

© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
Stand 03.05.2012 mit Ergänzungen vom 18.06.2012

Maßstab 1:500

Gemeinde
WIMSHEIM
Bebauungsplan
Frischegrund, 1. Änderung
im vereinfachten Verfahren nach §13 BauO

zum 02.10.2012

baldau
ARCHITEKTEN
UND PLANER

National Architektes und Stadtplaner GmbH
Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Schneckenstraße 21 · 70569 Stuttgart
Tel. 0711 967 82-0 Fax 0711 967 82-22
www.baldau-stb.de e-mail: info@baldau-stb.de

Gemeinde Wimsheim

Bebauungsplan

„FRISCHEGRUND, 1. ÄNDERUNG“

vom 02.10.2012

Im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Anlagen des Bebauungsplans
- 3 Geltungsbereich
- 4 Bestandteile der 1. Bebauungsplanänderung
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Hinweise
- C Verfahrensvermerke



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 726386
St.Nr.: 99041/02271

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

2 Anlagen des Bebauungsplans

- Begründung

3 Geltungsbereich

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

4 Bestandteile der 1. Bebauungsplanänderung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Frischegrund, 1. Änderung“ gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Frischegrund“ vom 15.03.2011, in Kraft getreten am 18.03.2011 unvermindert weiter, sofern sie nicht Bestandteil der 1. Bebauungsplanänderung sind.

Bestandteil der 1. Bebauungsplanänderung sind nur:

- Die zeichnerischen Festsetzungen zu Flächen für Garagen und Carports gemäß Darstellung in der Planurkunde,
- Die nachfolgend aufgeführten planungsrechtlichen Festsetzungen, Ziff. A2 und Ziff. A6.

Hierbei bedeuten:

- Schwarzer Text – Bisher schon vorhandene Textbestandteile
- **Roter Text** – Ergänzte Textbestandteile
- ~~Roter Text, durchgestrichen~~ – Entfallende Textbestandteile

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Obergrenze der Grundflächenzahl
- Obergrenze der Geschößflächenzahl
- Höhe der baulichen Anlagen

A2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der maximal zulässigen Firsthöhe (FH max), der maximal zulässigen Traufhöhe (TH max) und der maximal zulässigen talseitigen Wandhöhe (WH_{Tal} max) in Verbindung mit der Bezugshöhe (BZH) entsprechend den Planeinschrieben.

Die Bezugshöhe (BZH) ergibt sich aus der in der Mitte der Gebäudefassade interpolierten Straßenhöhe der Erschließungsstraße. Die Straßenhöhen sind dem Planeinschrieb zu entnehmen. Allgemein kann von der Bezugshöhe um +/- 30 cm abgewichen werden.

Die Firsthöhe bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem First gemessen.

Die Traufhöhe wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen.

Die maximal zulässige Wandhöhe talseitig (WH_{Tal} max) wird zwischen dem talseitig geplanten Gelände entsprechend Bauvorlage und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut ~~in der Mitte der jeweiligen Fassade~~ gemessen.

Die maximal zulässige Wandhöhe talseitig (WH_{Tal} max) darf auf mindestens 60% der talseitigen Wandlänge nicht überschritten werden.

A6 Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb den entsprechend festgesetzten Flächen (Ga/Ca) zulässig. Bei den von der Straße aus gesehenen bergseitigen Grundstücken ist mit ihnen ein Abstand von mindestens 3,00 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einzuhalten.

Offene Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu gelassen werden.

In den Pflanzzwang-Flächen sind Stellplätze, Garagen und Carports grundsätzlich unzulässig.

HINWEISE

B1 Fortbestehende Hinweise

Auf das Kapitel C, Hinweise, des Bebauungsplanes mit Örtlichen Bauvorschriften „Frischegrund“ vom 15.03.2011, in Kraft getreten am 18.03.2011 wird verwiesen; diese behalten Ihre Gültigkeit.

Gemeinde Wimsheim

Bebauungsplan

„FRISCHEGRUND, 1. ÄNDERUNG“

vom 02.10.2012

Im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliches Konzept der 1. Planänderung / Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 6 Verkehrserschließung / Technische Infrastruktur
- 7 Umweltbelange
- 8 Flächenbilanz
- 9 Auswirkungen des Bebauungsplans / Bodenordnung / Folgeverfahren
- 10 Zusammenfassende Erklärung

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan „Frischegrund“ der Gemeinde Wimsheim wurde am 18.03.2011 mit der ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich. Die Gemeinde hatte zuvor über Jahre hinweg hauptsächlich Innenentwicklung betrieben, mit Ausnahme der Altbestandsflächen nach § 34 BauGB waren alle siedlungsrelevanten Bereiche überplant und fast vollständig bebaut gewesen. Mit der seitdem erstmaligen Neuausweisung von Wohnbauflächen im Aussenbereich konnte auf den anhaltenden Siedlungsdruck reagiert werden.

