

Satzung

über den Bebauungsplan für das Gebiet Breitloh II

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8–10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), §§ 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 20. 6. 1972 (Ges.Bl. S. 351) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 22. Dezember 1975 (Ges.Bl. 1976 S. 1) in der zuletzt geänderten Fassung hat der Gemeinderat am 24.6.1980 den Bebauungsplan ~~für das Gebiet~~ zur Erweiterung des Gewerbegebietes "Breitloh" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan (§ 2 Nr. 1).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

~~1) Übersichtsplan~~

1) Plan gefertigt vom Ingenieurbüro Ruff u. Weller vom 26.2.1980

2) Bauvorschriften

~~4) Standort- und Querschnitten~~

3) Begründung vom 26.2.1980

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ort, Datum

Wimsheim, den 24. Juni 1980

Kühls

Der obengenannte Bebauungsplan wurde am
vom
..... genehmigt.

Genehmigung wurde am
durch
..... öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am
in Kraft getreten.

(Ort, Datum)

(Unterschrift)

GENEHMIGT

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

Pforzheim, den 25. 07. 80

Landratsamt Enzkreis



Burkhardt
Burkhardt

LAGE- und HÖHENPLAN

1: 500

Höhenbezugspunkt:

Turnhalle Frielzheimerstr. HB 412,652
Autobahnbrücke HB 465,098



GENEHMIGT

gemäß § 19 Abs. 2 Nr. 3 S. 2 Nr. 4
Ziff. 1, 2 VO des Landesregierung zur
Durchführung des StBauG
Pforzheim, den 23. 8. 82

Landratsamt Enzkreis

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

Durch den

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundlagen des Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz vom 18. August 1976, 9011g ab 1. Januar 1977, die Baunutzungsverordnung vom 26. November 1968 in der Fassung vom 15. September 1977 und die Landesbauordnung vom 20. Juni 1972 sowie die weiterführenden Gesetze, Verordnungen und Erlasse.

Die durch Zeichnung, Farbe und Schrift im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden durch die nachfolgenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BBAuG)
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BBAuG)

Teilgebiet 1 und 2
Gewerbegebiete (GE)
(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind:
1. Gewerbegebiete aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belastungen zur Folge haben können,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise werden zugelassen:
1. Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 - 20 BauVO)
Teilgebiet 1
Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl

Teilgebiet 2
Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl

1.3 BAUWEISE (§ 22 BauVO)
Teilgebiet 1
Offene Bauweise bis 50 m Gebäudelänge.
Teilgebiet 2
Offene Bauweise, ausnahmsweise wird eine Gebäudelänge über 50 m zugelassen.

1.4 STELLUNG UND HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 1 b, d, e BBAuG)
Die Lage der Gebäude ist durch Baugrenzen innerhalb der Bebauungsplanzeichnung bestimmt.
Für die Stellung der Gebäude und für die Richtung der Gebäudeausenwände sind die Richtungs Pfeile bindend.
Garageneinfahrten müssen mindestens 6,0 m von der Gehwegunterkante zurückgesetzt werden.

1.5 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 9 (1) 9 BBAuG)
Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen in ihrer Summe 2,0 m nicht überschreiten.

1.6 BEPFLANZUNG (§ 9 (1) 15 BBAuG)
Grundsätzlich, die an der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes liegen oder von dieser Grenze bzw. zu dieser Straße hin mit bodentätigen Gehölz zu bepflanzen.

1.7 VERKEHRSPFLÄCHEN (§ 9 (1) 3 BBAuG)
Entsprechend Pläneintrag.
Der Abstand von den Grundstückseinfahrten zu den Strasseneinmündungen muß von Fahrbandrand zu Fahrbandrand mind. 15 m betragen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 111 LBO)
2.1 DACHNEIGUNG UND ÄUSSERE GESTALTUNG (§ 111 (1) 1 LBO)
Teilgebiet 1
Dächer werden als Flachdach, als waagrechte Reihung von Belichtungselementen oder mit einer Dachneigung von höchstens 15° auszuführen. Traufe und Organg müssen als senkrecht oder leicht geneigt stehende Gesimsstreifen ausgebildet werden.
Teilgebiet 2
Dachneigung 15° bis 30° zulässig.

