

A k t e n v e r m e r k

Betr.: Bebauungsplan Ammeläcker II

1. Städtebauliche Situation:

Die alte Planung wurde weitgehend übernommen. Neu ist, daß jetzt hier eine dreigeschossige Bebauung geplant ist und daß eine max. Firsthöhe als einziger Festpunkt gewählt wurde. Ferner wurde festgelegt, daß hier nur Einzelhäuser zulässig sind. In dem Bebauungsplan wurden entsprechend der Planzeichenverordnung keine Ausnahmen festgesetzt. Diese Änderungen halte ich für sehr problematisch:

- a) Es wurden verhältnismäßig sehr kleine überbaubaren Flächen festgesetzt. Dies führt dazu, daß hier kleine Türmchen erbaut werden. Von meiner Seite wird vorgeschlagen, eine max. zweigeschossige Bebauung zuzulassen und dabei eine Mindesttraufhöhe festzusetzen.
- b) Im Baugebiet sind bereits Doppelhäuser auf Grundstücken vorgesehen, die als Einfamilienhaus festgesetzt sind. Es wird deshalb vorgeschlagen, grundsätzlich eine Einzelhaus und eine Doppelhausbebauung zuzulassen und Reihenhäuser auszuschließen.
- c) Es wird darauf hingewiesen, daß die max. Firsthöhe nicht vom Baurechtsamt überprüft werden kann. Es muß deshalb zu jedem Baugesuch ein Sachverständiger eingeschaltet werden, der dem Bauherr mind. Kosten von 1.000,-- bis 2.000,-- DM verursacht.

Grundsätzlich bestehen jedoch keine Bedenken gegen die vorgenommene Umplanung.

Zu den Festsetzungen:

Zu 2.23:

Es muß genau definiert werden, was sind Dachgeschosse und was sind Untergeschosse.

Es wird darauf hingewiesen, daß in der neuen Landesbauordnung vom 01.04.1984 keine Definition von Unter- und Dachgeschossen mehr vorhanden ist. Inwieweit auf die Landesbauordnung alter Fassung hingewiesen werden kann ist mir nicht bekannt.

Im übrigen ist diese Einschränkung d) und u) völlig überflüssig. Es könnte genausogut über eine dreigeschossige Bauweise mit einer max. Sockelhöhe bzw. max. Traufhöhe geregelt werden.

Zu 3.12

Diese Festsetzung müßte in den Lageplan übernommen werden und dort genau begrenzt bzw. eingegrenzt sein. Die jetzige Festsetzung erscheint zu unbestimmt. Auf die Planzeichenverordnung wird verwiesen.

Zu 3.22

Der letzte Satz sollte verbindlich sein und nicht als Hinweis formuliert werden.

Zu 3.24

Garagen sind nicht grundsätzlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich. Die Bestimmung sollte deshalb so abgefaßt werden, daß auch hier Garagen möglich sind, die nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden dürften.

Zu 1.4

Auf flachgeneigten Dächern von 24 bis 32° sind Schleppgaupen nur mit Flachdach möglich. Dies ist nach dem Bebauungsplan nicht zulässig, so daß hier nur Querhäuser möglich wären. Soweit jedoch auch Schleppgaupen gedacht sind, so wäre zu regeln, daß bei diesen eine flache Abneigung möglich wäre.

Ferner ist architektonisch auch schlecht für Garagen eine andere Dachneigung vorzuschreiben als für die Wohngebäude. Es wird deshalb empfohlen, die Dachneigung von Garagen soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert werden, auf 5° (10 %) Dachneigung zu begrenzen.

Ebenfalls sollte festgesetzt werden, daß mit Garagen mind. 2,50 m Abstand zur öffentlichen Straßenfläche eingehalten wird.

Weiter wird darauf hingewiesen, daß in den Querschnitten teilweise erhebliche Auffüllungen oder Abgrabungen vorgesehen sind, die teilweise im Widerspruch zu den Bestimmungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Bebauungsplanfestsetzungen stehen. Es wird von den Nebenbestimmungen vorgeschlagen: Auffüllungen oder Abgrabungen dürfen jeweils max. 1 m betragen. Die Neigung der Auffüllung oder Abgrabung darf max. 1:20 sein ( $30^{\circ}$ ). Stützmauern dürfen max. 1 m hoch ausgeführt werden. Die Böschungsneigung von 1:2 muß auf dem eigenen Grundstück jedoch nachgewiesen sein.

Nachricht hiervon erhält:

Bürgermeisteramt

7896 Wutöschingen

zur gefälligen Kenntnisnahme.

Bürgermeisteramt 7896 Wutöschingen Eing.: 23. APR. 1986					
BM	HAI	HAI	RA	BA	AZV

  
Kunzelmann

B e g r ü n d u n g

Waldshut-Tiengen, den 22. SEP. 1986

zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes " Ammeläcker II " im Ortsteil Horheim der Gemeinde Wutöschingen, Landkreis Waldshut



*Klaus Scht*

I. Lage und Umfang

Das Planungsgebiet der Neuaufstellung " Ammeläcker II " liegt im Nordwesten des Teilortes Horheim, dort in einem zentrumsnahen Bereich, wo sich in Südhanglage eine bauliche Entwicklung zur typischen Wohnbaufläche vollzogen hat.

Es umfasst dort, mit Teilen des alten Gewannes " Hubäcker ", insgesamt rd. 3,6 ha.

II. Vorgaben und Grundlagen

Die ehemals selbständige Gemeinde Horheim hatte, in Entwicklung aus dem seit 1973 wirksamen Flächennutzungsplan des Planungsverbands Unteres Wutachtal, durch Satzung vom 08.07.74 den Bebauungsplan " Ammeläcker " aufgestellt. Er umfasste mit 8,2 ha den gesamten Nordwestbereich zwischen älteren, vollzogenen Baugebieten, als Abschluß der dortigen Siedlungsentwicklung heran bis an eine Erholungs-Waldzone im Westen.

Auf seiner Grundlage ist seither die Anschlußbebauung im Süden, jenseits einer Talmulde im Gewann " Ammeläcker " wie auch die Bebauung im Norden, im Gewann " Holz Wies ", dort beidseits der Straße " Im Gereut " und auf der Nordseite des Hubackerweges als neuere Einfamilienhaus-Bebauung größtenteils vollzogen worden.

Noch offen und unbebaut blieb der südliche, untere Hangbereich, wo zur Realisierung zunächst die Bodenneuordnung abgeschlossen und sodann die Erschließung bereitgestellt werden musste. Beide Voraussetzungen sind erfüllt, sodaß auch in diesem Restbereich nun die Neubebauung, entsprechend vorliegendem weiteren Bedarf, ansteht und möglich sein wird.

III. Begründung der Änderung

Nach der abschnittswisen Realisierung der im Jahre 1974 geplanten Bebauung in den genannten Teilgebieten war die Frage zu prüfen, ob diese Grundlage nach 12 Jahren noch in allen Teilen den heutigen planungsrechtlichen und gestalterischen Gesichtspunkten entspricht und somit dem heutigen Bedarf gerecht werden kann.



Diese Prüfung der seitherigen Festsetzungen ergab im Hinblick auf das anstehende Neubaugebiet im Einzelnen:

- 1.) Die Bodenneuordnung und im Vollzug die Bereitstellung der Erschließung hat, hier bei sonst weitgehendster Übereinstimmung mit der Aufteilungs-Planung, in Einzelpunkten Korrekturen erbracht, so in der Anordnung der Straßenwendeplatten.



