

Öffentliche Bekanntmachung
Gemeinde Wiernsheim
Bebauungsplan (zeichnerischer und textlicher Teil)
„Hinter den Gärten, im Bild – 1. Ergänzung“
- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss zur Unterrichtung der Öffentlichkeit

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiernsheim hat am 23.06.2021 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Hinter den Gärten, im Bild – 1. Ergänzung“ aufzustellen und die hierfür notwendigen Verfahrensschritte durchzuführen.

Der Beschluss ersetzt den im Gemeinderat am 25.11.2020 bzw. am 28.04.2021 erneut getroffenen Beschluss in Bezug auf den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans „Hinter den Gärten, im Bild – 1. Ergänzung“.

Dieser Aufstellungsbeschluss wird nach §2 Abs. 1 Baugesetzbuch hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiernsheim hat am 23.06.2021 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Büros Wolf + Kramer Vermessungsbüro GbR, Umlandstraße 28, 75449 Wurmberg vom 09.06.2021 zum Bebauungsplan und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten Textteil mit Begründung gebilligt und beschlossen, diese Unterlagen öffentlich auszulegen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.

Das Verfahren nach §13a BauGB wird ohne Umweltprüfung durchgeführt. Umweltbezogene Informationen zum Plangebiet sind nicht verfügbar.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem abgedruckten Abgrenzungsplan, der im Folgenden dargestellt ist. Maßgebend ist der Lageplan des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.06.2021, geändert am 30.06.2021.



Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird in Form einer Bereitstellung der Informationen und Dokumente im Internet unter folgender Adresse durchgeführt:

<https://www.wiernsheim.de/rathaus/neuigkeiten/aktuellesamtl-bekanntmachungen>

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet findet die Beteiligung in Form einer öffentlichen Planauslage im Rathaus Wiernsheim, Marktplatz 1, 75446 Wiernsheim in der Zeit von **05.07.2021 bis einschließlich 09.08.2021** statt.

Aufgrund der Corona-Pandemie ist das Rathaus derzeit für den Publikumsverkehr geschlossen. Termine zur Einsichtnahme oder Erörterung können unter der Telefonnummer 07044 23-0 (Zentrale) oder 07044 23142 (Bauamt) vereinbart werden. In dieser Zeit können – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – Stellungnahmen bei der Gemeinde Wiernsheim abgegeben werden.

Die Öffentlichkeit kann sich in diesem Zeitraum über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und innerhalb der genannten Frist zur Planung äußern.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Wiernsheim, den 30.06.2021

