
Gemeinde Wutöschingen



Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker II“ und Örtliche Bauvorschriften im OT Horheim

1. Fertigung
Endgültige Fassung vom 01.04.2019



kaiser

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



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker II“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim

Endgültige Fassung vom 01.04.2019

Seite 1

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. Hochwasserschutz
9. Naturhaushalt und Landschaft
10. Wasserschutzgebiet
11. Baugrund
12. Bahnstrecke 4403 Lauchringen (Weizen) - Hintschingen
13. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen
14. Kosten

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Planungsrechtliche 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 1:1.000 |
| 3. Schnitt 1 - 1, 2 - 2 | (Blatt 3) | M 1:500 |

E. UMWELTBERICHT



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker II“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim

Endgültige Fassung vom 01.04.2019

Seite 1

Teil A SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen hat den Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker II“ und Örtliche Bauvorschriften im OT Horheim unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 01.04.2019 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 „Markwiesen / Markäcker II“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim

Endgültige Fassung vom 01.04.2019

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.-14.) i.d.F. vom 01.04.2019
C. Textliche Festsetzungen	(I.- III.) i.d.F. vom 01.04.2019
Örtliche Bauvorschriften	(IV.) i.d.F. vom 01.04.2019
D. Planteil	
Flächennutzungsplan (Auszug)	(Bl. 1) i.d.F. vom 03.05.2018
Lageplan	(Bl. 2) i.d.F. vom 01.04.2019
Schnitt 1-1, 2-2	(Bl. 3) i.d.F. vom 01.04.2019
E. Umweltbericht	i.d.F. vom 01.04.2019

§ 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

AUSSERKRAFTSETZEN

Mit Inkrafttreten dieser Satzung werden die betroffenen Festsetzungen zum B-Plan „Brühläcker / Bogenwies“, Rechtskraft vom 19.01.2012 und zum B-Plan „Markwiesen / Markäcker I“, Rechtskraft vom 23.08.2018 mit den jeweils dazu gehörigen örtlichen Bauvorschriften im Überlagerungsbereich (s. Anlage zur Satzung, Grenzen des Bebauungsplanes – Übersichtslageplan) außer Kraft gesetzt.

§ 5

INKRAFTTRETEN

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

Wutöschingen, den 01.04.2019

Georg Eble
Bürgermeister



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker II“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim

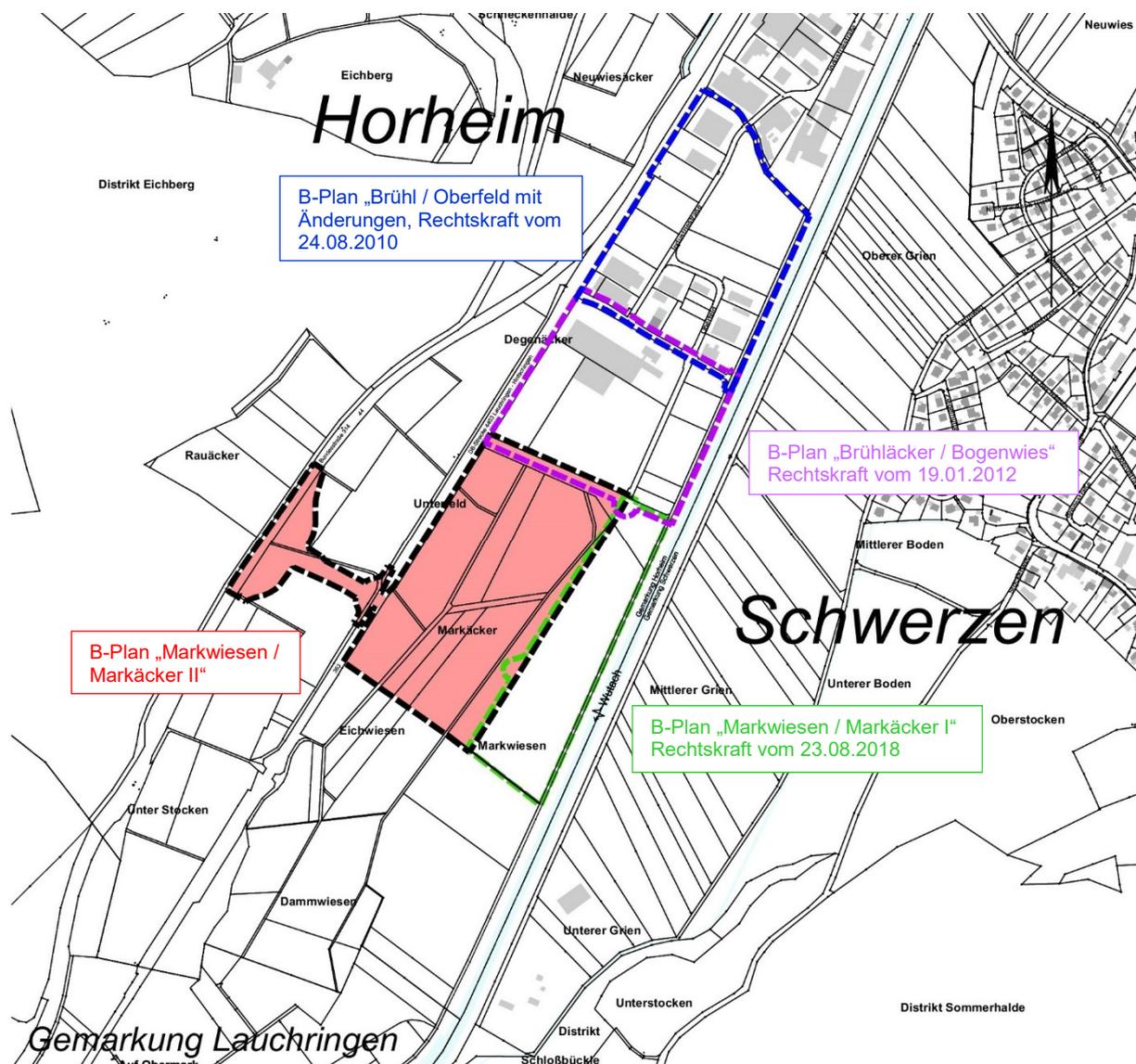
Endgültige Fassung vom 01.04.2019

Seite 3

Anlage zur Satzung

Grenzen des Bebauungsplanes – Übersichtslageplan

(Darstellung unmaßstäblich)





Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker II“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim

Endgültige Fassung vom 01.04.2019

Seite 1

Teil B BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Nach wie vor verzeichnet die Gemeinde Wutöschingen allergrößtes Interesse nach erschlossenem gewerblichem Bauland mit weiter stark zunehmender Tendenz. Dies begründet sich zum einen auf das familienfreundliche Gemeinwesen insgesamt (Infrastruktur, Bildung, Kultur) der Gemeinde Wutöschingen selbst, zum anderen aber auch auf das interessante Angebot an vielfältigen Beschäftigungen. Ein weiterer wesentlicher Vorteil ist sicher auch der Standort selbst mit einer hervorragenden geografischen Lage, kürzesten Anbindungen an eine leistungsfähige, überregionale Verkehrsinfrastruktur (B314 - A98 - B34) und einer noch interessanten Nähe zur Schweiz.

Derzeit besteht zum Gewerbestandort Wutöschingen berechtigtes und nachgewiesenes Interesse für ca. 20ha gewerbliches Bauland.

Wie bereits in den Bebauungsplänen „Brühläcker / Bogenwies“ und „Markwiesen / Markäcker I“ ausführlich erläutert und dargestellt, verfügt die Gemeinde Wutöschingen nur noch im Ortsteil Horheim über Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Baulandflächen. In allen anderen Ortsteilen sind entweder keine Gewerbeflächen mehr vorhanden oder bereits für die Entwicklung und Expansion bestehender Betriebe reserviert oder auch aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Die Gemeinde Wutöschingen hat vorausschauend dazu bereits in 2000 ein städtebauliches Entwicklungskonzept als Grundlage für die künftigen gewerblichen Erweiterungen im Ortsteil Horheim erarbeitet und beschlossen.