Erforderlich ist hier eine Angleichung an den Erschließungs-Bestand, mit Korrektur der Straßenabstände ect., zweckdienlich ist außerdem für die bauliche Realisierung die Übernahme des neuen, grundbuchmäßig vollzogenen Grundstücknetzes.

- 2.) In der bisherigen Planung 74 war in 3 Fällen die Erstellung von Gebäudegruppen (bis 43 m Länge) vorgesehen. Für eine solche Bebauung besteht heute kein Bedarf und Interesse mehr.

Wie in einem Fall bereits in der Bebauung vollzogen, müssen auch die übrigen Baugruppen zugunsten einer freistehenden Einzelbebauung aufgegeben werden.

- 3.) Aufgrund der bisherigen Festsetzungen war für insgesamt 9 Einzelhäuser und die 3 Baugruppen (mit zus. 9 Einheiten

im südwestlichen unteren Hangbereich eine Bebauung mit Flachdächern vorgeschrieben. Davon sind 4 Einzelhäuser nördlich der Straße "Hubäckerweg" so verwirklicht worden.

Städtebaulich ist eine solche Bauform aus heutiger Sicht im dörflichen, ländlichen Raum nicht mehr zu vertreten, aus z.T. technischen Gründen auch nicht mehr erwünscht und damit nicht mehr zu realisieren. Eine Umstellung auf geneigte Dachformen ist daher dringend geboten.

Durch die Zulassung einer geneigten Dachkonstruktion in Form eines Satteldaches mit einer max. Dachneigung von 24 Grad auch für die bereits vier realisierten Einzelhäuser mit Flachdach werden allerdings Belange der Oberlieger, insbesondere die der Eigentümer der Flurstücke Nr. 1946, 1946/1, 1947 und 1948 durch eine mögliche Beeinträchtigung der Aussicht bzw. Überschaubarkeit berührt.

Durch die Zulassung von Satteldächern mit einer max. Dachneigung von 24 Grad und der damit einhergehenden Abweichung vom bisherigen Bebauungsplan, in dem Flachdächer für diesen Bereich vorgeschrieben waren, wird für die betreffenden Oberlieger, die auf ihren Grundstücken unter Beachtung des seinerzeitigen Bebauungsplanes ihre Wohngebäude errichten ließen und auf den Fortbestand der bisherigen Situation und der damit verbundenen guten Aussicht bzw. Überschaubarkeit vertraut haben, evtl. ein Nachteil durch eine mögliche Verschlechterung der



Übersichtsverhältnisse herbeigeführt. Waldshut-Tiengen, den 22. SEP. 1986

Diesem nicht zu verkennenden privaten Belang steht jedoch der öffentliche Belang bezüglich einer Verbesserung der Gestaltung des Ortsbildes im Sinne von § 1 Abs. 6 BBauG im Bereich des jetzigen Änderungsbebauungsplanes gegenüber.

Um eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse der Oberlieger zu erreichen bzw. die gute Aussicht weiterhin zu gewährleisten, wurde zunächst von der Zulassung einer max. Dachneigung von lediglich 18 Grad für die vorgesehenen Satteldachkonstruktionen für die unterhalb der bereits aufgeführten Eigentümer der bekannten Flurstücke liegenden bereits bebauten Grundstücke ausgegangen.

Durch die Festsetzung einer Dachneigung von lediglich 18 Grad würde jedoch die durch die Änderungsplanung ins Auge gefaßte bzw. die zum Ziel gesetzte Ordnung der städtebaulichen Entwicklung speziell in diesem Bereich nicht in vollem Umfange erreicht und damit möglicherweise gar nicht mehr erforderlich im Sinne von § 2 Abs. 6 i.V.m. § 1 Abs. 3 BBauG. Zumindest würde jedoch der nach § 1 Abs. 6 Satz 1 BBauG in die Abwägung einzustellende öffentliche Belang der Ordnung der städtebaulichen Entwicklung nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt.

Eine Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Sinne der bereits zitierten Vorschrift ist dann erforderlich, soweit dies nach der planerischen Konzeption der Gemeinde geboten ist.

Die planerische Konzeption der Gemeinde sieht in diesem gesamten Baugebiet eine Anpassung der bereits vorhandenen Neubebauung bzw. der noch zu erstellenden Wohnbauten an die gewachsene fast ausschließlich dörfliche Struktur vor.

Durch die Festschreibung einer max. Dachneigung von 18 Grad würde jedoch diese planerische Konzeption wegen der zu geringen Dachneigung auch im Hinblick auf die im Bereich der übrigen Bebauungsplanänderung vorgesehenen Dachneigung bis zu max. 32 Grad und damit einhergehenden zu großen unterschiedlichen Dachneigungen im Plangebiet nicht erreicht, sodaß für die im betreffenden Bereich z.T. bereits in Flachdachbauweise realisierten Wohnbauten bei Errichtung eines Satteldaches unter Abwägung der privaten wie auch öffentlichen Belange eine max. Dachneigung von 24 Grad vorgesehen wurde.

Durch die abweichende Zulassung der max. Dachneigung von 18 Grad auf 24 Grad erhöhen sich die Dachaufbauten bei den bereits realisierten Flachdachgebäuden beim Bau eines Satteldaches in 3 Fällen lediglich jeweils um 0,5 m und in einem Fall um ca. 1,0 m, sodaß durch diese abweichende Festsetzung von 24 Grad statt 18 Grad Dachneigung bezüglich der Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse der direkt betroffenen Oberlieger durch die bereits genannten geringfügigen Gebäudeerhöhungen kein schwerwiegender Nachteil bzw. unvertretbare Beeinträchtigung herbeigeführt wird.



Waldshut-Tiengen, den 22. SEP. 1986

Ein weiterer in die Abwägung einzustellender öffentlicher Belang für die Zulassung einer max. Dachneigung von 24 Grad im betreffenden Bereich ist die Schaffung der Möglichkeit des Baues von zusätzlichem Wohnraum. Die Schaffung dieser Möglichkeit durch Zulassung einer steileren Dachneigung entspricht allgemein anerkannten städtebaulichen Zielsetzungen, bei der allgemein herrschenden Baulandknappheit ein bebaubares Grundstück hinsichtlich der Schaffung des möglichen Wohnraumes unter den gegebenen Umständen soweit wie möglich auszunutzen.

Aufgrund dieser Umstände wurde bei der Abwägung im Sinne von § 1 Abs.7 BBauG der öffentlichen und privaten Belange den öffentlichen Belangen hinsichtlich der Zulassung einer steileren Dachneigung der Vorzug eingeräumt bzw. diese gegenüber den privaten Belangen stärker gewichtet, allerdings wohlwissend, daß dadurch der private Belang der direkt betroffenen Oberlieger auf gute Aussicht bzw. Überschaubarkeit zwar zurückgestellt wird, jedoch durch die Zulassung einer Dachneigung von 24 Grad keine unvertretbare bzw. unverhältnismäßige Beeinträchtigung für diese eintritt.

- 4.) Bisher war ein Dachausbau durch die Unzulässigkeit von Dachgauben erheblich eingeschränkt, was nicht mehr den heutigen wirtschaftlichen Gesichtspunkten entspricht. Außerdem machen sowohl öffentlich-städtebauliche Belange wie nachbarliche Interessen eine eindeutige Bestimmbarkeit der Gebäude-Höhenlage im Hangbereich erforderlich.

Damit ist, im Rahmen und mit den Möglichkeiten des heutigen Planungsrechts, eine Korrektur der textlichen Festsetzungen sowie der Höhenbestimmung, dies auf der Grundlage von neu zu entwickelnden Geländeschnitten mit Gebäudeschema notwendig.

