

GEMEINDE WIMSHEIM

Enzkreis

SATZUNG

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes

„Frischegrund“

Aufgrund der §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), i.V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Wimsheim in öffentlicher Sitzung am 18.12.2012 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Frischegrund“, der am 18.03.2011 in Kraft getreten ist, als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes ist die Ziff. B 1.1 der Örtlichen Bauvorschriften und die zeichnerischen Festsetzungen zur Dachform in den Nutzungsschablonen entsprechend dem

1. Lageplan vom 18. Dezember 2012
2. Textteil vom 18. Dezember 2012
3. Begründung vom 18. Dezember 2012

§ 2

Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.
2. Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den aufgrund von § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b BauGB getroffenen Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

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

Wimsheim, 18. Dezember 2012

Weisbrich
Bürgermeister

C**VERFAHRENSVERMERKE**

VEREINFACHTES VERFAHREN GEM. §13 BAUGB

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat 02.10.2012
§ 2 Abs. 1 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 19.10.2012
§ 2 Abs. 1 BauGB

Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat 02.10.2012
§13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung 19.10.2012
§ 3 Abs. 2 BauGB

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs 29.10.2012 bis 29.11.2012
§ 3 Abs. 2 BauGB

Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange zum Planentwurf und
Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung 29.10.2012 bis 29.11.2012
§ 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 18.12.2012
§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

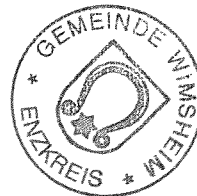
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften 18.12.2012
§ 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

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

Wimsheim, den

18.12.2012

Mario Weisbrich, Bürgermeister



Inkrafttreten des Bebauungsplanes 21.12.2012
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften 21.12.2012
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

Gemeinde Wimsheim

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„FRISCHEGRUND, 2. ÄNDERUNG“

vom 18.12.2012

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



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 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73)

3 Anlagen des Bebauungsplans

- Begründung

4 Geltungsbereich

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

5 Bestandteile der 2. Bebauungsplanänderung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Frischegrund, 2. 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, sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Frischegrund, 1.Änderung“ vom 02.10.2012 unvermindert weiter, sofern sie nicht Bestandteil der 2. Bebauungsplanänderung sind.

Bestandteile der 2. Bebauungsplanänderung sind nur:

- Die zeichnerischen Festsetzungen zur Dachform in den Nutzungsschablonen gemäß Darstellung in der Planurkunde,

- Die nachfolgend aufgeführten örtlichen Bauvorschriften, Ziff. B1.1

Hierbei bedeuten:

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

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Planungsrechtlichen Textfestsetzungen sind durch die 2. Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Im zeichnerischen Teil ergeben sich aber Änderungen an allen Nutzungsschablonen bzgl. der zulässigen Dachform.

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:

~~SD – Satteldach~~

~~PD – Pultdach~~

~~GD – Geneigte Dächer, mit einer zulässigen Dachneigung von 10° bis 40°~~

~~Satteldächer (SD) sind auch als Krüppelwalmdach (angewalmtes Satteldach) zulässig, sofern die Trauflänge des Krüppelwalms 20% der Länge der zugehörigen Giebfassade nicht überschreitet.~~

Der Hochpunkt des geneigten Daches ist bei Pultdächern (PD) unter Einbehaltung der festgesetzten Hauptfirstrichtung auf der Nordseite des Gebäudes anzuordnen. Ist die Firstrichtung variabel festgesetzt (Nord-Süd Richtung oder West-Ost Richtung), sind Pultdächer (PD) nur zulässig, wenn eine Ost-West Firstrichtung gewählt wird und der First (Hochpunkt des geneigten Daches) im Norden angeordnet wird.

Bei allen anderen Dachformen gelten nachfolgende Regelungen:

- Bei der **Hauptfirstrichtung Ost-West** darf der Hochpunkt eines geneigten Daches, um max. 10% der nord-südlichen Aussenwandlänge, von der Mit-

telachse des Gebäudes aus in südlicher Richtung verschoben werden. In nördliche Richtung gelten diesbezüglich keine Beschränkungen.

Ausnahmen bezüglich der Dachneigung und –form können zugelassen werden:

- für untergeordnete Dächer, untergeordnete Bauteile, für Dächer von Dachgauben, Vordächer und Dächer von Vorbauten etc.
- für Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und Stellplätzen mit Schutzdächern (Carports).

Sonderdachformen können zudem aus energietechnischen Gründen ausnahmsweise zugelassen werden.

