

- 2 -

G E M E I N D E W I M S H E I M
E n z k r e i s

S A T Z U N G

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Thalrain II"

Auf Grund der §§ 1, 2, 8 - 10 und 12 des Baugesetzbuches vom 18.12.1986 (BGBI. I S. 2254) (BauGB), §§ 73 Abs. 1, 74 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 28.11.1983 (Ges.Bl. S. 770) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 03.10.1983 Ges.Bl.S. 578; ber. S. 720, hat der Gemeinderat Wimsheim am 14.03.1995 die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Thalrain II", der am 15.12.1972 in Kraft getreten ist, als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes sind

1. Lageplan vom 30.11.1994 (mit Ergänzung vom 31.01.1995)
2. Textliche Festsetzungen hierzu vom 30.11.1994
3. Profile durch Flurstück 985
4. Begründung vom 30.11.1994,
jeweils gefertigt vom Ingenieurbüro Hermann Reiner, Calw.

§ 2

Inhalt der Änderung

Der Lageplan nach § 1 wird zeichnerisch durch den Plan vom 30.11.1994 mit Änderung vom 31.01.1995 ergänzt.

Der Textteil in seiner ursprünglichen Fassung wird (für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung) ersetzt durch die textlichen Festsetzungen vom 30.11.1994, jeweils nach Maßgabe der Begründung vom 30.11.1994.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Zeichenerklärung

Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist die Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58). In der rechten Spalte sind die im Lageplan verwendeten Planzeichen nach der PlanzV und weiterentwickelte Planzeichen dargestellt, insbesondere wegen CAD- und Reprotechnik.

1 Grundlagenplan (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)

- 1.1 Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten
außerhalb Bebauungsplan
koordinierter digitalisierter Grenzpkt.
innerhalb Bebauungsplan
- 1.2 Gebäude im Kataster / nicht im Kataster
- 1.3 Flurstücksnummer
985
- 1.4 Straßennamen
Silcherstraße
- 1.5 bestehende Böschung mit Begrenzung
- 1.6 Geländepunkt mit Höhenangabe in Meter ü. NN
428,22
- 1.7 Gitterkreuze (Gauß-Krüger)
+ Sollabstand 50,00 m +

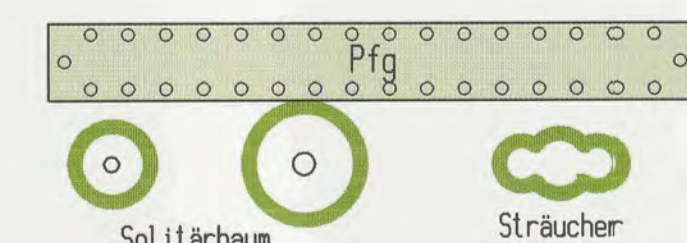
2 Planungs- und Bauordnungsrecht (Festsetzungen)

- 2.1 Allgemeines Wohngebiet
WA
- 2.2 Geschosflächenzahl (GFZ) z. B.: 0,3
- 2.3 Grundflächenzahl (GRZ) z. B.: 0,2
- 2.4 Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstmaß z. B.: I
- 2.5 mit Höhenbeschränkung m. Hb.
- 2.6 vorgeschriebene Erdgeschosßfußbodenhöhe EFH= 426,70
- 2.7 Bauweise offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
- 2.8 Baugrenze
herausfallende Baugrenze
- 2.9 Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirst-, Hauptgebäudeorientierung)
- 2.10 Flächen für Garagen und Stellplätze
Ga
Ga/St
Garagen
Garagen/Stellplätze
- 2.11 öffentliche Verkehrsflächen
Mischfläche
M
- 2.12 private Verkehrsflächen
private Erschließungsstraße
PE

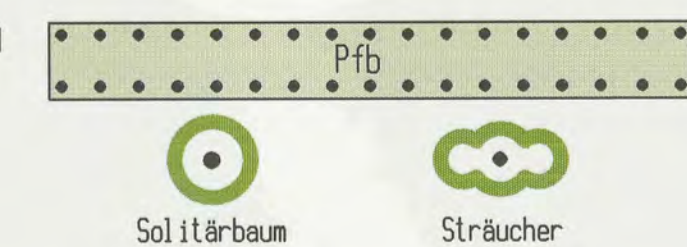
- 2.13 Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen

FR GR LR (S)
GR = Gehrecht FR = Fahrrecht LR = Leitungsrecht
W = Wasser A = Abwasser S = Strom G = Gas
T = Telefon/Kabelanschluß

