

78628 ROTTWEIL
Telefax 0741/1 22 40

STADIONSTRASSE 27
Telefon 0741/1 33 35 od. 1 26 50

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
M. RATHGEB DIPL. ING.

W. BLUST DIPL. ING. (FH)



GEMEINDE WUTÖSCHINGEN
LANDKREIS WALDSHUT

24. JULI 1997

LANDRATSAMT WALDSHUT



BEBAUUNGSPLAN

"ORTSZENTRUM"

2. Änderung

Zur Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 500 wird folgender

TEXTTEIL

aufgestellt:

Ziffer	Inhalt	Seite
1.	Rechtsgrundlagen	1
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	2
2.1	Art der baulichen Nutzung	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung	4
2.3	Zahl der Vollgeschosse	4
2.4	Bauweise	4
2.5	Verkehrsflächen	4
2.6	Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind	4
2.7	Wasserflächen	5

Ziffer	Inhalt	Seite
2.8	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	5
2.9	Flächen für das Unterhalten von Bäumen und Sträuchern	5
2.10	Höhenlage der Verkehrsflächen	6
2.11	Höhenlage der baulichen Anlagen	6
2.12	Anzahl von Stellplätzen	6
3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
3.1	Dachformen, Dachneigungen	7
3.2	Dachgestaltung	7
3.3	Höhenbeschränkung	7
3.4	Niederspannungsfreileitungen	8
3.5	Einfriedungen	8
3.6	Werbeanlagen	8
3.7	Müllbehälter	8
4.	Hinweise	8
4.1	Befestigte private Flächen	8
4.2	Kanalhausanschlüsse	8
4.3	Landesdenkmalamt	8
4.4	Oberflächenwasser von Dachflächen	9
4.5	Wasserschutzgebiet	9

angezeigt am 24. JULI 1937



LANDRATSAMT WALDSHUT

GEMEINDE WUTÖSCHINGEN
LANDKREIS WALDSHUT

BEBAUUNGSPLAN
"ORTSZENTRUM"
2. ÄNDERUNG

angezeigt am 24. JULI 1997



LANDRATSAMT WALDSHUT

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Die bisher rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Ortszentrum" vom 07.11.1974 sowie dessen 1. Änderung vom 08.08.1977 werden im Geltungsbereich dieser Planung durch die Festsetzungen der 2. Änderung ersetzt.

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. 11. 1994 (BGBl. I S. 3486)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08. 08. 1995 (GBl. S. 617)
- 1.4 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03. 11. 1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. 12. 1995 (GBl. 1996 S. 29)
- 1.5 Bodenschutzgesetz (BodSchG) für Baden-Württemberg vom 24. 06. 1991 (GBl. S. 434), geändert durch Gesetz vom 12. 12. 1994 (GBl. S. 653)
- 1.6 Gesetz zur Erleichterung von Investitionen unter Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 01.05.1993.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)

2.1.1 Mischgebiet (MI) - § 6 BauNVO

Zulässig sind :

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungswesens
- Sonstige Gewerbebetriebe, sind nur zulässig, soweit sie nach Eigenart des Plangebietes mit der bestehenden und geplanten Wohnnutzung vereinbar sind
- Anlagen für Verwaltung, sowie kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

angezeigt am 24. JULI 1997



LANDRATSAMT WALDSHUT

Ausnahmsweise können zugelassen werden: gemäß § 1 (5) BauNVO

- Anlagen für kirchliche Zwecke

Nicht zulässig sind : gemäß § 1 (5) BauNVO

- Spielhallen, Spielotheken, Sexshops und/oder ähnliche Betriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind

Nicht zulässig sind : gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO

- Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes



2.1.2 Weitere Festsetzungen zu Ziffer 2.1.1

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO) Für den gesamten Geltungsbereich gilt:

- **Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO**, können auch ausnahmsweise außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zugelassen werden, sofern sie nicht im Bereich der Abstandsflächen, sowie in den nach Ziffer 2.6 dieser Vorschriften freizuhaltenden Flächen errichtet werden.
- **Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO**, können auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, sofern sie nicht auf den nach Ziffer 2.6 dieser Vorschriften freizuhaltenden Flächen errichtet werden.

2.1.3 Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5, Nr. 8 und Nr. 22 BauGB)

Die Zweckbestimmung dieser Flächen erfolgt durch Symboleintrag im zeichnerischen Teil.

2.1.4 Gewerbegebiet (GE - einschränkt) - § 8 BauNVO

Für diesen Teilbereich gilt:

Unter Anwendung der Abstandsliste '90 kann davon ausgegangen werden, daß Betriebe oder Betriebsabteilungen entsprechend den Nutzungsarten der Abstandsklasse VII in der Regel diesen Anforderungen genügen.

