Anzeigeverfahren
gem. § 11 BauGB durchgeführt;
Verletzungen von Rechtsvorschriften
werden nicht geltend gemacht.

Landratsamt Tuttlingen
28. Juni 1989

LANDRATSAMT TUTTLINGEN

Gemeinde WURMLINGEN

Bebauungsplanentwurf „HINTERES ÖSCHLE"	Plan Nr. 1/89
Änderungen	Maßstab 1 : 500
Sachbearbeiter: Schlesier Gezeichnet : Haeger	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 Tiefbauamt: Abt. Vermessungswesen und Umlegung, Tuttlingen, den
Stadtplanungs- und Hochbauamt Tuttlingen Abt. Stadtplanung	Die Strassenführung stimmt mit der Planung des Tiefbauamtes überein. Tiefbauamt: Abt. Strassenbau Tuttlingen, den
Tuttlingen, den 20.02.1989 Martin Amtsleiter	Wurmlingen, den 20.02.89 Bürgermeister

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

MI	Mischgebiet
GEe	eingeschränktes Gewerbegebiet

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	II = Zahl der Vollgeschosse
0,4 Grundflächenzahl	0,5 Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	o offene Bauweise

DN 25°-40° = Dachneigung

Verkehrsflächen

Gehweg
Fahrbahn
Randstreifen
Böschung

Baugrenze

geplante Grundstücksgrenze

bestehende Grundstücksgrenze

von der Bebauung freizuhaltende Fläche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

bestehende Gebäude

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Umspannstation

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (siehe Eintragung im Plan)

MI = Mischgebiet gem. § 6 Abs. 1-2 BauNVO
Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

GEe= Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Eingeschränkten Gewerbegebiet nur solche Betriebe zulässig, von denen keine Geräusche ausgehen, deren Geräuschpegel im angrenzenden Mischgebiet die festgelegten Richtwertpegel nach VDI 2058 von tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A) überschreiten. Die Gewerbebetriebe dürfen keine sonstigen Immissionen, wie z.B. Geruch, Staub oder Abgase verursachen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

jeweils nach Einschrieb im Plan. Die Zahl der Vollgeschosse, wie jeweils im Plan eingetragen, gelten als Höchstgrenze.

1.1.3 Bauweise (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB und § 22 BauNVO)

offene Bauweise

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 73 LBO

2.1 Äußere Gestaltung (§ 73 (1) Ziffer 1 LBO)

2.1.1 Höhenlage der baulichen Anlagen
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe sowie die Gebäudehöhe werden von der Baurechtsbehörde festgelegt.

2.1.2 Dachgestaltung
Dachneigung je nach Einschrieb im Plan.

2.1.2.1 Antennen auf dem Dach sind unzulässig.
Im Plangebiet wird durch die DBP das Breitbandkabel verlegt.

2.1.3 Sichtdreiecke
Die Sichtdreiecke müssen von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Die Bepflanzung darf die Wuchshöhe von 60 cm nicht überschreiten.

2.1.4 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke im MI
Diese sind als frei zu bepflanzende Flächen mit Rasen, Baum- und Buschgruppen zu gestalten.
Auf den Grundstücken östlich der Ringstraße zum Faulenbach hin dürfen auf der östlichen rückliegenden Gebäudeseite nur Bäume und Sträucher aus nachstehender Liste gepflanzt werden:

Bäume
Roßkastanie, Spitzahorn, Sandbirke, Europäische Lärche, Roteiche, Speierling, Trauerweide, Feldahorn, Hainbuche, eingriffliger Weißdorn, Holzapfel, Schwarzdorn, Vogelbeere, Ohrweide, Salweide.

Sträucher
Immergrüner Buchsbaum, Weißer Hartriegel, Haselnuß, Faulbaum, Traubenholunder, Schmetterlingsstrauch, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Gemeine Liguster, Rote Heckenkirsche, Tatarische Heckenkirsche, Hundsrose, Vielblutige Rose, Gemeiner Schneeball.

2.1.5 Führung von Versorgungsanlagen
(§ 73 (1) Ziffer 4 LBO)
Im Geltungsbereich sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig. Die Versorgung hat über Erdkabel zu erfolgen.