Die Erschließungsarbeiten zum ersten Bauabschnitt sind zwischenzeitlich weit fortgeschritten, die Vermarktung der Grundstücke und die Planungen zu deren Bebauung sind angelaufen; erste Baugesuche liegen inzwischen vor. Ebenso fanden zahlreiche Gespräche mit Bauherren, Architekten und Vermessungsingenieuren statt. Hierbei hat sich gezeigt, dass der Bebauungsplan einige wenige Vorschriften enthält, die aus Sicht der Verwaltung und des Baurechtsamtes in der jetzigen, frühen Phase noch einmal städtebaulich überprüft und ggf. korrigiert werden sollten. Der Gemeinderat hatte daher am 29.03.2012 beschlossen, die fraglichen Planinhalte einer städtebaulichen Überprüfung zu unterziehen und auf dieser Grundlage den Bebauungsplan ggf. zu ändern.

Hierbei handelt es sich um die Regelungen der Garagenstandorte sowie um eine Präzisierung der Festsetzung der maximal zulässigen, talseitigen Gebäudehöhen. Weitere Überlegungen zur Bauweise (Einzel-, oder Doppelhäuser oder beides) wurden nicht weiterverfolgt, da eine erste Überprüfung zeigte, dass eine Bebaubarkeit, auch ggf. schmaler Restgrundstücke mit Einzelhäusern möglich ist und aufgrund der Eigentumsverhältnisse der Vertrauensschutz der Grundstückseigentümer zu beachten war.

Die Gemeinde Wimsheim hat daher am 24.07.2012 beschlossen, den Bebauungsplan "Frischegrund" zu ändern. Die Größe des Plangebietes mit einer Gesamtfläche von ca. 8,03 ha ist identisch mit dem bisherigen Geltungsbereich.

Bei den zu ändernden Planinhalten handelt es sich nur um klarstellende und konkretisierende Regelungen, die Grundzüge der Planung sind nicht betroffen, daher wurde das vereinfachte Verfahren gemäß §13 BauGB gewählt.

2 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB sind erfüllt.

Durch die Bebauungsplanergänzung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, hier sollen lediglich Festsetzungen zu den Standorten für Garagen und Carports, sowie die Regelungen zur maximal zulässigen, talseitigen Wandhöhe konkretisiert werden.

Alle sonstigen Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit Örtlichen Bauvorschriften „Frischegrund“ bleiben weiterhin bestehen. Die Örtlichen Bauvorschriften bleiben gänzlich unangetastet, diese sind nicht Bestandteil des 1. Änderungsverfahrens und finden daher sowohl in der Planbezeichnung als auch bei den einzelnen formalen Verfahrensschritten, Rechtsgrundlagen etc. keine Erwähnung.

Verfahrensdurchführung

Gem. §13 Abs. 2 Nr.1 BauGB kann auf eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 BauGB und auf die Erörterung mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und nach §4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Wegen des geringfügigen Umfangs der Planänderungen und aufgrund der Tatsache, dass mit dem Landratsamt Enzkreis in der Sache bereits vorbereitende Gespräche stattgefunden haben wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.

Gem. §13 Abs. 2 Nr.2 BauGB kann der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die öffentliche Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Da der Kreis der Betroffenen sich anhand der zum Teil noch nicht vermarkteten Grundstücke nicht präzise einschätzen lässt und sich dieser im Verfahrensverlauf mit fortlaufender Vermarktung auch ändern kann, soll eine öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Gem. §13 Abs. 2 Nr.3 BauGB kann den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach §4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Da ohnehin geplant ist, eine öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats durchzuführen, soll die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und TöB gem. §4a Abs. 2 BauGB zeitgleich durchgeführt werden. Gegenüber der ursprünglichen Planaufstellung sind die Betroffenen hier aber besser eingrenzbar, so dass gegenüber dem früheren Verfahren eine geringere Anzahl an Behörden und TöB beteiligt werden muss.

