
Gemeinde Wutöschingen



Bebauungsplan „Flst. 353 (Teil Süd)“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

1. Fertigung
Endgültige Fassung vom 19.11.2018



kaiser

planungsbüro + vermessungsbüro k a i s e r
daimlerstraße 15, 79761 wt-tiengen, tel.: 07741 / 9211-0, fax: 9211-22



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Flst. 353 (Teil Süd)“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen
als B-Plan der Innentwicklung gem. § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan

A. SATZUNG

B. BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
3. Raumordnung
4. Planungsgebiet
5. Erschließung
6. Altlasten
7. Bebauung und Nutzung
8. Naturhaushalt und Landschaft
9. Baugrund
10. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen
11. Kosten

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- II. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung
- III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise
- IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

D. PLANTEIL

- | | | |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| 1. Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. Lageplan | (Blatt 2) | M 1:500 |
| 3. Schnitt 1-1, 2-2 | (Blatt 3) | M 1:200 |
| 4. Gestaltungsplan | (Blatt 4) | M 1:500 |



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Flst. 353 (Teil Süd)“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen
als B-Plan der Innentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.11.2018

Seite 1

Teil A SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen hat den Bebauungsplan „Flst. 353 (Teil Süd)“ und die Örtlichen Bauvorschriften im OT Schwerzen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 19.11.2018 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

BauGB Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

PlanzV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesrecht

LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612).

GemO Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221).

NatSchG Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, 643, 2018 S. 4).



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Flst. 353 (Teil Süd)“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen
als B-Plan der Innentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.11.2018

Seite 2

Teil A

SATZUNG

Fortsetzung...

§ 1

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus den Festsetzungen im Lageplan (Bl. 2).

§ 2

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | |
|------------------------------|----------------------------------|
| B. Begründung | (1.-11.) i.d.F. vom 19.11.2018 |
| C. Textliche Festsetzungen | (I.- III.) i.d.F. vom 19.11.2018 |
| Örtliche Bauvorschriften | (IV.) i.d.F. vom 19.11.2018 |
| D. Planteil | |
| Flächennutzungsplan (Auszug) | (Bl. 1) i.d.F. vom 03.07.2006 |
| Lageplan | (Bl. 2) i.d.F. vom 19.11.2018 |
| Schnitt 1-1, 2-2 | (Bl. 3) i.d.F. vom 19.11.2018 |
| Gestaltungsplan | (Bl. 4) i.d.F. vom 19.11.2018 |

§ 3

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften treten zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Wutöschingen, den 19.11.2018

Georg Eble
Bürgermeister



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Flst. 353 (Teil Süd)“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen
als B-Plan der Innentwicklung gem. § 13a BauGB

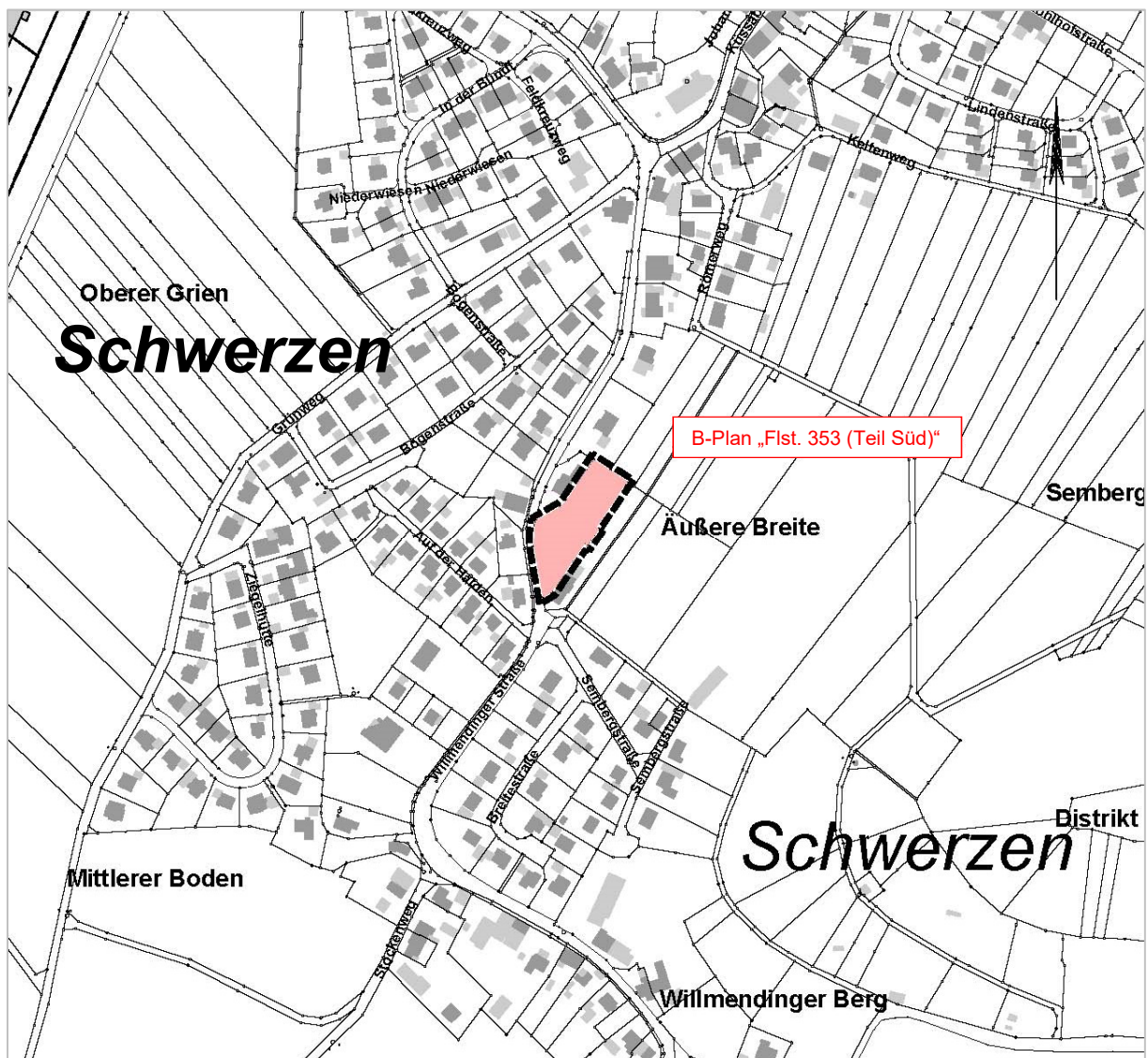
Endgültige Fassung vom 19.11.2018

Seite 3

Anlage zur Satzung

Grenzen des Bebauungsplanes – Übersichtslageplan

(Darstellung unmaßstäblich)





Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Flst. 353 (Teil Süd)“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen
als B-Plan der Innentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.11.2018

Seite 1

Teil Süd B BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Eigentümer des Grundstücks Flst. 353 im Ortsteil Schwerzen beabsichtigen den südlichen Teilbereich ihres Grundstücks zu bebauen. Die geplante Bebauung fügt sich auf Grund der stark verdichteten Bebauung in Verbindung mit der geplanten Nutzung nicht in die Umgebung ein, weshalb eine Bebauung nach § 34 BauGB nicht möglich ist. Das Baurecht ist in Abstimmung mit dem Landratsamt Waldshut über einen Bebauungsplan einzuholen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen unterstützt das Bauvorhaben und hat deshalb am 02.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Flst. 353 (Teil Süd)“ als B-Plan der Innentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren nach §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Im B-Planbereich soll eine neue Bebauung entstehen, geplant ist eine Reihenhausbauung aus zwei Baukörpern mit je 5 Wohneinheiten und entsprechenden Nebenanlagen wie Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge. Die Gebäude sollen zweigeschossig in Erscheinung treten. Die bestehende Bebauung wird zurückgebaut.

