

GEMEINDE WUTÖSCHINGEN

LANDKREIS WALDSHUT

S A T Z U N G

zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung
des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles

S c h w e r z e n

(Ergänzungssatzung - Eschenweg /ERWEITERUNG)

Aufgrund des § 34 Abs. IV Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl.I S.2141) i.V.m. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl.S. 617) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl.S. 578) hat der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen in öffentlicher Sitzung vom 08.06.1998 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Schwerzen werden festgelegt.

§ 2

Abrundung

In den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schwerzen werden folgende Außenbereichsgrundstücke einbezogen:

Flst.Nr. 37/1 Teil und Flst.Nr. 865 Teil.

§ 3

Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Schwerzen - Eschenweg/Erweiterung - sind im Lageplan vom 12.03.1998 dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

...

§ 4

Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung:
Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO
2. Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubare Grundstücksfläche und die Höhe der baulichen Anlagen haben sich an der bereits vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung zu orientieren.

§ 5

Örtliche Bauvorschriften

1. Die Dachgestaltung hat sich ebenfalls an der bereits vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung zu orientieren.

Im übrigen gelten folgende Bauvorschriften:

- Dachgauben und Dachaufbauten sind so zu wählen und so zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.
 - Dachgauben und Dachaufbauten, Wiederkehren und überdachte Dachterrassen sind mit einer Dachneigung von 18 bis 45 Grad zulässig.
 - Um die Dominanz des Hauptdaches nicht zu beeinträchtigen, darf die gesamte Länge aller Gauben die Hälfte der Länge der jeweiligen Hauptdachseite nicht überschreiten.
Mit Gauben ist ein Abstand von 2 m zum Ortgang einzuhalten. Gemessen wird jeweils von Außenkante Dach bis Außenkante Dach.
Der Anschnitt der Gauben und Aufbauten mit dem Hauptdach muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,28 m unter dem Hauptfirst liegen (zwei Ziegelreihen).
 - Dacheinschnitte sind nur mit einer Breite von jeweils max. 3,0 m zulässig.
 - Mit Dacheinschnitten ist von der Giebelwand ein Abstand von mind. 2,0 m einzuhalten.
2. Die Fassadengestaltung hat sich an der bereits vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung zu orientieren. Im übrigen sind für Wandanstriche gebrochene oder Erdfarbtöne zu wählen. Grelle Farbtöne dürfen nicht verwendet werden.
 3. Gestaltung der befestigten Flächen:

Stellplatz-, Stauraum-, Zufahrts- und Zugangsflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder Schotterrassen).

...

4. Geländeänderungen:

Auffüllungen und Abgrabungen sind so auszuführen, dass zum Nachbargrundstück keine Böschung von mehr als 30° entsteht. Abgrabungen und Auffüllungen sind im Übrigen so durchzuführen, dass die vorhandenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Bei größeren Niveauunterschieden ist das Gelände zu terrassieren.

5. Garagen

- Garagen mit Flachdach sind unzulässig.
- Es wird empfohlen, Garagen in das Gebäude einzubeziehen oder an das Gebäude anzubauen. Garagentore sollten aus Holz hergestellt sein.
- Der Abstand zwischen Garagen und Fahrbahnkante (Einfahrtsbereich) sollte mindestens 5 m betragen.

6. Einfriedigungen, Garagen und Nebenanlagen entlang öffentlicher Flächen

- Die Höhe von Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straße darf max. 0,8 m über Straßenoberkante betragen.
- Bei höheren Einfriedigungen hat der lichte Abstand zur Fahrbahnkante mindestens 1/2 der Höhe der Einfriedigung zu betragen.
Die Fläche zwischen Einfriedigung und Fahrbahnkante ist jeweils zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.
- Sockelmäuerchen sind bis zu einer Höhe von 0,3 m über Straßenoberkante gestattet.
- Scherenzäune und Einfriedigungen mit Stacheldraht sind nicht zulässig.
- Einfriedigungen aus Drahtgeflecht sind nur mit Heckenhinterpflanzungen zulässig. Heckenhinterpflanzungen aus Fichten sind unzulässig.
- Mit Nebenanlagen ist zu der öffentlichen Straße ein Abstand von mind. 1/2 der Höhe der Nebenanlage einzuhalten.
Die Fläche zwischen Nebenanlage und Fahrbahnkante ist jeweils zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