Die übrigen Grundzüge der bisherigen Planung, so generelle Art und Maß der Nutzung, Bauweise und Gebäudestellung sowie die maßgeblichen bauordnungsrechtlichen Vorschriften bleiben unverändert. Damit ist die Übernahme dieser materiellen Festsetzungen möglich und geboten.

#### IV. Umfang des Änderungsbereiches

Nach dem Inhalt der erforderlichen Neufestsetzungen muß der Änderungsbereich vorrangig das gesamte Gebiet des bisher nicht realisierten Bebauungsplanes 74 umfassen. Einzubeziehen sind, beim

generellen Verzicht auf Flachdachhäuser, die 4 bereits bebauten Grundstücke Lgb. Nr. 1946, 1946/1, 1947 u. 1948 zur auch städtebaulich angezeigten Umgestaltung der dortigen Gebäude.

Mit dem Inkrafttreten der Neuaufstellung " Ammeläcker III " wird der Bebauungsplan " Ammeläcker " aus dem Jahr 1974 im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes aufgehoben, während die übrigen Bereiche unverändert rechtskräftig bleiben.

*Klaus. Sch...*

#### V. Begründung der Neuaufstellung

Die Berücksichtigung des neuen Grundstücksbildes, der gesamten in Kap. III aufgeführten planlichen und textlichen Änderungen schließt eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BBauG aus.

Zur anstehenden baulichen Realisierung der noch möglichen Neubauten ist eine Angleichung an heutiges Bundes- und Landes-Bau-recht dringend geboten. Diese Übernahme der formellen Grundlagen bedingt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes für den Änderungsbereich nach den §§ 2, 2a, 10 u. 11 BBauG.

#### VI. Erläuterung Inhalt der Änderung

Gemäß dem in Kap. III aufgeführten und begründeten Bedarf umfasst die Neuaufstellung neben der formellen Angleichung an die Rechtslage und das neue Grundstücksnetz die folgenden Änderungen:

- 1.) Korrektur der Erschließungsflächen gemäß technischer Ausbauplanung. Als Flächen für Straßen und Wege sind jetzt, einschließlich einer Verkehrs-Grünfläche, rd. 65 ar ausgewiesen.
- 2.) Bisherige Hausgruppen entfallen zugunsten einer freistehenden Einzelhaus-Bebauung.
- 3.) Die bisher mit Flachdach vorgeschriebenen Neubauten im Südwesten erhalten, ebenso wie die bereits erstellten 4 Flachdachbauten, die Möglichkeit eines geneigten Daches. Dabei wird für die Umgestaltung und 2 neue Unterlieger in Abwägung der Belange eine maximale Dachneigung von 24° festgesetzt, während für alle übrigen Gebäude in Angleichung an das bisherige Plankonzept Dachneigungen bis 32° zulässig bleiben.
- 4.) Bei den stärker geneigten Dachflächen ist die Anlage von Dachgaupen, zum Ausbau des Dachraumes, unter bestimmten Bedingungen nun zulässig.
- 5.) Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch jeweilige, maximale Gebäudehöhe - Firsthöhe - präzisiert, wodurch anderweitige Gebäudehöhen-Festsetzungen entfallen können.
6. Ergänzend werden konkretere Festsetzungen für Garagen und Nebengebäude in die bauordnungsrechtlichen Vorschriften aufgenommen.



VII. Nutzung - Erschließung - Maßnahmen

Auf den nach Abzug der Erschließungsflächen verbleibenden 2,94 ha Nettobauflächen ist im zum überwiegenden Teil als " Reines Wohngebiet " nach § 3 BauNVO festgesetzten Gebiet die Neuerstellung von 27 Wohngebäuden, bei voraussichtlich etwa 60 Wohnungen für somit rd. 160 Einwohner möglich.

Die gesamte Erschließung, wie Straßen, Kanalisation und zentrale Wasserversorgung, ist bereits nach Ingenieur-Planung vorhanden. Zusätzliche Kosten gegenüber der bisherigen Planung entstehen durch die vorgesehenen Änderungen nicht.

Neue Maßnahmen der Bodenordnung nach dem BBauG sind durch die Neuaufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr erforderlich.

Wutöschingen - Rheinfelden, den 09.06.86

Bürgermeisteramt

Der Bürgermeister:



Der Planer:

  
**PETER BEHRLE**  
DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT  
7888 RHEINFELDEN  
FRIEDR.-EBERT-STR. 3 TEL. 82 81

Bebauungsplan- / Änderung- / ~~Erweiterung~~

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes  
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 22. SEP. 1986



An Poststelle weitergeleitet

am .....



- T e x t t e i l -



B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

*Man. Scht*

zum Bebauungsplan " A m m e l ä c k e r II " im Ortsteil  
 Horheim der Gemeinde W u t ö s c h i n g e n , Landkr. Waldshut

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 bis 2a, 8 bis 10 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.76  
 ( BGBI. I S.2256 ) in der geänderten Fassung v. 06.07.79  
 ( BGBI. I S. 949 ) ( BBauG )
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der  
 Grundstücke ( Baunutzungsverordnung ) i.d.F. vom 15.09.77  
 ( BGBI. I S.1763 ) ( BauNVO )
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne  
 und die Darstellung des Planinhalts ( Planzeichenverord-  
 nung ) vom 30.07.81 ( BGBI. I S. 833 ) ( PlanzVO )
4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg v. 28.11.83  
 ( Ges.Bl. S. 770 ) ( LBO ))

B. Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ( gem. § 9 BBauG )

1. Art der Nutzung

1.1 Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird  
 in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung der Baugebiete  
 nach § 1 Abs.2 BauNVO und ihrer Abgrenzung erfolgt im  
 Zeichnerischen Teil.

1.2 Zulässige Anlagen

- 1.21 Die Ausnahmen nach § 3 Abs.3 und § 4 Abs.3 BauNVO sind  
 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Waldshut-Tiengen, den 22. SEP. 1986

## 2. Maß der baulichen Nutzung

### 2.1 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der jeweils im Einzelnen überbaubaren Grundstücksfläche.



*Klaus Scht*

### 2.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 2.21 Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nach 2.1 erfolgen, unterschiedlich für Teilgebiete, im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- 2.22 Die Zahl der Vollgeschosse ist jeweils als Höchstwert festgesetzt.
- 2.23 Dabei sind, innerhalb der zulässigen Höchstgeschoßzahl, gesondert im Planteil festgesetzt die zulässigen, nach BauNVO auf die Geschoßflächenzahl anzurechnenden ausbaubaren Dach- und Untergeschosse, diese nach folgender Definition ( analog § 2 Abs.5 LBO ):
- a) Dachgeschosse -D- mit einer Höhe über 2,30 m (gemessen ab OK Fußboden bis Oberkante Dachhaut) über eine Fläche von mehr als drei Viertel des darunter liegenden Geschosses.
  - b) Untergeschosse -U- mit mind. 2,30 m Höhe und bei Hinausragen von mehr als 1,40 m über die festgelegte, im Mittel gemessene Geländeoberfläche.

## 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

### 3.1 Bauweise

- 3.11 Für das gesamte Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.12 In den planlich ausgewiesenen Einzelfällen mit zusammengefassten überbaubaren Grundstücksflächen sind kleine Gebäudegruppen bis zur festgesetzten Höchstlänge zulässig.

### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

- 3.21 Die Festsetzung von allseitigen Baugrenzen erfolgt durch maßlichen Planeintrag der Grenz- und Straßenabstände. Damit sind die überbaubaren Grundstücksflächen im Einzelnen festgelegt.
- 3.22 Die Zulässigkeit von Nebengebäuden nach § 14 Abs.1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird gemäß § 23 Abs.5 BauNVO dahingehend eingeschränkt, daß dort nur



Nebengebäude bis zu 20 qm Grundfläche zugelassen sind. Dabei ist möglichst eine Verbindung mit Haus oder Garagen vorzusehen.

- 3.23 Nebenanlagen zur Versorgung nach § 14 Abs.2 BauNVO, wie Kabelverteilerschränke ect., sind als Ausnahmen zulässig.
- 3.24 Zu den Neubauten sind die Flächen für Garagen mit ihren Zufahrten gesondert dargestellt. Diese Aufnahme wurde aus der städtebaulichen Gesamtplanung entwickelt und soll als Planungsempfehlung dienen.

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes  
genehmigt  
Landratsamt Waldshut

#### 4. Stellung der Gebäude

Die Stellung der Gebäude ( Hauptfirstrichtung ) ist im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt.

Waldshut-Tengen, den 26. SEP. 1986



## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

( gem. § 9 Abs.4 BBauG und § 73 LBO )

*Klaus. Scht*

### 1. Gestaltung der Bauten

- 1.1 In der Grundrißgestaltung sind Rechteckformen mit einer Gebäudelängsseite von mind. 10 m anzustreben. Für die Höchstlänge der Gebäude sind die festgesetzten Baugrenzen maßgebend.
- 1.2 Die Höhenentwicklung der Gebäude ist durch Einzelfestsetzung der maximalen Gebäudehöhe = Firsthöhe bestimmt. Diese Maximalhöhe ist für alle Gebäude auf der Grundlage von Geländeschnitten ( Anlagen III A-C ) im Zeichnerischen Teil durch Maßangabe der Höhen über NN festgesetzt. Dabei werden Bezugspunkte im zugehörigen Straßenraum im Zuge der Erschließungsplanung jeweils vom Ortsbauamt gegeben.
- 1.3 Für die Dachformen und Dachneigungen sind die Eintragungen im Zeichnerischen Teil maßgebend. Ruhige Dachformen sind vorzuziehen.
- 1.4 Anstelle der vorgesehenen Satteldächer mit Mittelfirst sind ausnahmsweise auch Abwalmungen sowie gebrochene und ungleichseitige Satteldächer mit steileren Dachneigungen dann zulässig, wenn die gemäß II.1.2 festgesetzten maximalen Firsthöhen nicht überschritten werden.
- 1.5 Dachgauben sind auf Dachflächen mit einer Neigung über 24° zulässig. Sie dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der Trauf- länge und in Einzellängen 3,0 m nicht überschreiten. Dach- einschnitte ( "Negativgauben" ) sind bis zu maximal 1/3- tel der Gesamttrauf- länge und bis zu 4,0 m Einzellänge gestattet.

- 1.6 In der Dachdeckung sind schwarze Farben sowie glänzend-reflektierende Oberflächen nicht zulässig. Braune bis rotbraune Farbgebung, auch Ziegelrot-natur ist anzustreben.
- 1.7 In der Gebäude-Außengestaltung sind grelle und auffallend wirkende Farbgebungen zu vermeiden.

## 2. Garagen und Einstellplätze

- 2.1 Sämtliche Garagen oder Einstellplätze sind in ihrer nach der Nutzung der Hauptgebäude bedingten Anzahl nach den Bestimmungen der LBO und den jeweiligen Richtsätzen zusammen mit dem Hauptgebäude zu planen. Ihre beabsichtigte Anordnung soll zusammen mit den Bauvorlagen der Hauptgebäude beurteilt werden können.
- 2.2 In Anordnung und Gestaltung der Garagen ist ein Zusammenhang mit dem Hauptgebäude anzustreben. Der Einbau in oder der Anbau an das Hauptgebäude ist in jedem Falle vorzuziehen.
- 2.3 Dachneigungen der Garagen sind bei Anbauten dem Hauptgebäude anzupassen, bei freistehenden Garagen ist eine Dachneigung von 10-18° oder, bei Flachdachgaragen in Hangeinbau, eine Übergrünung vorzusehen.
- 2.4 Mehrere Garagen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper erstellt werden, sondern sind zu einer Gruppe zusammenzufassen. Ebenso sind Garagen benachbarter Grundstücke, bei Errichtung als Grenzgaragen, nach Möglichkeit baulich zu vereinen.
- 2.5 Profilblech-, Asbestzement- und Holzgaragen sind nicht zulässig.
- 2.6 Vor jeder Garage mit direkter Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum <sup>ausreichender Tiefe</sup> (mind. 5,50 m) auf privatem Gelände <sup>außerhalb von Einfriedigungen</sup> anzulegen.

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes  
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 22. SEP. 1986

## 3. Freiraumgestaltung

### 3.1 Grundstücke

- 3.11 Die vorhandenen Grundstücks-Geländeformen sind in möglichst geringem Umfang zu verändern. Auffüllungen und Abtragungen sind daher weitgehend zu vermeiden und <sup>wo erforderlich</sup> den Geländeverhältnissen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- 3.12 Jegliche beabsichtigte Geländeänderung ist im Baugesuchungsverfahren mit ausreichenden prüffähigen Unterlagen, wie Geländeschnitten an den Gebäudeaußenseiten u.a., planlich zu belegen.
- 3.13 Vorplätze und private Verkehrsflächen müssen geplant und befestigt werden, sie müssen eigene Entwässerung erhalten.





3.14 Unbebaute Teilflächen innerhalb des Baugebiets sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Als geordnete Freiflächen sind auch die noch unbebauten Grundstücke innerhalb des Baugebiets zu unterhalten.

3.2 Einfriedigungen und Bewuchs

- 3.21 Zaunartige Abgrenzungen der Grundstücke sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Lockere Abgrenzungen mit bodenständigen Hecken, Sträuchern und Gehölzen sind vorzuziehen.
- 3.22 Wo Einfriedigungen nicht zu vermeiden sind, werden Holzzäune in Naturtönung empfohlen. Die Verwendung von Maschendraht ist nur bei Vorpflanzung gestattet, die Verwendung von Stacheldraht untersagt.
- 3.23 Alle Einfriedigungen an Straßen und alle seitlichen Einfriedigungen bis zur Verlängerung der Baufluchten hinein sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen, alle übrigen Einfriedigungen sollen nicht über 1,20 m hoch sein.
- 3.24 Massive freistehende Sockel sind nur bis zu einer freien Höhe von 0,40 m gestattet. Stützmauern größerer Höhe sind durch geeignete Bepflanzung abzuschirmen.
- 3.25 Vorhandene Baumgruppen, Einzelbäume und Sträucher sollen erhalten bleiben und sind hierzu auch während der Bauzeit sorgfältig zu verwahren. Sie sind bei evtl. Verlust durch ~~mindest gleichwertige Bepflanzung zu ersetzen.~~

gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes  
genehmigt

Landratsamt Waldshut

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 6 BBauG)

1. Maßnahmen zur Standsicherung



- 1.1 Wegen der geologischen Untergrundverhältnisse sind für das im Zeichnerischen Teil planlich ausgewiesene Teilgebiet besondere bauliche Vorkehrungen im Sinne des § 9 Abs. 5 BBauG erforderlich.
- 1.2 Für die Bauvorhaben sind dabei die folgenden Sicherheitsmaßnahmen zu beachten:
- Bei der konstruktiven Ausbildung der Wohngebäude ist zu berücksichtigen, daß infolge der noch aktiven flächenhaften Gipsauslaugung oder infolge unterschiedlichen Auflockerung der oberflächennahen Zonen im Untergrund kleinere, ungleichmäßige Setzungen eintreten können. Diese Setzungsunterschiede können auf einer 15-20 m langen Strecke etwa 1 bis 3 cm betragen.
- 1.3 Dementsprechend empfiehlt es sich, die Fundamente und Untergeschoßteile der Gebäude in dem bezeichneten Geländeabschnitt möglichst setzungsunempfindlich auszubilden. Lange oder großflächige Gebäude sind durch Setzungsfugen zu untergliedern.