Heute zählen zu einer zukunftsorientierten Siedlungsentwicklung, insbesondere auch vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und des Klimaschutzes, grundsätzlich das Flächensparen und die Innentwicklung. Die wirtschaftliche Auslastung vorhandener, kompakter Siedlungsstrukturen oder Flächen sowie eine durchdachte und energieoptimierte Erweiterung sind dabei von entscheidender Bedeutung. Zu den primären gemeinsamen Zielen zählen in ganz erheblichem Maße Konzepte zur Nachverdichtung oder zu flächensparenden Siedlungsformen.

Den Kommunen kommt als Trägern der Planungshoheit bei der Festlegung der künftigen Flächennutzung und der Steuerung des Flächenverbrauchs eine zentrale Rolle zu.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Flst. 353 (Teil Süd)“ können die betroffenen Flächen der gewünschten Bebauung mit einer verdichteten Nutzung und einer zeitgemäßen, modernen Architektur zugeführt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben keine negativen Auswirkungen auf die angeschlossene bestehende Umgebungsbebauung, die vorhandene städtebauliche Struktur bleibt erhalten.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Flst. 353 (Teil Süd)“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen
als B-Plan der Innentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.11.2018

Seite 2

Teil Süd B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Mit der gewählten Bebauungsdichte wird dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung getragen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

3. Raumordnung

3.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wutöschingen gehört der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) der Gemeinden Wutöschingen und Eggingen an. Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der VVG (s. Teil D Planteil, Blatt 1), genehmigt am 03.07.2006, zuletzt geändert am 18.05.2018, sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes als gemischte Bauflächen (M) ausgewiesen.

Der Bereich zum B-Plan „Flst. 353 (Teil Süd)“ wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, der FNP ist im nächsten Änderungsverfahren anzupassen.

4. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet zum B-Plan „Flst. 353 (Teil Süd)“ umfasst die im beiliegenden Lageplan (Blatt 2) umgrenzten und nachfolgend zusammen gestellten Flächen.

Flst. Nr.	Gesamtfläche m ²	B-Planfläche m ²	Bemerkung	Nutzung
353	5.180	2.777	Teil Südfläche	GFLF
Gesamtfläche entspricht ca.		2.777 0,28	m ² ha	
GFLF Gebäude, Freifläche Land- und Forstwirtschaft				

Das B-Plangebiet befindet sich auf der Gemarkung Schwerzen der Gemeinde Wutöschingen. Es liegt im Ortskernbereich unmittelbar östlich der Willmendinger Straße / K6566. Das Gelände zeigt eine leicht von Süden nach Norden abfallende Topographie. Die Willmendinger Straße / K6566 liegt dabei tiefer als das angeschlossene Gelände.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes „Flst. 353 (Teil Süd)“ wird im Osten durch ein weiteres, bereichsweise bebautes Grundstück und landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Im Westen schließt die Willmendinger Straße / K6566 an, im Norden und Süden die bestehende Ortskernbebauung.

Das Grundstück Flst. 353 befindet sich in Privateigentum.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Flst. 353 (Teil Süd)“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen
als B-Plan der Innentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.11.2018

Seite 3

Teil Süd B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5. Erschließung

5.1 Allgemein

Das B-Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Ortskerns von Schwerzen. Das betroffene Grundstück ist derzeit bereits bebaut und somit auch bereits voll erschlossen. Änderungen und/oder Ergänzungen dazu sind nachfolgend dargestellt.

Das Grundstück wird künftig über eine zentrale Zufahrt erschlossen. In Abstimmung mit den Fachbehörden wird die Lage der Zufahrt neu festgelegt und im B-Plan festgesetzt. Die erforderlichen Sichtfelder können nach Norden nicht eingehalten werden, weshalb auf der gegenüberliegenden Seite der Zufahrt ein Spiegel zur Verbesserung der Sichtbeziehungen aufgestellt werden muss. Der bereits vorhandene Spiegel wird dabei entsprechend versetzt (s. Lageplan Blatt 2).

5.2 Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Willmendinger Straße / K6566, das künftige südliche Teil-Grundstück wird über eine zentrale Zufahrt erschlossen (s. Gestaltungsplan Blatt 5).

5.3 Abwasser und Oberflächenwasser

Die bestehende Bebauung um das B-Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Regenwasserleitungen oder sonstige natürliche Vorfluter sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

5.3.1 Schmutzwasser

Der vorhandene Schmutzwasser-Anschluss wird weiterverwendet.

5.3.2 Niederschlagswasser privater Grundstücke

Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück schadlos zu beseitigen. Aus den umgebenden Baugrunderkundungen geht hervor, dass die anstehenden Böden, in den für Versickerungsanlagen relevanten Tiefen, wasserdurchlässig sind. Daher soll das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser, dezentral auf den Grundstücken selbst, versickert werden (s. Teil C I, Nr. 9). Dadurch wird kein Niederschlagswasser in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet. Es darf auch kein Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke oder in die öffentlichen Verkehrsanlagen abgeleitet werden. Eine Gefährdung Dritter ist auszuschließen.

5.3.3 Drainagewasser

Drainagewasser muss direkt auf den Grundstücken wieder dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden. Drainagewasserleitungen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Flst. 353 (Teil Süd)“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen
als B-Plan der Innentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.11.2018

Seite 4

Teil Süd B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.4 Wasserversorgung

In der Willmendinger Straße / K 6566 befinden sich die Hauptversorgungsleitungen zur Trink- und Löschwasserversorgung der Gemeinde Wutöschingen. Das B-Plangebiet ist auf Grund der bestehenden Bebauung bereits erschlossen, der bestehende Anschluss kann weiterverwendet werden.

5.5 Stromversorgung

Die vorhandenen Versorgungsnetze der Regionalwerk Hoahrhein GmbH & Co.KG (Stromversorgung, Straßenbeleuchtung) befinden sich ebenfalls in der Willmendinger Straße / K 6566. Das B-Plangebiet ist auf Grund der bestehenden Bebauung auch bereits erschlossen, der bestehende Anschluss wird weiterverwendet und ggf., abgestimmt auf die neue Bebauung, ertüchtigt.

5.6 Gasversorgung

Bestehende Erdgasleitungen der bnNetze GmbH sind in der Willmendinger Straße / K 6566 vorhanden, ein Anschluss an die Erdgasversorgung ist für den B-Planbereich von diesen Anlagen aus möglich.

5.7 Sonstige Versorgungsträger

In den angeschlossenen bebauten Gebieten um den B-Planbereich befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom (Telefon) sowie der PrimaCom GmbH (TV). Die Versorgung des B-Plangebietes ist von diesen vorhandenen Anlagen aus möglich.

5.8 Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung ist über die angrenzende Willmendinger Straße / K 6556 gewährleistet.

6. Altlasten

Im Bereich der geplanten Bebauung sind keine Altlasten bekannt.

7. Bebauung und Nutzung

Im Bereich des Bebauungsplanes „Flst. 353 (Teil Süd)“ wird entsprechend dem Planungsziel als Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt

Zulässig sind:

- Wohngebäude



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Flst. 353 (Teil Süd)“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen
als B-Plan der Innentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.11.2018

Seite 5

Teil Süd B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Ausgeschlossen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Läden, Schank und Speisewirtschaften
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Das B-Plangebiet befindet sich innerhalb der bestehenden Ortskernbebauung von Schwerzen. Die geplante Bebauung soll ausschließlich dem Wohnen dienen, weshalb alle anderen, in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen, Nutzungen ausgeschlossen werden.