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Laut Regionalplan 2015 des Regionalverbandes Nordschwarzwald gehört Wimsheim zum Mittelbereich Pforzheim und zum Nahbereich Heimsheim und ist als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion (Gewährleistung der örtlichen Grundversorgung, Gemeinde mit Eigenentwicklung) eingestuft. Das Plangebiet ist als geplante Siedlungsfläche dargestellt.

Auch im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2010 des Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu, genehmigt am 27.03.2000, sowie in dessen Fortschreibung, die in Kürze in Kraft treten soll, ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die Entwicklung des Plangebietes und der nun erforderlichen Planänderungen aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist damit gegeben.

Der Geltungsbereich des BP „Frischegrund, 1. Änderung“ ist identisch mit dem Geltungsbereich des BP „Frischegrund“ i.K.G. am 18.03.2011.
Die Umlegung der Grundstücke ist erfolgt und rechtsverbindlich.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Frischegrund, 1. Änderung“ gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Frischegrund“ vom 15.03.2011, in Kraft getreten am 18.03.2011 unvermindert weiter, sofern sie nicht Bestandteil der 1. Bebauungsplanänderung sind.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Wimsheim, der erste Bauabschnitt wird derzeit baulich erschlossen.

Östlich schließt sich bestehende Wohnbebauung an, die dortige Bebauung ist überwiegend geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser.

Nördlich und westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Auch südlich schließen sich erst landwirtschaftliche Flächen an, daran anknüpfend und vom Plangebiet aus aufgrund der topographischen Verhältnisse gut sichtbar die Sportflächen der Gemeinde Wimsheim.

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 500 m zur Ortsmitte sowie in einem Abstand von ca. 300 m von den Infrastruktureinrichtungen Kindergarten, Schule, Mehrzweckhalle und Sportplätze entfernt.

Topographisch liegt das Gebiet in einem bewegten Gelände. Zwischen dem höchsten Punkt im Nordwesten und dem südlichsten Punkt im Südosten liegen ca. 30 m Höhenunterschied. Dabei fällt das Gelände von Norden nach Süden erst leicht (Neigung ca. 5 %), in der Mitte stärker (Neigung ca. 20 %) und dann wieder leichter (Neigung ca. 7 %) Richtung Süden.

Das Gebiet ist im Norden, Westen, Osten und Süden begrenzt von Wirtschaftswegen, die bei der bisherigen Planung mit berücksichtigt und teilweise in diese integriert wurden.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 8,03 ha. Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

5 Städtebauliches Konzept der 1. Planänderung / Begründung zu den planungsrechtlichen Festset- zungen

Planungsrechtliche Festsetzungen – Ziff. A2.1 Maximal zulässige Wandhöhe talseitig

Gemäß der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen – Ziff. A2.1 wird die maximal zulässige Wandhöhe talseitig zwischen dem talseitig geplanten Gelände entsprechen Bauvorlage und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut in der Mitte der jeweiligen Fassade gemessen.

Hierbei hat sich gezeigt, dass die Einhaltung der vorgegebenen Höhe ggf. umgangen werden kann, in dem in der Mitte der jeweiligen Fassade z.B. die Anschüttung einer schmalen Terrasse erfolgt, der übrige Bereich diese talseitige Wandhöhe jedoch nicht einhält. Dies hätte eine höhere, als die nach der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption vorgesehene, effektiv von der Talseite und dem Gegenhang her sichtbare Wandhöhe zur Folge.

Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen wird die planungsrechtliche Festsetzung - Ziff. A2.1 dergestalt modifiziert, dass auf mindestens 60 % der talseitigen Wandansicht (zwischen dem talseitig geplanten Gelände entsprechen Bauvorlage und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut) die sichtbare maximal zulässige Wandhöhe mit Sicherheit nicht überschritten wird. Diese Änderung wurde im Vorfeld mit der zuständigen Baurechtsbehörde bei Landratsamt Enzkreis abgestimmt; der Vorschlag berücksichtigt dabei auch einen gewissen Gestaltungsspielraum für den Bauherrn, indem für die verbleibenden 40% der talseitigen Wandansicht keine verbindliche Regelung getroffen wird.

Planungsrechtliche Festsetzungen – Ziff. A6 Garagen und Carports - Ergänzende Standorte

(vgl. unten Abb. 1, Ziff. 1-5)

Gemäß der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen – Ziff. A6 sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

Überwiegend im Bereich der westlichen und östlichen Endgrundstücke an den Nord-südlich verlaufenden Ästen der Erschließungsstraßen und im Falle einiger Eckgrundstücke endet die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) z.T. deutlich von den Grundstücksgrenzen entfernt (bis zu 7 m im Einzelfall).