2. Vorkehrungen wegen Waldnähe

Zum Schutz des im Nordwesten des Baugebiets anschliessenden Waldes sind bei allen Kaminen, die näher als 100 m an das Waldgrundstück erstellt werden, geeignete Vorrichtungen zur Verhinderung des Funkenfluges anzubringen.

3. Sicherung Elektro-Freileitung

- 3.1 Für die im Südosten des Baugebiets verlaufende, vorhandene und über zwei neue Holzmasten zu ergänzende 20-kv-Freileitung beträgt der Schutzstreifen beidseits der Trasse je 6,0 m.
- 3.2 Für die Bebauung innerhalb des Schutzstreifens kann eine bauliche Höhenbeschränkung erforderlich werden. Die drei Gebäude innerhalb des Schutzstreifens bedürfen daher eine Vorlage des Baugesuchs an den Versorgungsträger, das Badenwerk AG.
- 3.3 Bäume dürfen sich nur bis zu einem Abstand von 2,50 m der 20-kv-Leitung nähern. Empfehlenswert ist, zur Vermeidung ständigen Rückschnittes dort nur niederständiges Gehölz anzupflanzen.

Wutöschingen - Rheinfelden, den 09.06.86

Bürgermeisteramt

Der Planer:

Der Bürgermeister:



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
**PETER BEHRLE**  
 DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT  
 7888 RHEINFELDEN  
 FRIEDR.-EBERT-STR. 3 TEL. 82 81

~~Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung~~

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes  
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 22. SEP. 1986



*[Handwritten signature]*

Aufstellung beschlossen

gemäß § 2 Abs.1 BBauG  
durch Gemeinderatsbeschuß vom 10.03.86

Bürgermeisteramt:



Ausgearbeitet

gemäß § 2 Abs.3 BBauG  
im Auftrag der Gemeinde Wutöschingen

Der Planer:

Öffentlich ausgelegen

gemäß § 2a Abs.6 BBauG  
in der Zeit vom 14.04.86 bis 14.05.86  
nach Bekanntmachung vom 28.03.86  
Wutöschingen, den 09.06.1986

Bürgermeisteramt:



Als Satzung beschlossen

gemäß § 10 BBauG  
durch Gemeinderatsbeschuß vom 09.06.86  
Wutöschingen, den 09.06.1986

Bürgermeisteramt:



~~Bebauungsplan - / Änderung- / Erweiterung~~

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes  
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 22. SEP. 1986

Genehmigt

gemäß § 11 BBauG  
durch das Landratsamt Waldshut am



Bürgermeisteramt:

Rechtskräftig

gemäß § 12 BBauG  
durch die Bekanntmachung vom 09.10.1986  
im Mitteilungsblatt Nr. 41/86  
Wutöschingen, den 10.10.1986



Gemeinde W u t ö s c h i n g e n  
Landkreis W a l d s h u t

2. Fertigung  
~~Bebauungsplan- / Änderung- /~~

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes  
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 22. SEP. 1986



S a t z u n g

zum Bebauungsplan " A m m e l ä c k e r II " *Klein* *Sch*  
in Horheim - Neuaufstellung in Änderung -

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes und des § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen  
am 09. Juni 1986

die Änderung des von der Gemeinde Horheim durch Satzung vom 08.07.1974 aufgestellten Bebauungsplanes " Ammeläcker " durch Neuaufstellung des Bebauungsplanes " A m m e l ä c k e r II " als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Festsetzung der Planungsgrenzen im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ( § 2 Ziff.1 ).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil I - Zeichnerischer Teil - Maßstab 1:1000 v. 09.06.86
- Teil II - Textteil - Bebauungsvorschriften v. 09.06.86

Als Anlagen sind ihm beigelegt:

- Anl. I - Begründung zur Neuaufstellung - Änderung v. 09.06.86
- Anl. II - Übersichtsplan - Maßstab 1:5000 v. 09.06.86
- Anl. III A-C - Geländeschnitte u. Schema Gebäude M.1:200



Waldshut-Tiengen, den 22. SEP. 1986

§ 3

Aufhebung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes " Ammeläcker II " wird der durch Satzung vom 08.07.1974 durch die ehem. Gemeinde Horheim aufgestellte Bebauungsplan " Ammeläcker " für den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes aufgehoben.

*Klaus Schütz*

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

Wutöschingen, den 09.06.86

Bürgermeisteramt

Der Bürgermeister:



Der obengenannte Bebauungsplan " Ammeläcker II " wurde am **22.09.1986** durch das Landratsamt Waldshut genehmigt.

Genehmigung und Auslegung wurden am **09.10.1986** durch Gemeindemitteilungsblatt Nr. **41/86** öffentlich bekanntgemacht.

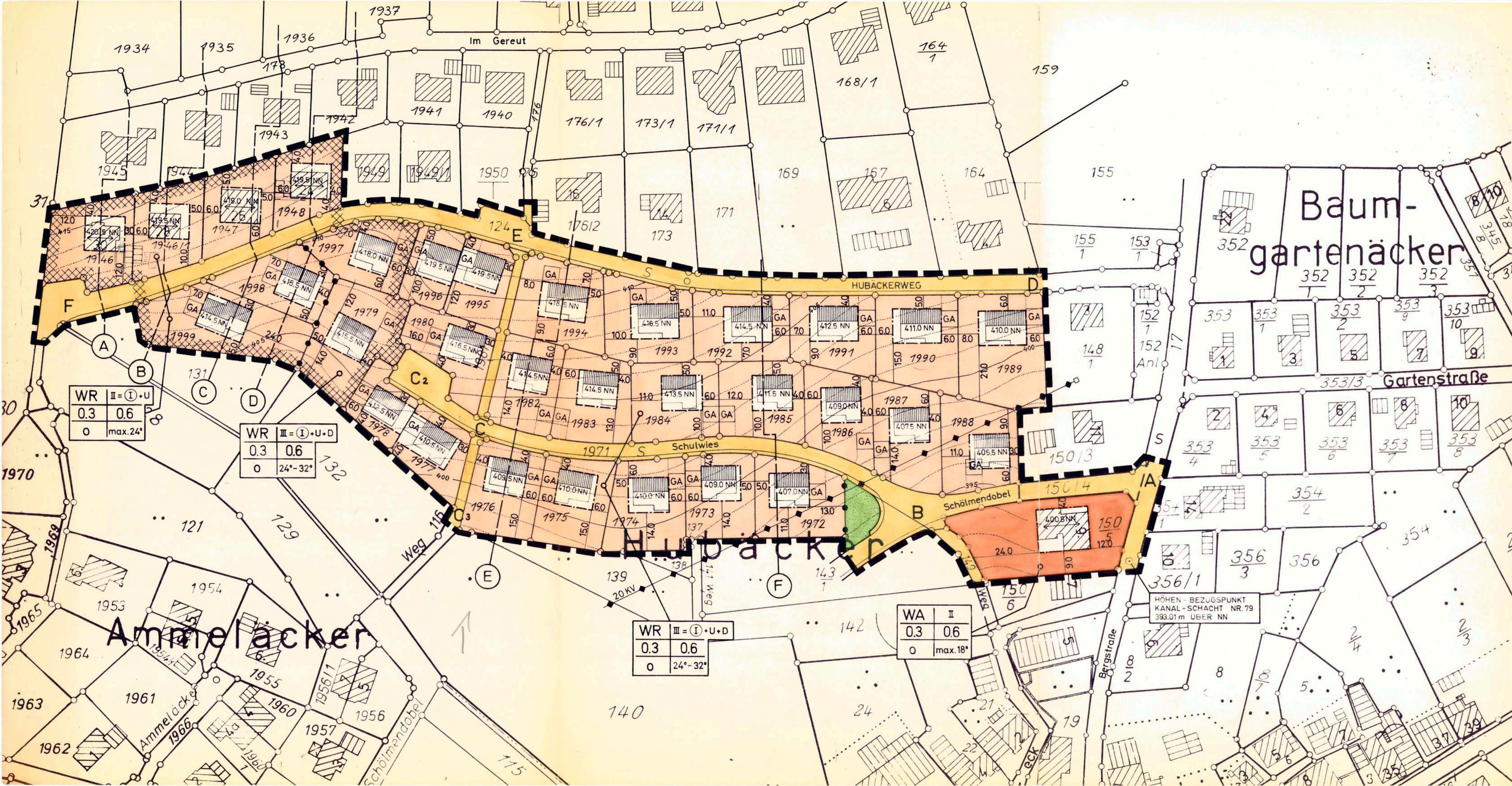
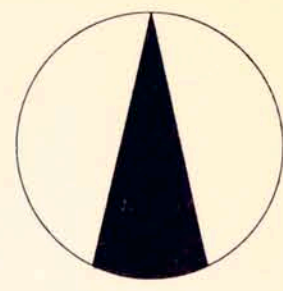
Der Bebauungsplan ist damit am **09.10.1986** in Kraft getreten.