Im B-Planbereich „Flst. 353 (Teil Süd)“ wird auf die Festlegung von Baulinien verzichtet. Die städtebauliche Akzentuierung erfolgt durch die räumliche Gliederung und die Anordnung der Gebäude. Die Festsetzung von Baugrenzen und Mindestgrenzabstände ermöglicht eine auf den gewünschten Bedarf abgestimmte Bebauung.

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind als begrünzte oder teilbegrünzte Flächen auszuführen. Die Vorgaben im Teil C II, Nr. 2 und C IV, Nr. 2 sind zu beachten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse.

Im B-Planbereich „Flst. 353 (Teil Süd)“ wird die offene Bauweise festgesetzt, zulässig sind Reihenhäuser (s. Lageplan Blatt 2). Die Anzahl der Wohnungen wird wie folgt beschränkt:

- Reihenhauser max. 2 Wohnungen je Haus

Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit folgenden Dachneigungen: Mindestdachneigung = 25°, Maximale Dachneigung = 40°. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebengebäude sowie Garagen, Carports, überdachte Müll- und Containerstandorte können alternativ mit Flachdächern versehen werden.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Flst. 353 (Teil Süd)“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen
als B-Plan der Innentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.11.2018

Seite 6

Teil Süd B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Für Flachdächer wird zur Retention (Rückhaltung) von Niederschlagswasser eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Die Mächtigkeit des Substrats muss mindestens 10cm betragen.

Die nach dem städtebaulichen Konzept gewählte Gebäudestellung lässt im B-Planbereich „Flst. 353 (Teil Süd)“ auch eine Versorgung mit Solarenergie zu.

Auf Grund steigender Mobilität allgemein und dem begrenzten Angebot an Verkehrsflächen im B-Plangebiet erfolgt eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf zwei Stellplätze je Wohnung. Die Festsetzungen des B-Planes gewährleisten eine geordnete neue Bebauung mit relativ freier Bestimmung von individuellen Bauabsichten. Der vorhandene Gebietscharakter der angeschlossenen Umgebungsbereiche bleibt dabei grundhaft erhalten.

Das dem Planentwurf zugrundeliegende städtebauliche Konzept erlaubt in Verbindung mit den zulässigen Hausformen, eine individuelle Nutzung der verbleibenden Freiflächen. Die notwendige Privatsphäre bleibt dadurch gewahrt.

Die horizontale und vertikale Ausrichtung der Baukörper ist den Vorgaben aus dem Bestand und der Topographie angepasst.

8. Naturhaushalt und Landschaft

Zum B-Plan der Innenentwicklung „Flst. 353 (Teil Süd)“ gem. § 13a BauGB ist nach § 13 Abs. 3 keine Umweltprüfung erforderlich. Die Bewertung der Eingriffe und deren Auswirkungen wurden auf der Grundlage der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Grünordnung und deren Charakter eingeschätzt, die Ergebnisse sind im Teil C II für das Plangebiet geregelt.

Im B-Plangebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG oder § 33 NatSchG geschützten Biotope, FFH-Gebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

9. Baugrund

Zum Baugrund wurden bis dato keine Erkundungen durchgeführt. Aus den Untersuchungen zum Baugebiet „Grünweg“ (ca. 200m westlich gelegen) lassen sich folgende geotechnische und umwelttechnische Bedingungen ableiten:

- Oberboden bis ca. 0,30-0,40m u. GOK
- Darunter evtl. Decklagen aus Schluff
- Darunter Schwarzwaldkiese unbekannter Mächtigkeit



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Flst. 353 (Teil Süd)“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen
als B-Plan der Innentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.11.2018

Seite 7

Teil Süd B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Die Untersuchungen zur Sickerfähigkeit des Untergrundes belegen, dass die unterhalb der Decklage anstehenden Schwarzwaldkiese eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit für das Versickern von Niederschlagswasser aufweisen. Der Grundwasser-Flurabstand beträgt über 13m.

Aus den umwelttechnischen Untersuchungen geht hervor, dass der Baugrund evtl. geogen bedingt durch Arsen belastet sein kann. Ein Baugrundgutachten wird empfohlen. Anfallender Erdaushub wird im Rahmen der Baumaßnahmen im Planungsgebiet selbst so weit wie möglich weiterverwendet. Sollte wider Erwarten bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub aus dem Planungsgebiet abgefahren werden müssen, sind die Verwertungs- bzw. die Entsorgungsmöglichkeiten vorab mit den zuständigen Fachbehörden im Landratsamt Waldshut zu klären. Die Vorgaben der VwV Boden des UM B-W sind zu beachten.

10. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Die geplante Bebauung soll unmittelbar nach Rechtskraft des B-Planes realisiert werden, ein möglichst zeitnaher Abschluss des Verfahrens ist deshalb gewünscht.

Der Bebauungsplan soll ggf. auch Grundlage für die Grenzregelung und die Erschließung für Grundstücke werden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

11. Kosten

Im Zuge des Bebauungsplanes „Flst. 353 (Teil Süd)“ entstehen Kosten für die privaten Erschließungsmaßnahmen und Kosten für die Einholung des Baurechts (Bebauungsplan).

Kostenträger sind die Grundstückseigentümer, für die Gemeinde Wutöschingen entstehen keine Kosten.

Wutöschingen, den 19.11.2018

Georg Eble
Bürgermeister



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Flst. 353 (Teil Süd)“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen
als B-Plan der Innentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.11.2018

Seite 1

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

für den im Lageplan durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich. In Ergänzung zur Planzeichnung (s. Lageplan, Blatt 2) wird folgendes festgesetzt:

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB i.V.m §§ 1-15 BauNVO

Im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes wird folgende Nutzung festgesetzt:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,

1.1.2 Ausgeschlossen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB

1.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, für Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 und 19 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze im Lageplan bestimmt. Maximal sind zwei Vollgeschosse zulässig.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Flst. 353 (Teil Süd)“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen
als B-Plan der Innentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.11.2018

Seite 2

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

- 3. Höhe der baulichen Anlagen
gem. § 9 (3) BauGB**
 - 3.1 Die Höhenlage der Gebäude erfolgt über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf OK FFB EG = m ü. NN = ± 0,00.
 - 3.2 Die Gebäudehöhe wird durch die Festsetzungen in den Schnitten 1-1 (Blatt 3) und 2-2 (Blatt 4) wie folgt bestimmt:
 - Maximale Traufhöhe (TH) = + 6,50m ab OK FFB EG
 - Maximale Firsthöhe (FH) = + 10,50m ab OK FFB EG

- 4. Bauweise
gem. § 22 BauNVO**
 - 4.1 Als Bauweise ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
 - 4.2 Zulässig sind nur Reihenhäuser (s. Lageplan Blatt 2).

- 5. Überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 23 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt (s. Lageplan Blatt 2).

- 6. Stellung der baulichen Anlagen
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Vorgabe der First- bzw. Gebäuderichtung im Lageplan (Bl. 2) festgesetzt.

- 7. Nebenanlagen
gem. § 14 BauNVO**
 - 7.1 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind zulässig.
 - 7.2 Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig (s. Lageplan Blatt 2).
 - 7.3 Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
 - 7.4 Windkraftanlagen werden gem. § 14 BauNVO ausgeschlossen.