Bei diesen Grundstücken sind im verbleibenden Grundstücksbereich keine Flächen für Garagen und Stellplätze ausgewiesen, so dass dieser Bereich auch nicht mit einer Garage oder einem Carport bebaubar ist. Es entsteht eine mögliche Benachteiligung gegenüber den Baugrundstücken mit durchgehendem Baufenster wo Garagen und Carports an der Grundstücksgrenze errichtet werden können. (Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen zulässig)

Entlang des Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweges in Gebietsmitte, zwischen Tannweg und Seehausstraße sind zwischen festgesetzter Baugrenze und Wegrand z.T. Baufelder für Garagen und Carports vorgesehen, teilweise jedoch nicht. Auch hier wird, soweit dem keine anderen Gründe entgegenstehen, eine Gleichbehandlung angestrebt.

Als Ergebnis der städtebaulichen Überprüfung werden daher weitere Flächen für Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen ausgewiesen wo dies nicht im Widerspruch zu anderen städtebaulichen Zielen steht.

Planungsrechtliche Festsetzungen – Ziff. A6 Garagen und Carports - Bauform

(vgl. unten Abb. 1, Ziff. 6)

Gemäß der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen – Ziff. A6 sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. Dabei ist per Planeintrag definiert, ob nur Carports oder sowohl Garagen als auch Carports zulässig sind.

Es hat sich gezeigt, dass diese Unterscheidung bisher lediglich auf den Bauplätzen im Planbereich „H“, die nördlich an die Seehausstraße angrenzen vorgenommen wurde. Hier waren bisher im westlichen und östlichen Bereich nur Flächen für Carports („Ca“) festgesetzt, im mittleren Bereich dagegen Flächen für Carports und Garagen („Ga/Ca“). Aus heutiger Sicht wird diese Differenzierung für nicht zielführend erachtet, da sie zu einer Ungleichbehandlung von an sich identischen Grundstücken entlang der Seehausstraße führt und die Beschränkung auf Carports ohne Garagen auch sonst im Plangebiet nirgends vorkommt.

Im Rahmen der 1. Planänderung werden daher im Planbereich „H“ alle bisher nur mit „Ca“ (Carports) gekennzeichneten Flächen künftig mit Ga/Ca (Garagen und Carports) gekennzeichnet.

Die Planungsrechtliche Festsetzung Ziff. A6 erhält eine klarstellende Ergänzung, damit schon hier erkennbar wird, dass in den gesondert festgesetzten Flächen für Garagen und Carports immer diese beiden Bauformen allgemein zulässig sind.

Planurkunde (zeichnerischer Teil des Bebauungsplans) Garagen und Carports – Änderungen der Plandarstellung

In der nachfolgenden Abb. 1 sind alle oben beschriebenen Änderungsbereiche, soweit sie den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes betreffen, nochmals aufgeführt. Insgesamt lassen sich sechs Einzelfälle unterscheiden auf die im Anschluss nochmals kurz eingegangen wird.