Wutöschingen, den **10.10.1986**

Bürgermeisteramt:







ZEICHENERKLÄRUNG :

- PLANUNGSGEBIETSGRENZE
- - - BAUGRENZEN
- TRENNUNG FLÄCHEN UNTERSCHIEDL. NUTZUNG
- ① / ② ZAHL DER VOLLGESOSSE (ZWINGEND/HÖCHSTWERT) - DAZU TEXTTEIL I.2.23
- D/U DACHGESHOSS / UNTERGESHOSS - DAZU TEXTTEIL I.2.23
- Ⓐ / Ⓕ LAGE DER GELÄNDESCHNITTE (SIEHE ANLAGEN III A-C)
- ▨ FLÄCHEN MIT BESONDEREN BAULICHEN VORKEHRUNGEN - DAZU TEXTTEIL III.1
- ◆◆◆ ELEKTRO-FREILEITUNG - DAZU TEXTTEIL III.3

- ▨ BESTEHENDE BAUTEN - MIT FIRSTRICHTUNG MIT MAX. FIRSHÖHE ÜBER NN - DAZU TEXTTEIL I.4.3
- GA GARAGEN - ALS EMPFEHLUNG
- ▨ NEUBAUTEN - MIT FIRSTRICHTUNG MIT MAX. FIRSHÖHE ÜBER NN - DAZU TEXTTEIL I.4.3

- ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN
- GEHWEGE
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

- WR REINE WOHNGEBIETE - NACH § 3 BAUNVO
- WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE - NACH § 4 BAUNVO

NUTZUNGSFESTSETZUNGEN :

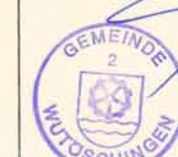
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WR	I
0.3	0.6
0	24°-32°
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSSFLÄCHEN-ZAHL
OFFENE BAUWEISE	ZUL. DACHNEIGUNG

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN  
NACH § 2a ABS. 6 BBAUG V. 06.07.79  
IN DER ZEIT  
VOM 14.04.86 BIS 14.05.86  
DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG  
ERFOLGTE AM 28.03.86  
DER BÜRGERMEISTER:



Wutöschingen, den 09.06.1986

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN  
NACH § 10 BBAUG V. 06.07.79  
IN VERB. MIT § 4 GO  
AM 09.06.86  
DER BÜRGERMEISTER:



Wutöschingen, den 09.06.1986

GENEHMIGT  
NACH § 11 BBAUG V. 06.07.79  
gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes  
genehmigt  
Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 2.2.SEP.1986



RECHTSKRÄFTIG  
NACH § 12 BBAUG V. 06.07.79  
DURCH DIE BEKANNTMACHUNG  
VOM 09.10.1986  
DER BÜRGERMEISTER:



Wutöschingen, den 10.10.1986

PLANUNG GEM. WUTÖSCHINGEN  
BEBAUUNGSPLAN „AMMELÄCKER II“ - OT. HORHEIM  
-NEUAUFSTELLUNG IN ÄNDERUNG-

ZEICHNERISCHER TEIL

M 1:1000

WUTÖSCHINGEN - RHEINFELDEN, DEN 09.06.1986  
DER BÜRGERMEISTER:



DER PLANER:

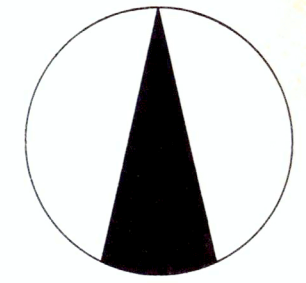
PETER BEHRLE  
DPL.-ING. FREIER ARCHITECT  
7888 RHEINFELDEN  
FRIEDR.-EBERT-STR. 3 TEL. 82 81





2. FERTIGUNG ANLAGE II

Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung  
 Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes  
 genehmigt  
 Landratsamt Waldshut  
 Waldshut-Tiengen, den 2.2. SEP. 1986



