

Vorhaben- und Erschließungsplan "Ortsmitte Mochenwangen"

Ausfertigung:

Es wird hiermit bestätigt, daß der Inhalt dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Rechtsvorschriften beachtet wurden.

Wolpertswende, den 24. Juni 1998

S



(Heurich, Bürgermeister)

SATZUNG

über den Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet

" ORTSMITTE MOCHENWANGEN "

Aufgrund von § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch i.d.F. vom 28. April 1993 (BGBl I S. 622) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Wolpertswende in öffentlicher Sitzung folgende Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan

am13. Mai 1998.....

beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet "Ortsmitte Mochenwangen" ergibt sich aus dem Lageplan des Ing. Büros für Vermessungen Volkwein + Widmann in Ravensburg vom 26.01.1998.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus dem

- a) Lageplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Ortsmitte Mochenwangen" des Vorhabenträgers Wohnbau Ortsmitte Mochenwangen GmbH, Hauptstraße 10, 88284 Mochenwangen vom 26.01.1998, der Grund- und Geschoßflächenberechnung vom 12.01.98 und den Ansichtszeichnungen des Arch. Gessler, Blatt 1 - 3, vom 22.01.1998
- b) Bestandsplan mit Erläuterungen zu den Außenanlagen und Maßnahmenplan zur Grünordnung des Arch. Deni, Ravensburg, vom 14.01.1998

§ 3

Inhalt der Satzung

1. Ein Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist in bauplanungsrechtlicher Hinsicht zulässig, wenn es der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.
2. Die Erschließungsmaßnahmen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und sind in Abstimmung mit der Gemeinde vom Träger des Vorhabens durchzuführen.

§ 4 Bauvorschriften

1. Die Nutzungsart wird festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO.
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (2) BauNVO genannten Nutzungen mit Ausnahme der Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 (3) sind nicht zulässig.

Im Mischgebiet sind nur die in § 6 (2) 1 - 3 BauNVO genannten Nutzungen zulässig. Alle anderen Nutzungen sind unzulässig.
Die Ausnahmen nach § 6 (3) sind nicht zulässig.
2. Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind ausgeschlossen.
3. Die max. zulässig überbaubare Fläche im WA (Bauteil "A") wird durch die im Plan dargestellte Überbauung sowie durch die Berechnungen zum Lageplan festgesetzt, für das MI Gebiet (Bauteil "B") max. 150 m² innerhalb der festgesetzten Baugrenze. Überschreitung der zulässigen Grundfläche im WA und MI gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 sind zulässig.
Das Nutzungsmaß im WA und MI wird beschränkt durch die Festsetzung von max. 3 Vollgeschossen i.S. § 2 (6) LBO sowie max. Wandhöhen von 9,25 m und max. Gebäudehöhe von 13,25 m ab der eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhe.
4. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.
5. An der im Lageplan ausgewiesenen Stelle ist ein privater Kinderspielplatz gemäß Gestaltungsplan des Arch. Deni vom 14.01.1998 anzulegen.
6. Gestaltung der Außenanlagen und Wege gemäß Maßnahmenplan mit textlichen Erläuterungen des Arch. Deni, Ravensburg, vom 14.01.1998.
7. Für die Öffentlichkeit wird ein Gehrecht in der Breite von 1,50 m mit Durchgängigkeit von der Haupt- zur Kirchstraße festgesetzt.
8. Die Außenwände im MI sind zu verputzen und hell zu tönen. Desweiteren sind holzverkleidete Fassaden oder Fassadenteile zulässig. Im WA sind die Außenwände bzw. Vordächer und Balkone gemäß Beschreibung der Materialien zu den Ansichtszeichnungen des Arch. Gessler vom 22.01.1998 auszuführen.
9. Die Dächer sind im WA nach Lageplan bzw. Ansichtszeichnungen des Arch. Gessler vom 22.01.1998 auszuführen, im MI als Pyramidendach.

10. Als Dachdeckungsmaterial sind Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Das Dach der Tiefgarage ist mit Erde zu überdecken und anzupflanzen. Zusammenhängende Baukörper sind mit einer im Material und Farbe gleichen Dachdeckung zu versehen. Anlagen zur Einsparung von Primärenergie sind zulässig.
11. Stellplätze außerhalb der Tiefgarage sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
12. Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei Wohnungen unter 75 m² Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz je Wohnung notwendig.
13. Der Maßnahmenplan zur Freiflächengestaltung des Landschaftsarchitekten Deni, Ravensburg, vom 14.01.1998, ist Bestandteil der Satzung. Die dort dargestellten Bepflanzungen sind herzustellen.
14. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Landesdenkmalamt, Abtl. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird hingewiesen.
15. Die im zeichn. Teil eingetragenen Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung (Bepflanzung, Einfriedigung, Nebengebäude, Stellplätze usw.) die eine Höhe von 0,7 m überschreitet, freizuhalten.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Vorhabens- und Erschließungsplanes zuwiderhandelt.


§ 6 Hinweise

Im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung auf dem Flst. 1519 (Getränkemarkt Hirscher) wird dringend empfohlen, bei den Wohnhäusern 4 und 5 auf der Nord-Ost-Seite in Schlaf- und Ruheräumen Lärmschutzfenster der Klasse 3 einzubauen.

