durch die nächtliche (weiße) Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Durch gelbes Licht (z. B. Natriumdampflampen) kann diese Beeinträchtigung der Nachtinsektenfauna praktisch vollständig vermieden werden, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren.

A6.5 Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme V1 - Zeitliche Beschränkung für Rodungsarbeiten

Die Festsetzung dient dem Schutz der im Plangebiet festgestellten Brutvogelarten (Grünfink, Mönchsgrasmücke). Auf die „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) zum Bebauungsplan „5. Änderung Gewerbegebiet „Breitloh-West“, Gemeinde Wimsheim, Enzkreis, Baden-Württemberg, Peter Endl (Dipl. Biol.), Filderstadt, den 25.09.2017“, wird verwiesen.

Vermeidungsmaßnahme V2 - Zauneidechsen

Die Festsetzung dient dem Schutz der im Plangebiet festgestellten Zauneidechsen. Auf die „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) zum Bebauungsplan „5. Änderung Gewerbegebiet „Breitloh-West“, Gemeinde Wimsheim, Enzkreis, Baden-Württemberg, Peter Endl (Dipl. Biol.), Filderstadt, den 25.09.2017“, wird verwiesen.

A7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A7.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung 1 (pb1) – Einzelbäume

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des

Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit und gestalterischen Funktion geschützt und erhalten werden.

A7.2 Pflanzzwang

Die Pflanzfestsetzungen dienen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild, der Auflockerung der Bebauung, der Einbindung in den Landschaftsraum, der Anknüpfung an bestehende Begrünung und der Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt.

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Pflanzzwang 1 (pz1) – Begrünung von Stellplätzen

Das Anpflanzen von Bäumen wirkt dem Aufheizen der Stellplatzflächen entgegen. Dadurch verbessert sich das Kleinklima. Zudem tragen die Bäume zur Sauerstoffproduktion bei. Neben diesen ökologischen Funktionen tragen die Bäume auch zu einem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild und der Auflockerung der Bebauung bei. Die Festsetzung orientiert sich zudem an den Vorgaben des BP „Breitloh-West“.

Pflanzzwang 2 (pz2) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Plangebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Dachform / -neigung

Der Dachneigungsbereich / Dachform orientiert sich an der Festsetzung des rechtsverbindlichen BP „Breitloh – West“. Die Dachformen und Dachneigungsbereiche der im Plangebiet bereits vorhandenen gewerblichen Bebauung sowie der Erweiterungsplanung werden ebenfalls berücksichtigt.

Dachdeckung

Siehe Begründung Ziff. A6.2 „Dachbegrünung“. Darüber hinausgehende Regelungen hinsichtlich der Dachdeckung sind städtebaulich nicht erforderlich.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Die mögliche Nutzung der Dachflächen für z.B. Solaranlagen und Photovoltaikmodule ist aus gestalterischen und ökologischen Gründen sinnvoll.

B2 Werbeanlagen

Werbeanlagen innerhalb von Gewerbegebieten kommt eine besondere Bedeutung zu. Sie sind ortsbildprägend, es ist daher wichtig den Gewerbetreibenden diesbezüglich Beschränkungen aufzuerlegen und hier Regelungen zu finden. Insbesondere aufgrund der markanten Lage am Kreisverkehr werden Beschränkungen bezüglich der Anzahl, Lage und Gestaltung von Werbeanlagen gemacht.

Das Genehmigungsbedürfnis von Werbestelen ergibt sich aus straßenrechtlichen Bestimmungen aufgrund der Lage des Plangebietes an einer Landesstraße.

Lichtwerbungen sind aufgrund der naheliegenden Waldflächen und der damit verbundenen starken Beeinträchtigung von Fauna und Flora für das vorliegende Gebiet nicht zu empfehlen und werden daher als unzulässig festgesetzt. Sie sind auch wegen der von ihnen ausgehenden Irritationen ausgeschlossen. Beeinträchtigungen für benachbarte Wohnbevölkerung und Straßenverkehrsteilnehmer werden dadurch vermieden.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B3.1 Einfriedungen

Die Festsetzung soll zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen. Das Sicherheitsbedürfnis der Gewerbetreibenden wird durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 0,61 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Gewerbegebiet (GE):	ca.	6.060 m ²
davon überbaubare Grundstücksfläche gesamt (Baufenster)	ca.	4.110 m ²

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücke sind durch die „Maybachstraße“ bereits erschlossen. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

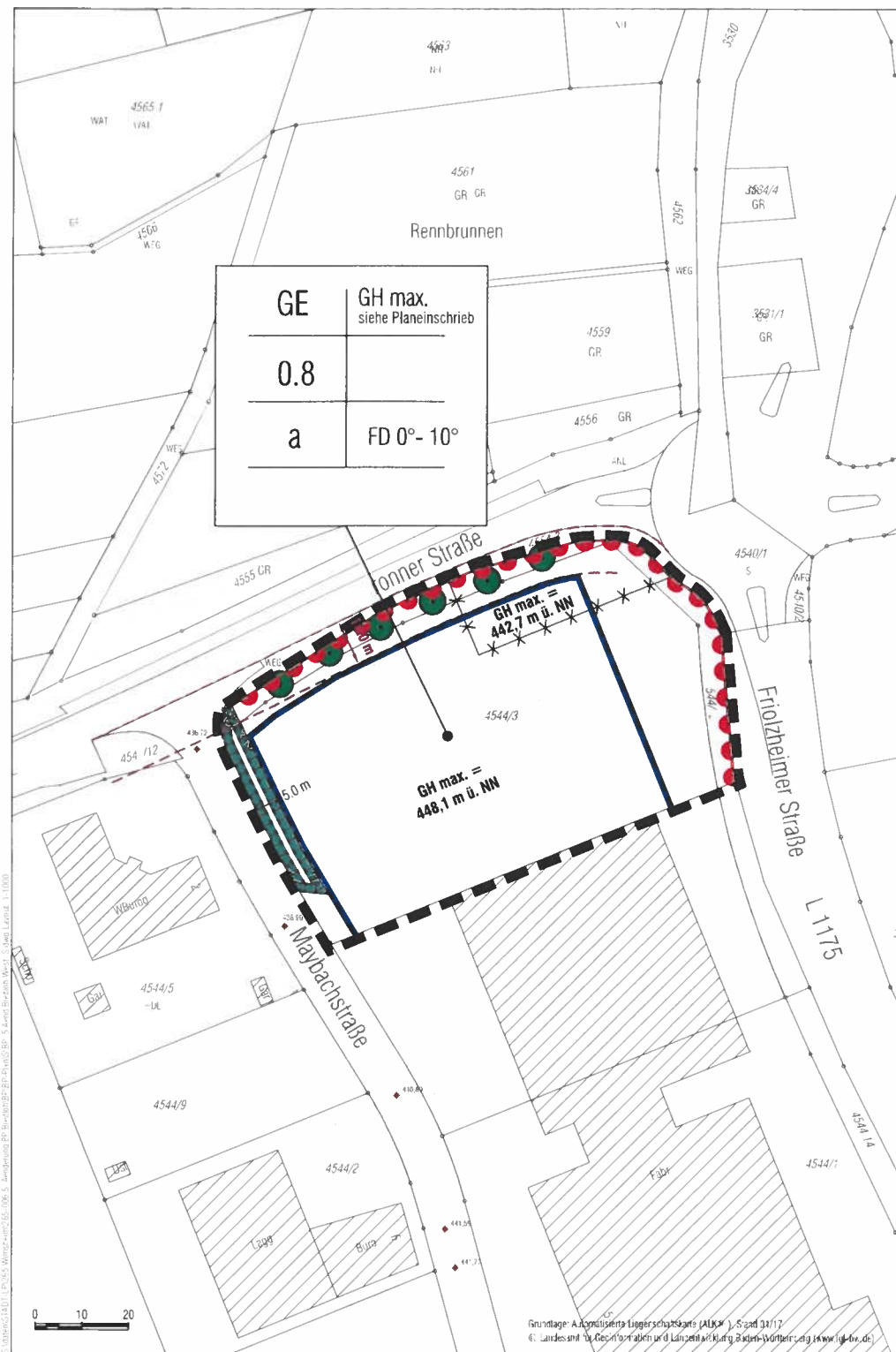
13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Bebauungsplanänderung kann das geplante Bauvorhaben realisiert werden und die Bebaubarkeit der gesamten Fläche großzügiger gestaltet werden. Dies trägt zur langfristigen Sicherung des Wirtschaftsstandorts Wimsheim und zur Sicherung von Arbeitsplätzen am Ort bei.

