

## **Satzung**

über die 3. Änderung des Bebauungsplanes  
„Auf Mängen“ und „Beim Kreuz“, Wutöschingen  
im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

Aufgrund den §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), und § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg i.d.F. 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S 698) jeweils in der letztgültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen am 27.01.2014 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Auf Mängen“ und „Beim Kreuz“, Wutöschingen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan (Gestaltungsplan) mit den zeichnerischen Darstellungen vom 27.01.2014 maßgebend.

### **§ 2**

#### **Inhalt der Bebauungsplanänderung**

Der Inhalt der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus den zeichnerischen Darstellungen beider Lagepläne (Gestaltungsplan und Detailplan) sowie der Änderung der Bebauungsvorschriften – alles in der Fassung vom 27.01.2014.

## **§ 3**

### **Bestandteile der Satzung**

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

1. Lageplänen (zeichnerischer Teil) in Form des Gestaltungsplanes sowie des Detailplanes – beides in der Fassung vom 27.01.2014
2. Textteil (Bebauungsvorschriften) in der Fassung vom 27.01.2014
3. Begründung in der Fassung vom 27.01.2014

## **§ 4**

### **Inkrafttreten**

Die Änderung des Bebauungsplanes „Auf Mängen“ und „Beim Kreuz“, Wutöschingen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Wutöschingen, den 27.01.2014

Georg Eble, Bürgermeister

#### Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.01.2014 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 27.01.2014 zu Grunde liegt und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Wutöschingen, den 27.01.2014

Georg Eble, Bürgermeister

# Lageplan

1:1000



**ÄNDERUNGSBEREICH**

3. Änderung des Bebauungsplanes  
„Auf Mangeln / Beim Kreuz“,  
im vereinfachten Verfahren.

Wutöschingen, den 27. Januar 2014

Siegel

*Georg Eble*  
Georg Eble,  
Bürgermeister

M= 1:1000

GEMEINDE

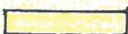

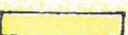



# WUTÖSCHINGEN

TEILBEBAUUNGSPLAN

## GESTALTUNGSPLAN




M. 1:1000

### ERLÄUTERUNGEN:

-  ÖFFENTLICHE STRASSEN
-  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
-  PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
-  BESTEHENBLEIBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
-  WEGFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
-  VORGESCHLAGENE, NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