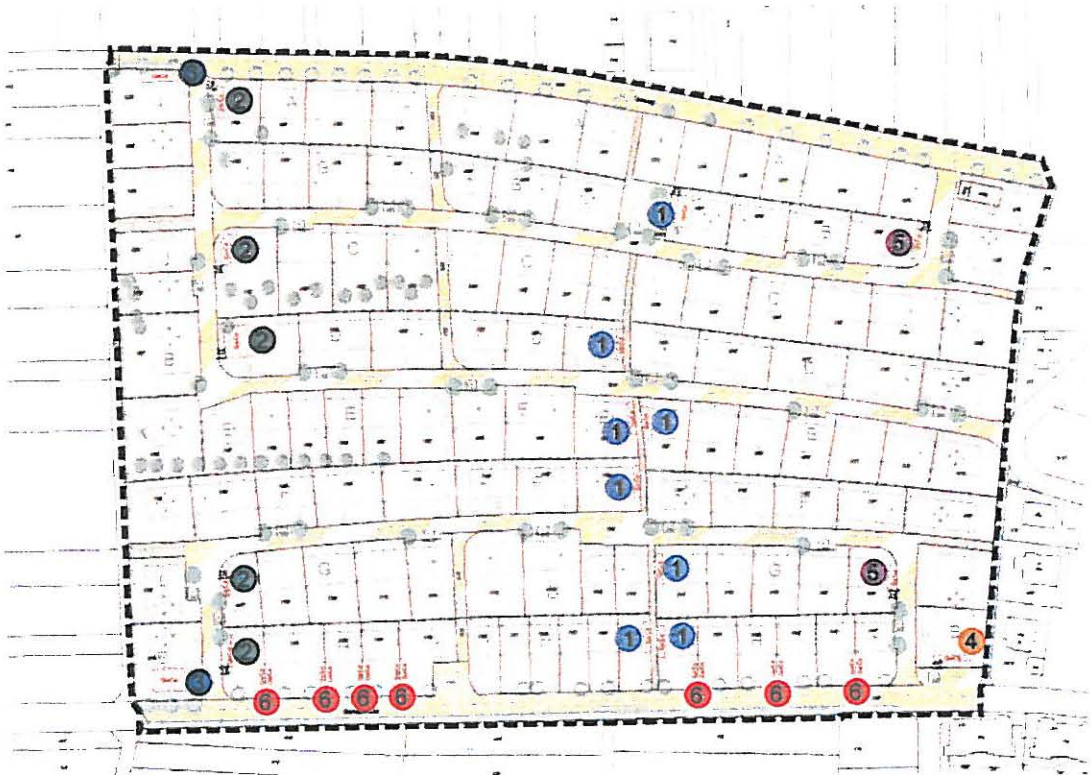


Abb. 1 Darstellung der einzelnen Änderungsbereiche des zeichnerischen Teils

Ziff. 1 (hellblau)

Entlang des Verbindungsweges zwischen Seehausstraße und Tannweg waren für die angrenzenden Grundstücke zum Teil Flächen für Garagen und Carports festgesetzt, die bis an den Weg heranreichten, zum Teil gab es eine solche Möglichkeit nicht. Aus dem Gleichbehandlungsgrundsatz heraus, wurde diese Möglichkeit, sofern sie nicht bereits gegeben war, an allen dargestellten Standorten ergänzt. Einen Sonderfall stellt das Grundstück östlich des Spielplatzes dar, hier hält das Baufeld für Garagen und Stellplätze aus gestalterischen Gründen einen Abstand von 2.50m zum Grundstück des Spielplatzes ein, so dass dieser öffentlich nutzbare Raum in seiner optischen Wirkung nicht beeinträchtigt wird.

Bei einem Bauplatz nördlich der Reuchlinstraße wird auch weiterhin auf diese Möglichkeit verzichtet, da sich im potentiellen Zufahrtbereich zu einer solchen Garage ein öffentlicher Stellplatz mit zwei Baumquartieren befindet und eine Über-Eck Zufahrt von Westen her sich aufgrund der dortigen Einmündung des Verbindungs-

dungsweges, der auch Schulweg sein wird, aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht empfiehlt.

Ziff. 2 (grün)

Die westlichen Endgrundstücke erhalten die Möglichkeit, sofern die bestehenden Baugrenzen dies nicht ohnehin schon ermöglichen, Garagen und Carports bis zu einem Mindestabstand von 2.50m an die öffentliche Verkehrsfläche heranzubauen. Der Mindestabstand dient dem städtebaulichen Erscheinungsbild und ist auch in Anbetracht der benachbarten Kurvenbereiche aus Gründen der Verkehrssicherheit (Sichtverhältnisse) sinnvoll. Soweit erforderlich wird ein Planzeichen für Flächen auf denen Garagen und Carports zulässig sind, ergänzt.

Ziff. 3 (dunkelblau)

Die nord- und südwestlichen Eckgrundstücke erhalten die Möglichkeit, Garagen und Carports näher als bisher an die öffentliche Verkehrsfläche heranzubauen. Im Norden wird, als Regelfall – wie oben unter Ziff. 2 beschrieben, ein Mindestabstand von 2.50m zur Straßenverkehrsfläche eingehalten (Die Fläche für Carports und Garagen reicht bis an die hier festgesetzte Verkehrsgrünfläche heran). Im Süden endet das Planzeichen für Flächen auf denen Garagen und Carports zulässig sind, auf einer gedachten Linie mit den entsprechenden Flächen, die bereits schon jetzt entlang der Seehausstraße festgesetzt sind.