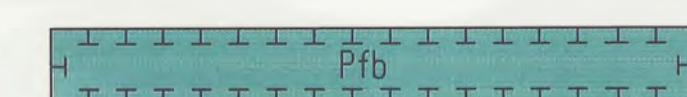
- 2.14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)



- 2.15 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzbindung)



- 2.16 private Grünfläche als Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft
Erhalt des vorhandenen Bewuchses (Gehölze, Gebüsche)
Besonders geschützter Bereich gemäß Biotopschutzgesetz



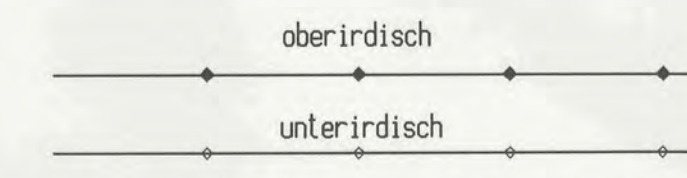
- 2.17 Dachform mit Dachneigung (Dachneigung als Beispiel)

z. B.: Satteldach SD 32-38°

- 2.18 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



- 2.19 bestehende Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (soweit eingenommen)



W = Wasser A = Abwasser S = Strom G = Gas
T = Telefon/Kabelanschluß

- 2.20 Nutzungsschablone

Baugebiet	Z
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform

3 Sonstiges (Hinweise)

- 3.1 vorläufige Platznummerierung

1

- 3.2 geplante Flurstücksgrenze



Landkreis Enzkreis
Gemeinde Wimsheim
Gemarkung Wimsheim

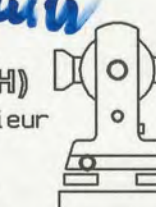
3. Fertigung

Bebauungsplan " Thalrain II, 2. Änderung "

Vereinsvermerk:		
Aufstellung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Gemeinderatsbeschluß ortsübliche Bekanntmachung	vom 10. Mai 1994 am 12. August 1994
frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs. 1 BauGB)	Bürger in Rahmen der Gemeinderatsitzung Einladung hierzu durchs Amtsblatt	am 06. September 1994 vom 02. September 1994
	Träger öffentlicher Belange	am 09. September 1994
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Gemeinderatsbeschluß ortsübliche Bekanntmachung Auslegung	am 06. Dezember 1994 am 09. Dezember 1994
		am 19. Dezember 1994
Setzung (§ 10 BauGB)	Gemeinderatsbeschluß	am 19. Januar 1995
Genehmigung, Anzeige (§ 11 BauGB)	Genehmigung / Ende des Anzeigeverfahrens	am 4. März 1995
Inkrafttreten (§ 12 BauGB)	ortsübliche Bekanntmachung und in Kraft treten	am

Planverfasser:
CALW, den 30.11.1994/31.01.1995

Ingenieurbüro für Vermessungswesen
Hermann REINER Dipl.-Ing. (FH)
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
75365 CALW, Torgasse 11
Tel.: 07051/12663 od. 70115 Fax 70175



Ausgefertigt:
Gemeinde Wimsheim
Bürgermeisteramt

Wimsheim, den 14. März 1995
Schöble, Bürgermeister

Unterirdische Anlagen sind im Lageplan nicht dargestellt. Sie sind bei den zuständigen Stellen zu erfragen.

0 10 20 30 40 50 m
Maßstab 1 : 500 (im Original)

"2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß
§ 11 Abs. 1 Baugesetzbuch angezeigt.

Rechtsverletzung gemäß § 11 Abs. 3 Bau-
gesetzbuch nicht geltend gemacht."

Pforzheim, den 25.04.1995
LANDRATSAMT ENZKREIS

Burckhart



Gemeinde Wimsheim

Bebauungsplan "Thalrain II", 2. Änderung

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- i.d.F. vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I.S. 2253),
Baunutzungsverordnung -BauNVO- i.d.F. vom 23. Jan. 1990
(BGBl. I. S. 132),
Landesbauordnung -LBO- i.d.F. vom 28. Nov. 1983 (GBl. S. 770),
Garagenverordnung -GaVO- i.d.F. vom 13. Sept. 1989 (GBl. S. 458)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Die nach Abs. 2 Nr. 2 u. 3 zulässigen Anlagen können
nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Die nach Abs. 3 vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein
nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a) BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschoßflächen-
zahl entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungs-
plan (Nutzungsschablone).