- Der Bestand an Bäumen und Sträuchern, insbesondere der teilweise vorhandene Streuobstbestand, ist soweit als möglich zu erhalten. Altersbedingte oder baubedingte Abgänge beim Streuobstbestand müssen in mindestens gleicher Anzahl an geeigneter Stelle auf dem jeweiligen Privatgrundstück ersetzt werden. Zulässig sind widerstandsfähige Sorten folgender einheimischer Obstgehölze:
Apfel, Birne, Walnuß, Kirsche, Zwetschge, Pflaume jeweils mit einem Stammumfang von mind. 10 cm.
- Nicht bebaute und unbefestigte Flächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Für eine weitergehende Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Nadelgehölze und exotische Baumarten sind nicht zulässig.

8. Zum Versickern von Niederschlagswasser sollten entsprechende Anlagen vorgesehen werden.

9. Werbeanlagen

Bauliche und sonstige Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind nicht zulässig.

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 5 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 7

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Wutöschingen, den 08.06.1998



Albicker, Bürgermeister

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt der Ergänzungssatzung stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Wutöschingen vom 08.06.1998 überein.

Wutöschingen, den 08.06.1998



Albicker, Bürgermeister



GEMEINDE WUTÖSCHINGEN

Landkreis Waldshut

B E G R Ü N D U N G

zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

S C H W E R Z E N

(Ergänzungssatzung - Eschenweg/Erweiterung)

Ziele und Zwecke der Ergänzungssatzung

Mit der Verabschiedung der vorgesehenen Ergänzungssatzung sollen die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (vorliegend OT Schwerzen) entsprechend den Eintragungen im Lageplan vom ~~12.03.1998~~ festgelegt und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich sichergestellt werden. Eine Erweiterung des Ergänzungsbereiches wurde aufgrund der zwischenzeitlich gewachsenen strukturellen Verhältnisse erforderlich.

Durch die Ergänzung sollen die rechtlichen Möglichkeiten und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Wohnbebauung in diesem Bereich geschaffen werden. Die durch die Ergänzung einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend vorgeprägt.

Der Erweiterungs- bzw. Ergänzungsbereich ist nicht aus dem derzeit geltenden Flächennutzungsplan entwickelt. Die Ergänzungssatzung bedarf deshalb gem. § 34 Abs. V BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Die durch die Ergänzung einbezogenen Flächen werden in die derzeit laufende Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet.

Gründe für einzelne Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Bei dem als MD festgesetzten Gebiet handelt es sich um ein Mischgebiet, das durch die bereits vorhandene und angrenzende Bebauung deutlich entsprechend vorgeprägt ist.

2. Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung hat sich ausschließlich an der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung zu orientieren. Die mögliche Neubebauung hat sich in ihrer Gestaltung und Maßstäblichkeit an die bestehende Ortsstruktur anzupassen. Eine übermäßige Bodenversiegelung muß vermieden werden.

3. Dachform und Dachaufbauten / Fassadengestaltung

Die Gestaltungsfestsetzungen hinsichtlich der Dächer sind im Hinblick auf einen möglichen Dachausbau zur Erhaltung des angestrebten dorfgerechten Gesamtbildes städtebaulich erforderlich.

Die gleichen Ausführungen gelten für die Festsetzungen bei der Fassadengestaltung.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen

Mit den getroffenen Festsetzungen soll eine möglichst geringe Bodenversiegelung bewirkt und eine möglichst natürliche Niederschlagsversickerung sichergestellt werden.

5. Geländeänderungen

Mit den vorgesehenen Festlegungen soll die erforderliche Einpassung der Gebäude in das Gelände und eine gegenseitige Rücksichtnahme bei der Bebauung erreicht werden.

6. Garagen

Mit den festgelegten Festsetzungen sollen negative Auswirkungen in der Gestaltung weitgehendst ausgeschlossen werden. Mit dem Abstand Garagen/Fahrbahnkante sollen evtl. mögliche gegenseitige Beeinträchtigungen vermindert werden.