3. Aufstellungsverfahren

3.1 Dieser Plan wurde gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Gemeinderats vom 03.10.1988 aufgestellt.

3.2 Der Bebauungsplanaufstellungsbeschluß wurde gem. § 2 (1) BauGB am 20.10.1988 öffentlich bekanntgemacht.

3.3 Die Gemeinde hat die Ziele der Planung am 20.10.1988 öffentlich bekanntgegeben und darauf hingewiesen, daß die Öffentlichkeit vom 24.10.1988 bis 04.11.1988 Gelegenheit nach § 3 (1) BauGB zur Äußerung und Erörterung hat. Am 08.11.1988 wurde ein Erörterungstermin abgehalten.

3.4 Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.02.1989 den Entwurf samt zugehöriger örtlicher Bauvorschriften (§ 73 LBO) festgestellt.

3.5 Die Auslegung des Bebauungsplans wurde am 02.03.1989 öffentlich bekanntgemacht.

3.6 Dieser Plan hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 10.03.1989 bis 10.04.1989 öffentlich ausgelegen.

3.7 Der Gemeinderat hat am . . . . . - 8. MAI 1989 . . über die Bedenken und Anregungen Beschluß gefaßt.

3.8 Der Plan wurde gem. § 10 BauGB und § 73 LBO in Verbindung mit § 4 (1) GO für Baden-Württemberg vom Gemeinderat am - 8. MAI 1989 . . . . . als Satzung beschlossen.

4. Genehmigungsverfahren

4.1 Dieser Plan wurde gem. § 11 BauGB und § 73 LBO dem Landratsamt Tuttlingen am . 23. JUNI 1989 . . angezeigt.

4.2 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am . - 6. JULI 1989 . . . ortsüblich bekanntgemacht.

4.3 Der Bebauungsplan ist am . . - 7. JULI 1989 . . . rechtsverbindlich geworden.

Rieger

S A T Z U N G

über die Aufstellung des Bebauungsplans
"Hinteres Öschle" in Wurmlingen

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches und § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat am 08.05.1989 folgende Satzung beschlossen:

Gegenstand dieser Satzung ist der Bebauungsplan des Stadtplanungs- und Hochbauamtes Tuttlingen vom 20.02.1989. Diesem ist die Begründung vom 20.02.1989 beigefügt.

Wurmlingen, den 08.05.1989

Ziegler
Bürgermeister

GEMEINDE WURMLINGEN 2 LANDKREIS TUTTLINGEN

Anzeigeverfahren
gem. § 11 BauGB durchgeführt;
Verletzungen von Rechtsvorschriften
werden nicht geltend gemacht.

Landratsamt Tuttlingen
28. Juni 1989

LANDRATSAMT TUTTLINGEN

Entwurf

Begründung
zum Bebauungsplan "Hinteres Öschle"
in Wurmlingen

1. Planungsabsicht

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig geworden, um die rechtliche Voraussetzung für die Erschließung eines Mischgebiets und eines eingeschränkten Gewerbegebiets zu schaffen. In der Gemeinde Wurmlingen besteht ein dringender Bedarf an solchen Bauplätzen. Nur durch ein solches Nutzungsangebot können in der überwiegenden Wohngemeinde Arbeitsplätze erhalten oder neu geschaffen werden. Nachdem es sich um ein kleines Gebiet handelt, steht es nicht in Konkurrenz zum Angebot von Gewerbeansiedlungen im benachbarten Mittelzentrum Tuttlingen.

1.2 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich von Wurmlingen. Es grenzt im Süden an den alten Ortskern, im Westen an die bestehende Mischbebauung und im Norden an das vorhandene und noch zu einem kleinen Teil zu bebauende Gewerbegebiet an. Im Osten wird das Gebiet durch die Talaue des Faulenbachs begrenzt. Die östliche Begrenzung wird durch die Berücksichtigung des Faulenbachs und durch die bestehende Bebauung bestimmt. Der verdolte Bärengraben durchquert das Plangebiet und muß im Bebauungsplan gesichert werden.

1.3 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Tuttlingen entwickelt.

...

2. Bestand

Bei diesem Plangebiet handelt es sich um eine letzte ortsnahe Fläche, die der geplanten Nutzung zugeführt werden kann. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

3. Planung

3.1 Rechtsgrundlage

3.1.1 Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253)

3.1.2 Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 (Bundesgesetzblatt I S. 1763) geändert durch die Änderungsverordnung v. 19.12.86 (Bundesgesetzblatt I S. 2665)

3.1.3 Landesbauordnung für Baden-Württemberg v. 28.11.1983 (Gesetzblatt S. 770) berichtigt Gesetzblatt 1984 S. 519, geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (Gesetzblatt S. 51)

3.1.4 Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (Bundesgesetzblatt I S. 833)

3.2 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet weist ein leichtes Gefälle von Westen nach Osten zum Faulenbach hin auf. Nach Angaben des geologischen Landesamtes wird der Untergrund aus lehmig-steinigem Juraschutt aufgebaut. Besondere baugrundbedingte Schwierigkeiten sind bei der Bebauung nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist durch die Obere Hauptstraße an den Ortskern und an das überörtliche Verkehrsnetz (B 14) angebunden.