Dachdeckung

Zulässig sind rote, rotbraune und anthrazitfarbene Dachdeckungselemente sowie begrünte Dächer. Reflektierende Materialien und glasierte Ziegel sind für die Dachdeckung nicht zulässig.

Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, jedoch beides nebeneinander auf einer Dachseite ausgeschlossen. Verschiedene Dachgaubenformen auf einer Gebäudeseite sind ebenfalls nicht zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen von Traufe, Giebel (gemessen am Schnitt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut) und vom First jeweils mindestens 1,00 m Abstand einhalten. Sie dürfen insgesamt maximal 1/3 der jeweils zuzurechnenden, traufseitigen Gebäudeaußenwandlänge in Anspruch nehmen.

Die Dachneigung der Dachaufbauten muss mindestens 10° betragen. Die Dachgaube darf nicht den First des Hauptdaches überragen.

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

HINWEISE

C1 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.

- Die nachfolgend aufgeführten örtlichen Bauvorschriften, Ziff. B1.1

Hierbei bedeuten:

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

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Planungsrechtlichen Textfestsetzungen sind durch die 2. Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Im zeichnerischen Teil ergeben sich aber Änderungen an allen Nutzungsschablonen bzgl. der zulässigen Dachform.

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:

~~SD – Satteldach~~

~~PD – Pultdach~~

GD – Geneigte Dächer, mit einer zulässigen Dachneigung von 10° bis 40°

~~Satteldächer (SD) sind auch als Krüppelwalmdach (angewalmtes Satteldach) zulässig, sofern die Trauflänge des Krüppelwalms 20% der Länge der zugehörigen Giebfassade nicht überschreitet.~~

Der Hochpunkt des geneigten Daches ist bei Pultdächern (PD) unter Einbehaltung der festgesetzten Hauptfirstrichtung auf der Nordseite des Gebäudes anzuordnen. Ist die Firstrichtung variabel festgesetzt (Nord-Süd Richtung oder West-Ost Richtung), sind Pultdächer (PD) nur zulässig, wenn eine Ost-West Firstrichtung gewählt wird und der First (Hochpunkt des geneigten Daches) im Norden angeordnet wird.

Bei allen anderen Dachformen gelten nachfolgende Regelungen:

- Bei der **Hauptfirstrichtung Ost-West** darf der Hochpunkt eines geneigten Daches, um max. 10% der nord-südlichen Aussenwandlänge, von der Mit-

telachse des Gebäudes aus in südlicher Richtung verschoben werden. In nördliche Richtung gelten diesbezüglich keine Beschränkungen.

Ausnahmen bezüglich der Dachneigung und –form können zugelassen werden:

- für untergeordnete Dächer, untergeordnete Bauteile, für Dächer von Dachgauben, Vordächer und Dächer von Vorbauten etc.
- für Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und Stellplätzen mit Schutzdächern (Carports).

Sonderdachformen können zudem aus energietechnischen Gründen ausnahmsweise zugelassen werden.

Dachdeckung

Zulässig sind rote, rotbraune und anthrazitfarbene Dachdeckungselemente sowie begrünte Dächer. Reflektierende Materialien und glasierte Ziegel sind für die Dachdeckung nicht zulässig.

Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sind zulässig, sofern diese sich bei geeigneten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, jedoch beides nebeneinander auf einer Dachseite ausgeschlossen. Verschiedene Dachgaubenformen auf einer Gebäudeseite sind ebenfalls nicht zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen von Traufe, Giebel (gemessen am Schnitt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut) und vom First jeweils mindestens 1,00 m Abstand einhalten. Sie dürfen insgesamt maximal 1/3 der jeweils zuzurechnenden, traufseitigen Gebäudeaußenwandlänge in Anspruch nehmen.

Die Dachneigung der Dachaufbauten muss mindestens 10° betragen. Die Dachgaube darf nicht den First des Hauptdaches überragen.

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

Gemeinde Wimsheim

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„FRISCHEGRUND, 2. ÄNDERUNG“

vom 18.12.2012

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 2. 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 zeigte sich geringfügiger Optimierungsbedarf bei den Festsetzungen der Gebäudehöhen und der Garagenstandorte, der im Rahmen einer ersten Bebauungsplanänderung vollzogen wurde. Der diesbezügliche Satzungsbeschluss, Bebauungsplan „Frischegrund, 1. Änderung“ des Bebauungsplanes wurde am 02.10.2011 gefasst.