Gebäudehöhenbeschränkung
bei mHb = mit Höhenbeschränkung

Bauplätze Nr. 1, 2, 3 und 6:

Traufhöhe bergseitig maximal 3,75 m, gemessen von der EFH.

Traufhöhe talseitig maximal 6,50 m, gemessen von der bestehen-
den mittleren Geländeoberfläche am Hausgrund.

Bauplätze Nr. 4 und 5:

Traufhöhe bergseitig maximal 3,75 m, gemessen von der EFH.

Traufhöhe talseitig maximal 7,00 m, gemessen von der bestehen-
den mittleren Geländeoberfläche am Hausgrund.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise gem. Abs. 2.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.4 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

1.5 Stellung (Firstrichtung) der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragenen Gebäude- bzw. Hauptfirstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

1.6 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.7 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Gebäude als Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig.

1.8 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan sind auf den mit Pfg bezeichneten Flächen mittel- und großwüchsige Bäume einheimischer Laubarten und standortgerechte Stauden zu pflanzen und dauern zu unterhalten.

Dabei sind Winterlinde, Bergahorn, Birke, Feldahorn, Rotbuche, Eiche, Eberesche, Vogelkirsche, Wildapfel, Wildbirne oder Obstbaumhochstämme zu verwenden. Gruppenweise Bepflanzung ist der Einzelbepflanzung vorzuziehen.

Als Zwischen- und Unterpflanzung sind folgende Straucharten anzupflanzen: Heckenrosen, wolliger Schneeball, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Holunder, Haselnuß, Liguster, Rote Heckenkirsche, Weißdorn, Schlehe, Hundsrose.

Ansonsten ist je angefangene 200 qm Grundstücksfläche mind. ein Baum der o.a. Arten anzupflanzen.

Anpflanzhöhe für Bäume mind. 2,50 Meter.

1.9 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

1.9.1 Die im Lageplan zum Bebauungsplan als Pflanzbindung (Pfb) ausgewiesenen Bäume sind dauernd zu erhalten und gegebenenfalls zu ergänzen.

1.9.2 Die bestehende Baum- und Strauchbestockung auf der im Lageplan zum Bebauungsplan mit Pfb bezeichneten Fläche ist zu erhalten und gegebenenfalls immer wieder zu ergänzen.

Bei dieser Flächenbestockung handelt es sich nach Aussage der unteren Naturschutzbehörde des Enzkreises um ein Biotop i.S. von § 24 a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieses Biotops führen, sind somit verboten.

1.10 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan als Maximalhöhe, bezogen auf Normalnull (NN), festgesetzt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung der Hauptgebäude (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachform: Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung, auch mit Krüppelwalm, zulässig.

2.1.2 Dachneigung: Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone).

2.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind mit folgenden Einschränkungen erlaubt:

Sie müssen von Traufe, Giebel (gemessen am Schnitt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut) und vom First jeweils mindestens 1 m entfernt sein und dürfen insgesamt maximal 1/3 der jeweils zuzurechnenden, traufseitigen Gebäudeaußenwandlänge in Anspruch nehmen.

Dachaufbauten (Gauben) müssen eine Dachneigung von mindestens 10° erhalten und dürfen den First des Hauptdaches nicht überragen.

Soweit dies technisch möglich ist, soll für Dachgauben dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach verwendet werden.

Wangen und Stirnflächen sind mit Holz oder einem sonstigen der Farbe der Dachdeckung angepaßten Material zu verkleiden.

2.1.4 Zwerchgiebel: dürfen in ihrer Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.1.5 Dachausschnitt und Dachaufbau zusammen auf einer Dachfläche sind nicht zulässig.

2.1.6 Dachdeckung: Es sind nur Ziegel, Betondachsteine, Faserzement- und Bitumenplatten in Rot- und Brauntönen zulässig.

2.1.7 Material- und Farbgebung: Sie ist so zu wählen, daß das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird; zu bevorzugen sind natürliche Materialien wie Putz und Holz. Verkleidungen aus großformatigen Faserzementplatten, aus Kunststoff oder Metall, sowie überwiegend aus Sichtbeton (zumal ohne farbige Behandlung) oder Waschbeton sind nicht zulässig. Für die Farbgebung sind Farben zu wählen, deren Hellbezugswerte zwischen den Grenzwerten 30 % und 70 % liegen.

