

Gemeinde Wutöschingen

Satzung

über die 3. Änderung des

**Bebauungsplans
„Im Gereut, Kapellenäcker, Kapellenäckerreben“,
Gemeinde Wutöschingen,
Gemarkung Horheim**

Aufgrund § 12 Abs. 1 i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) sowie § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg i.d.F. 27.07.2000 (GBL. S. 582, ber. S 698) jeweils in der letztgültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen am 13.09.2021 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Im Gereut, Kapellenäcker, Kapellenäckerreben“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 13.09.2021 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Änderung des Bebauungsplanes besteht aus:

1. Lageplan (zeichnerischer Teil) vom 13.09.2021
2. Textteil vom 13.09.2021
3. Begründung vom 13.09.2021

**§ 3
Inkrafttreten**

Die Änderung des Bebauungsplans „Im Gereut, Kapellenäcker, Kapellenäckerreben“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wutöschingen, den 13.09.2021



Georg Eble, Bürgermeister



Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.09.2021 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 13.09.2021 zu Grunde liegt und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Wutöschingen, den 13.09.2021



Georg Eble, Bürgermeister



3. Änderung des Bebauungsplanes „Im Gereut, Kapellenäcker, Kapellenäckerreben“, Horheim

Textliche Festsetzungen

Die textlichen Bebauungsvorschriften des Bebauungsplanes „Im Gereut, Kapellenäcker, Kapellenäckerreben“, Horheim werden wie folgt geändert bzw. ergänzt (*Änderung/Ergänzung in Sperrschrift & Fettdruck*):

IV. Baugestaltung

§ 10 – Gestaltung der Bauten

1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäude in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen Gebäude mindestens 11,00 m betragen. Hausgruppen dürfen nicht länger als 30,00 m sein. ***Dies gilt nicht für den Bereich der Bebauungsplanänderung vom 13.09.2021.***

2) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:
bei eingeschossigen Gebäuden 4,20 m
bei zweigeschossigen Gebäuden 6,00 m

Im Bereich der Bebauungsplanänderung vom 13.09.2021 werden Trauf- und Firsthöhe über den entsprechenden Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt. Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen gilt OK FFB EG entsprechend der dort genannten Höhen. Hierbei wird die Höhenlage der OK FFB EG betreffend aufgrund des unebenen Geländeverlauf eine Abweichung von +/- 0,45 m zugelassen.

9) Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht gestattet. ***Im Bereich der Bebauungsplanänderung vom 13.09.2021 sind Dachgauben und Dachaufbauten generell zulässig. Die gemeindliche Dachgaubensatzung vom 09.07.1991 gilt in diesem Bereich deshalb nicht.***

§ 11 – Nebengebäude und Garagen

5) Für den Bereich der Bebauungsplanänderung vom 13.09.2021 wird aufgrund steigender Mobilität und dem begrenzten Angebot an Verkehrsflächen die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) auf 2 Stellplätze je Wohneinheit erhöht.

§ 15 – Regenwasserbewirtschaftung

Für den Bereich der Bebauungsplanänderung vom 13.09.2021 gilt wie folgt: Unbelastetes oder nur geringfügig belastetes Niederschlagwasser (Dach-, Garagendach- und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten) ist dezentral direkt auf den Grundstücken zu versickern. Dazu sind Versickerungsmulden auszubilden, welche mit einer belebten Oberschicht mit mind. 30 cm Stärke abzudecken sind. Das vorzusehende Muldenvolumen (VM) muss folgende Vorgaben erfüllen

- VM = 1m³ pro 50 m² angeschlossener Fläche
- Einstautiefe mind. 0,10 m, max. 0,30 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 Kiesanlagen, wird eine ausreichende Versickerungsleistung geschaffen. Die Mulden sind mit einem Notüberlauf zu versehen, welcher in die unter dem Oberboden anstehenden Kiese entwässert.

Wutöschingen, den 13.09.2021



Georg Eble, Bürgermeister

Gemeinde Wutöschingen

3. Änderung des Bebauungsplanes „Im Gereut, Kapellenäcker, Kapellenäckerreben“, Horheim

Begründung

1. Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan „Im Gereut, Kapellenäcker, Kapellenäckerreben“ wurde am 01.12.1965 durch das Landratsamt genehmigt. Über eine am 18.05.1972 durch das Landratsamt Waldshut genehmigte Änderung erfolgte seinerzeit eine Erweiterung um fünf Bauplätze; mit Satzungsbeschluss vom 19.06.1996 wurde der Bebauungsplan in einem kleinen Teilbereich aufgehoben. Zwischenzeitlich ist das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Gebiet nahezu vollends bebaut.