Wimsheim, den **- 9. FEB. 2018**



Mario Weisbrich,
Bürgermeister



Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 4 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-18 BauNVO)
- GE** Gewerbegebiet
(§ 4 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 4 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-18 BauNVO)
- GH max.** Höhe baulicher Anlagen: maximale Gebäudehöhe in m ü. NN
(§ 18 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- 0.8** Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare Grundstückfläche, Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- a** abweichende Bauweise (siehe Textteil)
- überbaubare Grundstückflächen**
nicht überbaubare Grundstückflächen
Baugrenze (§ 22 Abs. 2 BauGB)
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Zufahrtsverbot / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (siehe Textteil)**
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
- Artenschutz-Vermeidungsmaßnahme V2 -**
Vermeidungsmaßnahme für Zaunechten (siehe Textteil)
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Pflanzbindung 1 (pb1) - Einzelbaume (siehe Textteil)**
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
(§ 4 Abs. 2 BauGB)
- Abgrenzung Unterschied, Maß baulicher Nutzung: GH max.**
(§ 18 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Örtliche Bauvorschriften

- Äußere Gestaltung**
(§ 4 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 0°-10°** Dachneigung
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Örtlichen Bauvorschriften**
- Hinweise**
- 10 m** 10 m Mindestabstand zum Fahrrand K 4565 (Ausnahmegenehmigung gem. § 22 Abs. 1 Ziffer 1b StrG Ba-Wü wurde erteilt)
- ca. 10,0 m** Bemaßung in ca.-Werten, unverbindlich
- Restandshöhe Straße**

Beispiel Nutzungsschablone

GE	GH max. siehe Planeinschrieb
0.8	
a	0° - 10°

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugeset	maximale Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachneigung

Gesetliche Grundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 23.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1657).
PlanV vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
L30 in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Art. 50 der Verordnung vom 23.07.2017 (GBl. S. 99, 103).

Fläche	ca. 0,61 ha
Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat: § 7 Abs. 1 BauGB	20.12.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: § 2 Abs. 1 BauGB	23.12.2016
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (Planeinschreibung): § 13a Abs. 2 Nr. 1 LVim, § 13 Abs. 2 u. § 3 Abs. 1 BauGB	12.06.2017 - 12.07.2017
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: § 13a Abs. 2 Nr. 1 LVim, § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 1 BauGB	31.05.2017 - 12.07.2017
Auslegungsschluss durch den Gemeinderat: § 13a Abs. 2 Nr. 1 LVim, § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	24.10.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung: § 13a Abs. 2 Nr. 1 LVim, § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	27.10.2017
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs: § 13a Abs. 2 Nr. 1 LVim, § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	06.11.2017 - 08.12.2017
Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: § 13a Abs. 2 Nr. 1 LVim, § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB	25.10.2017 - 08.12.2017

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans:
§ 10 Abs. 1 BauGB LVim, § 4 GemO-Wü - **6. FEB. 2018**

Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften:
§ 7 Abs. 1 u. 2, § 10 Abs. 1 BauGB LVim, § 4 GemO-Wü - **6. FEB. 2018**

Hier wird bestätigt, dass dieser rechtliche Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung):
Wümsheim, den **6. FEB. 2018**
Markt-Weist-Ordnungsmeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung:
§ 10 Abs. 3 BauGB - **1. 6. FEB. 2018**

Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung:
§ 10 Abs. 3 BauGB - **1. 6. FEB. 2018**

Gemeinde
WIMSHEIM

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
5. Änderung Gewerbegebiet Beilhof

von 06 0 018

baldauf
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 957 87-0 · Fax 0711 957 87-22
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 GE – Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art soweit diese nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen,
- Bordelle sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

Nicht zulässig im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Obergrenze der Grundflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen: maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.).

A2.1 Obergrenze der Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl als maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich entsprechend Planeinschrieb nach der festgesetzten **maximalen Gebäudehöhe (GH max.)** in m ü. NN

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) in m ü. NN wird an der Oberkante Attika gemessen.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe kann auf max. 20 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche für technisch bedingte Aufbauten (z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Aufzugsanlagen, Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen) um max. 5,0 m überschritten werden. Die technischen Aufbauten sind von der Gebäudekante (Attika) mindestens 5,0 m zurück zu versetzen.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe kann für Umwehrungen, Brüstungen und Absturzsicherungen um max. 0,60 m überschritten werden.

Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe kann mit Solaranlagen und Photovoltaikmodulen um max. 1,50 m überschritten werden (flächenmäßig keine Beschränkung).

A3 Bauweise

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

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:

a: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

A4.1 Offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und nur soweit der Abstand der Garagen / Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5,00 m beträgt. (Überdachte Stellplätze (Carports) sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.)

A4.2 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen der L 1175 (Friolzheimer Straße) und den straßenseitigen Baugrenzen.

A5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A5.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Zu- und Abfahrtsverbote)

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht auf die angrenzenden Flächen zu- bzw. abgefahren werden darf, sind im Plan festgesetzt.

A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A6.1 Beseitigung von Niederschlagswasser / modifiziertes Mischsystem

Im Plangebiet ist eine nach Schmutzwasser sowie eine nach verschmutztem und unverschmutztem Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Es darf nur unverschmutztes Oberflächenwasser (z.B. Dachflächenwasser, Oberflächenwasser Pkw-Stellplatzflächen) in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Häusliche und gewerbliche Abwässer sowie ggf. verschmutztes Oberflächenwasser aus Straßen- und Hofflächen mit Warenumschlag (Ladezonen) sind an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Eine Retention des Niederschlagswassers muss durch geeignete dezentrale Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Zisternen, Mulden-Rigolensystem) gewährleistet werden. Der Abfluss der Niederschlagswasserbeseitigung aus dem Gebiet ist auf 30 l/s*ha begrenzt.

Materialien mit Niederschlagswasserkontakt

Dacheindeckungen, sowie Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre und ähnliche der Verwitterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle aus Zink, Blei, Kupfer, deren Legierungen und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

A6.2 Dachbegrünung / Solaranlagen / Photovoltaik

Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 10° sind mit Ausnahme von Terrassen, Glasdächern, Oberlichtern und technischen Aufbauten auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 8 cm durch Ansaat von artenreichen Kräutermischungen dauerhaft extensiv zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

A6.3 Oberflächenbelag Stellplätze / Hofflächen

Offene PKW-Stellplätze und Hofflächen die nicht dem LKW-Verkehr dienen, sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Sickerpflaster, in Sand verlegtes Pflaster etc.) zu erstellen.

A6.4 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind energiesparende und insektenfreundliche Lampen, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen, zu verwenden.

A6.5 Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme V1 - Zeitliche Beschränkung für Rodungsarbeiten

Eine Fällung der vorhandenen Gehölze im Plangebiet ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum von 1. Oktober bis einschließlich Februar, zulässig.

Vermeidungsmaßnahme V2 - Zauneidechsen

Die von der Zauneidechse besiedelten Flächen (trocken-warmer Böschungsbereich an der Maybachstraße), sind auf einer Breite von 5 m vollständig zu erhalten. Ein Befahren, Betreten oder die Lagerung von Material ist in diesem Bereich nicht zulässig. Weiterhin ist die Lebensraumfläche während der Bauzeit gegenüber der vorgesehenen Baufläche mittels Amphibienschutzzaun abzugrenzen.

A7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A7.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung 1 (pb 1) – Einzelbäume

Die mit Pflanzbindung belegten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere während der Bauphase sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung zu sichern. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

A7.2 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

Pflanzzwang 1 (pz1) – Begrünung von Stellplätzen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Stellplatzanlagen sind so zu begrünen, indem für jeweils 5 PKW-Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm (gemessen in 1,00 m Höhe), zu pflanzen ist (Pflanzenarten entsprechend Pflanzliste im Anhang).

Pflanzzwang 2 (pz2) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Mindestens 20 % der privaten Grundstücksfläche ist als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

B

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung

Dachform / -neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausnahmen bezüglich der Dachneigung und –form sind zulässig:

- für untergeordnete Dächer, untergeordnete Bauteile, Vordächer und Dächer von Vorbauten etc..

Dachdeckung

Vgl. Ziffer A6.2 „Dachbegrünung“

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig (vgl. Ziffer A2.2)

B2

Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Je Grundstück sind maximal zwei freistehende Werbeanlagen in Form von Stelen sowie maximal 3 freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten zulässig.