Betriebe oder Betriebsabteilungen der Abstandsklasse VI können diesen Anforderungen genügen; je nach Lage des Einzelfalles muß jedoch auf Verlangen vom jeweiligen Antragsteller durch eine Immissionsprognose eines anerkannten Sachverständigen vorab der Nachweis geführt werden, daß unzulässige Emissionen vom geplanten Betrieb bzw. von den geplanten Betriebsabteilungen nicht ausgehen bzw. unzulässige Immissionen in der Nachbarschaft nicht zu erwarten sind.

- **Einschränkung der Ausnahmen** (§ 1 (6) BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, für diesen Bereich, werden.

**Ausnahmsweise Zulässigkeit
(§ 1 (10) BauNVO)**

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, daß vorhandene bauliche und sonstige Anlagen der **Alu-Werke** und/oder Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zugelassen werden können.

Beschreibung der Anlagentypen und Lärmwerte gemäß Gutachten IBL 7131/93 (Anlage 8).

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 (2) BauNVO)

Gemäß Planeinschrieb.

angezeigt am 24. JULI 1997



LANDRATSAMT WALDSHUT

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

Gemäß Planeinschrieb.

2.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, wobei jedoch Grenzbebauungen zu öffentlichen Flächen zulässig und Gebäudelängen über 50 m ebenfalls zulässig sind.

2.5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenflächen, Gehwege, Flächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerzone), Flächen für das Parken von Fahrzeugen.

**2.6 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

2.6.1 Sichtfelder

An den Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die im Plan eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen wie z.B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen, Stellplätzen, Aufschüttungen von mehr als 0,80 m Höhe über der Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

2.6.2 Leitungsrechte

Gemäß Eintragungen im zeichnerischen Teil.

angezeigt am 24. JULI 1997
LANDRATSAMT WALDSHUT

2.7 Wasserflächen (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Mühlkanal (teilweise offen und teilweise geschlossen)



2.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

2.8.1 Lärmschutzwand

Ausformung, Wandhöhe (H = 2,50 m) und Standort gem. Gutachten IBL 7131/93 (Anlage 8)

2.8.2 Geschlossene Rückfront des geplanten Parkhauses

Wandhöhe (H = 2,50 m) gem. Gutachten IBL 7131/93 (Anlage 8)

2.9 Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) Nr. 25 BauGB)

2.9.1 Pflanzfestsetzung Siedlungsgrün (PFF 1) privat

Zur Bildung von Wohnquartieren und zur Eingrünung der Grundstücke sind die Grundstücksgrenzen mit einem unregelmäßig angeordneten Gehölzstreifen auf Rasenflächen zu bepflanzen.

Als Bepflanzung können folgende Arten verwendet werden, deren Auflistung jedoch nicht abschließend ist:

- | | |
|----------------------|-------------------------|
| - Hartriegel | - Feldahorn |
| - Haselstrauch | - Forsythie |
| - Liguster | - Weigelia |
| - Flieder | - Schmetterlingsflieder |
| - Schwarzer Holunder | - Blutjohannisbeere |
| - Roter Holunder | - Pfaffenhütchen |
| - Hundsrose | - Faulbaum |
| - Ohrweide | |

2.9.2 Einzelbäume entlang den Erschließungsstraßen und in öffentlichen Plätzen (PFF 2) öffentlich

Zur Gliederung des Straßenraumes und besseren Orientierbarkeit sind folgende Bäume und Sträucher zu pflanzen:

- Winter-Linde
- Rotlaubiger Ahorn

**2.9.3 Pflanzfestsetzungen (PFF 3) öffentlich
Grün entlang Mühlkanal**

Entlang dem Mühlkanal sind, entsprechend den festgesetzten Ausweisungen, bachbegleitende Pflanzungen heimischer Art durchzuführen, zu unterhalten und bei Bedarf zu ersetzen.

2.9.4 Pflanzbindung (privat)

Die im zeichnerischen Teil, auf Flurstück 169 dargestellte bestehende Linde, muß erhalten bleiben.

2.10 Höhenlage der Verkehrsflächen (§ 9 (1) BauGB)

Die Höhenlagen der Verkehrsflächen sind im Erschließungsplan festgesetzt.

2.11 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) von baulichen Anlagen darf maximal 0,50 m über dem natürlichen Geländeverlauf, gemessen am Gebäudegrundriß, liegen.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe des geplanten Parkhauses ist freibleibend.