3.3 Bauliche Nutzung

Im Plangebiet wurde ein Mischgebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Das Mischgebiet trägt der vorhandenen Bebauung Rechnung, in dem sowohl das Wohnen wie auch das nicht wesentlich störende Gewerbe angesiedelt werden kann. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sollen hauptsächlich nur Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Die Einschränkung bezieht sich auf die gegenseitige Rücksichtnahme von Wohnen und Gewerbe. Es sind in diesem Bereich deshalb nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die die in den textlichen Festsetzungen beschriebenen Werte nicht

...

überschreiten. Angrenzend an die vorhandene Bebauung ist eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Zur Talaue hin wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Die Dachneigung ist von der vorhandenen Bebauung abgeleitet. Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird von diesem Grundsatz abgewichen, um den Bedürfnissen einer zeitgerechten und wirtschaftlichen Bauweise gerecht zu werden. Um dem Anspruch der Bewohner auf eine lockere Bebauung zu entsprechen, wird im gesamten Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Dies war ebenfalls der Grund, daß bei der Festsetzung der Geschoßflächenzahl von der Höchstgrenze im eingeschränkten Gewerbegebiet Abstand genommen wurde.

Der vorhandene und verdolte Bärengraben wird im Bebauungsplan übernommen. Links und rechts der Verdolung wird ein Fahrrecht zugunsten der Gemeinde gesichert. Der Gemeinderat kam zu der Auffassung, daß eine Offenlegung des Bärengrabens nicht zu einer Auflockerung oder gar zu einem Erlebnisbereich beitragen kann, da der Graben nur in regenreichen Zeiten oder während der Schneeschmelze Wasser führt. Eine Offenlegung wird nur im Bereich eines Wohngebietes befürwortet, wie dies auch im Baugebiet Riedenstall geschehen ist.

3.4 Grünflächen

Eine Durchgrünung des Plangebiets ist nicht erforderlich, da man unterstellen kann, daß im Mischgebiet genügend Freiflächen auf privatem Grund vorhanden sein wird, die entsprechend den Bedürfnissen bepflanzt werden. Eine besondere Bepflanzungsfestsetzung wurde wegen der Talaue des Faulenbachs in den textlichen Festsetzungen getroffen.

3.5 Verkehr

Das Plangebiet wird durch eine Ringstraße erschlossen. Der Straßenquerschnitt wurde auf das notwendigste Maß, das sich aus der Nutzung des Gebiets ergibt, beschränkt.

...

3.6 Ver- und Entsorgung

3.6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist druck- und mengenmäßig sichergestellt.

3.6.2 Stromversorgung

Das Plangebiet wird über eine noch zu bauende Umspannstation versorgt.

3.6.3 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist im generellen Kanalisationsplan flächenmäßig enthalten. Die notwendigen Regenwasserbehandlungsanlagen sind im wesentlichen vorhanden.

4. Kosten

Der Gemeinde entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

Straßenbau	DM	504.000,--
Feldweganschlüsse	DM	13.000,--
Kanalisation	DM	308.000,--
Bärengrabenverdolung	DM	135.000,--
Wasserleitung	DM	150.000,--
Straßenbeleuchtung	DM	32.000,--
Summe	DM	1.142.000,--

Die Kosten sind vom Ingenieurbüro Breinlinger aus Tuttlingen ermittelt worden.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Die bestehenden Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse lassen eine geordnete und sinnvolle Bebauung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu. Bodenordnende Maßnahmen sind deshalb erforderlich.

...

6. Flächenbilanz

Mischgebiet eingeschossig	15.300 qm	28,05 %
Mischgebiet zweigeschossig	21.620 qm	39,64 %
eingeschränktes Gew.gebiet	12.280 qm	22,52 %
Verkehrsfläche	5.340 qm	9,79 %
	54.540 qm	100 %

Stadtplanungs- und Hochbauamt
Tuttlingen, den 20.02.1989

Max Martin