Am Standort Horheim sind allerdings bereits alle bisher ausgewiesenen Baulandflächen bebaut oder an bauwillige Interessenten vergeben, dies bezieht sich auch auf den jüngst abgeschlossenen Bebauungsplanbereich „Markwiesen / Markäcker I“.

Die Gemeinde Wutöschingen muss auf Grund der übergroßen Interessenslage möglichst kurzfristig neue gewerbliche Baulandflächen schaffen. Der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen hat deshalb am 30.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Markwiesen / Markäcker II“ auf Gemarkung Horheim gemäß §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Wie unter Nr. 1. bereits beschrieben, sind innerhalb der Gemeinde Wutöschingen keine alternativen Baulandflächen vorhanden und auch nicht verfügbar, der Standort Horheim bildet somit auch weiterhin den alleinigen Schwerpunkt zur gewerblichen Entwicklung der Gemeinde Wutöschingen insgesamt.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker II“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim

Endgültige Fassung vom 01.04.2019

Seite 2

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Dem dringenden Bedarf an neuen, flexiblen und attraktiven Gewerbebauflächen Rechnung zu tragen kann somit nur mit der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in Horheim erfolgen.

Primäres Ziel der Ausweisung neuer Gewerbeflächen ist die Ansiedlung von neuen Produktions- und Dienstleistungsbetrieben aller Art und Größe. Im Weiteren sollen aber auch ausreichend große Verfügungsflächen für jene Betriebe geschaffen werden, welche an ihren derzeitigen Standorten keine Erweiterungs- oder Entwicklungsmöglichkeit mehr haben.

Mit der Schaffung neuer Gewerbeflächen wird auch gezielt verfolgt, neue Arbeitsplätze zu generieren, den derzeit vorhandenen Beschäftigungsgrad weiter zu stabilisieren und das Auspendlerpotential weiter zu verringern. Die Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben verbessert zudem die Versorgungslage für die Gemeinde Wutöschingen insgesamt nachhaltig.

Auch der B-Planbereich „Markwiesen / Markäcker II“ ist Teil des städtebaulichen und vom Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen am 23.10.2000 bestätigten Entwicklungskonzeptes für das Gewerbegebiet Horheim. Das B-Plankonzept gewährleistet die Erfüllung unterschiedlichster Bauwünsche, sowohl für kleinere als auch für größere und große Betriebe.

Die mögliche Ergänzung des gewerblichen Produktions- und Dienstleistungsangebotes durch Freizeit- und Versorgungseinrichtungen wirkt sich positiv aus und steigert die Attraktivität des Gewerbegebietes.

Mit dem B-Plan „Markwiesen/Markäcker II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen im Gewerbepark Horheim geschaffen werden.

Wenn alle bislang angemeldeten Interessen zur Belegung führen, reicht das Flächenangebot nach Realisierung der Erschließung für ca. 3 Jahre aus.

3. Raumordnung

3.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg dient der Sicherung und Ordnung der räumlichen Entwicklung des ganzen Landes. Derzeit ist der LEP 2002, seit 20.08.2002, rechtsverbindlich gültig (GBl. Nr. 9, S. 301).



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker II“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim

Endgültige Fassung vom 01.04.2019

Seite 3

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

3.2 Regionalplan

Im aktuell gültigen Regionalplan 2000 des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee ist der Ortsteil Wutöschingen als Kleinzentrum und Siedlungsbereich mit Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe innerhalb der Entwicklungsachse ausgewiesen. Die Ortsteile Horheim und Schwerzen sind zusätzlich als Siedlungsbereiche innerhalb der Entwicklungsachse ausgewiesen.