7. Einfriedigungen sowie Nebenanlagen entlang öffentlicher Flächen

Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen entlang öffentlicher Flächen sind zur Erhaltung der vorhandenen Gesamtgestaltung erforderlich.

8. Pflanzgebote

Durch die getroffenen Festsetzungen soll den Zielsetzungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen und die landschaftliche Qualität, insbesondere im Hinblick auf die Begrünung des Ortsrandes, sichergestellt werden. Außerdem soll eine weitere Versiegelung von Grund und Boden mit den nachteiligen Wirkungen auf Umwelt und Landschaft verhindert werden.

9. Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die getroffenen Sollbestimmungen sollen die Abwasseranlagen entlastet und Überschwemmungsgefahren vermieden werden. Außerdem soll dadurch die Versiegelung von Grund und Boden soweit als möglich kompensiert werden.

10. Werbeanlagen

Mit dem Ausschluß von Werbeanlagen soll der Erhalt des dörflich strukturierten Gesamtbildes in diesem Bereich sichergestellt werden.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Die Umsetzung der Ergänzungssatzung stellt einen, wenn auch nur geringfügigen, naturschutzrechtlichen Eingriff i.S. von § 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG dar. Dieser Eingriff mit geringen Auswirkungen auf Natur und Landschaft läßt sich vorliegend nicht vermeiden. Die Bestandsaufnahme hat ergeben, dass es sich bei den Grundstücken der Ortsrandlage größtenteils um Grünflächen handelt, die teilweise mit Obstbäumen, allerdings in geringer Anzahl, bewachsen sind. Desweiteren wird ein Grundstücksteil im Ergänzungsbereich als Gartengelände genutzt.

Durch die Ergänzungssatzung werden die Teilgrundstücke Flst.Nr. 37/1 und 865 betroffen sein, da dort eine Bebauung ermöglicht werden wird, was zwangsläufig mit einer teilweisen Versiegelung von Grund und Boden, zumindest für den Bereich des Baukörpers selbst, einhergeht.

Da sich die mögliche Bebauung nach den örtlichen Bauvorschriften in der Satzung an die bereits vorhandene Umgebungsbebauung anpassen muß, ist eine übermäßige bauliche Nutzung des Grundstücks jedoch ausgeschlossen, so dass sich der Eingriff in Natur und Landschaft im Ortseingangsbereich in Grenzen halten wird.

Zur Reduzierung des Eingriffs bzw. als Ausgleich wurden folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Stellplatz-, Stauraum-, Zufahrts- und Zugangsflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.
- Abgrabungen und Auffüllungen sind so durchzuführen, dass die vorhandenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden.
- Flächen zwischen evtl. Einfriedigungen und Fahrbahnkante sind jeweils zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.
- Der Bestand an Bäumen und Sträuchern, insbesondere der teilweise vorhandene Streuobstbestand, ist soweit als möglich zu erhalten. Alters- der baubedingte Abgänge beim Streuobstbestand müssen in mindestens gleicher Anzahl an geeigneter Stelle auf dem jeweiligen Privatgrundstück ersetzt werden. Die zulässigen einheimischen Obstgehölze wurden in den örtlichen Bauvorschriften vorgegeben.
- Nicht bebaute und unbefestigte Flächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Für eine weitergehende Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden.
- Zum Versickern von Niederschlagswasser sollen entsprechende Anlagen vorgesehen werden.

Der durch die möglich werdende Bebauung zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft kann zwar durch die vorstehend aufgeführten Maßnahmen nicht völlig ausgeglichen, zumindest jedoch aber auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Der verbleibende geringfügige Resteingriff kann im Hinblick auf die relativ unbedeutende Ortsrandlage, die von der Ergänzungssatzung erfaßt wird, hingenommen werden.