Der Abstand dieser Anlagen von den äußeren Fahrbahnrandern der Kreisstraße K 4565 (Tiefenbronner Straße) muss mindestens 10 m bzw. von den äußeren Fahrbahnrandern der Landesstraße L 1175 (Frielzheimer Straße) mindestens 40 m betragen. Die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen in Form von Stelen innerhalb des Abstands von 40 m zur Landesstraße bedarf der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Die Höhe der freistehenden Werbeanlagen in Form von Stelen darf 5 m und die Werbefläche je Anlage 8 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur in Form von Schriftzügen und firmeneigenen Logos zulässig. Sie dürfen in der Höhe nicht über die Attika der jeweiligen Fassadenseite hinaus ragen. Je Fassadenseite ist maximal eine Werbeanlage in Form eines (1) Schriftzugs und in Form eines (1) Firmenlogos zulässig.

Zulässig sind Schriftzüge aus Einzelbuchstaben bis zu einer Buchstabenhöhe von max. 2,0 m.

Die Länge des einzelnen Werbeschriftzuges darf 1/5 der Länge der Fassadenseite, jedoch nicht mehr als 10,0 m, betragen.

Die Werbefläche des Firmenlogos darf 4 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen dürfen nicht blendend und nicht mit wechselnden Farben ausgeführt werden.

Im Plangebiet sind unzulässig: – Booster (Lichtwerbung am Himmel).

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Einfriedungen

Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen und als blickoffene Zäune, bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

Einfriedungen zur Abgrenzung der Grundstücke untereinander sind in Form eines blickoffenen Zauns bis zu einer Höhe von max. 2,50 m zulässig.

Gemeinde Wimsheim

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

5. ÄNDERUNG GEWERBEGEBIET „BREITLOH-WEST“

vom 06.02.2018

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 7 Gutachten / Untersuchungen
- 8 Umweltbelange
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 11 Flächenbilanz
- 12 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 13 Auswirkungen des Bebauungsplans



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Firma Altatec GmbH beabsichtigt ihren Standort im Gewerbegebiet „Breitloh-West“ zu erweitern. Das derzeitige Firmenareal erstreckt sich zwischen der K 4565 – Tiefenbronner Straße im Norden, der L 1175 – Frielzheimer Straße im Osten und der Maybachstraße im Süden und Westen. Durch das im Jahr 2015 abgeschlossene Bebauungsplanverfahren 4. Änderung Gewerbegebiet „Breitloh-West“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Bürogebäude westlich der Maybachstraße geschaffen. Nun plant das Unternehmen direkt nördlich des bestehenden Produktionsgebäudes die Erweiterung der Produktion durch einen Anbau.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Breitloh-West“ i.K.g. am 15.12.2000 mit dessen 1. Änderung i.K.g. am 28.04.2006 stehen der Verwirklichung des Vorhabens entgegen. Die Gemeinde Wimsheim möchte das Bauvorhaben unterstützen, da der bereits ansässigen Firma eine Erweiterungsmöglichkeit gegeben werden soll.

Die Gemeinde Wimsheim hat daher am 20.12.2016 beschlossen, den Bebauungsplan 5. Änderung Gewerbegebiet „Breitloh-West“ zusammen mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,61 ha.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen die im Folgenden dargelegt werden:

Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB

2.1 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Breitloh-West mit der 1. Änderung und befindet sich in der Ortslage der Gemeinde Wimsheim, innerhalb des Gewerbegebiets „Breitloh-West“. Durch die K 4565 – Tiefenbronner Straße, die L 1175 – Frielzheimer Straße sowie die Maybachstraße ist die örtliche wie auch die überörtliche verkehrliche Anbindung gegeben.

Durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren 5. Änderung Gewerbegebiet „Breitloh-West“ werden Flächen die bereits innerhalb der Abgrenzung eines bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes liegen und weitgehend bereits bebaut sind, neu überplant.

Bei der Maßnahme handelt es sich um eine Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche und damit um eine Maßnahmen der Innenentwicklung. Die inhaltliche Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist damit gegeben.

2.2 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt...

- weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB)

oder

- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls) (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan hat eine Größe von insgesamt rund 0,61 ha. Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei weit weniger als 20.000 m². Der Bebauungsplan liegt somit innerhalb der Größenordnung, für die das beschleunigte Verfahren, ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB, gewählt werden kann.

2.3 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß § 17 UVP ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss.

Dies ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP oder nach Landesrecht unterliegen und die jeweiligen Prüfwerte nicht überschritten werden.

2.4 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.

➔ Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.

2.5 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Es kann von der frühzeitigen

Beteiligung abgesehen werden und es bestehen Wahlmöglichkeiten bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Im vorliegenden Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Bei der Wahlmöglichkeit bei der förmlichen Beteiligung wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB angewandt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB).

Des Weiteren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen:

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB,
- vom Monitoring nach § 4c BauGB.

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

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

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

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Bei kleingebietlichen Bebauungsplänen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB; weniger als 20.000 m² Grundfläche), wie im vorliegenden Fall, gelten somit alle Eingriffe als nichtausgleichsbedürftig. Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 8). Zudem besteht für das Plangebiet bereits Planungsrecht (auf Kapitel 3.2 Bebauungspläne wird verwiesen).

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 des GVV Heckengäu vom 24.07.2012 (genehmigt 31.10.2012) ist die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Entwicklung des Plangebiets aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist damit gegeben.

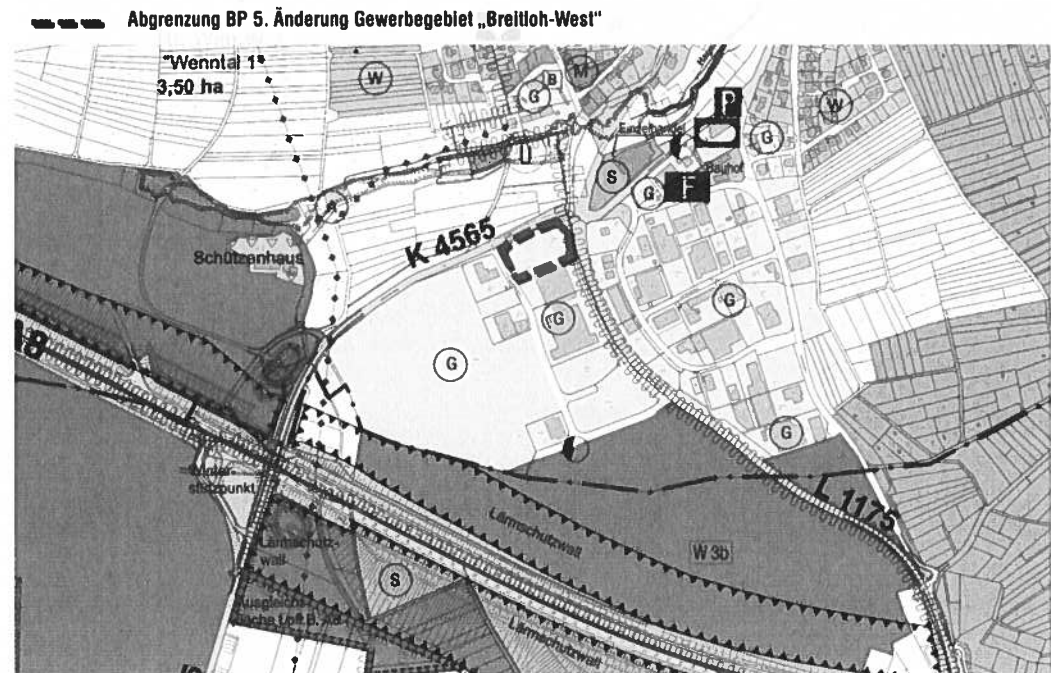


Abbildung 1: Auszug aus der Fortschreibung Flächennutzungsplan 2025, GVV Heckengäu vom 24.07.2012, genehmigt 31.10.2012

3.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Gewerbegebiet "Breitloh-West" i.K.g. 15.12.2000
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Breitloh-West" i.K.g. 28.04.2006

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans 5. Änderung Gewerbegebiet „Breitloh-West“ treten die Inhalte der oben aufgeführten Bebauungspläne für den maßgeblichen Geltungsbereich außer Kraft.

Angrenzend an das Plangebiet bestehen folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne:

- 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Breitloh-West" i.K.g. 14.03.2008
- 3. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Breitloh-West" i.K.g. 06.02.2009
- 4. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Breitloh-West“ i.K.g. 02.10.2015

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Breitloh-West II“ i.K.g. 25.03.2014 wurden im Normenkontrollverfahren angefochten und als unwirksam erklärt (08.02.2017). Die Nichtzulassungsbeschwerde wurde abgelehnt.