Aufgrund fortlaufender Bauvoranfragen und Baugesuche ergab sich zwischenzeitlich eine weitere Fragestellung bzgl. der zulässigen Dachformen. So waren schon bei den bisherigen Baugesuchen immer wieder Befreiungen erforderlich, z.B. bei versetzten Pultdächern, da sich die bisherigen Festsetzungen hierfür als zu restriktiv erwiesen haben. Des Weiteren werden vermehrt auch Dachformen nachgefragt, die bisher unzulässig sind, z.B. Zeltdächer. In Anbetracht der Häufung dieser Fälle wurde die Sinnhaftigkeit der bisherigen Regelungen im Gemeinderat erörtert. Im Ergebnis zeigte sich, dass man individuellen Dachformen offen gegenüber steht, sofern die sonstigen Bebauungsplanvorschriften (z.B. Höhenvorgaben, Baufenster usw.) eingehalten werden, wodurch sich an den Grundzügen der bisherigen Planung keine Änderungen ergeben.

Zur Gewährleistung einer praktikablen und rechtssicheren Lösung wurde diese mit der Baurechtsbehörde beim Landratsamt Enzkreis vorabgestimmt.

Die Gemeinde Wimsheim hat daher am 02.10.2012 beschlossen, den Bebauungsplan "Frischegrund" ein weiteres Mal zu ändern. Die Größe des Plangebietes mit einer Gesamtfläche von ca. 8.03 ha ist identisch mit dem bisherigen Geltungsbereich.

Inhalt der Planänderung ist die weitgehende Freigabe der bisher zulässigen Dachformen. Statt einer Beschränkung auf Sattel- und Pultdächer werden geneigte Dächer mit einem Dachneigungsbereich im bereits bisher zulässigen Rahmen festgesetzt. Um die Grundzüge der Planung nicht zu tangieren, werden zudem die bisher zulässigen Trauf- und Fristhöhen, die festgesetzte Firstrichtung und die

Stellung baulicher Anlagen nicht verändert. Die Sonderregelungen für Pultdächer, die das Ziel haben, dass talseits keine überhöhten Gebäudeansichten entstehen können, werden daher ebenfalls beibehalten. Diese Regelung wird mit derselben Planungsabsicht auch für sonstige geneigte Dächer erweitert.

Durch die Planänderung sind somit nur die örtlichen Bauvorschriften betroffen, die Grundzüge der Planung werden beibehalten, 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 Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, hier sollen lediglich die zulässigen Dachformen, im Rahmen der bisher zulässigen Dachneigungsbereiche und Gebäudehöhen, liberalisiert und die entsprechenden örtlichen Bauvorschriften geändert werden.

Alle sonstigen Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit Örtlichen Bauvorschriften „Frischegrund“ und des Bebauungsplanes „Frischegrund, 1. Änderung“ bleiben weiterhin bestehen.

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, 2. 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, 2. 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 sowie die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Frischegrund, 1. Änderung“ vom 02.10.2012 unvermindert weiter, sofern sie nicht Bestandteil der 2. 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 2. Planänderung / Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

Die Bebauungsplanänderung hat zum Ziel, die städtebauliche Entwicklung im Baugebiet Frischegrund enger mit den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner zu verknüpfen. Wie die praktische Erfahrung seit Beginn der Vermarktung zeigt, entsprechen die gestalterischen Restriktionen bzgl. der Gebäudegestaltung in Teilen nicht mehr der gelebten Realität. Die Gemeinde hat daher beschlossen, die Festsetzungen zur Dachgestaltung auf Grundlage der aktuellen Erkenntnisse nachzujustieren, unter der Prämisse, die insgesamt hohen Anforderungen an die Gebietsgestaltung weiterhin aufrecht zu erhalten.

Den neuen gestalterischen Spielräumen bleibt daher weiterhin ein klarer Rahmen gesetzt, die ursprüngliche Intention, ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu realisieren und hierdurch auch für eine behutsame Fortentwicklung des bestehenden Ortsbildes zu sorgen, bleibt weiterhin gewährleistet.

Örtliche Bauvorschriften – Ziff. B1.1 Dachgestaltung Dachform /Dachneigung

Die bisherigen Regelungen zur Dachform sahen im Wesentlichen die Zulässigkeit von Satteldächern (SD) mit einem Neigungsbereich von 30° - 40° sowie von Pult-

dächern (PD) mit einem Neigungsbereich von 10° - 30° vor. Für die Pultdächer sind zudem weiterführende Regelungen getroffen, um einen talseitig unverträglichen Höheneindruck zu vermeiden. Die Bebauungsplanänderung zielt darauf, die zulässige Dachformen zu liberalisieren und zukünftig als GD (geneigte Dächer) mit einem Dachneigungsbereich DN 10° - 40° festzusetzen, wobei an den zusätzlichen Beschränkungen, für den Fall, dass Pultdächer realisiert werden sollen, festgehalten wird.