In der Raumnutzungskarte Regionalplan Mitte (Karte 2) sind die Flächen zum B-Plan „Markwiesen / Markäcker II“ auf Gemarkung Horheim der Gemeinde Wutöschingen noch nicht berücksichtigt.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wutöschingen gehört der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) der Gemeinden Wutöschingen und Eggingen an. Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan 2021 der VVG, genehmigt am 03.07.2006, sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes „Markwiesen / Markäcker II“ noch nicht als gewerbliche Baulandflächen ausgewiesen.

Der FNP der VVG Wutöschingen-Eggingen wurde im Parallel-Verfahren geändert, der Wirksamkeitsbeschluss zur 4. Änderung erfolgte am 03.05.2018. Der Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker II“ kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4. Planungsgebiet

Das Gebiet zum Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker II“ liegt auf Gemarkung Horheim der Gemeinde Wutöschingen und erweitert das bestehende Gewerbegebiet „Brühläcker / Bogenwies“ nach Süden und die Baulandflächen zu „Markwiesen / Markäcker I“ und Westen.

Im Westen bildet die Bahnstrecke 4403 Lauchringen-Hintschingen die Abgrenzung, im Süden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten bildet der B-Planbereich „Markwiesen / Markäcker I“ und anschließend die Wutach die räumliche Abgrenzung.

Der B-Planbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 10,20ha.

Der räumliche Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker II“ beinhaltet die im Lageplan Blatt 2 durch Abgrenzung dargestellten und nachfolgend zusammen gestellten Grundstücke oder Grundstücks-Teilflächen.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker II“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim

Endgültige Fassung vom 01.04.2019

Seite 4

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Flst. Nr.	Gesamtfläche m ²	B-Planfläche m ²	Bemerkung	Nutzung
44	59.523	2.405	Teilfläche	Str (B 314)
1789	347	3	Teilfläche	Weg
1787	21.029	6.592	Teilfläche	A
1759	6.237	3.718	Teilfläche	A
1757	20.199	220	Teilfläche	A
1781	2.046	534	Teilfläche	Weg
363/1	2.427	87	Teilfläche	Weg
363	46.458	283	Teilfläche	DB (4403)
1839	13.016	7.258	Teilfläche	Gr
1841/1	226	226		Weg
1744	13.095	13.095		A
1742/1	210	210		Weg
1741	4.993	4.993		A
1702/2	3.586	1.901	Teilfläche	Weg
1842/1	6.669	3.141	Teilfläche	Gr
1844	9.315	4.181	Teilfläche	Gr
1848	24.905	12.830	Teilfläche	Gr
1849	1.273	1.273		Weg
1851	7.405	7.405		A
1855	16.316	16.316		A
1679	2.774	1.539	Teilfläche	Weg
1857/1	1.018	1.018		Gr
1857	47.427	8.418	Teilfläche	Gr
2080	8.969	4.397	Teilfläche	Gr
Gesamtfläche entspricht ca.		102.043 10,20	m ² ha	

Gr Grünfläche
A Acker
Str Straße

Das Grundstück Flst. 363 ist Eigentum der Deutschen Bahn AG, das Grundstück Flst. 44 ist Eigentum der Bundesstraßenverwaltung. Alle anderen Grundstücke befinden sich bereits im Besitz der Gemeinde Wutöschingen oder werden von der Gemeinde erworben (Zustimmungserklärung liegt vor).

Die Flächen im B-Planbereich werden landwirtschaftlich durch die Grundstückseigentümer selbst oder deren Pächter genutzt (Acker-/Grünland). Mit der Realisierung der Gewerbegebietserweiterung „Markwiesen / Markäcker II“ entfallen diese Flächen für die Landwirtschaft.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker II“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim

Endgültige Fassung vom 01.04.2019

Seite 5

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Alternative Gewerbegebietsflächen ohne Verlust landwirtschaftlicher Flächen stehen in der Gemeinde Wutöschingen nicht zur Verfügung.