§ 7 Inkrafttreten

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Wolpertswende, den 1.11.1998



Heurich
(Bürgermeister)

bitte wenden!

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Ortsmitte Mochenwangen" in Wolpertswende-Mochenwangen

Allgemeines

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Ortsmitte Mochenwangen" umfaßt die Grundstücke Flst. 1531, 1533, 1534 und eine Teilfläche von Flst. 1535, gelegen zwischen Haupt- und Kirchstraße in Mochenwangen mit einer Gesamtfläche von ca. 58,40 ar.

Vorausgegangene Planungen

Der Gemeinderat in Wolpertswende hat am 19.04.1993 ein Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB in Mochenwangen abgegrenzt. Innerhalb dieser Fläche befindet sich das Flurstück 1534, das seither als Bauhof und Lagerfläche des Baugeschäftes Firma Haller in Mochenwangen genutzt wurde.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Erlen, Abschnitt 1" der Gemeinde Wolpertswende wurde es möglich, den Gewerbebetrieb auszusiedeln um damit eine wichtige innerörtliche Fläche einer anderen Nutzung zuzuführen.

Ziel und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Auf der freiwerdenden Fläche soll eine der Ortsmitte angemessene Bebauung verwirklicht werden. Die Nähe zu den bestehenden Infrastruktureinrichtungen machen dieses Gebiet zu einem begehrten Wohnplatz mit der Möglichkeit zur Ausweisung von Läden, Büroflächen usw.

Nutzungsart und Bauweise

Im Geltungsbereich wird der überwiegende Teil der Fläche als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und die Restfläche als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes werden die nach § 4 (2) 1 - 3 möglichen Nutzungen zugelassen, mit Ausnahme der Schank- und Speisewirtschaften. Dies aus Rücksicht auf die dort entstehende Wohnbebauung.

Die Nutzung, die Gebäudeplatzierung und die Höhenentwicklung ist im allgemeinen Wohngebiet auf der Grundlage einer Baugesuchsplanung genau definiert und wurde in den VEP so übernommen.

Im Mischgebiet sind die vorgesehenen Nutzungen noch nicht klar umrissen. Es ist daran gedacht, ein Geschäfts- oder Bürogebäude evtl. ein Café und Wohnungen zu erstellen. Deshalb werden für diese Flächen besondere Regelungen (Baugrenzen, max. Höhenbeschränkung, max. überbaubare Fläche usw.) getroffen.

Parkierung

Die Lage der Gemeinde Wolpertswende zum Mittleren Schussental erzeugt eine hohe Anzahl von Pendlerbewegungen. Wegen des ungenügend ausgebauten öffentlichen Nahverkehrs sind Zweit- und Dritt-PKW in einer Familie keine Seltenheit. Die Unterbringung dieser Fahrzeuge ist auf den bestehenden öffentlichen Straßen nicht möglich und würde zu erheblichen Verkehrsstörungen führen. Aufgrund der bestehenden Infrastruktureinrichtungen in der Ortsmitte von Mochenwangen sind bestehende Parkplatzmöglichkeiten dauernd belegt. Aus diesem Grunde soll der Stellplatzbedarf für Wohnungen über 75 m² Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht werden.

Für Wohnungen mit einer Wohnfläche unter 75 m² wird gemäß LBO nur 1 Stellplatz verlangt.

Die innerhalb der Planungsfläche vorgesehenen Stellplätze sind zum größten Teil in Tiefgaragen vorgesehen.

Erschließung

Die Erschließung der Planungsfläche erfolgt von der Kirchstraße und von der Hauptstraße. Zugunsten der Öffentlichkeit wird ein Gehrecht innerhalb der Planungsfläche eingetragen, damit eine fußläufige Verbindung auf kurzem Wege zwischen den beiden angeführten Straßen möglich wird.

Das Gebiet ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen, das Schmutzwasser wird über die Ortskanalisation der Kläranlage des "Abwasserzweckverbandes Mittleres Schussental" zugeführt. Die EVS versorgt das Gebiet mit elektrischer Energie, bestehende Freileitungen müssen verkabelt werden.

Abwägungen nach § 1a BauGB

Der Vorhabenträger hat den Landschaftsarchitekten Deni aus Ravensburg beauftragt, den Bestand aufzunehmen und die vorhandenen Potentiale zu bewerten. Durch einen Grünordnungsplan sollen die Eingriffe in die betroffenen Potentiale (Boden, Klima, Wasser, Biotope, Erholung) minimiert und somit möglichst ausgeglichen werden. Die vorgeschlagenen Eingrünungsmaßnahmen sind einzuhalten. Auf den Gestaltungsplan des Arch. Deni wird hingewiesen.

Kosten und Finanzierung

Die Verwirklichung des Vorhabens und der Erschließung ist Angelegenheit des Vorhabenträgers, er hat auch sämtliche anfallenden Kosten zu tragen. Die Finanzierung für das Vorhaben ist gewährleistet. Auf den entsprechenden Durchführungsvertrag wird hingewiesen.

Wolpertswende, den 18. Mai 1993



Heurich
(Bürgermeister)