

Zeichnerischer Teil

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauMVO)

überbaubare Grundstücksflächen
 nicht überbaubare Grundstücksflächen
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauMVO)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Baulinie entfällt

Baugrenze entfällt

Garagenplätze entfällt

Umgrenzung von Flächen für Garagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Hinweise

Bestandshöhenlinien, Stand 03.2020

Kataster, Stand 02.2024

Bebauungsplan „Au“, in Kraft getreten am 17.09.1960

Gegenstand der Änderung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Austraße - 1. Änderung“ wird gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Au“, in Kraft getreten am 17.09.1960, lediglich

- die überbaubare Grundstücksfläche (Vergrößerung nach Norden) und die
- die Flächen für Garagen

geändert.

Zudem werden ergänzend festgesetzt:

- Bauweise,
- artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.

Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Au“, in Kraft getreten am 17.09.1960 sind von dieser Änderung nicht betroffen und gelten fort.

Textteil

Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauMVO)
 Zulässig ist die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von max. 15 m.

Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Abs. 5 BauMVO)
 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und an den hierfür festgesetzten Flächen (Ga-Flächen) zulässig. (Hinweis: Überdachte Stellplätze (Carpors) sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.)

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Brutvogelschutz:
 Der Abbruch von Gebäuden ist lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar ohne Kontrolle zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist ein Abbruch nur zulässig ab Ende oder vor Beginn der Vogelbrutzeit. Dies ist durch Einbezug von Fachpersonal nachzuweisen.

Lebensraumschutz:
 Im Fall von Sanierungs- bzw. Abbrucharbeiten an den Gebäuden hat eine Gebäudekontrolle zu erfolgen und bei Bedarf Maßnahmen zu ergreifen.

Fledermausschutz:
 Der Abbruch bzw. Sanierung von Gebäuden ist lediglich im Zeitraum zwischen 1. November – 28./29. Februar ohne Kontrolle zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist ein Abbruch nur zulässig wenn die Strukturen nicht durch Fledermäuse genutzt werden. Dies ist durch Einbezug von Fachpersonal nachzuweisen.

Umweltfreundliche Beleuchtung:
 Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel, wie z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen (max. 3000 Kelvin, Ausrichtung der Leuchten nach unten, Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer, Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen, staubdichte Konstruktion des Leuchthäuses, Oberflächentemperatur des Leuchthäuses max. 40° C) zulässig.

Hinweise

1. Archäologische Bodendenkmale (§§ 20 und 27 DSchG)

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

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

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.
 Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.
 Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzrechtlichen Vorgaben umzusetzen sind.

3. Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen

Entsprechend des § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiwG) soll darauf hingewirkt werden, dass ein Erdmassenausgleich im Plangebiet durchgeführt wird. „Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudenveas die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.“
 Das Plangebiet ist bereits umfassend bebaut. Da es sich lediglich um Gebäudeabbaun handeln wird (Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche um 10 m), ist aktuell nicht von großen Mengen an Bodenaushub auszugehen.

4. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen des Unteren Muschelkalks. Diese werden örtlich von quarzitären Lockergesteinen (holozäne Abschwemmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.
 Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
 Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.
 Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrunderbau, zu Bodenkenntwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehrerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

5. Verbot von Schottergärten

Das nach § 21a NatSchG geltende Verbot von Schottergärten ist zu beachten. Demnach ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schottergärten zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

6. Artenschutz

Die Bestimmungen des BNatSchG und des NatSchG BW zum Artenschutz sind zu beachten. Insbesondere auf das Verbot gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen, wodurch die Rodung von Gehölzen nur innerhalb des Zeitraumes von Oktober bis Februar zulässig ist.
 Auf die „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse, Bebauungsplan „Au - 1. Änderung“, Gemeinde Wimsheim, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, 12.04.2024“ / ergänzt am 12.08.2024“ als Anlage zum vorliegenden Bebauungsplan wird verwiesen.
 Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse einbindet den Bauherren / Vorhabenträger (als Eingriffsverursacher) nicht, die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG in Eigenverantwortung zu beachten.
 Zur Vermeidung von Vogelschlag wird empfohlen an großflächigen Fensterfronten (ab 1,5 m² Größe oder mit einer Scheibenbreiten von über 50 cm) geeignete Maßnahmen (z.B. Reflexionsgrad von 15% in Kombination mit Markierung, Einbau von für Vögel sichtbare Scheiben, Vogelschutzglas oder andere vergleichbare Maßnahmen) zu treffen. Auf die Arbeitshilfen der SCHWEIZERISCHEN VOGELWARTE SEMPACH Merkblatt „Vogelkollision an Glas vermeiden“ (2016) und Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (2022) wird verwiesen.
 Bezüglich umweltfreundlicher Beleuchtung wird verwiesen auf die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (2015) und aktuelle Hinweise des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Reaktorsicherheit (BMU) sowie des Bundesamtes für Naturschutz (BfN).

7. Nutzung solarer Strahlungsenergie

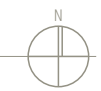
Auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung gemäß Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) wird hingewiesen.

8. Starkregen

Eine Starkregengefahrenkarte für die Gemeinde Wimsheim soll erstellt werden. Maßnahmen für den Starkregenereignissen sind auf Grundlage dieser zu planen und auszuführen.
 Durch die bestehende Versiegelung und Bebauung (Orientierung der Baukörper) des Plangebietes sind unter aller Voraussicht keine Auswirkungen auf die Fließrichtung des Niederschlagswassers zu erwarten. Da es sich lediglich um Gebäudeabbaun handeln wird (Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche um 10 m), wird von keinen beachtlichen Auswirkungen auf die Abflussmengen ausgegangen.

| | |
|---|----------------------------|
| Gesetzliche Grundlagen: | |
| BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I S. 394) geändert worden ist. | |
| BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist. | |
| PlanV vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. | |
| LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) geändert worden ist. | |
| Fläche: | ca. 1,15 ha |
| Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat: § 2 Abs. 1 BauGB | 24.09.2024 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: § 2 Abs. 1 BauGB | 27.09.2024 |
| Beschluss zur Veröffentlichung im Internet durch den Gemeinderat: § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB | 24.09.2024 |
| Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet: § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB | 27.09.2024 |
| Veröffentlichung im Internet des Planentwurfs: § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB | 30.09.2024 - 04.11.2024 |
| Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB | 30.09.2024 - 04.11.2024 |
| Satzungsbeschluss des Bebauungsplans: § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW | |
| Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung). Wimsheim, den | |
| Mario Weisbrich, Bürgermeister | |
| Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB | |

Maßstab im Original: 1:1.000
 Planformat im Original: 780 x 297 mm
 Koordinatensystem: UTM



Gemeinde WIMSHEIM

Bebauungsplan "Au - 1. Änderung"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
 vom 10.12.2024

baldauf
 ARCHITEKTEN
 STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
 Geschäftsführer: Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf
 Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart
 Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22
 www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de