Das Gebiet zum B-Plan „Markwiesen / Markäcker II“ liegt bereichsweise innerhalb der Schutzzone IIIA zum Tiefbrunnen „Eichwald“ der Gemeinde Wutöschingen, die Schutzgebietsgrenzen sind im B-Plan dargestellt (s. Lageplan Blatt 2, Nr. 10 und Teil C III, Nr. 4).

Das überplante Gebiet ist nach dem aktuellen Stand der amtlichen Hochwassergefahrenkarte Überschwemmungsgebiet durch Rückstau aus der Wutach. D.h. das Gebiet ist durch ein HQ 100 / HQ EXTREM bereichsweise überflutungsgefährdet, entsprechende Vorkehrungen zum Schutze der geplanten Bebauung und der betroffenen Bevölkerung sind bereits im B-Plan „Markwiesen / Markäcker I“ festgeschrieben (s. Nr. 8).

5. Erschließung

5.1 Allgemein

Grundlage für sämtliche Fachplanungen sind die Zwangspunkte aus der Topographie, die vorhandenen Einrichtungen zur Infrastruktur sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen zur Erweiterung des Gewerbebereichs Horheim.

5.2 Verkehrsanlagen

Projekt-Grundlagen:

RASt 06 → Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen,
der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrs-
wesen, aktuelle Ausgabe (2006).

5.2.1 Äußere Erschließung

Das Gebiet ist derzeit verkehrlich über die planfreie Anschlussstelle Horheim (NK 8316 050) und die nachfolgende Bahnhofstraße / K6566 an die übergeordnete Verkehrsachse B314 angeschlossen. Dieser Anschluss dient auch der Erschließung des Ortsteils Horheim und der Gewerbeflächen der Fa. STOBAG westlich der B314.

Für das ursprüngliche Gewerbegebiet kann diese Situation als ausreichend leistungsfähig angesehen werden. Das Gewerbegebiet im OT Horheim hat sich jedoch in den zurückliegenden Jahren rasant weiter entwickelt. Die zwischenzeitlich realisierten Erweiterungen führen die bestehende verkehrliche Anbindung an die B314 nicht nur an ihre Belastungsgrenze, sie erschweren den Erschließungsverkehr zunehmend massiv.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker II“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim

Endgültige Fassung vom 01.04.2019

Seite 6

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Der Anschluss B314 / K6566 selbst ist auf Grund seiner Lage, seiner geometrischen Ausdehnung und der zahlreichen Zwangspunkte im unmittelbaren Umgebungsbereich nicht für die Zukunft ausreichend leistungsfähig optimierbar.

Die Erweiterung durch neue Gewerbeabschnitte u.a. mit hohem Verkehrsaufkommen ohne zusätzliche Entlastung wird auch seitens der Fachbehörden des Landratsamtes äußerst kritisch gesehen. Der vorhandene häufige Werksverkehr, welcher auch über die Straße hinweg erfolgt, verschärft die Situation noch mehr.

Ein Gewerbegebiet ist nur dann attraktiv, wenn die Logistik stimmt und das Gebiet über kurze Wege zum übergeordneten Wegenetz zu erreichen ist. Mittlerweile erfüllt der überwiegende Teil des Gewerbegebietes Horheim diese Anforderung nicht mehr. Die Gemeinde Wutöschingen befürchtet deshalb zunehmend, die Qualitätsstandards einer zukunftsfähigen und nachhaltigen verkehrlichen Erschließung nicht mehr leisten zu können. Die Folge sind massive Einbußen an der Attraktivität für diesen Standort mit verheerender Wirkung für den Wirtschaftsstandort Wutöschingen insgesamt.