- 8. Garagen, Carports und Stellplätze
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO**

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzungen gemäß Teil C IV, Nr. 2. sind zu beachten.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Flst. 353 (Teil Süd)“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen
als B-Plan der Innentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.11.2018

Seite 3

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

9. Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Zur Vermeidung von gegenseitigen Beeinträchtigungen sowie zur Wahrung des Gebietscharakters ist eine Beschränkung der Wohnungen städtebaulich sinnvoll, die Anzahl der Wohnungen wird wie folgt beschränkt:

Reihenhaus = max. 2 Wohnungen je Haus

10. Regenwasserbewirtschaftung

Dezentrale Versickerungsanlagen

Unbelastetes oder nur geringfügig belastetes Niederschlagswasser (Dach-, Garagendach- und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten) ist dezentral direkt auf den Grundstücken zu versickern. Dazu sind Versickerungsmulden auszubilden, welche mit einer belebten Oberbodenschicht mit mind. 30cm Stärke abzudecken sind. Das vorzusehende Muldenvolumen (VM) muss folgende Vorgaben erfüllen:

- VM = 1m³ pro 50m² angeschlossener Fläche
- Einstautiefe mind. 0,10m, max. 0,30m
- Allseitiges Freibord mind. 0,20m

Evtl. Störschichten im Untergrund (z.B. Decklehm) sind zu entfernen und durch sickerfähiges Material, beispielsweise Kies, zu ersetzen. Durch die Anbindung an die im Untergrund anstehenden Kieslagen, wird eine ausreichende Versickerungsleistung geschaffen. Die Mulden sind mit einem Notüberlauf zu versehen, welcher in die unter dem Oberboden anstehenden Kiese entwässert.

Ergänzende Informationen sind dem Informationsblatt zur „Regenwasserbewirtschaftung in Neubaugebieten“ der Gemeinde zu entnehmen.

Retentionszisternen

Sollte das Versickern von Niederschlagswasser nicht möglich sein, wird der Einbau von Zisternen zur Regenwasserbewirtschaftung festgesetzt. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in geeigneten Behältern (Retentionszisternen) zu sammeln und zu bewirtschaften (z.B. zur Bewässerung der Grün- und Gartenflächen, zur Regenrückhaltung usw.). Die Anlagen müssen folgende Volumenanteile beinhalten:

- Nutzvolumen nach Bedarf, mind. 3,0m³
- Zusätzliches Retentionsvolumen mind. 1,0m³ je 50m² abflusswirksame (Dach)Fläche



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Flst. 353 (Teil Süd)“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen
als B-Plan der Innentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.11.2018

Seite 4

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

Das zusätzliche Retentionsvolumen soll sich bei Niederschlag füllen und konstant mittels Drosselabfluss in die Kanalisation entleeren. Die Anlagen müssen dazu eine technische Ausrüstung nach dem aktuellen Stand der Technik enthalten (z.B. Schwimmerdrossel, Notüberlauf etc.). Der Ablauf von Drossel und Notüberlauf entwässert in die Kanalisation, der Anschluss hat an den Mischwasserkanal zu erfolgen.

Die Retentionszisterne kann entfallen, wenn das Dach des Hauptgebäudes extensiv begrünt wird.

Sofern in einem Regenwasserspeicher (Zisterne) Niederschlagswasser gesammelt wird und außer zur Bewässerung der Außenanlagen auch als Brauchwasser im Gebäude verwendet werden soll (z.B. Toilettenspülung), ist dies vorab mit der Gemeinde (u.a. auch wegen der Gebührenregelung) im Detail abzustimmen.

Insbesondere ist im Hinblick auf den Schutz des Trinkwassers sowie den daraus resultierenden hygienischen Anforderungen auf eine fachgerechte Installation besonderer Wert zu legen.

Die gesetzlichen Vorgaben sind strengstens einzuhalten.

11. Grundwasser

Grundwasser darf grundsätzlich nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden. Für den Fall, dass die Drainagen eines Gebäudes an die öffentliche Entwässerungsanlage angeschlossen werden soll, ist vor Baubeginn mit dem Kanalnetzbetreiber (Gemeinde Wutöschingen) die Zulässigkeit der Einleitung abzustimmen. Auf keinen Fall darf ein Anschluss der Drainage am Schmutzwasserkanal erfolgen.

Der Umgang mit Grundwasser hat entsprechend den einschlägigen Normen zu erfolgen.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Flst. 353 (Teil Süd)“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen
als B-Plan der Innentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.11.2018

Seite 5

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

II. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung gem. § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 a) und b) BauGB

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist gemäß § 13 Abs. 3 keine Umweltprüfung erforderlich. Im B-Plangebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG oder § 33 NatSchG geschützten Biotope, FFH-Gebiete sind ebenfalls nicht betroffen. Die nachfolgenden Festsetzungen stellen Mindest-Standards dar.

1. Boden-/ Grundwasserschutz

- 1.1 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a Abs. 2 BauGB).
- 1.2 Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915 abzuschleppen, zu lagern und ggf. wieder einzubauen. Überschüssige Massen sind ordnungsgemäß aus dem Plangebiet zu entfernen und auf eine zugelassene Deponie zu bringen.
- 1.3 Ggf. anfallende Auffüllungen sind soweit möglich mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen.
- 1.4 Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.

2. Verringerung der Flächenversiegelung

Die Befestigung von Freiflächen wie Zufahrten, Zugänge und Stellplätze ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge (z. B. Dränpflaster, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrassen usw.) festgesetzt.

3. Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei den Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher und Hecken) sind die geltenden Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes von Baden-Württemberg zu beachten.

4. Maßnahmen zum Schutz von Tieren

- 4.1 Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.
- 4.2 Bei großen Fensterfronten sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Flst. 353 (Teil Süd)“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen
als B-Plan der Innentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.11.2018

Seite 6

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

5. **Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen**
Bei Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen. Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
6. **Dachbegrünung**
Für Flachdächer wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.
7. **Pflanzfestsetzungen**
Auf den privaten Grundstücksflächen sind die Bäume gemäß Lageplan Blatt 2 zu pflanzen. Die Anzahl der Bäume ist festgesetzt, die Pflanzenstandorte können verändert werden.
 - 7.1 Pflanzarten
Zur Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte Laubgehölze (Laubbäume, Obstbäume) zu verwenden. Koniferen sind als Ausnahme bis 2,50m Höhe zulässig.
 - 7.2 Zeitpunkt der Pflanzung/ Pflege
Die durch die Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme herzustellen. Alle Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
 - 7.3 Mindestpflanzqualitäten
Laubbäume: Hochstämme, 2 x verpfl., Stammumfang 14-16 cm
Obstbäume: Hochstämme, 2 x verpfl., Stammumfang 10-12 cm



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Flst. 353 (Teil Süd)“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen
als B-Plan der Innentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.11.2018

Seite 7

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise gem. § 9 (6) BauGB

1. Planvorlage

In den Bauantragsunterlagen sind folgende Eintragungen bzw. Angaben zwingend vorzugeben:

1.1 Bestehender und geplanter Geländeverlauf in allen Gebäudeschnitten und Ansichten (entlang der Umfassungswände).

2. Denkmalschutz (Hinweis)

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3. Landwirtschaft (Hinweis)

An das B-Plangebiet grenzen im Osten intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Daraus resultierende Immissionen (z.B. durch Geruch, Lärm, Staub, Spritzmittel usw.) sind zu dulden.

4. Baugrund (Hinweis)

Zum Baugrund wurde bisher keine Erkundung durchgeführt, ein Gutachten wird empfohlen.