*Klaus Schüt*

**PLANUNG GEM. WUTÖSCHINGEN**  
 BEBAUUNGSPLAN „AMMELÄCKER II“ - OT. HORHEIM  
 - NEUAUFSTELLUNG IN ÄNDERUNG -

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

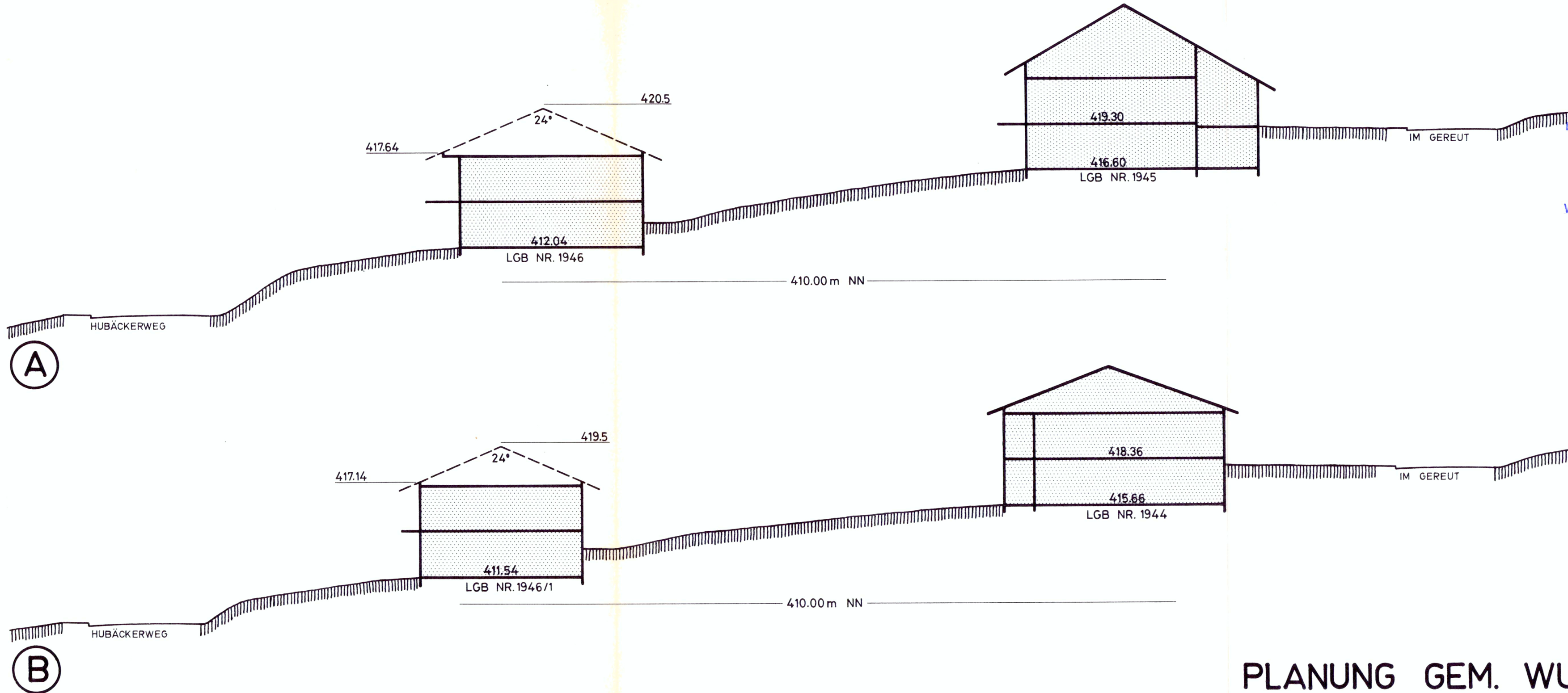
WUTÖSCHINGEN - RHEINFELDEN, DEN 09.06.1986  
 DER BÜRGERMEISTER : DER PLANER :



*[Signature]*

*[Signature]*  
 HEINRICH BEHRE  
 DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT  
 7888 RHEINFELDEN  
 FRIEDR.-EBERT-STR. 3 TEL. 02 91





Bebauungsplan- / Änderung- / ~~Änderung~~  
 Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes  
 genehmigt  
 Landratsamt Waldshut  
 Waldshut-Tiengen, den 2 2. SEP. 1986



*Klaus Schütz*

**PLANUNG GEM. WUTÖSCHINGEN**  
 BEBAUUNGSPLAN „AMMELÄCKER II“-OT. HORHEIM

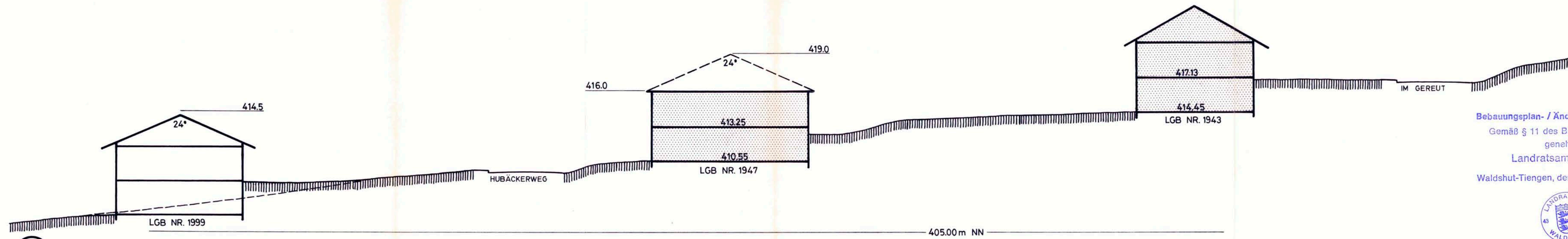
GELÄNDESCHNITTE U. SCHEMA GEBÄUDE M 1:200

WUTÖSCHINGEN - RHEINFELDEN, DEN 09.06.1986  
 DER BÜRGERMEISTER : DER PLANER :



*Peter Behrle*  
**PETER BEHRLE**  
 DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT  
 7888 RHEINFELDEN  
 FRIEDR.-EBERT-STR. 3 TEL. 82 81



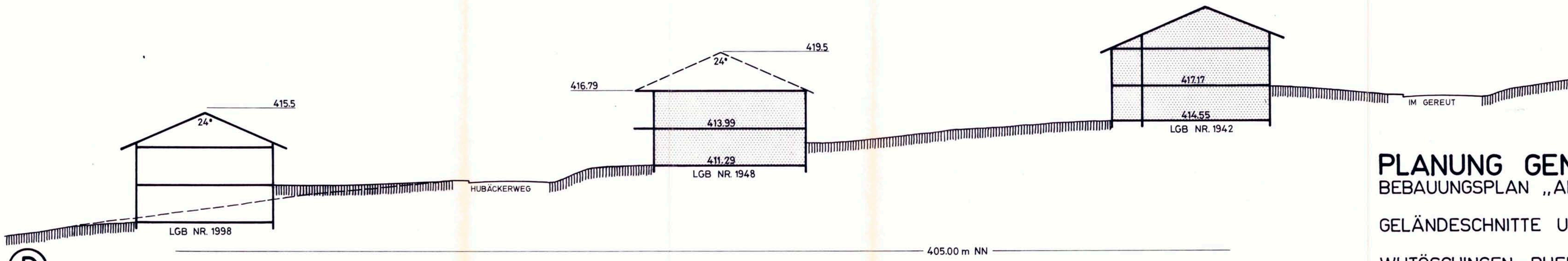


C

Bebauungsplan- / Änderung- / ~~Erweiterung~~  
 Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes  
 genehmigt  
 Landratsamt Waldshut  
 Waldshut-Tiengen, den 2 2. SEP. 1986



*Klaus. Schitz*



D

**PLANUNG GEM. WUTÖSCHINGEN**  
 BEBAUUNGSPLAN „AMMELÄCKER II“-OT. HORHEIM

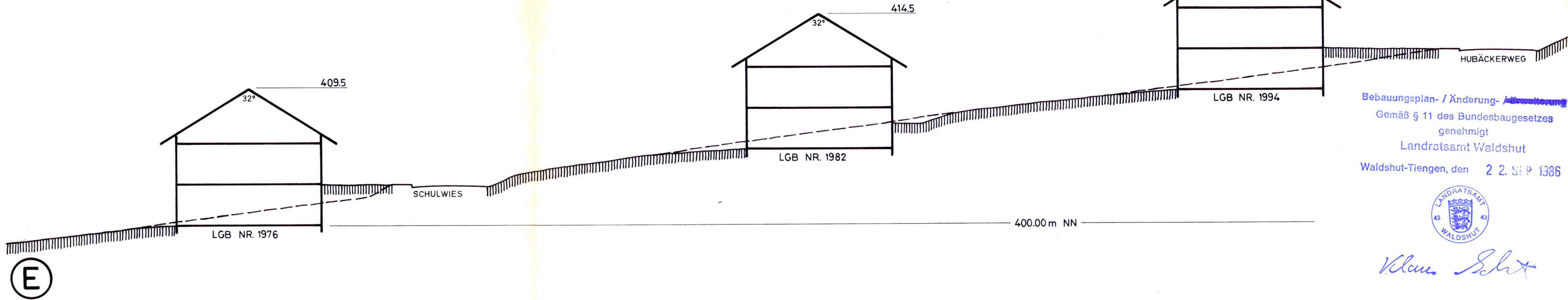
GELÄNDESCHNITTE U. SCHEMA GEBÄUDE M 1:200