2.2 AUSSENANLAGEN (§ 111 (4) LBO)
Einfriedigungen gegen die öffentlichen Straßen sind entweder 1 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt vorzunehmen oder auf die Bauflächen zurückzunehmen. Die Maximalhöhe beträgt 2 m. Lagerplätze müssen mit einer undurchsichtigen Einfriedigung von 2 m Höhe umgeben sein. Zwischen Einfriedigung und Grundstücksgrenze ist eine Verpflanzung mit bodentätigen Sträuchern vorzunehmen.

2.3 VERSORGENSLEITUNGEN (§ 111 (1) 344 LBO)
Alle Leitungen im Plangebiet sollen verkabelt werden. Freileitungen sind nicht zulässig. Notwendig werdende Verkabelungsarbeiten für Hausanschlüsse sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

3. BAUGESTALTERISCHE HINWEISE
3.1 Alle Flächen, die nicht bebaut sind, soweit sie nicht als Gehweg, Hoffläche oder Stellplatz befestigt sind, sind gärtnerisch zu gestalten.
3.2 FFW-Stellplätze sind entsprechend den jeweiligen Richtzahlen zum Garageneinfahrt heranzustellen. LBO-Stellplätze sind je nach Zweckbestimmung des Betriebes innerhalb des Betriebes anzuordnen.

4. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) 11 BBAuG)
Die an der Eingangsung 1 1175 vorgesehenen Sichtfelder sind von jeglicher Benutzung, Bepflanzung und Einfriedigung über 70 cm Höhe - bezogen auf die Fahrbahnen der Straßen - freizumachen und in Zukunft freizubehalten.

ZEICHNERKLÄRUNG

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBAuG)

----- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauVO)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

II Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze (§ 18 BauVO)

0,8 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauVO)

10 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauVO)

o Offene Bauweise (§ 22 BauVO)

----- Baugrenze (§ 23 (3) BauVO)

----- Öffentliche Verkehrsfläche Sicherheitstreifen (§ 9 (1) 11 BBAuG)

----- Öffentliche Verkehrsfläche Gehweg

P Öffentliche Parkplätze (§ 9 (1) 11 BBAuG)

A Abwasserleitung

W Wasserleitung

U Uniformstation (§ 9 (1) 12 BBAuG)

----- Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 8 BBAuG)

----- Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen (§ 127 (2) + § 9 (1) 3 BBAuG)

----- Wald (§ 9 (1) 10 BBAuG)

----- Gebäudestellung

----- Parzellengrenze Vorschlag

----- Böschung

----- Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BBAuG)

----- Sichtfeld (§ 9 (1) 11 BBAuG)

----- Zufahrtsverbot

1 Teilgebiet

GE II Art der Nutzung Zahl der Vollgeschosse

0,8 10 Grundflächenzahl Geschossflächenzahl

o 15°-30° Bauweise Dachneigung

I. Allgemeines

Das Bebauungsplangebiet liegt im Süden der Gemeinde zwischen dem genehmigten Gewerbegebiet Breitloh I und dem Gemeindeverbindungs-
weg Tiefenbronn-Wimsheim. Es grenzt an die L 1175. Das Bebauungsplangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes will die Gemeinde Wimsheim erreichen, daß das einheimische Gewerbe mit Baugrund bedient werden kann. Insbesondere soll die Möglichkeit geschaffen werden, daß beengt liegende Gewerbebetriebe im alten Ortsteil umgesiedelt werden können. Dies wird besonders beim Ausbau der Ortsdurchfahrt notwendig.

Das Bebauungsplangebiet umfaßt ca. 7,7 ha. Davon können 4,9 ha als Bauplätze für Gewerbebetriebe zur Verfügung gestellt werden. Die Anlage des Planes ermöglicht es, sowohl große als auch kleine Parzellen zu bilden. Ein Teil der Parzellen, insbesondere der ehemalige Sportplatz, befindet sich im Besitz der Gemeinde.

Die Verkehrserschließung erfolgt von der L 1175 her am Knotenpunkt Anschluß Tiefenbronner Straße (K 496). Dieser Anschlußknoten wird im Zuge des Ausbaues der Landstraße ordnungsgemäß vom Straßenbauamt angelegt. Vom Gemeindeverbindungs-
weg aus erfolgt die Verteilung in das Gewerbegebiet. Gleichzeitig wird damit der Anschluß des Gewerbegebietes Breitloh I sichergestellt.