Die Baugrunderkundung soll neben der Prüfung der Sickerfähigkeit des Baugrundes auch Auskunft über evtl. geogen vorhandene Belastungen im Boden geben. Damit können Verwertungs- und Entsorgungswege für den bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdaushub frühzeitig festgelegt und daraus notwendige Maßnahmen mit den zuständigen Behörden rechtzeitig abgestimmt werden.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Flst. 353 (Teil Süd)“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen
als B-Plan der Innentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.11.2018

Seite 8

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) gem. § 74 LBO

Die gewählten gestalterischen Festsetzungen dienen primär der Wahrung des Gebietscharakters und der Weiterführung einer geordneten städtebaulichen Konzeption.

Die Gebäude sollen eine optisch ansprechende, äußere Erscheinung erhalten. Gestalterische und funktionale Elemente sollen proportional ausgewogen das Gesamterscheinungsbild der neuen Bebauung bestimmen.

1. Äußere Gestaltung der Gebäude

1.1 Dächer

1.1.1 Dachform

Zulässig sind Sattel- und Walmdächer.

1.1.2 Dachneigungen

Mind. 25°, max. 40°

Untergeordnete Gebäudeteile, Nebengebäude sowie Garagen, Carports, überdachte Müll- und Containerstandorte können alternativ mit Flachdächern versehen werden.

1.1.3 Dacheindeckung

Zulässig sind nur rot-braune und graue Dacheindeckungen. Metaldächer sind nur beschichtet zulässig. Für Flachdächer wird eine extensive Begrünung festgesetzt, die Mächtigkeit des Substrats muss mindestens 10cm betragen.

1.2 Alternativenergie

Photovoltaik-Anlagen und/oder Solarkollektoren sind bei geeigneten Dächern (25°-40°) flächig auf der Dachhaut anzubringen. Bei aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern ist die Höhe auf maximal 50cm über OK Dachhaut begrenzt. Anlagen an den Außenwänden sind nur flächenbündig zulässig.

1.3 Oberflächen

Stark reflektierende oder glänzende Materialien (Kunststoffe, polierte Metalle, Bleche, Aluminium, etc.) sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Anlagen zur Alternativenergie.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Flst. 353 (Teil Süd)“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen
als B-Plan der Innentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.11.2018

Seite 9

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

2. Gebäude, Garagen, Carports und Stellplätze

2.1 Aus gestalterischen Gründen sind zu öffentlichen Verkehrsanlagen bei direkter Erschließung folgende Mindestabstände festgesetzt:

- Garagen senkrecht zur Straße = 5,00m
- Garagen längs zur Straße = 3,00m
- Carports senkrecht zur Straße = 5,00m
- Carports längs zur Straße = 3,00m

2.2 Für Stellplätze gibt es keine Beschränkungen.

3. Stellplatzverpflichtung

Auf Grund steigender Mobilität allgemein und dem begrenzten Angebot an Verkehrsflächen wird im B-Plangebiet die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht.

4. Gas- und Ölbehälter

Gas- und Ölbehälter dürfen nicht frei aufgestellt werden. Die Behälter sind alternativ im Gebäude, in einem Anbau am Gebäude oder unterirdisch einzubauen.

5. Antennen

Empfohlen wird die Nutzung der leistungsfähigen TV-Kabelversorgung der Primacom.

6. Einfriedungen

Zulässig sind nur transparente Einfriedungen aus Holz oder Metall. Metallzäune dürfen maximal 2,00m hoch sein, Holzzäune maximal 1,00m. Einfriedungen müssen einen Abstand von mind. 0,50m zu den öffentlichen Erschließungsflächen aufweisen, in Bereichen mit Gehwegen kann die Einfriedung an der Gehweg-Hinterkante errichtet werden. Die nicht überbaubaren Flächen (wie z.B. Sichtfelder an den Grundstückszufahrten s. Lageplan Blatt 2) sind zu beachten.

7. Freiflächen

7.1 Bei Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.

7.2 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist das erforderliche Lichtraumprofil (Höhe analog dem Bordstein, Abstand = 0,50m gemessen von Vorderkante Bordstein) grundsätzlich von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Flst. 353 (Teil Süd)“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen
als B-Plan der Innentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.11.2018

Seite 10

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

8. Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser aus den direkt an das Straßengrundstück angrenzenden privaten, versiegelten Flächen (z.B. Hofplätze, Zufahrten etc.) darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden. Entsprechende Maßnahmen (z.B. Rinnen, Einfassungen mit Abläufen etc.) sind vorzusehen.

9. Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter, welche dauerhaft außerhalb von Gebäuden aufgestellt werden, müssen durch Umpflanzung mit Sträuchern oder alternativem Sichtschutz (z.B. Ummauerung) zum öffentlichen Straßenraum abgeschirmt werden.

Wutöschingen, den 19.11.2018

Georg Eble
Bürgermeister



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Flst. 353 (Teil Süd)“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen
als B-Plan der Innentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.11.2018

Seite 1

Teil D PLANTEIL

- | | | |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| 1. Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. Lageplan | (Blatt 2) | M 1:500 |
| 3. Schnitt 1-1, 2-2 | (Blatt 3) | M 1:200 |
| 4. Gestaltungsplan | (Blatt 4) | M 1:500 |



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Flst. 353 (Teil Süd)“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen
als B-Plan der Innentwicklung gem. § 13a BauGB