2.12 Anzahl von Stellplätzen (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze anzulegen.

angezeigt am

24. JULI 1997



LANDRATSAMT WALDSHUT

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

3.1 Dachformen, Dachneigungen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Gemäß Planeinschrieb.

Sonnenkollektoren sind auf allen nach Südost bis Südwest geneigten Dachflächen zulässig, sofern sie in der Dachfläche oder parallel zu ihr im Abstand von bis zu maximal 0,30 m liegen.

3.2 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachgauben und Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern mit einer Hauptdachneigung von mindestens 24 Grad (Altgrad) zulässig. Dachgauben und Dachaufbauten sind so zu wählen und so zu gestalten, daß sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.

Dachgauben, Dachaufbauten, Wiederkehren und überdachte Dachterrassen sind mit einer Dachneigung von 18 bis 46 Grad zulässig.

Um die Dominanz des Hauptdaches nicht zu beeinträchtigen, darf die gesamte Länge aller Gauben die Hälfte der Länge der jeweiligen Hauptdachseite, nicht überschreiten.

Mit den Gauben ist ein Abstand von 2 m zum Ortgang einzuhalten. Gemessen wird jeweils von Außenkante Dach bis Außenkante Dach.

Der Anschnitt der Gauben und Aufbauten mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 0,28 m unter dem Hauptfirst liegen (zwei Ziegelreihen).

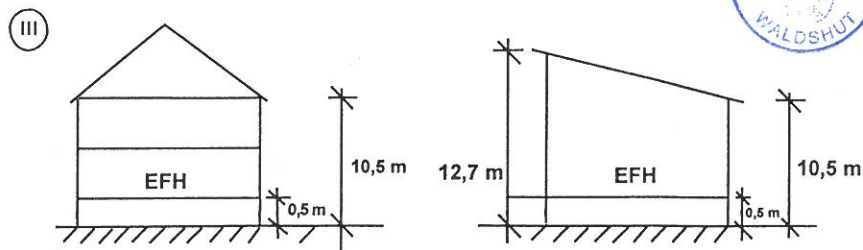
3.3 Höhenbeschränkung (§ 9 (2) BauGB i.V. mit § 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Traufhöhe darf folgende Maße nicht überschreiten:

angezeigt am

24. JULI 1997

LANDRATSAMT WALDSHUT



Traufhöhe = Höhe zwischen dem höchsten natürlichem Geländeverlauf, gemessen am Gebäudegrundriß, und dem Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

3.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen, zur Versorgung neu zuerrichtender Gebäude, sind im Planungsbereich nicht zugelassen.

3.5 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

3.5.1 Entlang den "Erschließungsflächen"

Entlang den Erschließungsflächen können Einzäunungen ausnahmsweise zugelassen werden.

3.6 Werbeanlagen (§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 74 (1) 2 LBO)

Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind nicht zulässig.
Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

3.7 Müllbehälter

Behälter für Materialabfall und/oder Müll sind im gesamten Geltungsbereich des Plangebietes in optisch abgeschlossenen Boxen, mit Grüneinpflanzung unterzubringen.

4. HINWEISE



4.1 Befestigte private Flächen

Es wird empfohlen, private Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen möglichst mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenabschluß zu versehen.

4.2 Kanalhausanschlüsse

Die Hausanschlüsse für Gebäude, die mit ihren Ablaufeinrichtungen unterhalb der Rückstauenebene liegen, sind mit Hebeanlagen oder Rückstauverschlüssen zu versehen.

4.3 Landesdenkmalamt

Beim Vollzug der Planung muß mit römischen Fundstellen gerechnet werden.

In diesen Fällen ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Freiburg, Marienstraße 10a, unverzüglich zu verständigen.

Das Landesdenkmalamt ist mindestens vier Wochen vor Beginn von Erd- bzw. Erschließungsarbeiten zu unterrichten.

4.4 Oberflächenwasser von Dachflächen

Es wird empfohlen, die Dachwässer von Gebäuden, die direkt an den Mühlkanal angrenzen, separat dorthin einzuleiten.

4.5 Wasserschutzgebiet

Der westliche Teil des Plangebietes befindet sich in der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen HOCHBORD.

Die entsprechenden Vorschriften und Beschränkungen sind zu beachten.

Aufgestellt:

Wutöschingen, den 17.06.1996

ergänzt

Wutöschingen, den 17.02.1997
und 21.07.1997

angezeigt am 24. JULI 1997
LANDRATSAMT WALDSHUT



(Albicker)
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Wutöschingen, den 21. Juli 1997



(Albicker)
Bürgermeister