Die Gemeinde Wutöschingen beabsichtigt deshalb, für das Gewerbegebiet Horheim im außerörtlichen Bereich östlich des Ortsteils Horheim eine neue Anbindung an die Bundesstraße 314 zu schaffen. Die neue Anbindungsstraße soll mit einer plangleichen Einmündung mit Linksabbiegerschutz an die B314 angeschlossen werden. In den bereits erfolgten Vorabstimmungen mit der Straßenbauverwaltung dazu hat das RP Freiburg unter Auflagen für einen dreistreifigen Ausbau der B 314 in diesem Bereich Zustimmung signalisiert. Eine Machbarkeitsstudie zum dreistreifigen Ausbau der B314 sowie der für die Genehmigung erforderliche RE-Entwurf der geplanten Anbindung liegen bereits beim RP Freiburg, Dienstsitz Bad Säckingen vor.

Die neue Anbindung an die B314 ist Teil des städtebaulichen und vom Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen am 23.10.2000 bestätigten Entwicklungskonzeptes für das Gewerbegebiet Horheim.

Neue Anbindung an die Bundesstraße 314 L-P

Die neue Anbindung an die B314 sichert als Haupterschließungsstraße die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes Horheim von Süden und damit auch die geplante Gewerbegebietserweiterung. Sie ist nach RAS 06 als angebaute Gewerbe- / Industriestraße in die Kategorie HS IV (ES IV, ES V) einzustufen.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker II“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim

Endgültige Fassung vom 01.04.2019

Seite 7

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Entlang der neuen Anbindungsstraße ist auf der Nordseite in Teilbereichen ein straßenbegleitender Gehweg vorgesehen. Der Verkehr erfolgt somit bereichsweise im Misch- und bereichsweise im Trennprinzip.

Straßenquerschnitt:	Fahrbahn	B = 6,50m
	Gehweg	B = 1,50m (einseitig Teilbereich)
	Gesamt	B = 8,15m (einschl. Bordstein)

Der gewählte Querschnitt der Fahrbahn deckt alle Ansprüche von möglichen Begegnungsfällen problemlos (maßgebender Bemessungsfall: LKW-LKW = 6,35m / 50km/h).

Die neue Anbindungsstraße soll mit einer plangleichen Einmündung mit Linksabbiegerschutz an die B314 angeschlossen werden. Dazu muss an der B314 die Fahrbahn verbreitert werden.

Gemäß den Vorgaben des Regierungspräsidiums Freiburg besteht der Bedarf die B314 langfristig dreistreifig auszubauen. Im Zuge des dreistreifigen Ausbaus soll der vorgesehene Knotenpunkt B314/ Gewerbpark Horheim planfrei umgebaut werden. Die dafür erforderlichen Flächen wurden in einer Machbarkeitsstudie ermittelt. Sie sind im Bebauungsplan „Markwiesen/ Markäcker II“ als nicht bebaubare, öffentliche Grünflächen ausgewiesen und damit für einen späteren Umbau des Knotenpunktes gesichert (s. Lageplan Blatt 2).

Kreuzung DB Strecke 4403 Lauchringen-(Weizen) Hintschingen

Die neue Anbindungsstraße kreuzt am Beginn des Straßenabschnitts die Bahnstrecke 4403 Lauchringen-(Weizen) Hintschingen der Deutschen Bahn AG bei ca. Bahn-km 2,005 (gemäß DB-Achse, Näherung) (s. Nr. 12).

5.2.2 Innere Erschließung

Der B-Planbereich „Markwiesen / Markäcker II“ ist ebenfalls Teil des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes 2000 für das Gewerbegebiet Horheim.

In der geplanten Gewerbegebietserweiterung „Markwiesen / Markäcker II“ erfolgt die innere verkehrliche Erschließung durch ein neues, ergänzendes Straßennetz. Die Verbindung zur bestehenden Bebauung erfolgt als Verlängerung der Straße Oberfeld.