Ziff. 4 (orange)

Das südöstliche Eckgrundstück erhält die Möglichkeit, Garagen und Carports näher als bisher an die öffentliche Verkehrsfläche, in diesem Fall eine öffentliche Parkierungsfläche, heranzubauen. Auch hier wird als Regelfall, wie oben unter Ziff. 2 beschrieben, ein Mindestabstand von 2.50m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten.

Das nordöstliche Eckgrundstück erhält keine zusätzliche Möglichkeit da es sich am Gebietseingang befindet und die vorhandene Baugrenze schon bisher sehr nahe an die öffentliche Verkehrsfläche heranreicht.

Ziff. 5 (violett)

Die östlichen Endgrundstücke erhalten die Möglichkeit, sofern die bestehenden Baugrenzen dies nicht ohnehin schon ermöglichen, Garagen und Carports bis zu einem Mindestabstand von 2.50m an die öffentliche Verkehrsfläche heranzubauen. Der Mindestabstand dient dem städtebaulichen Erscheinungsbild und ist auch in Anbetracht der benachbarten Kurvenbereiche aus Gründen der Verkehrssicherheit (Sichtverhältnisse) sinnvoll. Soweit erforderlich wird ein Planzeichen für Flächen auf denen Garagen und Carports zulässig sind ergänzt.

Ziff. 6 (rot)

An den dargestellten Standorten waren auf den gesondert ausgewiesenen Fläche bisher nur Carports (Ca) zulässig. Analog zu den Bauplätzen im Mittelteil an der Seehausstraße werden hier zukünftig sowohl Carports als auch Garagen zugelassen, der Planeinschrieb wird in (Ga/Ca) geändert.

6 Verkehrserschließung / Technische Infrastruktur

Verkehr

Die Planänderungen greifen nicht in das Verkehrskonzept ein und haben auch keine Auswirkungen darauf. Weitere Planungen oder Gutachten sind diesbezüglich nicht erforderlich.

Ver- und Entsorgung

Die Planänderungen greifen nicht in die technische Infrastruktur ein und haben darauf auch keine Auswirkungen. Weitere Planungen oder Gutachten sind diesbezüglich nicht erforderlich.

7 Umweltbelange

Abarbeitung der Umweltbelange im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung/ Umweltbericht abgesehen. Ebenso kann verzichtet werden auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie auf das Monitoring nach § 4c BauGB.

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit nach §13 Abs. 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht.

Naturschutzrechtliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 1a BauGB sowie § 19 und § 21 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch Bebauungspläne verursacht werden, auszugleichen.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich jedoch nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Letzteres ist hier der Fall.

Durch die Bebauungsplanergänzung entstehen keine Eingriffe, die nicht schon nach bisheriger Rechtslage zulässig waren, eine Bilanzierung von Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Betrachtung der Schutzgüter

Um den Umweltbelangen in der Abwägung ein angemessenes Gewicht zu verschaffen, wird nachfolgen dennoch eine qualitative Betrachtung der Schutzgüter vorgenommen.

1.) Schutzgut Mensch

Durch die Änderungen bei Carports und Garagen wird es zu keinen spürbaren Veränderungen kommen, der Gebietscharakter bleibt unverändert erhalten. Mittels der Klarstellung bei den talseitigen Wandhöhen wird potentiellen nachbarschaftlichen Beeinträchtigungen entgegengewirkt.

2.) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die zusätzlichen Flächen für Garagen und Stellplätze haben keine Auswirkungen auf das Schutzgut. Diese Flächen hätten schon bisher, z.B. mit Stellplätzen oder Nebenanlagen im Sinne des §14 abs. 1 BauNVO in Anspruch genommen werden können. Eine mögliche Inanspruchnahme der zusätzlichen Baumöglichkeiten (Ga/Ca) sorgt im Gegenzug zu einer Entlastung an andere Stelle des Baugrundstücks. Das Höchstmaß der zulässigen Nutzung bleibt unverändert. Der Effekt der Planänderung, auch die Klarstellung bei der talseitigen Wandhöhe, ist neutral.

3.) Schutzgut Boden

Die Planänderungen haben keinen Effekt auf das Schutzgut. Das Höchstmaß der zulässigen baulichen Nutzung bleibt unverändert.

4.) Schutzgut Wasser

Die Planänderungen haben keinen Effekt auf das Schutzgut. Das Höchstmaß der zulässigen baulichen Nutzung und der somit zulässige Grad der Versiegelung bleiben unverändert.