Karlheinz Oehler,
Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN

HINTER DEN GÄRTEN, IM BILD - 1. Ergänzung

nach § 13a BauGB

Gemeinde: **Wiernsheim** Gemarkung: **Wiernsheim**

ZEICHENERKLÄRUNG

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Baugebiet Firsthöhe

Grundflächenzahl Bauweise

Dachneigung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

vorhandene Gebäude

Baugrenze

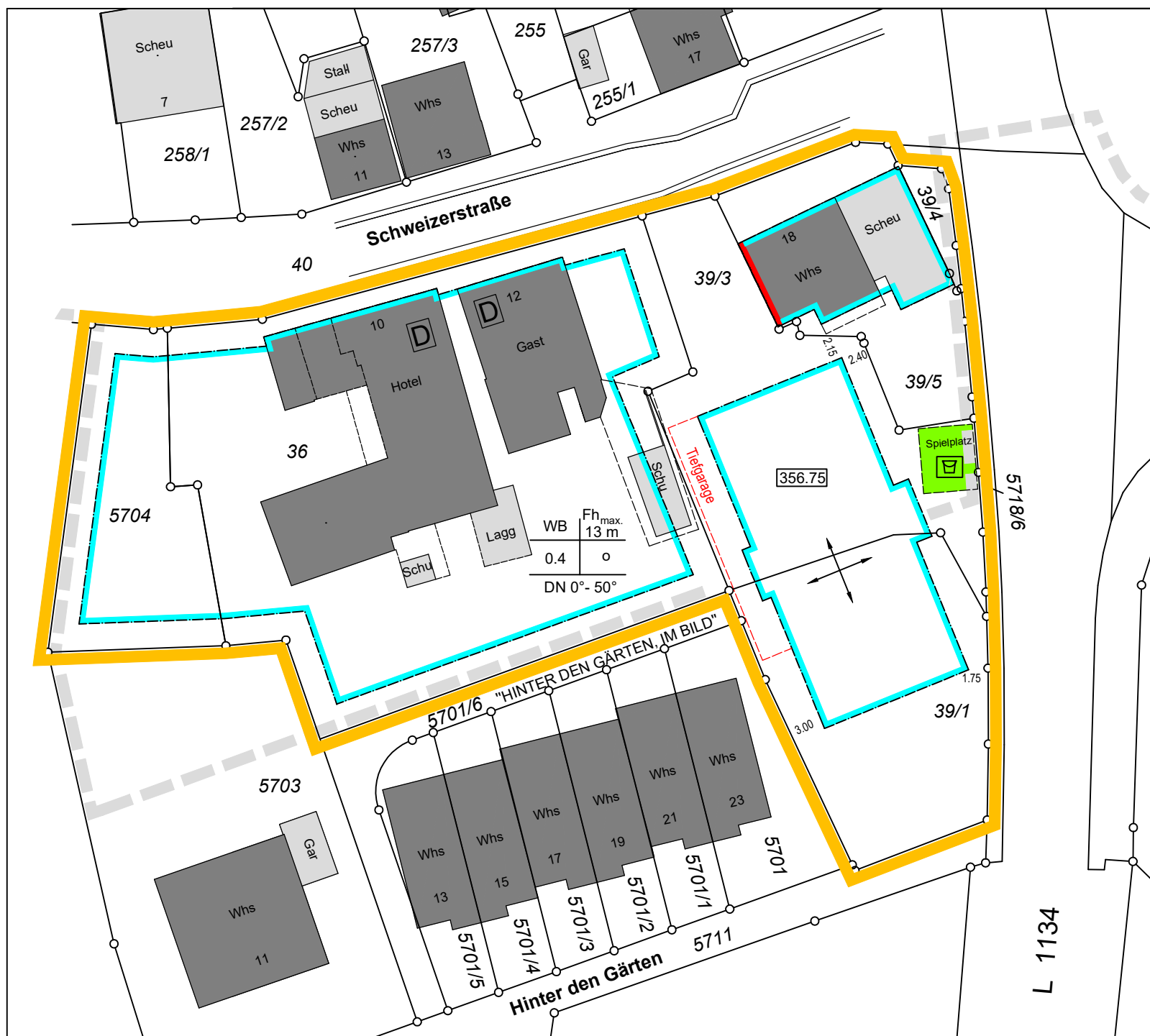
Baulinie

Hauptfirstrichtung

Kulturdenkmal (§2 DSchG)

Bezugshöhe NN

ENTWURF



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung des Bebauungsplanes durch Beschluss des Gemeinderates gemäß § 2 (1) BauGB vom

Ortsübliche Bekanntmachung am

Bürgerbeteiligung § 3 (1) BauGB am

bis

Auslegungsbeschluss § 3 (2) BauGB am

Ortsübliche Bekanntmachung am

Öffentliche Auslegung vom

bis

Satzungsbeschluss § 10 (1) BauGB am

In Kraft getreten gemäß § 10 (3) BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung am

Es wird bestätigt dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden

Wiernsheim,
.....
der Bürgermeister

PLAN

gefertigt: Wurmberg, 30.06.2021

wolf + kramer
ermessungsbüro

Uhlandstraße 28
75449 Wurmberg

Telefon 07044 44631
info@wolf-kramer.de

Ausgefertigt:
Wiernsheim,

.....
der Bürgermeister

Gemeinde

Wiernsheim

im **Enzkreis**

Bebauungsplan **“HINTER DEN GÄRTEN, IM BILD“**
1. Ergänzung
nach § 13a BauGB

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S 313).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans “HINTER DEN GÄRTEN IM BILD“ bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Der **Geltungsbereich** des Bebauungsplanes erstreckt sich über die Flurstücke:

36, 39/1, 39/3, 39/4, 39/5 und 5704

Der **Geltungsbereich** des Bebauungsplanes ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan ersichtlich.

Anlage

Begründung

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO

A1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

A1.1 Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) WB gem. § 4a BauNVO

Zulässig sind gem. § 4a Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

A2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO

A2.1 Grundflächenzahl:

Durch Eintrag im Planteil ist eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die festgesetzte GRZ darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nrn. 1 – 3 BauNVO bis zur max. GRZ von 0,8 überschritten werden.