Wütöschingen, den 12.03.1998

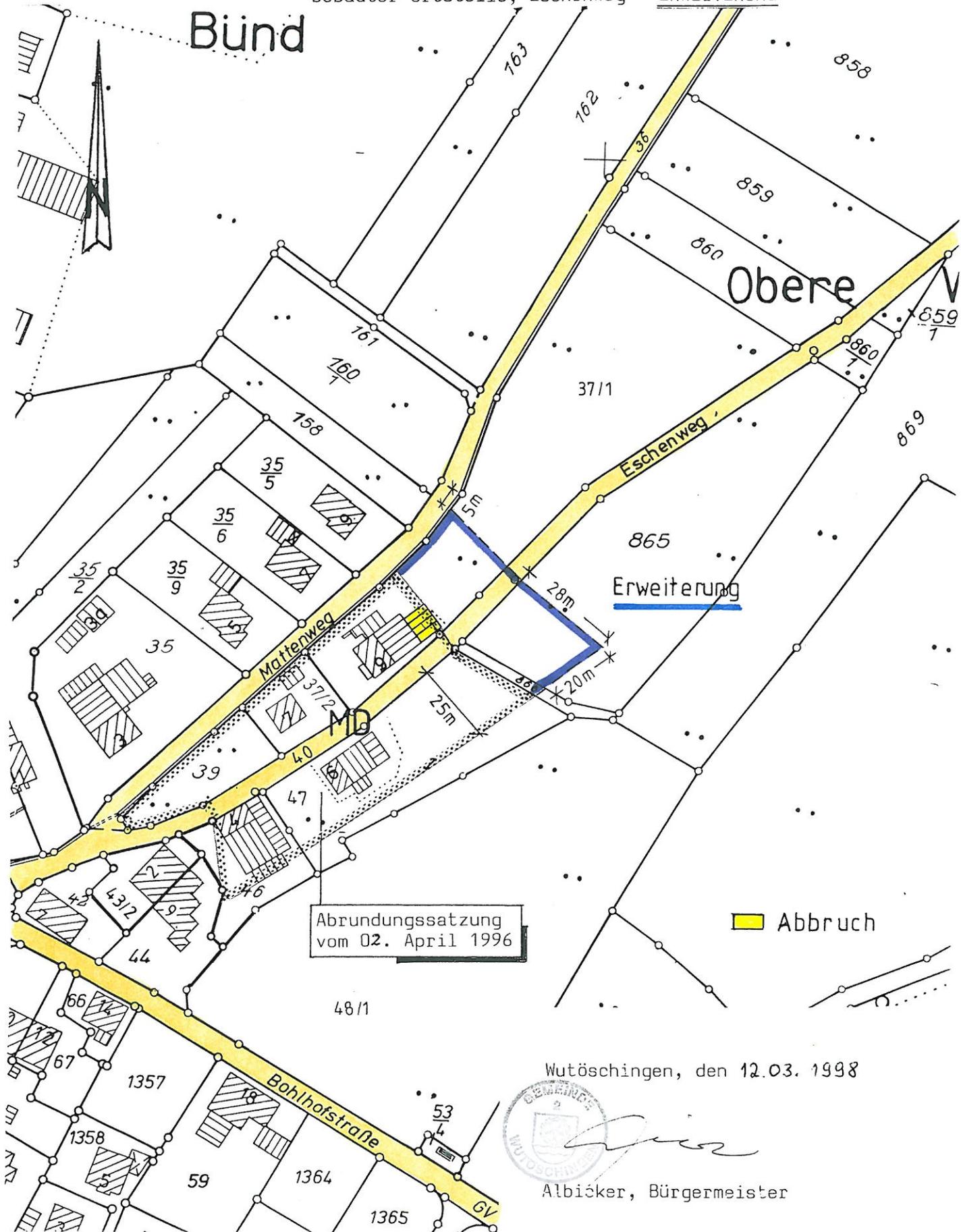


[Handwritten signature]
Albicker, Bürgermeister

Gemeinde WUTÖSCHINGEN
Ortsteil SCHWERZEN
LAGEPLAN M.// 1:1500

PROJEKT: Zulässigkeit von Vorhaben im Zusammenhang
bebauter Ortsteile; Eschenweg - ERWEITERUNG

Bünd



Wutöschingen, den 12.03.1998



Albücker, Bürgermeister