2.2 Äußere Gestaltung der Garagen und überdeckten Stellplätze

(§ 73 Abs. 1 LBO)

Dachform: Es sind nur Flachdächer mit Erdüberdeckung entsprechend der bestehenden Geländeneigung oder mit Extensivbegrünung zulässig.

2.3 Außenantennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Je Baugrundstück ist nur eine Antenne bzw. Antenneneinheit (Rundfunk-Fernsehen und Sat-Fernsehen) zulässig.

2.4 Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind als Freileitungen nicht zulässig (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

2.5 Grundstücksgestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

2.5.1 Die Freiflächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.

2.5.2 Die Oberflächenbefestigung der Stellplätze ist wasserdurchlässig, z.B. mit Rasengittersteinen o.ä. auszuführen.

2.6 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Einfriedigungen sind bis max. 0,70 m hoch zulässig, geschlossene jedoch nur in Form lebender Einfriedigungen aus einheimischen Laubgehölzen oder Sträuchern, die laufend zu unterhalten und entsprechend zurückzuschneiden sind. Drahtzäune allein sind gegen die freie Landschaft nicht zulässig.

3. Nachrichtliche Übernahme anderer gesetzlicher Vorschriften
(§ 9 Abs. 6 BauBG)

1. Bodenschutzgesetz -BodSchG- v. 24.06.1991 (GBl. S. 434)

1.1 Anfallende Bodenaushub-Überschußmassen sind auf ihre Wiederverwertbarkeit hin zu überprüfen (Erdaushubbörse)
(§ 4 Abs. 2 BodSchG).

1.2 Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden (§ 7 BodSchG).

2. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen usw. bei Baumaßnahmen

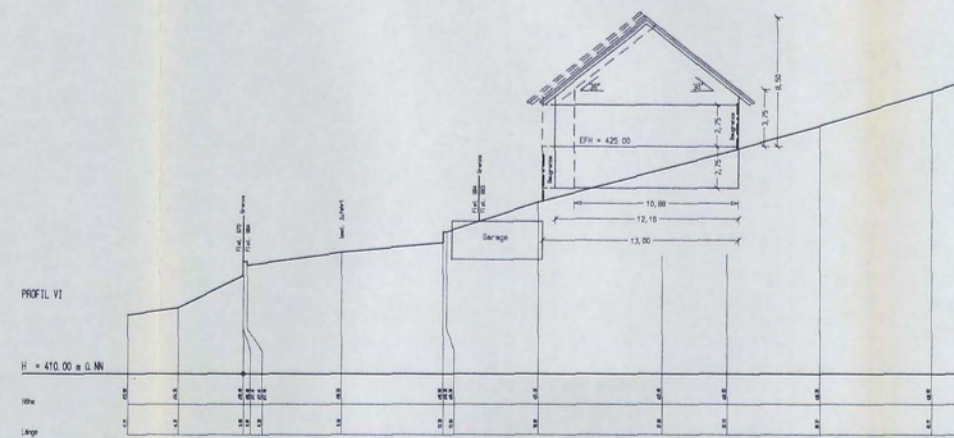
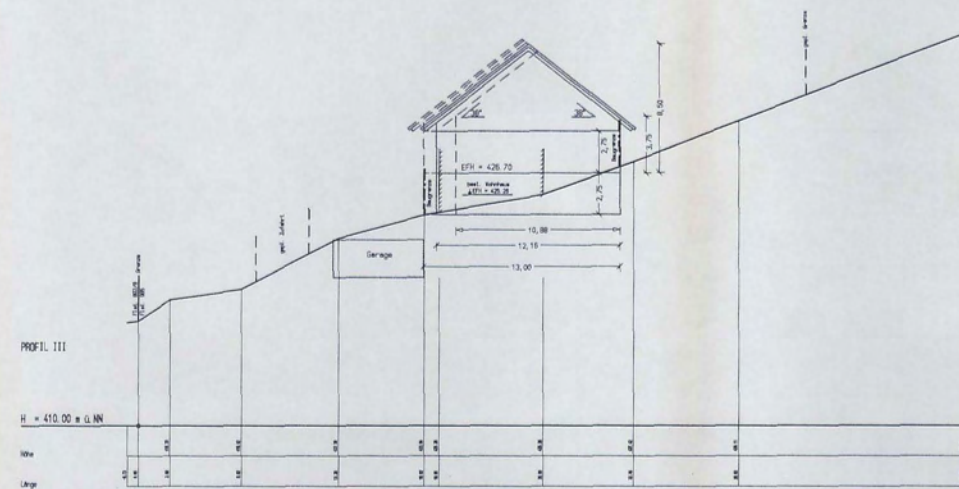
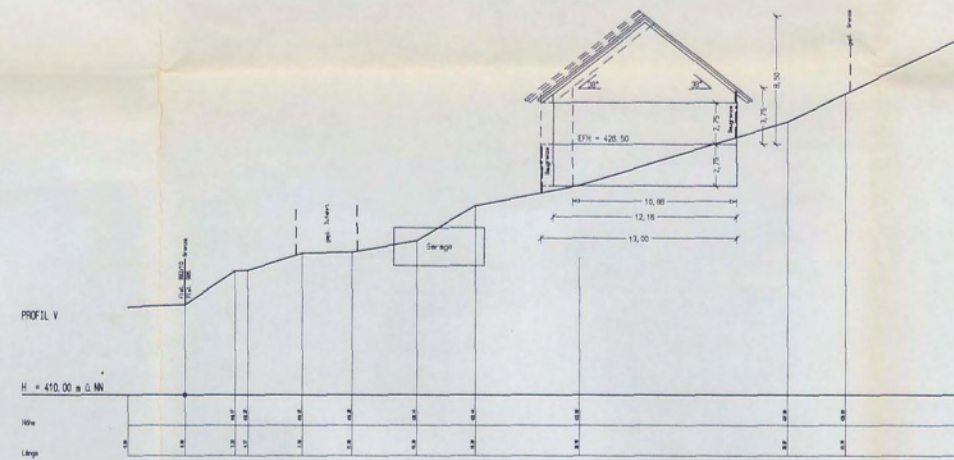
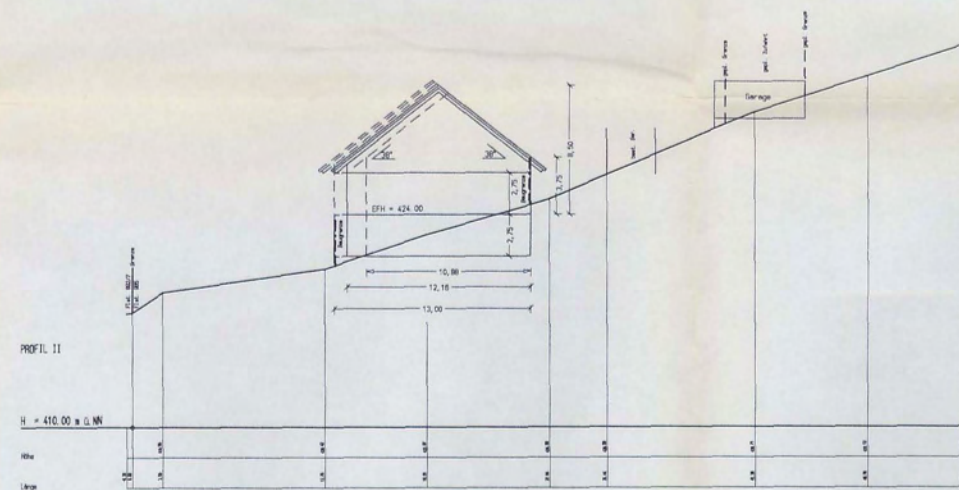
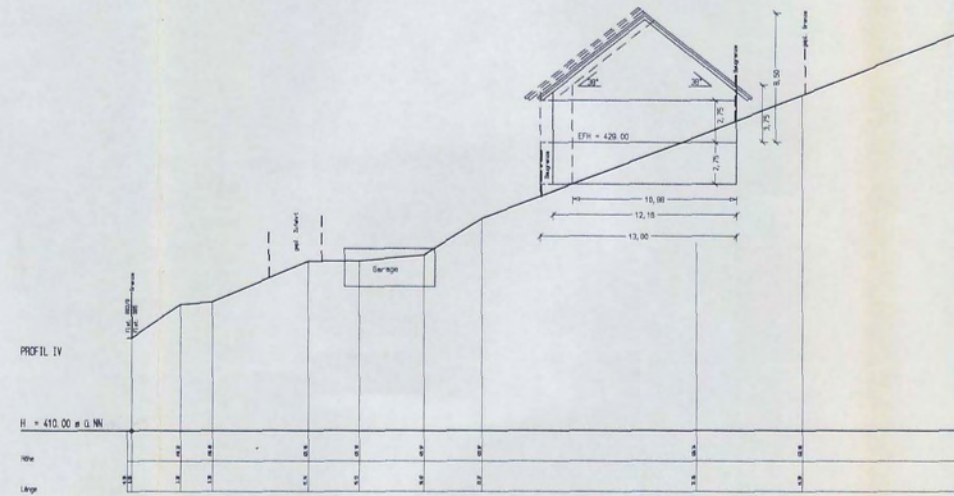
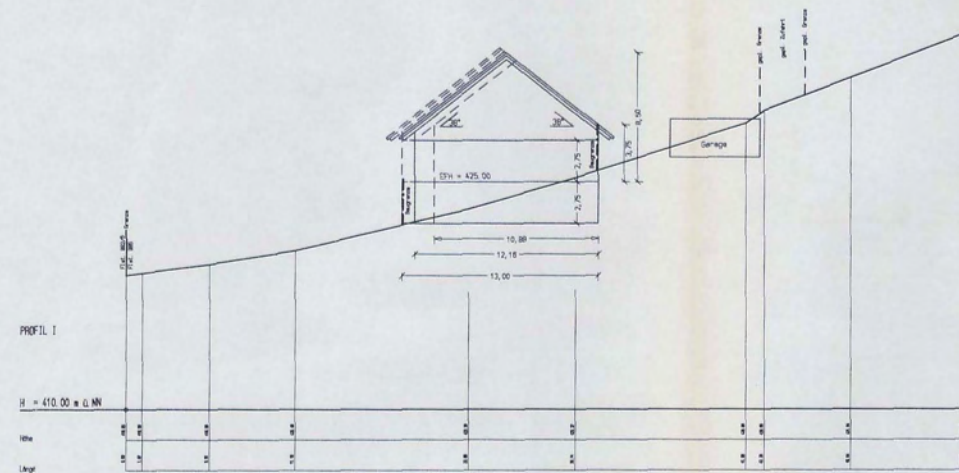
Auf die DIN 18920 wird hingewiesen.