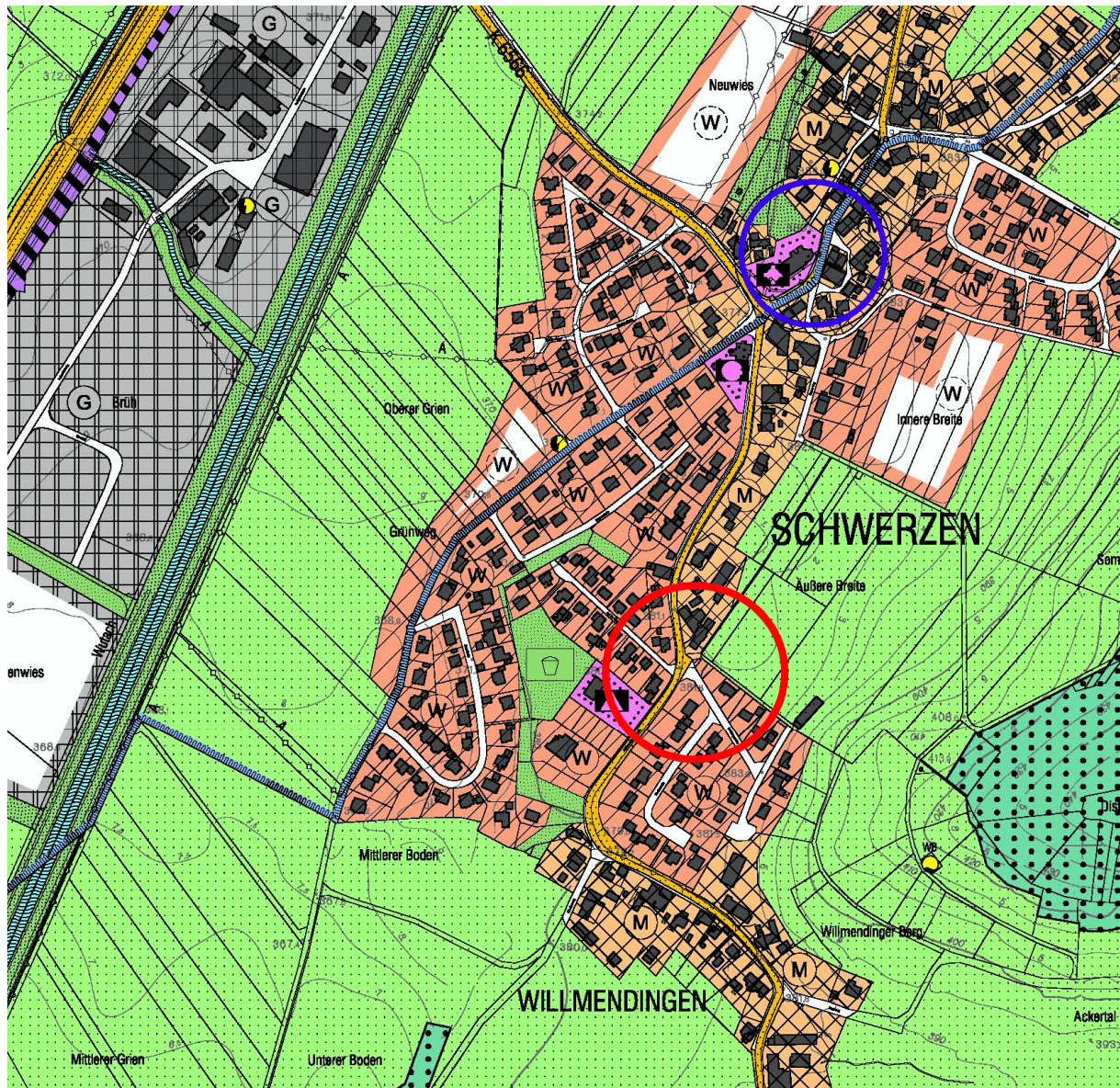
Endgültige Fassung vom 19.11.2018

Seite 1

Blatt 1

**Auszug aus dem Flächennutzungsplan
der VVG „Wutöschingen - Eggingen“, genehmigt am 03.07.2006,
zuletzt geändert am 18.05.2018.**

(Darstellung unmaßstäblich)





WA	II
0,4*	-
O	\triangle RH
SD/WD	25° - 40°
TH max. +6.50m FH max. +10.50m +0.00 = OK FFB EG = m ü. NN	

Zeichenerklärung:

Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV (in der aktuell gültigen Fassung)

Allgemein :

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Neue Grundstücksgrenze
- Bestehende Gebäude
- Höhenlinien Bestand (DGM LGL 2005)
- Gebäudeabbruch

Art der baulichen Nutzung :
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete
§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung :
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Nutzungsschablone :

WA	II	Bauliche Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (maximal)
0,4*	-	Grundflächenzahl	Geschossflächen
O	\triangle RH	Bauweise	Hautyp
SD/WD	25° - 40°	Dachform	Dachneigung
TH max. +6.50m FH max. +10.50m +0.00 = OK FFB EG = m ü. NN		Traufhöhe maximal Firsthöhe maximal Bezugshöhe	

*) Eine Überschreitung der GRZ bis 0,6 durch Garagen u. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO ist zulässig.

Bauweise, Baulinien, Baugrenze :
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

- Offene Bauweise
- Reihenhäuser zulässig
- Baugrenze
- First- und Gebäuderichtung

Verkehrsflächen :
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich

Grünflächen :
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

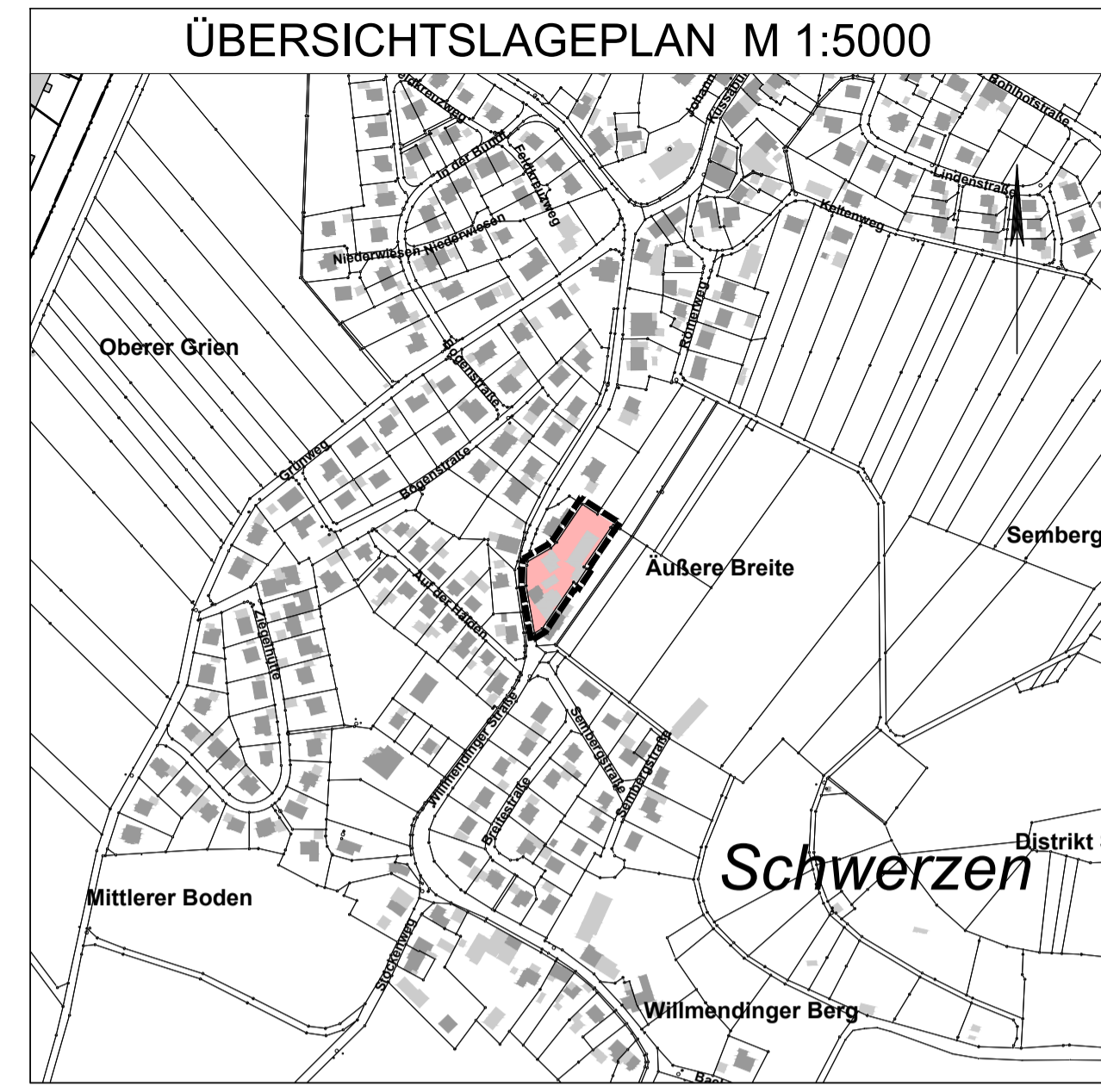
- Private nicht überbaubare Grünfläche
- Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft :
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Anpflanzen Bäume

Sonstige Planzeichen :

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Flst. 353 (Teil Süd)" § 9 Abs. 7 BauGB
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan "Flst. 353 (Teil Süd)"
und Örtliche Bauvorschriften
im OT Schwerzen
als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.11.2018

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	02.07.2018
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	02.07.2018
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	26.07.2018
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	16.07.2018 bis 15.08.2018
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	26.07.2018 bis 27.08.2018
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	19.11.2018
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am