5.) Schutzgut Klima / Luft

Die Planänderungen haben keinen Effekt auf das Schutzgut. Das Höchstmaß der zulässigen baulichen Nutzung und die damit verbundenen Auswirkungen auf das Mikroklima bleiben unverändert.

6.) Schutzgut Landschaft

Mit der Änderungen bei Carports und Garagen sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut verbunden, der Gebietscharakter bleibt unverändert erhalten. Mittels der Klarstellung bei den talseitigen Wandhöhen wird das Orts- und Landschaftsbild günstig beeinflusst, da Fehlentwicklungen, die zu überhohen Wandansichten führen könnten, entgegengewirkt wird.

7.) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Mit den Planänderungen sind keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut verbunden. Einer Ungleichbehandlung gleichartiger Grundstücke wird mittels der Regelungen zu Garagen und Carports entgegengewirkt.

Artenrecht

Die Planänderungen haben keine Auswirkungen auf artenrechtliche Belange. Art und Maß der baulichen Nutzung sind schon bisher planungsrechtlich zulässig, bauliche Eingriffe auf den zusätzlichen Flächen für Garagen und Carports waren auch bisher schon möglich, so dass von keiner höheren Beeinträchtigung der Arten, als bisher bereits zulässig auszugehen ist. Mit den Planänderungen sind keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG verbunden.

8 Flächenbilanz

Die Planänderungen haben keine Auswirkungen auf die bisherige Flächenbilanz des Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften „Frischegrund“.

9 Auswirkungen des Bebauungsplans / Bodenordnung / Folgeverfahren

Durch die in der 1. Planänderung getroffenen Festsetzungen ergeben sich keine weiteren Auswirkungen oder Folgeverfahren.

Die Baulandumlegung ist bereits im Anschluss an das Inkrafttreten des Bebauungsplans „Frischegrund“ erfolgt und rechtsverbindlich.

10 Zusammenfassende Erklärung

Gem. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs. 4 abgesehen.

Wimsheim, den



.....
Mario Weisbrich
Bürgermeister

B

VERFAHRENSVERMERKE

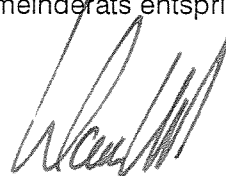
VEREINFACHTES VERFAHREN GEM. §13 BAUGB

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	24.07.2012
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	03.08.2012
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat §13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	24.07.2012
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	03.08.2012
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	13.08.2012 bis 13.09.2012
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	13.08.2012 bis 13.09.2012
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	02.10.2012

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

Wimsheim, den

Mario Weisbrich, Bürgermeister



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

.....

dieser Empfehlung war die im Interesse der Gemeinde liegende Sanierung des Gebäudes Wurmberger Straße 20. Die Ausweitung des Sanierungsgebietes hat nicht die Gewährung von Sanierungszuschüssen zur Folge, so dass keine Kostenbelastung der Gemeinde entsteht. Unter Berücksichtigung dessen stimmte der Gemeinderat übereinstimmend der Erweiterung des Sanierungsgebietes "Ortskern" auf das Grundstück Wurmberger Straße 20 zu.

Öffentliche Bekanntmachung

Inkrafttreten des Bebauungsplans "Frischegrund, 1. Änderung"

Der Gemeinderat Wimsheim hat am 02. Oktober 2012 in öffentlicher Sitzung die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Frischegrund", der am 18.03.2011 in Kraft getreten ist, nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

Änderungen ergeben sich im Bereich der planungsrechtlichen Festsetzungen Ziff. A 2.1 (zulässige Wandhöhe talseitig) im gesamten Bebauungsplangebiet und Ziff. A.6 (überdachte Stellplätze und Garagen) im Bereich einzelner Baugrundstücke innerhalb des Bebauungsplangebietes.

Maßgeblich ist der Lageplan i.d.F. vom 02.10.2012, der Textteil i.d.F. vom 02.10.2012 und die Begründung i.d.F. vom 02.10.2012. Der Bebauungsplan "Frischegrund, 1. Änderung" tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft (vgl. § 10 Abs. 3 BauGB).

Der Bebauungsplan kann einschließlich seiner Begründung und sonstiger Bestandteile beim Bürgermeisteramt Wimsheim, Rathausstr. 1, Ecke Kirchgasse, Zimmer 8, während der üblichen Dienststunden eingesehen werden. Jedermann kann den Bebauungsplan einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen.