Wimsheim, den 30. November 1994

HERMANN REINER
Ingenieur u. Vermessungsbed.
75365 Colw Postfach 11
75365 Colw Post 1341
Telefon 07031/12583

Wimsheim, den 14. März 1995
Bürgermeister:

Krüger



Landkreis Enzkreis
Gemeinde Wimsheim

Bebauungsplan "Thalrain II"

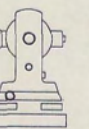
- 2. Änderung -

Profile durch Flst. 985

M 1 : 250 / 250

Gefertigt:
CALW, den 30.11.1994

Ingenieurbüro für Vermessungswesen
Hermann REINER Dipl.-Ing. (FH)
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
75365 CALW, Torgasse 11
Tel.: 07051/12663 od. 70115 Fax 70175



Wimsheim den 14. März 1995
Bürgermeister: *Kunze*

Gemeinde Wimsheim

Bebauungsplan "Thalrain II"

2. Änderung

Begründung

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Der o.a. Bebauungsplan läßt in einem, in landschaftlicher und ökologischer Hinsicht doch sensiblen Teilbereich, mit hochwertigen Laubbäumen verschiedenster Art und einer Rainbestockung aus Laubgehölzen, eine Bebauung zu, die u.a. den Ortsrand gegen die freie Landschaft riegelartig abgrenzt und die bestehenden Pflanzungen in Frage stellt.

Die geplante Bebauungsplanänderung soll nun einen harmonischen Übergang von der künftigen Ortsrandbebauung zur freien Landschaft und eine Erhaltung des bestehenden Pflanzbestandes ermöglichen und gewährleisten.

So wird durch Zeichnung und Text festgesetzt, daß u.a. nur Einzelhäuser mit begrenzter Größe und Höhe zugelassen werden; zur Vermeidung von weiteren größeren Flächenversiegelungen durch eine Häufung von Garagen und Stellplätzen die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude beschränkt wird und der landschaftlich und ökologisch relevante Pflanzbestand geschützt und erhalten bleibt.

HERMANN REINER
Ingenieur- u. Vermessungsbed.
75365 Calw Telefon 11
75365 Calw Post 3541
Telefon 070 51 / 123 87

Wimsheim, den 14. März 1995
Bürgermeister:

Müller

Wimsheim, den 20.11.94