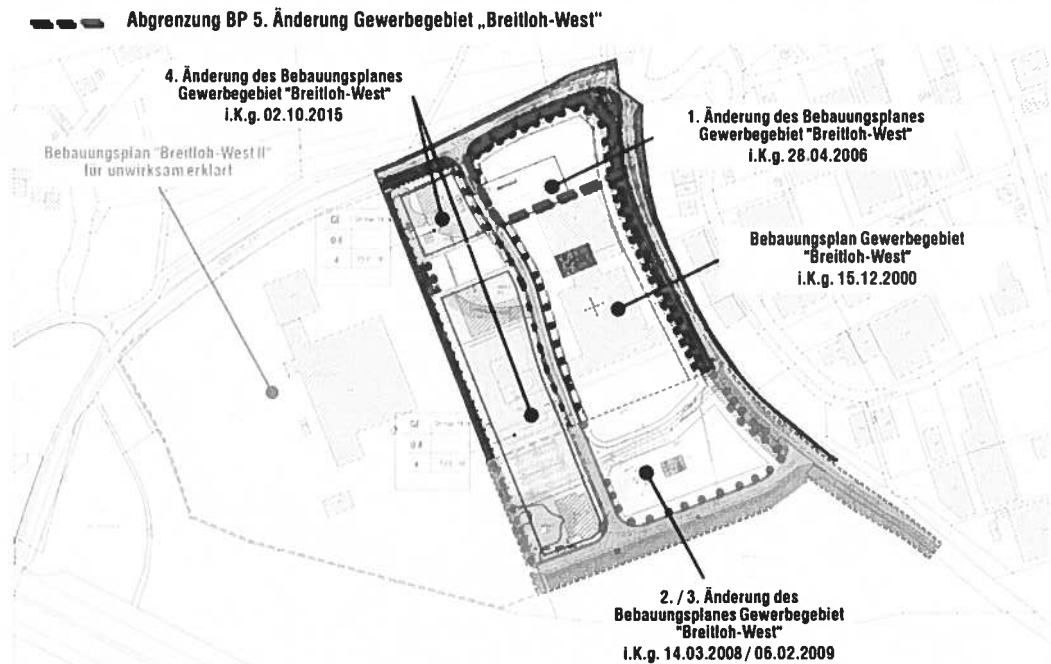


Abbildung 2: Übersicht über angrenzende und bestehende rechtsverbindliche Bebauungspläne

3.3 Anbauabstand zur K 4565 - Tiefenbronner Straße / Anbauabstand zur L 1175 - Friolzheimer Straße

Im Zuge des Ausbaus der K 4565 – Tiefenbronner Straße mit dem Kreisverkehrsplatz wurde vom Straßenbaulastträger der Grundstückseigentümerin des Flurstücks Nr. 4544/3 die Ausnahmegenehmigung gemäß § 22 Abs. 1 Ziffer 1b StrG hinsichtlich des Anbauverbots mit 10 m Mindestabstand vom neuen Fahrbahnrand der K 4565 erteilt. Der Grundstückszuerwerb erfolgt entsprechend den Voraussetzungen des Landratsamtes.

[Bauerlaubnisvereinbarung, Ausbau der K 4565 Freie Strecke mit Radweg zwischen Wimsheim und Tiefenbronn, Gemarkungen Wimsheim und Friolzheim nebst KVP L 1175 / K 4565 FS (Kreisverkehr „Breitloh“) mit südl. Anschlussast der L 1175, Landratsamt Enzkreis - 23 Straßenbau, 09.01.2013]

Der 20 m Anbauabstand zur L 1175, Friolzheimer Straße, ist bei der Planung ebenfalls zu berücksichtigen. Die überbaubare Grundstücksfläche bzw. die Baugrenze ist mit entsprechendem Abstand zu Landesstraße festgesetzt.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum

Die Gemeinde Wimsheim liegt in der Region Nordschwarzwald am östlichen Rand des Enzkreises, inmitten des Heckengäus.

Verkehrstechnisch ist die Gemeinde, dank den nachbarschaftlich gelegenen Autobahnanschlussstellen „Heimsheim“ und „Pforzheim-Süd (Wurmberg)“, bestens an das überregionale Verkehrsnetz (A8 Stuttgart-Karlsruhe) angeschlossen. Des Weiteren führen nach Wimsheim im Osten die Kreisstraße K 4568, im Südwesten die K 4565 (Tiefenbronner Straße) und die Landesstraße L 1175 (Frielzheimer Straße). Das Plangebiet selbst liegt am südlichen Ortsrand im Gewerbegebiet „Breitloh-West“, zwischen dem eingeschränkten Industriegebiet „Breitloh-West II“ und dem Gewerbegebiet „Breitloh“ unweit des Kreisverkehrplatzes der Landesstraße L 1175 und der Kreisstraße K 4565.



Abbildung 3: Lage des Plangebiets, (Quelle Luftbild: Bilder © 2017 Google, Kartendaten © 2017 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google)

4.2 Naturräumliche Lagebedingungen

Die alte Ortsrandlage von Wimsheim liegt eingebettet in das noch flache Tal des Grenzbachs mit seinen Nebentälern. Charakteristisch für die Lage über Mittlerem und Unterem Muschelkalk sind die großflächigen Streuobstwiesen, die Wimsheim umgeben. Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um eine teils bebaute teils als Wiesenfläche genutzte Fläche.

4.3 Topographie

Das Plangebiet fällt nach Nord-Osten von einer Höhe von ca. 437,5 m ü. NN zum Kreisverkehr hin auf eine Höhe von rund 432,0 m ü. NN ab.

4.4 Bestehende Nutzung



Abbildung 4: Bestandsgebäude Altatec Ansicht Nord, (Quelle: website Altatec GmbH, 05.01.2017)

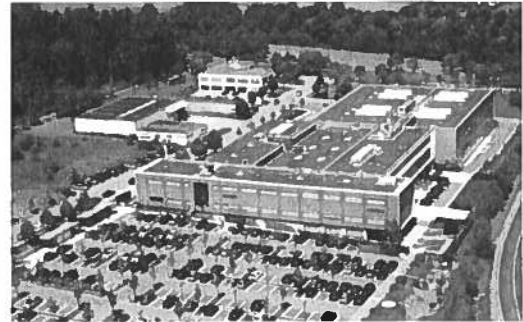


Abbildung 5: Bestandsgebäude Altatec, Luftbild aus Süden, (Quelle: Die Gärten der Altatec)

Das Plangebiet wird derzeit als Wiesenfläche genutzt. Im südlichen Bereich befinden sich Stellplatzflächen, Hofflächen sowie ein Nebengebäude. Zudem befinden sich vereinzelt Obstbäume innerhalb des Plangebiets. Der nördliche Gebietsrand zur K 4565 – Tiefenbronner Straße ist eingegrünt. Im nord-östlichen Bereich befinden sich drei große Rückhaltebecken mit entsprechender Vegetation zur Regenswassersammlung des Altatec-Firmengeländes.

Im Westen wird das Plangebiet durch die Maybachstraße begrenzt. Daran anschließend befinden sich verschiedene gewerbliche Betriebe sowie die Erweiterungsfläche für das Bürogebäude der Firma Altatec. Südlich grenzen direkt die bestehenden Betriebsgebäude der Firma Altatec an. Östlich davon (angrenzend an die L 1175) befindet sich das Gewerbegebiet „Breitloh“. Unmittelbar am Kreisverkehr gelegen befindet sich ein Einkaufsmarkt. Im Norden folgen nach der Kreisstraße K 4565 offene Wiesen und Streuobstwiesen sowie die Ortslage von Wimsheim.

4.5 Lärmkartierung Baden-Württemberg

Das Plangebiet „Breitloh-West“ liegt im Einwirkungsbereich der Bundesautobahn BAB 8, der L 1175, der K 4565 und ist von Außenlärm betroffen.