Die Freigabe der Dachformen soll den Bauherren mehr individuelle Gestaltungsspielräume eröffnen, wodurch sich auch die Möglichkeiten verbessern, auf markgängige, vorgefertigte Gebäudetypologien zurückzugreifen. Als für die Gebietsqualität wichtiger Grundzug der Planung gelten jedoch weiterhin die bisher festgesetzten Gebäudehöhen (Maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe, Wandhöhe talseits), die daher nicht in die Planänderung einbezogen werden, so dass der ursprüngliche vorgesehene, harmonische Gesamthöhenverlauf weiterhin gewährleistet bleibt. Auch an den Restriktionen für Pultdächer, was die Ausrichtung des Daches und die Anordnung des Hochpunktes/Firsts anbelangt wird weiterhin festgehalten, um talseitig unverträgliche Wandhöhen zu vermeiden.

Für alle sonstigen geneigten Dächer mit der Firstrichtung Ost-West, bei denen es sich nicht um Pultdächer handelt, wird eine Regelung eingeführt, dass der Hochpunkt geneigter Dächer maximal um ein Zehntel der nord-südlichen Aussenwandlänge von der Gebäudemittelachse nach Süden verschoben werden darf. Auf diese Weise wird, analog zu der Regelung für Pultdächer gewährleistet, dass talseits keine überhöhten Gebäudeansichten entstehen.

Ebenso werden die festgesetzten Hauptgebäude- und Hauptfirstrichtungen als regulierendes, stadträumliches und gestalterisches Ordnungsprinzip beibehalten.

Ein weiteres Motiv für die originären Regelungen zur Dachgestaltung zielte auf eine optimale Energieeffizienz, wobei insbesondere auch die Möglichkeiten der solaren Energiegewinnung mit Kollektoren auf der Dachfläche Berücksichtigung fanden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Frischegrund“ beinhalten jedoch keine Regelungen, welche die Nutzung regenerativer Energieformen verbindlich erzwingen, so dass sich diesbezüglich strenge Anforderungen an die Dachgestaltung erübrigen, zumal davon ausgegangen werden darf, dass jeder Bauherr, der die Möglichkeiten der solaren Energiegewinnung nutzen möchte, sich eigenverantwortlich für die hierfür am besten geeignete Dachform entscheiden wird, um einen optimalen Ertrag erzielen zu können. Ein solcher Ansatz würde dann folgerichtig wieder zu Dachformen führen, die auch bisher schon zulässig waren.

Planurkunde (zeichnerischer Teil des Bebauungsplans) Nutzungsschablonen

Dachform und Dachneigung sind für jedes Teilgebiet in den jeweiligen Nutzungsschablonen mit enthalten.

Die Eintragungen in den Nutzungsschablonen werden entsprechend der geänderten örtlichen Bauvorschriften angepasst. Die Planlegende wird im erforderlichen Umfang aktualisiert.

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 der zulässigen Dachformen wird es zu keinen relevanten Veränderungen kommen, da weiterhin am Ziel eines hochwertigen, geordneten Wohngebietes festgehalten wird. Den nachbarlichen Belangen wird durch die Beibehaltung der zulässigen Höhenbegrenzungen Rechnung getragen. Die Erweiterung der individuellen Gestaltungsspielräume kann sich günstig auf die allgemeine Identifikation mit dem Wohngebiet und die Wohnzufriedenheit auswirken. Die Möglichkeiten der Selbstdarstellung verbessern sich.

2.) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Freigabe der Dachformen hat keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut. Das Höchstmaß der zulässigen Nutzung bleibt unverändert. Spekulativ ist die Annahme, dass sich durch eine erhöhte Vielfalt der Dachformen unter Umständen ein breiteres Angebot an unterschiedlichen Lebensräumen für Gebäudebewohnende Arten ergeben kann, was diesen dann zugute käme.

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 bleiben unverändert. Messbare mikroklimatische Einflüsse durch die variantenreicheren Möglichkeiten zur Dachgestaltung werden nicht erwartet, hierfür wäre eher das Material der Dachdeckung entscheidend, welches aber von der Planänderung nicht betroffen ist.