Lageplan M 1:500 Blatt 2

79793 Wutöschingen, den 19.11.2018

Georg Eble, Bürgermeister

planungsbüro + vermessungsbüro
ernst kaiser
daimlerstraße 15
79761 wt-tiengen
tel. 07741/9211-0
fax. 07741/9211-22

wt-tiengen, den 19.11.2018

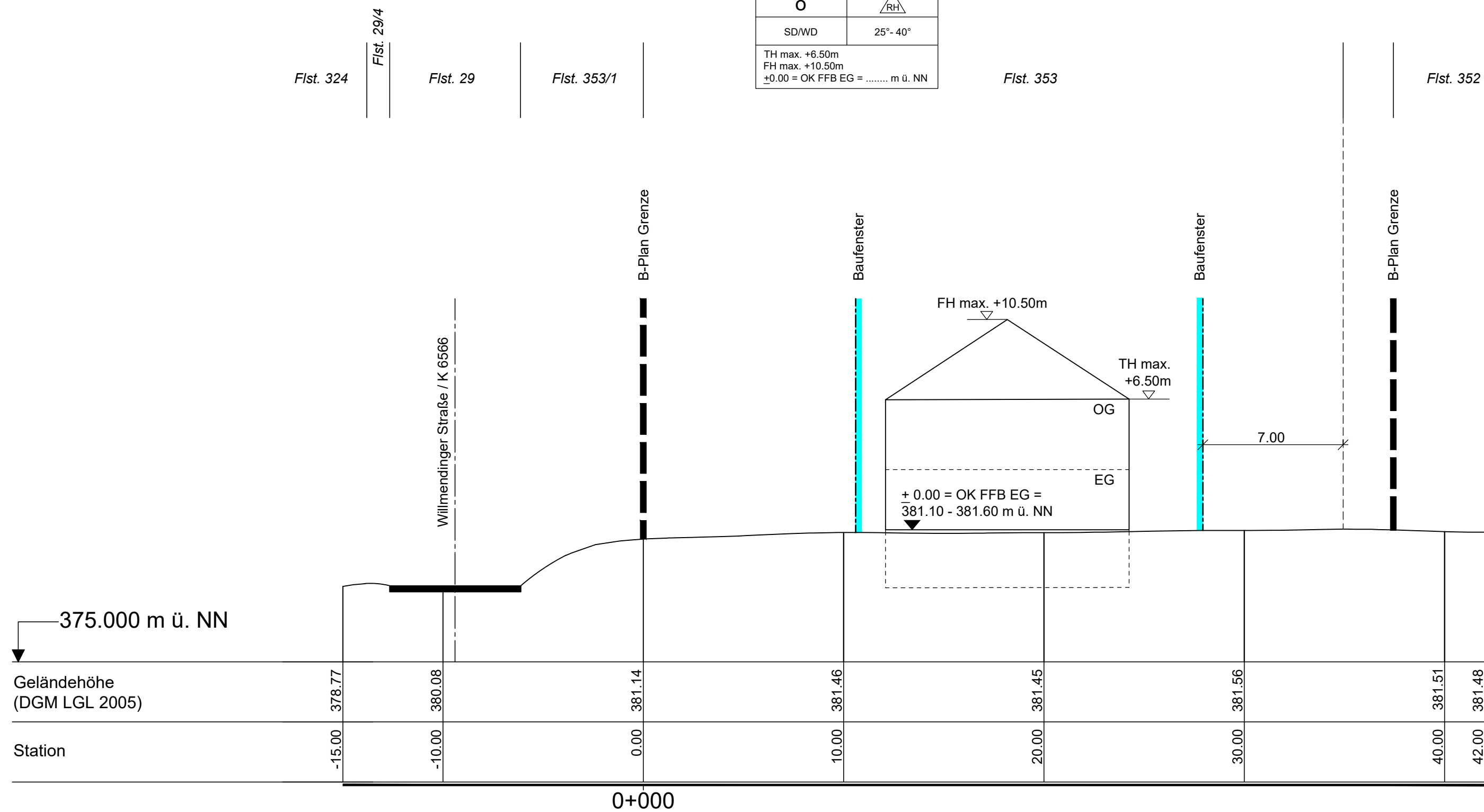
Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1822 Plan: 1822_Bebauungsplan.dwg Plott: 10-3_LP500.pdf Größe: 0,23 m²

Schnitt 1-1

M 1:200

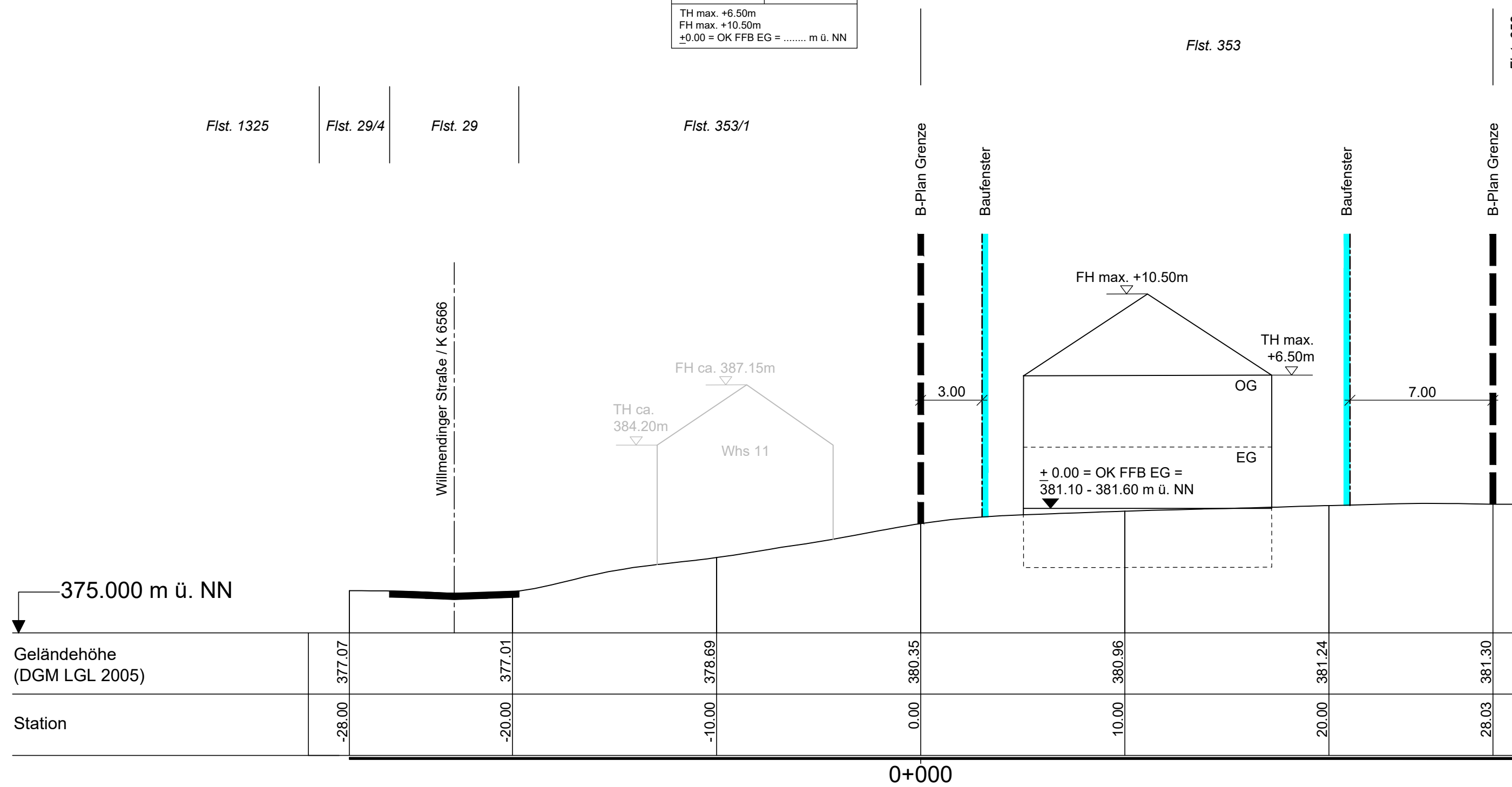
WA	II
0,4*	-
o	
SD/WD	25°-40°
TH max. +6.50m FH max. +10.50m +0.00 = OK FFB EG = m ü. NN	