Pegel im Berechnungsgebiet:

-  > 75 dB(A)
-  > 70 - 75 dB(A)
-  > 65 - 70 dB(A)
-  > 60 - 65 dB(A)
-  > 55 - 60 dB(A)

— Schallschutz
oder vergleichbares Bauwerk

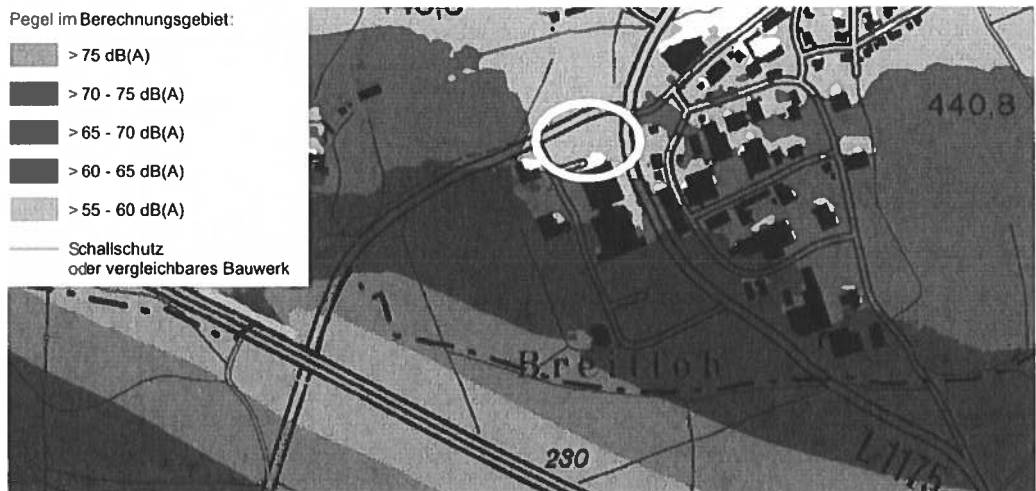


Abbildung 6: Auszug Lärmkartierung Baden-Württemberg 2012, LUBW, Straßenlärm LDEN (24 Stunden) <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>

Die im Plangebiet vorhandene Außenlärmbelastung ist der Lärmkartierung Baden-Württemberg 2012 (Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg) zu entnehmen (siehe Abb. 6). Demnach liegen die Pegel im Bereich der 5. Änderung Gewerbegebiet „Breitloh-West“, bei Betrachtung des Straßenlärm 24 Stunden, bei > 55 – 60 dB(A). Nachts liegen die Werte für das Plangebiet zwischen >45 -50 dB(A) u. tags zwischen 50 – 55 dB(A). Gemäß Zuordnung der Lärmpegelbereiche kommt das Plangebiet damit im Lärmpegelbereich II zum Liegen.

Da für das Jahr 2017 keine aktuellen Angaben der LUBW vorliegen, werden auf Grundlage der Verkehrszahlen, die für die L 1175 und der K 4568 vorliegen, die Lärmwerte geprüft. Bei der Überprüfung der Lärmwerte (Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg: http://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang_dtv.html) ist bei Betrachtung des Straßenlärm 24 Stunden, für das Plangebiet von einem Pegel von > 60 – 65 dB(A) und damit von Lärmpegelbereich III, auszugehen.

In den Lärmpegelbereichen I bis III werden die Anforderungen an die Schalldämmung der DIN 4109 in der Regel bereits aufgrund der Bestimmungen in anderen Vorschriften, wie beispielsweise der Energieeinsparverordnung erfüllt. Ausnahmen können sich lediglich bei Fassaden mit einem sehr hohen Fensterflächenanteil ergeben. Auf die DIN 4109, November 1989, wird verwiesen.

[Die DIN 4109 samt Beiblatt 1 ist in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung nach § 3 Abs. 3 LBO eingeführt und durch Abdruck im Gemeinsamen Amtsblatt öffentlich zugänglich (vgl. Bekanntmachung der Ausgabe November 1989 vom 06.11.1990 – GABl 1990, 831; berichtigt im August 1992- GABl 1993, 185].

4.6 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 4544/3 und vollständig das Flurstück Nr. 4544/15.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Städtebauliche Gesamtsituation

Betrachtet man die gewerblichen Bauflächen der Gemeinde Wimsheim, lässt sich feststellen, dass in der Gemeinde Wimsheim nur wenige unbebaute Grundstücke vorhanden sind. Im Gewerbegebiet „Breitloh-West“ sind lediglich einzelne Flächen noch nicht bebaut. Diese Grundstücke hat die Firma Altatec GmbH, für ihre zukünftige Entwicklung bereits vor geraumer Zeit erstanden. Hierfür wurde im Juni 2007 ein Masterplan (Itten + Brechbühl AG (2007) Masterplan Altatec Biotechnologies Wimsheim) angefertigt, der die zukünftige Entwicklung des Gebietes aufzeigt. Die planerischen Vorstellungen sind zwischenzeitlich soweit gediehen, dass nun die Realisierung / konkrete Umsetzung folgen soll. Die geplante Erweiterung der Produktion ist für den Bereich nördlich des bestehenden Betriebsgebäudes vorgesehen. Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplanes „Breitloh-West“ mit dessen 1. Änderung erforderlich.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist vom Fahrbahnrand der K 4565 ein 7 m breiter öffentlicher Grünstreifen, darauf folgend ein 5 m breiter Pflanzgebotstreifen und 3 m Abstand zum Baufenster berücksichtigt. Dieser Abstand von insgesamt 15 m entspricht der Anbaubeschränkung gem. § 22 Abs. 1 Ziffer 1b StrG.

Im Zuge des Ausbaus der K 4565 mit dem Kreisverkehrsplatz wurde vom Straßenbaulasträger der Grundstückseigentümerin des Flurstücks Nr. 4544/3 die Ausnahmegenehmigung gemäß § 22 Abs. 1 Ziffer 1b StrG hinsichtlich des Anbauverbots mit 10 m Mindestabstand vom neuen Fahrbahnrand der K 4565 erteilt.

Mit der 5. Änderung wird die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) an den auf 10 m verringerten Anbauabstand zur K 4565 – Tiefenbronner Straße angepasst. Der Anbauabstand von 20 m zur L 1775 wird weiterhin berücksichtigt.

Die Gebäudehöhen, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit einer Wandhöhe von 10 m bei Gebäuden mit Flachdächern und einer Firsthöhe = Wandhöhe + 4 m = 14 m bei Gebäuden mit geneigten Dächern, festgesetzt sind, werden an die konkrete Erweiterungsplanung angepasst.

Zur Vereinheitlichung und da alle bestehenden Betriebe im Plangebiet in flach-fachbauweise errichtet wurden, wird ein zulässiger Dachneigungsbereich von 0° - 10° vorgesehen.

5.2 Nutzungs- und Bebauungskonzept

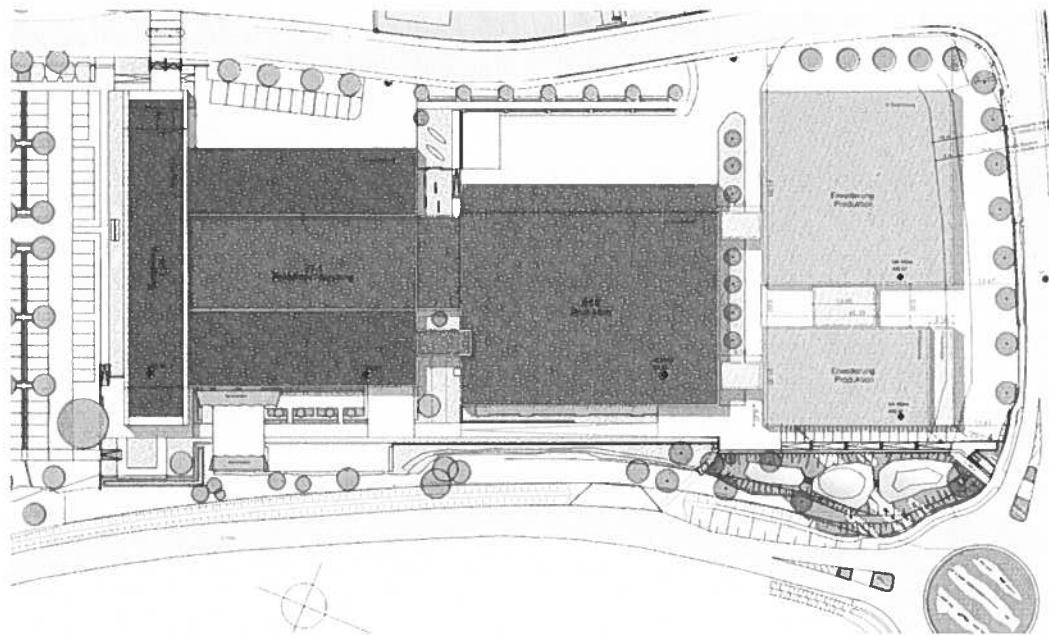


Abbildung 7: Auszug Lageplan, 16.01.2017, steinbrink.krumpe Architekten und Stadtplaner

Die Qualität der Architektur der Erweiterung soll an die bestehenden Gebäude / Freiflächen des heutigen Standorts der Firma Altatec GmbH angelehnt werden und hohen ästhetischen Ansprüchen genügen. So sind vorgesehen die Gebäude selbst, aber auch die Außenbereiche hochwertig zu gestalten. Der heutige Standort der Firma Altatec GmbH wurde für beispielhaftes Bauen von der Architektenkammer Baden-Württemberg (Beispielhaftes Bauen „Enzkreis und Pforzheim 2004 – 2011“) ausgezeichnet (Quelle: <http://www.altatec.de/> Zugriff 21.05.2015).