BESTEHENDE GEBÄUDE

### BAUFENSTER

GESCHOSSZAHL:	DACHNEIGUNG:
	1 24 - 28°
	2 24 - 28°
	1 48 - 52°



WUTÖSCHINGEN / WALDSHUT, DEN:  
BÜRGERMEISTER:  
*Mann*

10.8. 1962  
JEK PLANEP:  
DR. HANS MAYER  
BAU-INGENIEURBÜRO  
WALDSHUT/HOCHRHEIN  
AM LINDENBUCK 19 • TEL. 772

**3. Änderung des Bebauungsplanes  
„Auf Mängen / Beim Kreuz“,  
im vereinfachten Verfahren.**

Wutöschingen, den 27. Januar 2014

*Georg Eble*

Georg Eble,  
Bürgermeister

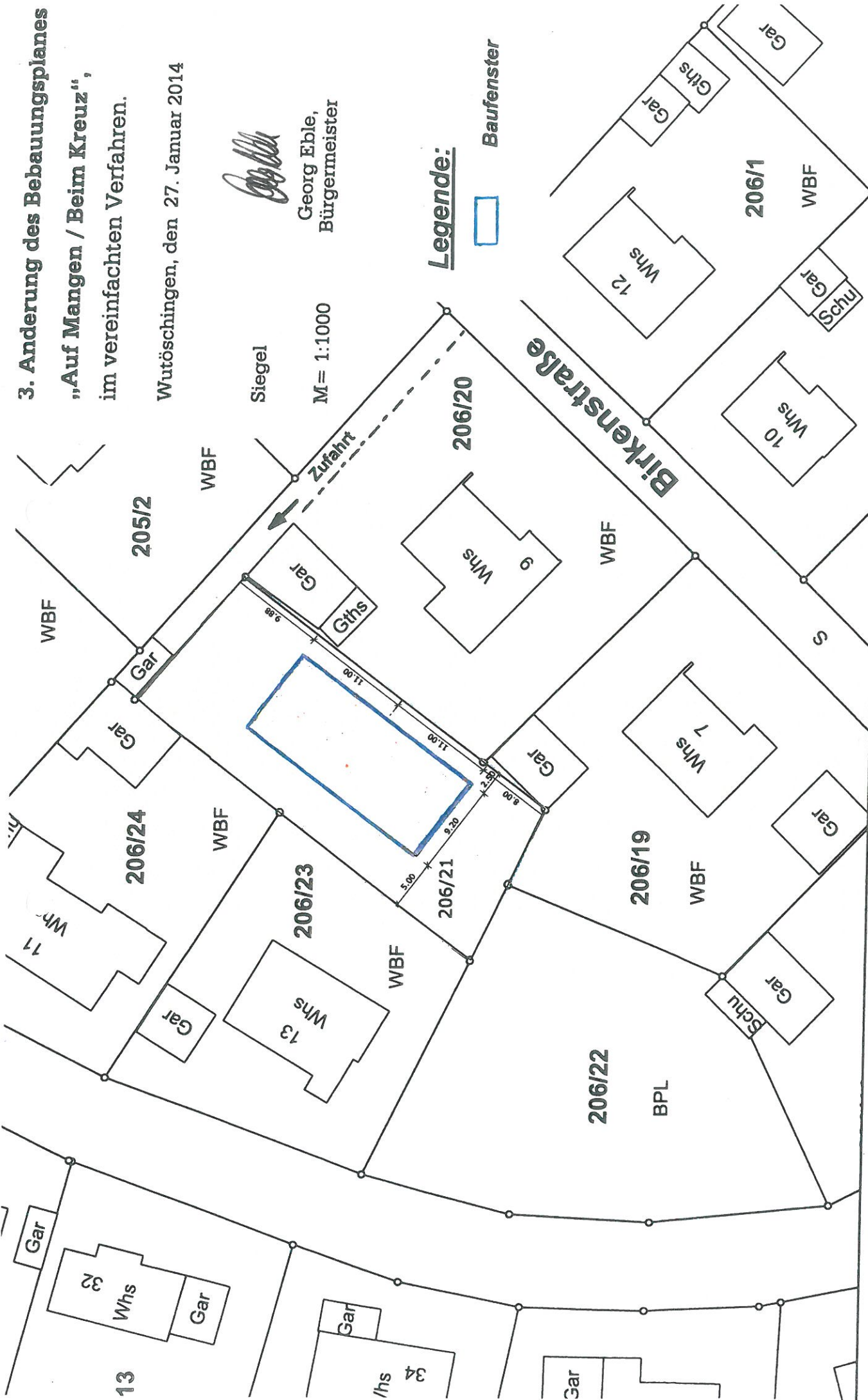
M = 1:1000

Siegel

Legende:



Baufenster



**GEMEINDE WUTÖSCHINGEN Lageplan M 1:500  
DETAILPLAN**

# Begründung

## **zur 3. Änderung des Bebauungsplanes " Auf Mangen“ und „Beim Kreuz“, Wutöschingen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.**

### 1. Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan „Auf Mangen“ und „Beim Kreuz“, Wutöschingen, wurde am 08. Januar 1965 durch das Landratsamt Waldshut genehmigt. Eine erstmalige Änderung des Bebauungsplanes erfolgte mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.04.1978, wobei sich die Änderung räumlich auf die Bereiche nördlich der Mangenstraße beschränkte und dort Plananpassungen hinsichtlich der dortigen Schulbauten, der Alemannenhalle, der angrenzenden landwirtschaftlichen Anwesen aber auch der nördlich entlang der Mangenstraße bestehenden Wohnbebauung beinhaltete. Mit einer von den Mitgliedern des Gemeinderates am 01.10.1979 beschlossenen zweiten Änderung des Bebauungsplanes wurden für die südlich direkt an die Mangenstraße angrenzend geplante Wohnbebauung die Möglichkeit des Baus von Einzelhäusern eingeräumt.

Zwischenzeitlich ist das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Gebiet bis auf wenige Baulücken nahezu vollends bebaut.

Nunmehr plant der Eigentümer des bislang noch unbebauten Grundstücks Flst.Nr. 206/21 dort eine Bebauung mit einem Doppelhaus vorzunehmen, was im Sinne einer städtebaulich sinnvollen Nachverdichtung des Baugebietes durchaus wünschenswert ist.

