

Gemeinde Wutöschingen

Satzung

über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wiedenäcker“, Gemeinde Wutöschingen, Gemarkung Schwerzen

Aufgrund den §§ 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches und § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg - jeweils in der letztgültigen Fassung - hat der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen am 13.06.2022 die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wiedenäcker“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 13.06.2022 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht aus:

1. Lageplan (zeichnerischer Teil) vom 13.06.2022
2. Textteil vom 13.06.2022
3. Begründung vom 13.06.2022

§ 3 Inkrafttreten

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wiedenäcker“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wutöschingen, den 13.06.2022

Georg Eble, Bürgermeister

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.06.2022 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 13.06.2022 zu Grunde liegt und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Wutöschingen, den 13.06.2022

Georg Eble, Bürgermeister

Textteil

zur 1. Änderung vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wiedenäcker", Schwerzen mit bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

-in Ergänzung zu den Festsetzungen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes -

1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 I BauGB

Im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung wird eine Nutzung wie folgt festgesetzt:

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO mit folgenden Zulässigkeiten:

1.1.1 zulässig sind Wohngebäude

1.1.2 ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

1.1.3 ausgeschlossen werden die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

2. Maß der baulichen Nutzung nach § 16 und 19 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl sowie der Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze im zeichnerischen Teil festgesetzt. Maximal sind drei Vollgeschosse zulässig; je Wohngebäude sind max. 6 Wohneinheiten zulässig.

3. Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 III BauGB

Die Höhenlage der Gebäude erfolgt über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf OK FFB EG = Oberkante Erschließungsstraße in Mitte der Gebäudelängsseite. Zur Optimierung der Gebäudehöhenlage zum Bestand (Hochwasserschutz) ist eine Toleranz von +/- 0,50 m zulässig. Die Gebäudehöhe wird mit einer max. Traufhöhe (TH) von + 7m ab OK FFB EG sowie mit einer max. Firsthöhe von + 10 m ab OK FFB EG festgesetzt.

4. überbaubare Grundstücksflächen nach § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt.

5. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Nebenanlagen sind gem. § 14 (1) BauNVO zulässig – auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen.

6. Garagen, Carports, Stellplätze nach § 9 I Nr. 4 BauGB i.V.m. 12 VI BauNVO

Garagen, Carports, Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

7. Flächen für Leitungsrechte nach § 9 I Nr. 21 BauGB

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich eine 20KV-Freileitung. Im zeichnerischen Teil wird deshalb ein Schutzstreifen von jeweils 3 m Abstand zur Leitung gem. hierzu geltender DIN festgesetzt.

8. Regenwasserbewirtschaftung - Dezentrale Versickerungsanlagen

Unbelastetes oder nur geringfügig belastetes Niederschlagswasser (Dach-, Garagendach- und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten) wird dezentral direkt auf den Grundstücken versickert. Dazu sind Versickerungsmulden auszubilden, welche mit einer belebten Oberbodenschicht mit mind. 30cm Stärke abzudecken sind. Das vorzusehende Muldenvolumen (VM) muss folgende Vorgaben erfüllen:
- Einstautiefe mind. 0,10 m, max. 0,3 m; allseitiges Freibord mind. 0,20 m

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, oder im Ausnahmefall, nach Rücksprache mit der Gemeinde an den Mischwasserkanal angeschlossen 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. Die Behälter müssen mit einem Notüberlauf ausgestattet sein, welcher in die o.g. Versickerungsmulde entwässert.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach § 74 LBO

9. Dachgestaltung

Die Gebäudehauptdächer betreffend (nicht geltend für Nebenanlagen und Garagen) sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 30 ° zulässig. Darüber hinaus sind für Nebenanlagen und Garagen auch Flach- und Pultdächer zulässig.