6.) Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Mit der Änderung der Dachformen gehen Auswirkungen auf das Schutzgut einher, die den Gebietscharakter beeinflussen können. Die formale Strenge der bisherigen Regelungen weicht einer höheren gestalterischen Lockerheit, durch welche sich der aktuelle Zeitgeist, visuell erkennbarer ausdrücken kann, als das bisher möglich

war. Die zunehmende gesellschaftliche Individualisierung mit einer Vielfalt an Lebensentwürfen und –Haltungen wird hiermit vermutlich einen höheren Widerhall im baulichen Erscheinungsbild des Wohngebietes finden. Das Baugebiet „Frischegrund“ wird sich formal daher stärker als bisher möglich vom östlich angrenzenden Bestandsgebiet abheben, zugleich aber aufgrund des Festhaltens an den Planungsgrundsätzen als dessen Weiterentwicklung erkennbar bleiben. Die Gebietsidentität erfährt dadurch eine Stärkung, die bauliche Ortsentwicklung wird von außen leichter ablesbar und folgt damit einem traditionellen, althergebrachten Muster, welches seinen erkennbaren Niederschlag im Wimsheimer Ortsbild auch bisher schon gefunden hat.

7.) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Mit den Planänderungen sind keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut verbunden. Nachbarschützende Belange werden nicht berührt, so dass wertmindernde Effekte nicht erwartet werden. Eher ist durch die zusätzlichen Gestaltungsoptionen eine individuelle Wertsteigerung gegeben.

Artenrecht

Die Planänderungen haben keine Auswirkungen auf artenrechtliche Belange. Art und Maß der baulichen Nutzung und die damit verbundenen möglichen baulichen Eingriffe bleiben unverändert, 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 2. 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 18.12.2012



.....

Mario Weisbrich
Bürgermeister



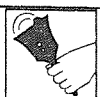
Veranstaltungen - Termine



Januar 2013

- 05. / 06.01. Dreikönigsschießen Schützenverein
- 12.01. Christbaumsammlung CVJM
- 12.01. Hauptversammlung Freiwillige Feuerwehr Wimsheim
- 12.01. Theaterveranstaltung TSV
- 19.01. Kartenvorverkauf Chr.-Jentner-Platz -- WCV Hurrassel
- 19.01. Theaterveranstaltung TSV
- 19. / 20.01. Schlachtfest CVJM
- 26.01. Theaterveranstaltung TSV
- 27.01. Helferfest MGV

Amtliche Bekanntmachungen



Amtsblatt der Gemeinde Wimsheim

In der 52. KW - vom 24.12.2012 bis 30.12.2012 -
und
in der 1. KW - vom 31.12.2012 bis 06.01.2013 -
erscheint **kein** Amtsblatt, da der Verlag Betriebsferien hat.

Ab der 2. KW - vom 07.01. bis 13.01.2013 -
ist der Redaktionsschluss wie gewohnt
am **Mittwoch, 09. Januar 2013, 12:00 Uhr.**

Um Beachtung wird gebeten.

Erreichbarkeit der Gemeindeverwaltung

In den Wochen 52/2012 und 01/2013 ist die Verwaltung in dieser Zeit nicht vollständig besetzt.

Gemeindekasse, Einwohnermeldeamt und Standesamt sind vormittags an den Werktagen besetzt.

An Heiligabend (24.12.) und Silvester (31.12.) ist das Rathaus geschlossen.

Wir bitten um entsprechende Beachtung.

Bürgermeisteramt

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

Öffentliche Bekanntmachung

Inkrafttreten des Bebauungsplans „Frischegrund, 2. Änderung“

Der Gemeinderat Wimsheim hat am 18. Dezember 2012 in öffentlicher Sitzung die 2. 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.

Die 2. Änderung betrifft die zulässigen Dachformen und Dachneigungswerte.

Maßgeblich ist der Lageplan i.d.F. vom 18.12.2012, der Textteil i.d.F. vom 18.12.2012 und die Begründung i.d.F. vom 18.12.2012

Der Bebauungsplan „Frischegrund, 2. 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 aktuellsten 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 21.12.2012
gez. Weisbrich, Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung

Bekanntmachung über den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Breitloh-West II“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Wimsheim hat in seiner Sitzung am 18.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans „Breitloh-West II“ beschlossen. Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Flst. 4544 der Gemarkung Wimsheim und wird begrenzt:

- Im Süden durch die Gemarkungsgrenze in Richtung Friolzheim
- Im Westen durch die Gemarkungsgrenze in Richtung Friolzheim und das Flst. 4552