A2.2 Höhe baulicher Anlagen:

Durch Eintrag im Planteil ist eine maximale Firsthöhe von 13 m (FH max.) festgesetzt. FH max. ist die oberste Dachbegrenzungskante, ausgehend von der im Plan eingetragenen Bezugshöhe (356,75) ü. NN.

A3 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO

Die zulässige Bauweise ist durch Eintrag im Planteil festgesetzt:
o = offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

A4 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Planteil durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzungen gelten oberhalb der Geländefläche.

A5 Vorhandene Gebäude

genießen Bestandsschutz.

Kulturdenkmal: Schweizerstraße 10,12 (§2 DSchG)

A6 Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Ausrichtung des Hauptbaukörpers und der Hauptfirstrichtung erfolgt nach der Eintragung im Planteil.

A7 Flächen für Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Sämtliche Stellplätze auf Flst. 39/1 und 39/3 werden in einer Tiefgarage untergebracht. Sonstige Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

A8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 1 (5) und (6) BauGB

Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrt genutzt werden.

B Örtliche Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO

B1.1 Dachform und Dachneigung

Es sind Sattel und Flachdächer zugelassen mit einer Dachneigung bis 50°.

B1.2 Dacheindeckung

Bei Satteldächern ist nur eine Ziegeleindeckung oder Eindeckung mit Betondachsteinen in rotem bis dunkelbraunem sowie grauanthrazitfarbenem Farbton zulässig.

B1.3 Fassadengestaltung

Außer Glas sind glänzende und Licht reflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

B2 Stellplatzverpflichtung § 74 (2) LBO

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen nach §37 (1) LBO (notwendige PKW- Stellplätze) wird wie folgt festgelegt:
Pro Wohneinheit ist mindestens ein PKW- Stellplatz herzustellen.

Wurmberg, 30.06.2021

Vermessungsbüro Wolf+Kramer

Begründung:

Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung

Um den Bereich der Flurstücke 39/1 und 39/3 nach Abriss der vorhandenen Gebäudeteile einer geordneten Wohnbebauung zuzuführen sowie die künftige Bebauung der Flurstücke 36, 39/4, 39/5 und 5704 zu ordnen soll der Bebauungsplan "HINTER DEN GÄRTEN, IM BILD" im vereinfachten Verfahren nach § 13a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ergänzt werden.

Sachlage

Flurstück 39/3 befindet sich innerhalb der im Zusammenhang befindlicher bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB).

Flurstück 39/1 befindet sich im Bereich des Bebauungsplans "HINTER DEN GÄRTEN, IM BILD" und ist als Gartenfläche ohne Erschließung ausgewiesen.

Lösung

Der gesamte Bereich wird von der Schweizerstraße erschlossen.

- Zufahrt zur Tiefgarage, Zugang Gebäude
- Anbindung an vorhandene örtl. Erschließung (Kanal, Wasser, Strom, Telekommunikation usw.)

Eine im südlichen Bereich von Flurstück 39/5 eingetragene Abstandsflächenbaulast wird durch entsprechende Bebauung (nordöstlicher Bereich) berücksichtigt.

Die Fläche der baulichen Nutzung wird entsprechend der Umgebungsbebauung im nördlichen Bereich mit WB (besondere Wohngebiete) festgelegt. Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,2 der Wandhöhe.

Vorhandene Gebäude genießen Bestandsschutz. Die Gebäude Schweizerstraße 10 und 12 stehen unter Denkmalschutz.

Die Ergänzung des Bebauungsplans "HINTER DEN GÄRTEN, IM BILD" erfolgt im beschleunigten Verfahren nach §13a (4) BauGB. Gemäß § 13a (4) BauGB gelten die Absätze 1 bis 3 für die Ergänzung eines Bebauungsplans entsprechend der Aufstellung eines Bebauungsplans. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet die Ergänzung einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Bebauungsplanaufstellung dient insbesondere der Nachverdichtung im zentral gelegenen und bereits gut erschlossenen Innenbereich. Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a (1) Nr.1 BauGB ist darüber hinaus, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO 20.000 m² unterschreitet. Im vorliegenden Fall wird diese Grenze unterschritten.

Das Verfahren wird ohne Umweltprüfung durchgeführt.

Nach den Vorschriften des Verfahrens gemäß § 13 BauGB wird die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Wurmberg, 30.06.2021

Vermessungsbüro Wolf+Kramer