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Breitloh-West“ und im rechtsverbindlichen BP „Breitloh-West II“ festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe von 14 m wird durch die vorliegende Bebauungsplanung grundsätzlich aufgegriffen jedoch

an die Erweiterungsplanung angepasst. Aufgrund der betrieblichen Anforderungen an die Produktionsabläufe ist die Produktionserweiterung auf gleicher Höhe wie im angrenzenden, bestehenden Produktionsgebäude vorgesehen. Die maximale Gebäudehöhe (OK Attika) des Erweiterungsbaus entspricht der Höhe des Bestandsgebäudes. Die Erweiterung ist mit den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffenen Höhenfestsetzungen nicht möglich, da das Gelände zum Kreisverkehr hin abfällt und dort eine größere Wandansicht in Erscheinung tritt. Durch die Bebauungsplanänderung wird die maximal zulässige Gebäudehöhe an die konkrete Erweiterungsplanung angepasst und in Metern ü. NN festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen ist zum Kreisverkehr ein Höhengsprung geplant, welcher im Bebauungsplan fixiert wird.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung / Dachform ist angelehnt an den Dachneigungsbereich der bereits bestehenden Gewerbebauten im Bereich BP „Breitloh-West“ und damit als Flachdach vorgesehen. Eine Nutzung der Dächer für Solaranlagen wird ermöglicht und eine Dachbegrünung gefordert, synonym zum rechtsverbindlichen BP „Breitloh-West“.



Abbildung 8: Ansicht Nord, 16.01.2017, steinbrink.krumpe Architekten und Stadtplaner

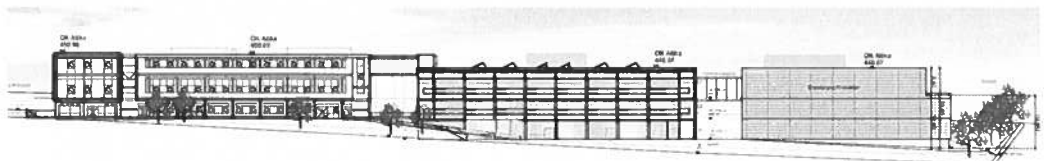


Abbildung 9: Ansicht Ost, 16.01.2017, steinbrink.krumpe Architekten und Stadtplaner

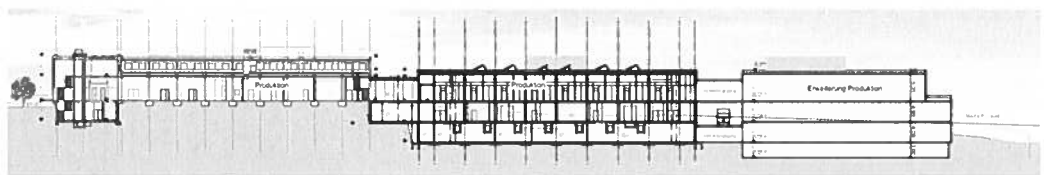


Abbildung 10: Schnitt, 16.01.2017, steinbrink.krumpe Architekten und Stadtplaner

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

6.1 Verkehr

Äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch sehr gut angeschlossen. Es liegt unweit des Kreisverkehrsplatzes der Landesstraße L 1175 und der Kreisstraße K 4565, nahe der Bundesautobahn A8 (Autobahnanschluss Heimsheim / Autobahnanschluss Pforzheim-Süd).

Auf eine direkte Anbindung eines gewerblichen Grundstücks, an die angrenzende Kreisstraße K 4565 – Tiefenbronner Straße) bzw. Landesstraße L 1175 – Frielzheimer Straße wird aufgrund des naheliegenden Einmündungsbereichs Maybachstraße / Kreisstraße verzichtet. Dies wurde bereits im Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 so festgelegt.

Innere Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Maybachstraße erschlossen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem. D. h. alle nicht abwasserrelevanten Flächen, wie Dachflächen sowie Stellplätze und Zufahrten werden an den Regenwasserkanal, alle Schmutzwässer, wie Oberflächenwässer aus Straßen, LKW-Umschlagplätzen, Sanitärabwässer und Produktionsabwässer an den Mischwasserkanal angeschlossen. Die Entwässerung des Plangebietes in Richtung Regenwasser- als auch Mischwasserkanal ist gegeben. Auf das Hydrogeologische Gutachten, welches im Zuge des Bebauungsplans „Breitloh-West“ erstellt wurde, wird verwiesen (siehe nachfolgendes Kapitel 7).

Eine Vielzahl von weiteren Versorgungsleitungen unterschiedlicher Medienträger befindet sich in den angrenzenden Straßen/Wegen, so dass Anschlussmöglichkeiten für das Plangebiet gegeben sind und die Versorgung des Plangebiets sichergestellt werden kann.

Für die betrieblich notwendige Löschwasserversorgung ist auf den/dem privaten Grundstücken/Grundstück Vorsorge zu treffen. Die erforderlichen Auflagen für Sicherheit und Brandschutz müssen im Falle eines konkreten Bauantrages im Rahmen eines Brandschutzkonzeptes behandelt werden.

7 Gutachten / Untersuchungen

7.1 Hydrogeologische Gutachten

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans „Breitloh-West“, i.K.g. am 15.12.2000, wurde im Auftrag der Gemeinde Wimsheim ein Hydrogeologisches Gutachten „Untersuchungsbericht 1701 zur Versickerung von Niederschlagswasser im Erschließungsgebiet „Breitloh-West in Wimsheim“, vom Büro f. Ingenieur-

geologie Schmitt, Vaihingen/Enz Roßwaag v. 2.5.2000, erstellt. Auf dieses Gutachten, welches nach wie vor Gültigkeit besitzt, wird verwiesen.

Das Gutachten hat ergeben, dass die gegebene Struktur in fast dem gesamten Planungsgebiet der Festsetzung der Komplettversickerung der Regenwässer entgegensteht. Insofern kann eine Rückhaltung oder Versickerung die Beseitigung der Dachflächenwässer nur unterstützten aber nicht ersetzen.

7.2 Artenschutz

Im Plangebiet wurden zwei Begehungen durch einen Fachgutachter durchgeführt. Da am östlichen Rand Zauneidechsen nachgewiesen wurden, sind weitere Begehungen und die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erforderlich.

Die „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) zum Bebauungsplan „5. Änderung Gewerbegebiet „Breitloh-West“, Gemeinde Wimsheim, Enzkreis, Baden-Württemberg, Peter Endl (Dipl. Biol.), Filderstadt, den 25.09.2017“ kommt zu dem gutachterlichen Fazit (S. 20):

(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus den Gutachten angeführten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten selbst.)

„Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sollten die Auswirkungen des Bebauungsplans „5. Änderung Gewerbegebiet Breitloh-West“ auf nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (in Verbindung mit dem Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie) besonders und streng geschützte Arten dargestellt werden. Für das Vorhaben ist ohne die Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen zunächst davon auszugehen, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind, da Lebensstätten (Nahrungshabitate) von Vogelarten in Anspruch genommen werden.

Nach § 44 BNatSchG sind folgende Verbotstatbestände relevant:

(1) Verbotstatbestand (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Nach BNatSchG geschützte Pflanzenarten sind im Gebiet nicht nachgewiesen, daher entfällt der Verbotstatbestand nach §44 (4).

Die Auswahl der prüfungsrelevanten Arten erfolgt in Kapitel 3.5. Häufige Arten mit günstigem Erhaltungszustand können hierbei aus der weiteren Betrachtung ausgeschlossen bzw. im Rahmen einer Gildenprüfung abgehandelt werden. Als prüfungsrelevante Arten sind demnach die im Gebiet nachgewiesenen Brutvogelarten sowie die Zauneidechse zu betrachten.

Für die vom Vorhaben verbotstatbeständlich betroffenen oder potenziell betroffenen Arten wurden kompensatorischen Maßnahmen dargelegt, so dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird.