Derzeit liegen das Grundstück Flst.Nr. 333 betreffend die konkrete Bauabsicht für die Erstellung von zwei Wohnhäusern (ein Zweifamilienhaus sowie ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten) sowie für die Grundstücke Flst.Nr. 341/4, 341 und 341/6 (letztere beiden Grundstücke nicht im Bebauungsplangebiet liegend, jedoch direkt angrenzend) die konkrete Bauabsicht für die Erstellung von insgesamt 15 Reihenhäusern vor.

Da die Vorhaben baurechtlich nicht in Einklang mit den derzeit geltenden Inhalten des Bebauungsplanes „Im Gereut, Kapellenäcker, Kapellenäckerreben“ gebracht werden können, wird eine entsprechende Änderung sowie eine Erweiterung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Im Gereut, Kapellenäcker, Kapellenäckerreben“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Neubau des Zweifamilien- und Mehrfamilienhauses sowie für die geplante Reihenhausbauung geschaffen werden.

3. Inhalt der Planung

Folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zu konkretisieren und an die geplante Bebauung anzupassen

- Erweiterung des Plangebietes um die Grundstücke FlstNr. 341 und 341/6
- Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach § 4 BauNVO als „allgemeines Wohngebiet“
- Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl sowie der Anzahl von Vollgeschossen
- Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen
- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzungen zur Dachgestaltung

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung bzw. -erweiterung bezieht sich auf den im zeichnerischen Teil vom 13.09.2021 dargestellten Bereich. Er umfasst die Flurstücke 333, 341, 341/4 und 341/6.

5. Auswirkungen der Planung

- 5.1. Infrastruktur: keine zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen gemeindeseitig erforderlich.
- 5.2. Erschließung: Maßnahmen für die individuelle Erschließung der Neubauvorhaben werden gemeindeseitig keine erforderlich werden
- 5.3. Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der dort genannten Schutzgüter bestehen nicht.

6. Hinweis auf Wasserschutzgebiet

Das der Bebauungsplanänderung zugrundeliegende Gebiet befindet sich in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen „Eichwald“.

7. Beschleunigtes Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet eine Erweiterung des Plangebietes sowie eine Nachverdichtung der Bebauung auf bestehendem Bebauungsplangebiet (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Da dadurch eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden.

Da durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird, ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht ausgeschlossen. Gleiches gilt, da Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, nicht vorliegen.

Wutöschingen, den 13.09.2021


Georg Eble, Bürgermeister



Legende	
WA	Allgemeines Wohngebiet
II	Zahl der Vollgeschosse
FH _{max} 10,5m	Maximale Firsthöhe
TH _{max} 6,50m	Maximale Traufhöhe
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
30°-36°	Dachneigung
OK.FFB EG	Höhe Fertigfußboden EG
	Baufenster
	Firstrichtung

WA	II
0,4	0,8
TH 6,50m	FH 10,5m
SD 30° - 36°	
OK.FFB EG 382,30	

WA	II
0,4	0,8
TH 6,50m	FH 10,5m
SD 30° - 36°	
OK.FFB EG 382,15	

WA	II
0,4	0,8
TH 6,50m	FH 10,5m
SD 30° - 36°	
OK.FFB EG 381,55	

WA	II
0,4	0,8
TH 6,50m	FH 10,5m
SD 30° - 36°	
OK.FFB EG 381,80	

WA	II
0,4	0,8
TH 6,50m	FH 10,5m
SD 30° - 36°	
OK.FFB EG 381,25	

WA	II
0,4	0,8
TH 6,50m	FH 10,5m
SD 30° - 36°	
OK.FFB EG 380,60	

Legende	
WA	Allgemeines Wohngebiet
II	Zahl der Vollgeschosse
FH _{max} 9,0m	Maximale Firsthöhe
TH _{max} 6,50m	Maximale Traufhöhe
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
20°-30°	Dachneigung
OK.FFB EG	Höhe Fertigfußboden EG
	Baufenster
	Firstrichtung

ÄNDERUNGSBEREICH

3. Änderung des Bebauungsplan
„Im Gereut-Kapellenacker-Kapellenackerreben“, im beschleunigten Verfahren.

Wutöschingen, den 13.09.2021



Georg Eble,
Bürgermeister

M= 1:1000

Bünden

Bekanntmachungsvermerk

Der Beschluss und das Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Im Gereut, Kapellenäcker, Kapellenäckerreben“, Horheim wurde im Amtsblatt der Gemeinde Wutöschingen vom 16.09.2021 entsprechend der Bekanntmachungssatzung ortsüblich bekannt gemacht.

Wutöschingen, den 16.09.2021

Rainer Stoll