Bei der Planung wurde berücksichtigt, daß zwischen der Landstraße und dem Baugebiet ein 30 m breiter Waldstreifen erhalten bleibt. Beim Ausbau der Landstraße muß für das Sichtdreieck ein kleiner Teil des Waldstreifen entfernt werden. Die Möglichkeit einer ergänzenden Grünanlage hinter dem Sichtdreieck im Anschluß an den Waldstreifen wurde geschaffen.

Neben dem Tiefenbronner Weg wird eine Verkehrsgrünfläche freigehalten, damit eine spätere Änderung der Zufahrt dann möglich ist, wenn der Verkehrsfluß dies erfordern sollte.

In den Teilgebieten 1 wurde eine Ausnutzung der Grundfläche von 80 % zugelassen. Dieser Wert ist wegen den erforderlichen Grenzabständen nur erreichbar, wenn große Parzellen gebildet werden.

In den Teilgebieten 1 wird eine Dachneigung vom Flachdach bis zu 15° zugelassen. Der Übergang zur Wohnbebauung erfolgt über das Teilgebiet 2 mit einer Dachneigung von 15 - 30°, die beide bereits in diesem Gebiet ausgeführt sind.

II. Bodenordnende Maßnahmen

Um bebaubare Grundstücke zu erhalten, ist eine Umlegung notwendig. Das vorgesehene Umlegungsgebiet umfaßt das gesamte Bebauungsplangebiet. Da aber ein Teil der Grundstücke im Besitz der Gemeinde ist, kann die Umlegung auch abschnittsweise erfolgen.

III. Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt von der L 1175 aus. Im Baugebiet wurden die Straßenbreiten laut Gemeinderatsbeschluß auf 6 m Fahrbahn, 1,50 m Gehweg und 0,50 m Sicherheitsstreifen festgelegt. Außerdem werden entlang dem Wald und neben dem Feuerlöschbehälter Parkflächen für ca. 90 Fahrzeuge angelegt. Der Anschluß Steig und der Tiefenbronner Weg werden schmaler ausgeführt, damit die Verkehrsführung nicht zur alten Ortsstraße durch das Wohngebiet hinzielt. Für beide Straßen bietet sich eine Einbahnregelung an.

Das Abwasser wird über Kanäle in den öffentlichen Straßen zur Steig abgeleitet. Das Einzugsgebiet wurde bereits im Allgemeinen Kanalplan berücksichtigt, ebenso bei der Berechnung des Regenüberlaufbeckens. Der Abwasserkanal in der Steig wurde bereits neu verlegt.

Die Wasserversorgung für das Baugebiet Breitloh I ermöglicht auch den Anschluß des Baugebietes Breitloh II. In der Steig wurden bereits ausreichend dimensionierte Leitungen verlegt. Eine Drucksteigerungsanlage für die Gemeinde Wimsheim ist von der Vedewa in Planung genommen worden. Der bestehende Feuerlöschbehälter kann im Brandfall die Löschwasserversorgung sicherstellen.

IV. Kosten

Der Gemeinde entstehen voraussichtlich folgende Kosten, wobei die benötigten Flächen durch den Flächenabzug bei der Umlageung gedeckt sind.

Die ausstehenden folgenden Kosten, die Kosten für anteilige Flächen der öffentlichen Einrichtung und Erschließungskosten, die durch die Realisierung des Bebauungsplanes außerhalb des Plangebietes entstehen, sind in der folgenden Aufstellung nicht enthalten.

1. Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 i.V. mit § 40 BBauG) für	
1.1 die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtung für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	DM 950.000,--
2. Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 (3) BBauG)	
2.1 Kanalkosten (§ 127 (4) BBauG)	DM 850.000,--
2.2 Kosten der Wasserversorgungsanlagen (§ 127 (4) BBauG)	DM 250.000,--
insgesamt	DM 2.050.000,-- =====

Aufgestellt:

Friolzheim, den 26. Februar 1980

Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. A. Ruff +
Dipl.-Ing. P. Weller
Talstraße 5

7251 Friolzheim
Tel. 07044/5061

P. Weller