Allerdings wurde die dortige Fläche im „Urbebauungsplan“ für die Erstellung eines Spielplatzes ausgewiesen, der allerdings im Laufe der Zeit auf einer anderen Fläche des Baugebietes umgesetzt wurde. Bauplanungsrechtlich kann auf dem Grundstück Flst.Nr. 206/21 deshalb derzeit keine Bebauung vorgenommen werden.

### 2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Doppelhauses auf dem Grundstück Flst.Nr. 206/21, Gemarkung Wutöschingen geschaffen werden.

### 3. Inhalt der Planänderung

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet im zeichnerischen Teil (Gestaltungs- und Detailplan) die zur Umsetzung des Bauvorhabens erforderliche Einrichtung eines entsprechenden Baufensters mit (zeichnerischen) Abstandsregelungen (unter

Anpassung des § 8 der Bebauungsvorschriften) sowie in den Bebauungsvorschriften eine dem Bauvorhaben angepasste Neufestsetzung der (textlichen) Abstandsregelungen des § 9 (Grenz- und Gebäudeabstand) mit Verweis auf den zeichnerischen Teils der Bebauungsplanänderung. Weiter wird in § 10 Abs. 2 der Bauvorschriften für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung vom 18.11.2013 die max. Traufhöhe bei zweigeschossiger Bebauung von bislang 6,50 m auf neu 6,80 m festgesetzt.

#### 4. Räumlicher Geltungsbereich

Entsprechend des zeichnerischen Teils (Gestaltungsplan) vom 27.01.2014 beschränkt sich der Änderungsbereich auf das Grundstücks Flst.Nr. 206/21, Gemarkung Wutöschingen.

#### 5. Auswirkungen der Planänderungen

- 5.1. Infrastruktur: keine zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen gemeindeseitig erforderlich.
- 5.2. Erschließung: keine Erschließungsmaßnahmen gemeindeseitig erforderlich, da die Erschließung von privater Seite vorgenommen wird.
- 5.3. Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der dort genannten Schutzgüter bestehen nicht.

#### 6. Vereinfachtes Verfahren

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, weder Vorhaben geplant sind, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

Wutöschingen, den 27.01.2014

Georg Eble, Bürgermeister

### 3. Änderung des Bebauungsplanes „Auf Mangeln“ und „Beim Kreuz“, Gemarkung Wutöschingen

#### Bebauungsvorschriften

Die Festsetzungen der Bebauungsvorschriften werden wie folgt geändert bzw. ergänzt (*Änderung bzw. Ergänzung in **Sperrschrift/Fettdruck***):

#### III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

##### § 8 - Überbaubare Grundstücksfläche

1) Die Festsetzungen von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan. ***Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung vom 27.01.2014 wird die überbaubare Grundstücksfläche über den Eintrag eines Baufensters im Gestaltungsplan bzw. eines Baufensters einschließlich Grenzabstände im Detailplan (beide in der Fassung vom 27.01.2014) festgelegt.***

##### § 9 - Grenz- und Gebäudeabstand

- 1) – 2) Absätze bleiben unverändert gültig.
- 3) ***Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung vom 27.01.2014 finden die Absätze 1 und 2 keine Gültigkeit. Es gelten dort die Grenzabstände entsprechend den Eintragungen des zeichnerischen Teils (Detailplan) in der Fassung vom 27.01.2014.***

#### IV. Baugestaltung

##### § 10 - Gestaltung der Bauten

- 1) sowie 3) bis 9) Absätze bleiben unverändert gültig.
- 2) Die Höhe der Gebäude darf von der Straßenoberkante bis zur Traufe betragen:
- bei eingeschossigen Gebäuden 4,00 m  
bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m

***Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung vom 27.01.2014 darf die Höhe der Gebäude von der Straßenoberkante bis zur Traufe bei zweigeschossigen Gebäuden 6,80 m betragen.***

Die übrigen Festsetzungen der bisherigen Bebauungsvorschriften gelten mit der Maßgabe weiterhin, dass lediglich die im Änderungsbereich entgegenstehenden bisherigen Festsetzungen keine Anwendung mehr finden.

Wutöschingen, den 27.01.2014

Georg Eble,  
Bürgermeister