Schnitt 2-2

M 1:200

WA	II
0,4*	-
o	
SD/WD	25°-40°
TH max. +6.50m FH max. +10.50m +0.00 = OK FFB EG = m ü. NN	



Gemeinde Wutöschingen



Bebauungsplan "Flst. 353 (Teil Süd)" und Örtliche Bauvorschriften im OT Schwerzen als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.11.2018

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	02.07.2018
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	02.07.2018
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	26.07.2018
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	16.07.2018 bis 15.08.2018
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	26.07.2018 bis 27.08.2018
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	19.11.2018
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am

Schnitte 1-1, 2-2

M 1:200

Blatt 3

79793 Wutöschingen, den 19.11.2018

Georg Eble, Bürgermeister

planungsbüro + vermessungsbüro
ernst kaiser
daimlerstraße 15
79761 wt-tiengen
tel. 07741/9211-0
fax. 07741/9211-22



wt-tiengen, den 19.11.2018

Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1822

Plan: 10-3_Schnitte200.dwg

Plott: 10-3_Schnitte200.pdf

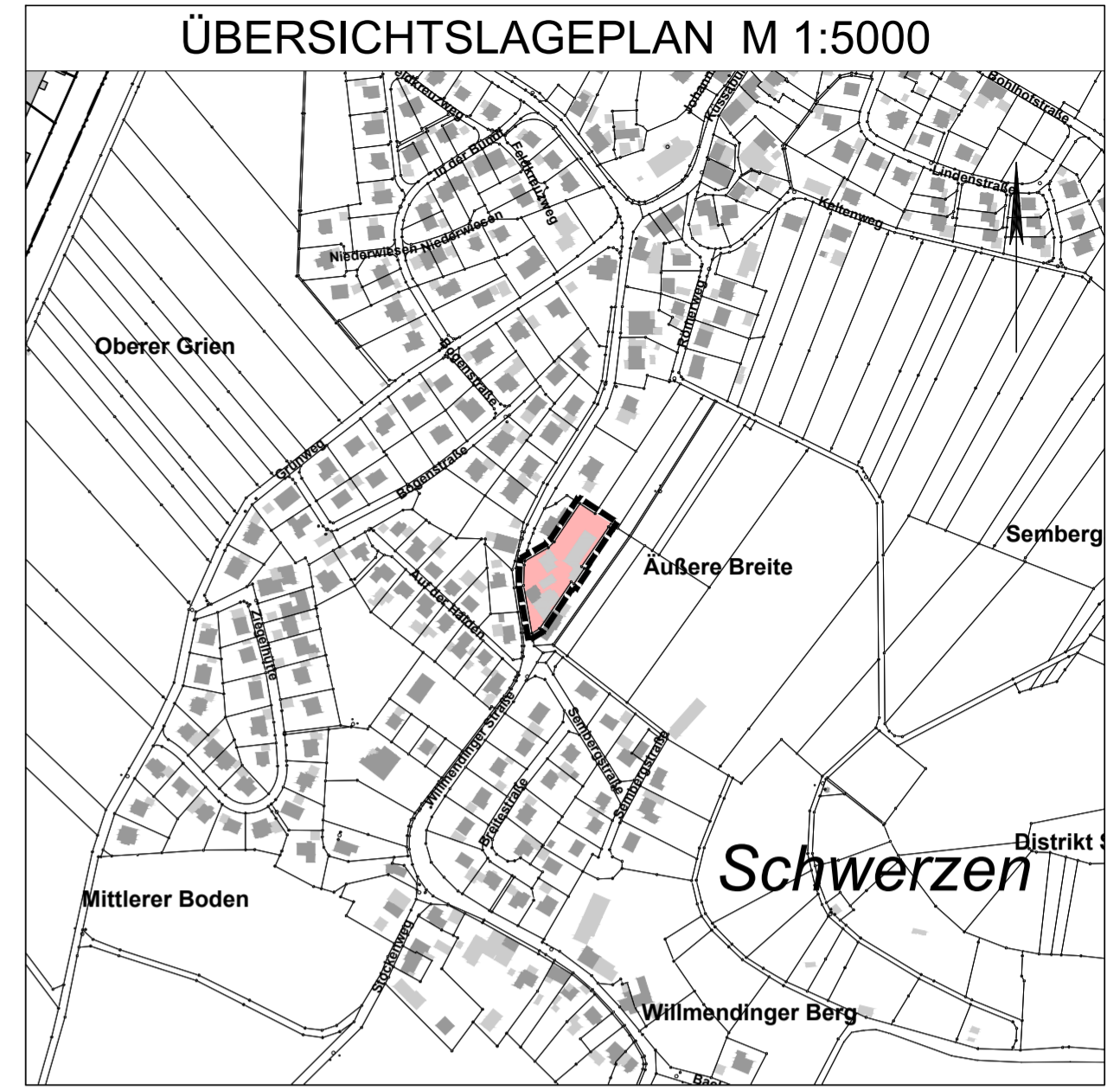
Größe: 0.18 m²



WA	II
0,4*	-
O	\triangle RH
SD/WD	25° - 40°
TH max. +6.50m FH max. +10.50m +0.00 = OK FFB EG = m ü. NN	

Zeichenerklärung:

- Bestand :**
- Bestehende Grundstücksgrenze
 - Neue Grundstücksgrenze
 - Bestehende Gebäude
 - Höhenlinien Bestand (DGM LGL 2005)
- Projekt B-Plan :**
- Geplantes Gebäude (Vorschlag)
 - Geplante Garage (Vorschlag)
 - Öffentliche Verkehrsfläche: motorisierter Verkehr
 - Zufahrt / Zugang / Hoffläche
 - Grünfläche privat
 - Spielplatz
 - Anpflanzen Bäume
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Flst. 353 (Teil Süd)" § 9 Abs. 7 BauGB
 - Technikraum
 - Fahrräder
 - Baugrenzen



Gemeinde Wutöschingen



Bebauungsplan "Flst. 353 (Teil Süd)" und Örtliche Bauvorschriften im OT Schwerzen als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.11.2018

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	02.07.2018
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	02.07.2018
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	26.07.2018
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	16.07.2018 bis 15.08.2018
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	26.07.2018 bis 27.08.2018
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	19.11.2018
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am

Gestaltungsplan M 1:500 Blatt 4

79793 Wutöschingen, den 19.11.2018

Georg Eble, Bürgermeister

planungsbüro + vermessungsbüro
ernst kaiser
daimlerstraße 15
79761 wt-tlingen
tel. 07741/9211-0
fax. 07741/9211-22



wt-tlingen, den 19.11.2018

Entwurf und Planfertigung