Wutöschingen, den 13.06.2022

Georg Eble,
Bürgermeister

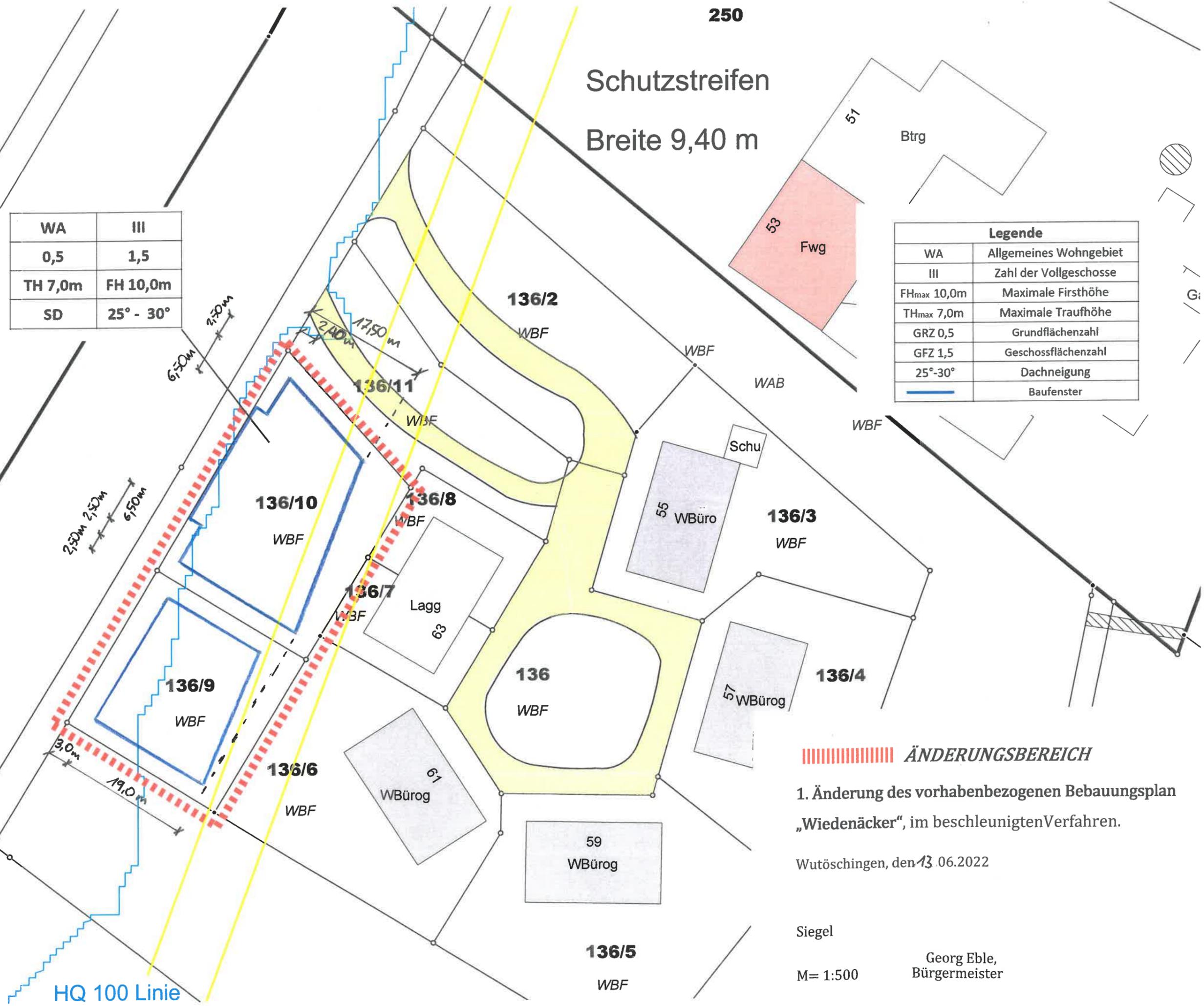
250

Schutzstreifen
Breite 9,40 m

WA	III
0,5	1,5
TH 7,0m	FH 10,0m
SD	25° - 30°

Legende	
WA	Allgemeines Wohngebiet
III	Zahl der Vollgeschosse
FH _{max} 10,0m	Maximale Firsthöhe
TH _{max} 7,0m	Maximale Traufhöhe
GRZ 0,5	Grundflächenzahl
GFZ 1,5	Geschossflächenzahl
25°-30°	Dachneigung
	Baufenster

Wutach



ÄNDERUNGSBEREICH

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wiedenacker“, im beschleunigten Verfahren.

Wutöschingen, den 13.06.2022

Siegel

M= 1:500

Georg Eble,
Bürgermeister