WUTÖSCHINGEN - RHEINFELDEN, DEN 09.06.1986  
 DER BÜRGERMEISTER: DER PLANER:



*Peter Behrle*  
**PETER BEHRLE**  
 DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT  
 7898 RHEINFELDEN  
 FRIEDR.-EBERT-STR. 3 TEL. 82 81

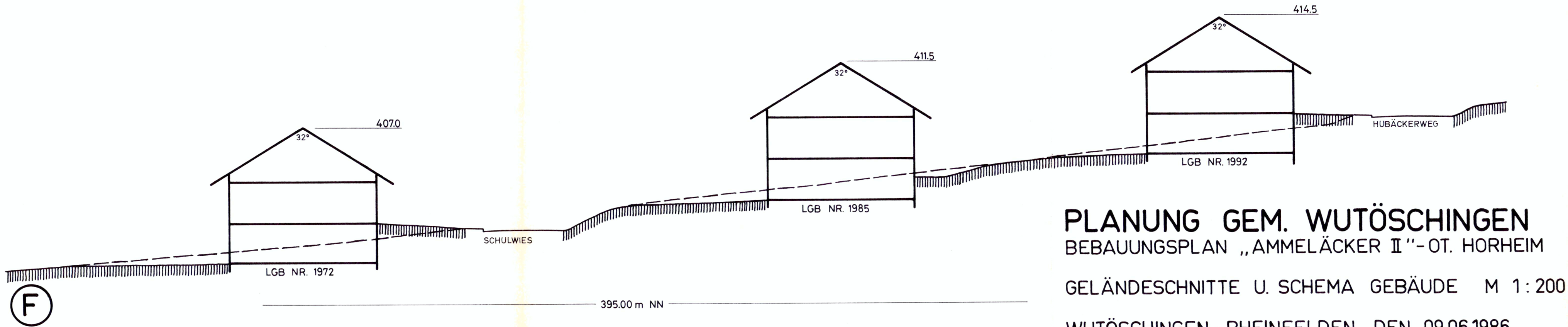




Bebauungsplan- / Änderung- / ~~Abwässerung~~  
 Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes  
 genehmigt  
 Landratsamt Waldshut  
 Waldshut-Tiengen, den 22. SEP 1986



*Klaus Schütz*



**PLANUNG GEM. WUTÖSCHINGEN**  
 BEBAUUNGSPLAN „AMMELÄCKER II“-OT. HORHEIM

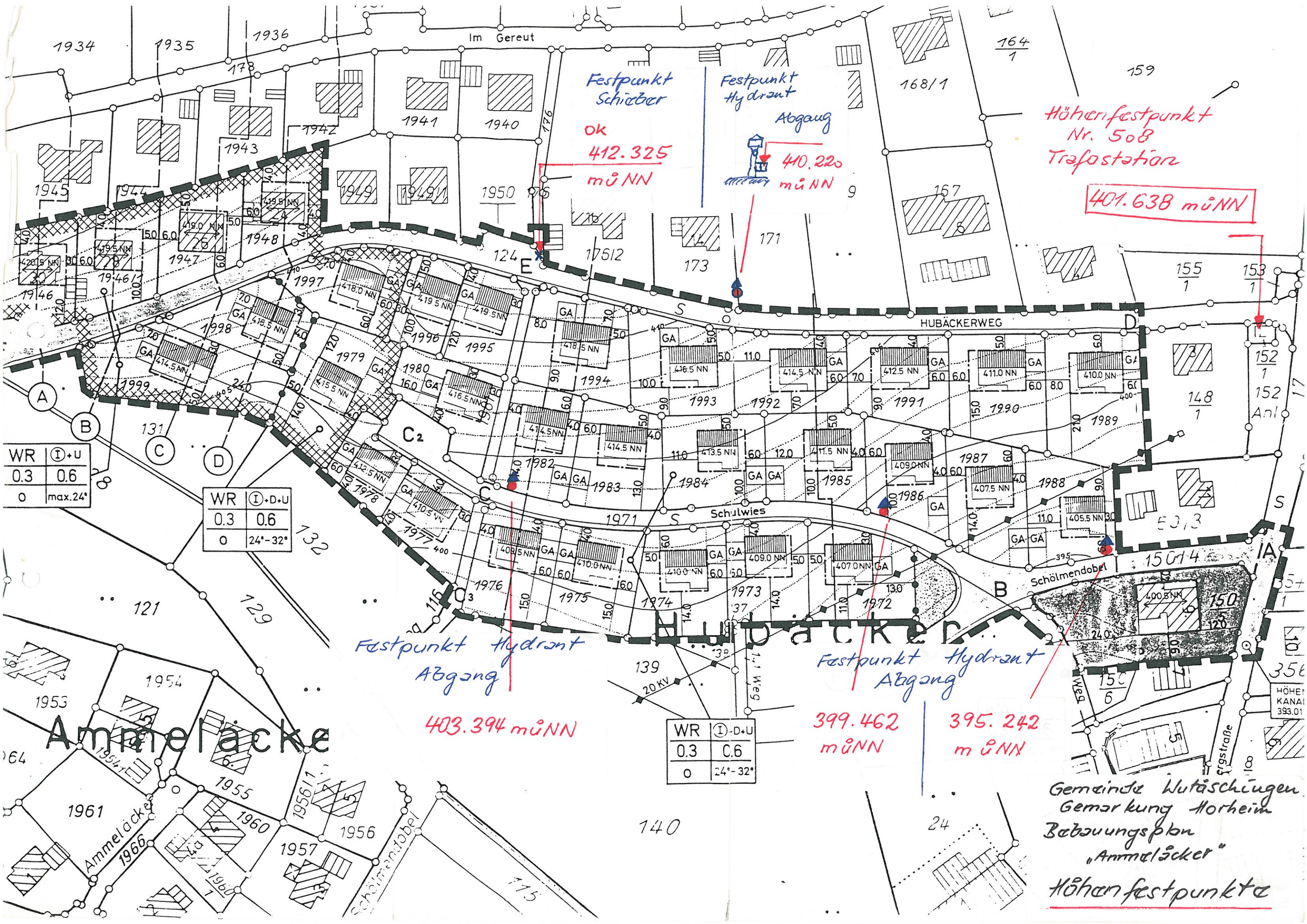
GELÄNDESCHNITTE U. SCHEMA GEBÄUDE M 1:200

WUTÖSCHINGEN-RHEINFELDEN, DEN 09.06.1986  
 DER BÜRGERMEISTER: DER PLANER:



*Peter Behrle*  
**PETER BEHRLE**  
 DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT  
 7888 RHEINFELDEN  
 FRIEDR.-EBERT-STR. 3 TEL. 82 91





Festpunkt Schieber

Festpunkt Hydrant

Höhenfestpunkt Nr. 508  
Trafostation

OK  
412.325  
müNN

410.220  
müNN

401.638 müNN

WR	①+U
0.3	0.6
0	max. 24°

WR	①+D+U
0.3	0.6
0	24°-32°

WR	①+D+U
0.3	0.6
0	24°-32°

399.462  
müNN

395.242  
müNN

Ammeläcke

140

24

Gemeinde Wutäschügen  
Gemarkung Horheim  
Bebauungsplan  
„Ammeläcker“  
Höhenfestpunkte