Hinweis

- gesetzliche Wirksamkeitsvoraussetzungen:

Unbeachtlich werden:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht schriftlich innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll ist dargelegt.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese Satzungsänderung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der aktuellen Fassung oder von auf Grund der GemO erlassenen Verfahrensvorschriften ist nach § 4 Abs. 4 GemO in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden ist. Die Verletzungen sind schriftlich gegenüber dem Bürgermeisteramt Wimsheim geltend zu machen.

Wimsheim, den 12. Oktober 2012

gez. Weisbrich
Bürgermeister

Brennholzverkauf aus dem Gemeindewald

Die Gemeinde Wimsheim verkauft aus dem Gemeindewald Brennholz, das bei der Durchforstung angefallen ist. Dabei handelt es sich hauptsächlich um Lose mit Buche.

Das Brennholz gibt es als Stangenform, das seitlich entlang von Waldwegen liegt mit Maßen von ca. 1,0 rm bis 4,0 rm. Das Brennholz befindet sich im Bereich Grenzweg Wimsheim/Friolzheim, Rö-

merhügelweg und Brandsträßchen. Es handelt sich um kleinere Lose, so dass man seinen Vorrat gut ergänzen kann. Man kann auch mehrere Lose erwerben.

Derzeit sind noch folgende Los-Nummern frei:

134, 136, 137 und Nr. 11 Tanne.

Falls Sie Interesse am Kauf einer dieser Brennholzlose haben, dann setzen Sie sich bitte mit dem Bürgermeisteramt Wimsheim, Herrn Dekreon, Zimmer 15, telefonisch 9427-17, in Verbindung.

Denken Sie daran, der nächste Winter kommt bestimmt. Bei den hohen Ölpreisen lohnt es sich wieder mit Holz zu heizen. Nutzen Sie die günstige Gelegenheit zum Brennholzkauf. Zudem sind die Holzpreise gegenüber dem Vorjahr stabil geblieben.

Sprechzeiten Notar

Wir geben den nächsten Termin für den Amtstag von Notarvertreterin Beller in Wimsheim bekannt und zwar am

Mittwoch, 07. November 2012 - vormittags

Um vorherige Terminvereinbarung wird gebeten!

Bitte vereinbaren Sie Termine ausschließlich über das Notariat IV in Mühlacker unter der Tel.-Nr. 07041 / 811 89-40.



Kaminfeger im Ort

Ab der kommenden Woche wird in der Gemeinde - Teilgebiet Herr Zickwolf - die allgemeine Kaminreinigung durchgeführt.

Wehrdienstberatung Karlsruhe Der Wehrdienstberater kommt

Die Wehrdienstberatung Karlsruhe berät junge Frauen und Männer über den Wehrdienst und die aktuellen Laufbahnmöglichkeiten sowie Studien- und Ausbildungschancen bei der Bundeswehr.

Jeden 3. Donnerstag im Monat, in der Zeit von 13:00 Uhr - 17:00 Uhr findet diese Informationsveranstaltung im Berufsinformationszentrum (BiZ) der Agentur für Arbeit in Pforzheim statt.

Ansprechpartner: Herr Stabsfeldwebel Jörg Hauelsen, Tel. 0721/ 69242652.

Nächster Termin:

Donnerstag, den 18. Oktober 2012

Impressum

Herausgeber:

Gemeinde Wimsheim, Druck und Verlag: Nussbaum Medien Weil der Stadt GmbH & Co. KG, 71263 Weil der Stadt, Merklinger Str. 20, Telefon 07033 525-0, Telefax 07033 2048, www.nussbaum-wds.de. Verantwortlich für den amtlichen Teil, alle sonstigen Verlautbarungen und Mitteilungen: Bürgermeister Mario Weisbrich, Rathausstraße 1, 71299 Wimsheim, oder Vertreter im Amt, www.wimsheim.de. Verantwortlich für "Was sonst noch interessiert" und Anzeigenteil: Brigitte Nussbaum, Merklinger Str. 20, 71263 Weil der Stadt. Anzeigenannahme: anzeigen@nussbaum-wds.de. Kontakt: info@nussbaum-wds.de. Einzelversand nur gegen Bezahlung der vierteljährlich zu entrichtenden Abonnementgebühr. Vertrieb (Abonnement und Zustellung): WDS Pressevertrieb GmbH, Josef-Beyerle-Straße 2, 71263 Weil der Stadt, Tel. 07033 6924-0 oder 6924-13. E-Mail: abonnenten@wdspresservertrieb.de. Internet: www.wdspresservertrieb.de