Im Einzelnen dienen die Maßnahmen V1 und V2 der Vermeidung einer Tötung oder Verletzung geschützter Arten sowie, im Falle der Zauneidechse, dem Erhalt der besiedelten Lebensraumflächen.

Insgesamt ist unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung der Maßnahmen nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen zu rechnen.“

Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan in Form von Festsetzungen aufgenommen.

8 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichts (s.o.), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Planung ist, wie eingangs ausgeführt (vgl. Kapitel 2) eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Der Flächenbedarf wird somit eingeschränkt.

Durch die vorliegende Planung wird die Möglichkeit einer Neubebauung/Erweiterung für einen im Plangebiet bereits ansässigen Gewerbebetrieb geschaffen. Arbeitsplätze werden somit in Wimsheim erhalten und größere Anfahrtswege vom Wohnort zur Arbeitsstelle vermieden.

Ökologische Festsetzungen innerhalb des Plangebietes werden in Anlehnung an den bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffen. Dies sind:

- die Verpflichtung bei flach geneigten Dächern eine Dachbegrünung vorzusehen,
- die Festsetzung von Pflanzbindungen und Pflanzgeboten,
- die Festsetzung von getrennter Niederschlagswasserbeseitigung,
- das Einsetzen einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung,

Die Festsetzungen kommen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima zu Gute.

Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone III B des rechtskräftig festgesetzten Trinkwasserschutzbereiches „Quelle und Tiefbrunnen Lerchenhof“ (Quellen „A“, „C“, „D“ und Tiefbrunnen „F“) des Zweckverbandes Frielzheim-Wimsheim. Die entsprechende Rechtsverordnung ist zu beachten.

Artenschutz

„Insgesamt wurden 2 Brutvogelarten (Grünfink, Mönchsgrasmücke) im Plangebiet nachgewiesen. Als anpassungsfähige Vogelarten ist, unter Berücksichtigung der Häufigkeit der Arten und deren günstigem Erhaltungszustand davon auszugehen, dass im Umfeld des Plangebietes ausreichende Bruthabitate vorhanden sind. Daher ist der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die beiden Brutvogelarten im Plangebiet als artenschutzrechtlich nicht relevant einzustufen. Eine Tötung oder Verletzung der Arten wird über die Maßnahme V1 vermeiden.“

Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse wird vermieden, da der besiedelte Bereich vollständig erhalten bleibt. Eine Tötung oder Verletzung der Arten wird über die Maßnahme V2 (Schutzzaun) vermieden.“ (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) zum Bebauungsplan „5. Änderung Gewerbegebiet „Breitloh-West“, Gemeinde Wimsheim, Enzkreis, Baden-Württemberg, Peter Endl (Dipl. Biol.), Filderstadt, den 25.09.2017, S. 18, 19), (siehe Kapitel 7.2 „Artenschutz“).

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 GE – Gewerbegebiet

Der Bebauungsplan orientiert sich mit seinen Festsetzungen an dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan und an dem angrenzenden Bebauungsplan. Im vorliegenden Bebauungsplan werden gewerbliche Betriebe wie Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen sowie Bordelle sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, ausgeschlossen, da diese nicht der gewünschten Gebietscharakteristik entsprechen. Vergnügungsstätten werden ebenfalls ausgeschlossen, da die vorliegenden Flächen zur Erweiterung angrenzender, produzierender Gewerbebetriebe genutzt werden sollen.

Der Ausschluss des Einzelhandels erfolgt zum Schutz und Erhalt der Funktionsfähigkeit der bestehenden Einzelhandelsstrukturen in der Ortslage und zur Sicherung der gewerblichen Bauflächen für Gewerbebetriebe. Zudem auch um die Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen, da in unmittelbarer Nachbarschaft ein Sondergebiet Einzelhandel vorhanden ist.

Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nicht zulässig, da hierfür Flächen auf der Gemarkung Wimsheim vorhanden sind und diese nicht dem Charakter des Gebietes entsprechen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden vorsorglich ausgeschlossen, da bereits heute im bestehenden Betrieb der Firma Altatec im 3-Schichtbetrieb gearbeitet wird und der mögliche Nutzungskonflikt, welcher sich durch eine Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ergeben kann, von vornherein vermieden werden soll.

Das Ziel ist eine Sicherung der Gebietscharakteristik „Gewerbegebiet“. Die gewerbliche Nutzung kann lediglich in ausgewiesenen Gewerbegebieten realisiert werden, daher werden Nutzungen ausgeschlossen die auch in anderen Baugebieten zulässig sind und dort verwirklicht werden können.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich grundsätzlich an dem zu ändernden Bebauungsplan „Breitloh-West“.

Die Geschossflächenzahl wird im Bebauungsplan nicht explizit festgesetzt, da in Gewerbegebieten unterschiedlichste Höhenanforderungen an ein Geschoss gestellt werden (auf § 17 BauNVO wird verwiesen). Die Kubatur des Gebäudes wird über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe geregelt.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe dient der Ausnutzbarkeit des Grundstücks, der Erweiterungsmöglichkeit der Produktion auf gleicher Höhe wie im Bestand und der Gestaltung. Dabei ist aus städtebaulichen Gründen nur die Gebäudekubatur maßgebend, nicht die Anzahl der Vollgeschosse. Daher wurde hier die maximale Gebäudehöhe in Meter ü. NN festgesetzt (siehe Begründung Kapitel 5.2 und Ziffer A2.2).

A2.1 Obergrenze der Grundflächenzahl

Um im Sinne des sorgsamen Umgangs mit Grund und Boden eine optimale Ausnutzung für die Flächen im Gewerbegebiet zu gewährleisten, werden für das GE-Gebiet die gem. Baunutzungsverordnung § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen (Grundflächenzahl 0.8) ermöglicht.

Die GRZ 0.8 soll den Gewerbebetrieben die notwendige Flexibilität im Hinblick auf die jeweils betriebsabhängige Gestaltung und die Stellplatzversorgung ermöglichen.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

siehe auch Begründung Kapitel 5

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich am Bestandsgebäude, an welches direkt angebaut wird.

Die Gebäudehöhen, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit einer Wandhöhe von 10 m bei Gebäuden mit Flachdächern und einer Firsthöhe = Wandhöhe + 4 m = 14 m bei Gebäuden mit geneigten Dächern, festgesetzt sind, werden an die konkrete Erweiterungsplanung angepasst.

Die Festsetzung ermöglicht die Erweiterung der Produktion auf dem Höhenniveau des Bestandsgebäudes, welche für die Organisation der internen betrieblichen Abläufe erforderlich ist. Durch die Staffelung zum Kreisverkehr wird auch städtebaulichen und gestalterischen Aspekten Rechnung getragen.

Die Regelungen für technisch bedingte Aufbauten sowie für Umwehrungen sind getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Die Regelung für Solaranlagen und Photovoltaikmodule wurde getroffen um eine ökologische Energieerzeugung zu ermöglichen, dabei sollen aber auch die städtebaulichen Aspekte (Einsehbarkeit, Höhenentwicklung) ihre Berücksichtigung finden.

A3 Bauweise

Die Bauweise orientiert sich an der bereits vorhandenen städtebaulichen Struktur in der Nachbarschaft und übernimmt die Bauweise die im BP „Breitloh-West“ festgesetzt ist. Dabei gilt im Prinzip die offene Bauweise, die Längenbeschränkung

der offenen Bauweise wurde jedoch aufgehoben. Die Festsetzung dient somit der größtmöglichen Flexibilität der Betriebe und ist in Gewerbegebieten dieser Größenordnung üblich. Die abweichende Bauweise im Plangebiet ist zudem aufgrund der Notwendigkeit großflächige Nutzungen im Plangebiet unterbringen zu können, festgesetzt.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt und wird durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster wird an den veränderten Anbauabstand zur K 4565 von 10 m angepasst und schließt nach Süden an die überbaubare Grundstücksfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans an. Dadurch erhalten die Grundstückseigentümer den notwendigen Spielraum hinsichtlich der Bebauung und auch Gestaltung des Grundstückes und ein direkter Anbau an das Bestandsgebäude wird ermöglicht. Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird auch der Anbauabstand entlang der L 1175 berücksichtigt.

A4.1 Offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Dabei sind auch Garagen sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden innerhalb dieser Fläche zu erstellen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen aus städtebaulichen Gründen frei bleiben. Aus gestalterischen Gründen und zur verkehrlichen Sicherheit sind die Baugrenzen vom öffentlichen Straßenraum und den angrenzenden Flurstücken zurückgesetzt.

Die Festsetzung dient dazu, die erforderlichen Stellplätze aus betrieblichen sowie städtebaulichen Gründen optimal auf dem Gelände unterbringen und somit auch den öffentlichen Straßenraum übersichtlicher gestalten zu können. Aufgrund dessen sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die sich innerhalb des Gewerbegebietes ansiedelnden Firmen sollen nicht nur die bauordnungsrechtlich zwingend erforderlichen Stellplätze, sondern darüber hinaus auch weitere Stellplätze errichten, bzw. herstellen können. Dadurch erhalten sie einen ausreichend großen Spielraum bezüglich der Gestaltung ihrer Grundstücke.

A4.2 Nebenanlagen

Um eine weitere Versiegelung durch Nebenanlagen in Form von Gebäuden zu vermeiden, sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der Baugrenze ist ein ausreichender Spielraum für die Unterbringung von Nebenanlagen gegeben. Außerhalb der Baugrenzen sind diese aus gestalterischen Gründen nicht erwünscht. Von dieser Regelung ausgenommen sind Mülleinhausungen sowie überdachte Fahrradstellplätze. Diese müssen funktional angeordnet werden, daher dürfen diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, unter Berücksichtigung des Anbauabstands der L 1175, errichtet werden.

A5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A5.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Zu- und Abfahrtsverbote)

Das Zu- und Abfahrtsverbot dient der eindeutigen Erschließungssituation und – Erschließungszuordnung. Das Zufahrtsverbot berücksichtigt die verkehrlichen Belange und stellt sicher, dass nicht von der K 4565 (Tiefenbronner Straße) bzw. L 1175 (Friolzheimer Straße) auf das unmittelbar angrenzende Grundstück zugefahren wird. Im BP „Breitloh-West“ war bereits diesbezüglich eine Regelung enthalten.

A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A6.1 Beseitigung von Niederschlagswasser / modifiziertes Mischsystem

Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser am Ort des Entstehens zu versickern oder in ein ortsnahe Gewässer einzuleiten ist. Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine vollkommene Versickerung ist auf Grund der Untergrundverhältnisse nicht möglich. Auf das im Auftrag der Gemeinde zum BP „Breitloh-West“ i.K.g. am 15.12.2000 erstellte Hydrogeologische Gutachten „Untersuchungsbericht 1701 zur Versickerung von Niederschlagswasser im Erschließungsgebiet „Breitloh-West in Wimsheim“, Büro f. Ingenieurgeologie Schmitt, Vaihingen/Enz Roßwaag v. 2.5.2000, wird verwiesen. Dieses hat ergeben, dass die gegebene Struktur in fast dem gesamten Planungsgebiet der Festsetzung der Komplettversickerung der Regenwässer entgegensteht. Insofern kann eine Rückhaltung oder Versickerung die Beseitigung der Dachflächenwässer nur unterstützen aber nicht ersetzen.

Gemäß den Vorgaben des Landratsamts, Abt. Umwelt, wird zudem der Abfluss aus dem Gebiet auf 30 l/s* begrenzt. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Bauanträge für die Erweiterungsbauten zu erbringen.

Durch die Maßnahme werden des Weiteren auch die Eingriffe in das Schutzgut Wasser minimiert. Dadurch werden Hochwasserspitzen entschärft und erhebliche Auswirkungen auf die hydrologischen Verhältnisse vermieden.

Die genannten Materialien werden ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen.

A6.2 Dachbegrünung / Solaranlagen / Photovoltaik

Die Dachbegrünung ist Teil der Entwässerungskonzeption.

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlags-

wasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

A6.3 Oberflächenbelag Stellplätze / Hofflächen

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze und Hofflächen, die nicht dem LKW-Verkehr dienen, hat ebenfalls ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Des Weiteren trägt die Festsetzung zur gestalterischen Aufwertung bei.

A6.4 Außenbeleuchtung

Durch die nächtliche (weiße) Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Durch gelbes Licht (z. B. Natriumdampflampen) kann diese Beeinträchtigung der Nachtinsektenfauna praktisch vollständig vermieden werden, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren.

A6.5 Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme V1 - Zeitliche Beschränkung für Rodungsarbeiten

Die Festsetzung dient dem Schutz der im Plangebiet festgestellten Brutvogelarten (Grünfink, Mönchsgrasmücke). Auf die „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) zum Bebauungsplan „5. Änderung Gewerbegebiet „Breitloh-West“, Gemeinde Wimsheim, Enzkreis, Baden-Württemberg, Peter Endl (Dipl. Biol.), Filderstadt, den 25.09.2017“, wird verwiesen.

Vermeidungsmaßnahme V2 - Zauneidechsen

Die Festsetzung dient dem Schutz der im Plangebiet festgestellten Zauneidechsen. Auf die „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) zum Bebauungsplan „5. Änderung Gewerbegebiet „Breitloh-West“, Gemeinde Wimsheim, Enzkreis, Baden-Württemberg, Peter Endl (Dipl. Biol.), Filderstadt, den 25.09.2017“, wird verwiesen.

A7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A7.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung 1 (pb1) – Einzelbäume

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des

Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit und gestalterischen Funktion geschützt und erhalten werden.

A7.2 Pflanzzwang

Die Pflanzfestsetzungen dienen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild, der Auflockerung der Bebauung, der Einbindung in den Landschaftsraum, der Anknüpfung an bestehende Begrünung und der Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt.

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Pflanzzwang 1 (pz1) – Begrünung von Stellplätzen

Das Anpflanzen von Bäumen wirkt dem Aufheizen der Stellplatzflächen entgegen. Dadurch verbessert sich das Kleinklima. Zudem tragen die Bäume zur Sauerstoffproduktion bei. Neben diesen ökologischen Funktionen tragen die Bäume auch zu einem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild und der Auflockerung der Bebauung bei. Die Festsetzung orientiert sich zudem an den Vorgaben des BP „Breitloh-West“.

Pflanzzwang 2 (pz2) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Plangebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Dachform / -neigung

Der Dachneigungsbereich / Dachform orientiert sich an der Festsetzung des rechtsverbindlichen BP „Breitloh – West“. Die Dachformen und Dachneigungsbereiche der im Plangebiet bereits vorhandenen gewerblichen Bebauung sowie der Erweiterungsplanung werden ebenfalls berücksichtigt.

Dachdeckung

Siehe Begründung Ziff. A6.2 „Dachbegrünung“. Darüber hinausgehende Regelungen hinsichtlich der Dachdeckung sind städtebaulich nicht erforderlich.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Die mögliche Nutzung der Dachflächen für z.B. Solaranlagen und Photovoltaikmodule ist aus gestalterischen und ökologischen Gründen sinnvoll.

B2 Werbeanlagen

Werbeanlagen innerhalb von Gewerbegebieten kommt eine besondere Bedeutung zu. Sie sind ortsbildprägend, es ist daher wichtig den Gewerbetreibenden diesbezüglich Beschränkungen aufzuerlegen und hier Regelungen zu finden. Insbesondere aufgrund der markanten Lage am Kreisverkehr werden Beschränkungen bezüglich der Anzahl, Lage und Gestaltung von Werbeanlagen gemacht.

Das Genehmigungsbedürfnis von Werbestelen ergibt sich aus straßenrechtlichen Bestimmungen aufgrund der Lage des Plangebietes an einer Landesstraße.

Lichtwerbungen sind aufgrund der naheliegenden Waldflächen und der damit verbundenen starken Beeinträchtigung von Fauna und Flora für das vorliegende Gebiet nicht zu empfehlen und werden daher als unzulässig festgesetzt. Sie sind auch wegen der von ihnen ausgehenden Irritationen ausgeschlossen. Beeinträchtigungen für benachbarte Wohnbevölkerung und Straßenverkehrsteilnehmer werden dadurch vermieden.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B3.1 Einfriedungen

Die Festsetzung soll zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen. Das Sicherheitsbedürfnis der Gewerbetreibenden wird durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 0,61 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Gewerbegebiet (GE):	ca.	6.060 m ²
davon überbaubare Grundstücksfläche gesamt (Baufenster)	ca.	4.110 m ²

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücke sind durch die „Maybachstraße“ bereits erschlossen. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Bebauungsplanänderung kann das geplante Bauvorhaben realisiert werden und die Bebaubarkeit der gesamten Fläche großzügiger gestaltet werden. Dies trägt zur langfristigen Sicherung des Wirtschaftsstandorts Wimsheim und zur Sicherung von Arbeitsplätzen am Ort bei.

Wimsheim, den **- 9. FEB. 2018**



Mario Weisbrich,
Bürgermeister