Die neu geplanten Erschließungsstraßen wurden in ihrer Dimensionierung auf ein fahrgeometrisch notwendiges Mindestmaß reduziert. Mit der gewählten Konstellation wird primär die Versiegelung von Flächen begrenzt. Möglichst einfache und kurze Erschließungsstrecken sollen zu einer spürbaren Minderung der Umweltbelastung bezüglich Lärm- und Schadstoffausstoß beitragen.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker II“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim

Endgültige Fassung vom 01.04.2019

Seite 8

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Haupterschließungsstraße I-K-L

Die neue Haupterschließungsstraße bildet die Verlängerung der Anbindung an die B314 bis an die Haupterschließungsstraße I-N-F im B-Planbereich „Markwiesen / Markäcker I“. Sie ist nach RAS 06 ebenfalls als angebaute Gewerbe- / Industriestraße in die Kategorie HS IV (ES IV, ES V) einzustufen. Entlang der neuen Erschließungsstraße ist auf der Nordseite ein straßenbegleitender Gehweg vorgesehen. Der Verkehr erfolgt somit im Trennprinzip.

Straßenquerschnitt:	Fahrbahn	B = 6,50m
	Gehweg	B = 1,50m (einseitig)
	Gesamt	B = 8,15m (einschl. Bordstein)

Der gewählte Querschnitt der Fahrbahn deckt alle Ansprüche von möglichen Begegnungsfällen problemlos (maßgebender Bemessungsfall: LKW-LKW = 6,35m / 50km/h).

Haupterschließungsstraße O-K-M-N

Die neue Erschließungsstraße ergänzt das Straßennetz der Inneren Erschließung. Sie ist nach RAS 06 ebenfalls als angebaute Gewerbe- / Industriestraße in die Kategorie HS IV (ES IV, ES V) einzustufen. Entlang der neuen Erschließungsstraße ist im Streckenabschnitt K-M-N auf der Westseite / Südseite ein straßenbegleitender Gehweg vorgesehen. Im Streckenabschnitt O-K (untergeordnete Erschließungsstraße) wird auf die Anlage eines Gehweges verzichtet. Der Verkehr erfolgt somit im Trennprinzip.

Straßenquerschnitt:	Fahrbahn	B = 6,50m
	Gehweg	B = 1,50m (einseitig)
	Gesamt	B = 8,15m (einschl. Bordstein)

Der gewählte Querschnitt der Fahrbahn deckt alle Ansprüche von möglichen Begegnungsfällen problemlos (maßgebender Bemessungsfall: LKW-LKW = 6,35m / 50km/h).

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bei diesen Verkehrsflächen handelt es sich um landwirtschaftliche Wege. Zweckgebunden dienen sie der Anbindung des vorhandenen Wirtschaftswegenetzes, die Klassifizierung ist untergeordnet.

Querschnitt:	Bankett	B = 0,75m
	Fahrbahn	B = 3,50m
	Bankett	B = 0,75m
Gesamt		B = 5,00m

Das Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen der Erschließungsstraßen wird mittels Straßenablaufschächten gesammelt und über ein dichtes Leitungssystem der neu geplanten Muldenversickerung am südlichen Ende des Baugebietes zugeleitet.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker II“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim

Endgültige Fassung vom 01.04.2019

Seite 9

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Bevor das gesammelte Niederschlagswasser in die Mulde eingeleitet wird, erfolgt eine Regenwasserbehandlung, dabei werden evtl. enthaltene Verunreinigungen entfernt um das Niederschlagswasser anschließend schadlos versickern zu können.

5.3 Abwasser und Oberflächenwasser

Projektgrundlagen:

DWA → Regelwerk Abwasser, Abfall, aktuelle Ausgabe der Gesellschaft zur Förderung der Abwassertechnik e.V. (GFA) Hennef.

DIN → EN 752, Teil 1-3, aktuelle Ausgabe, Deutsches Institut für Normung e.V. Berlin.

5.3.1 Allgemein

Die angeschlossenen Gewerbegebietsflächen „Brühläcker / Bogenwies“ und Markwiesen / Markäcker I“ werden im modifizierten Trennsystem entwässert. Die Planung sieht deshalb vor, die geplante Gewerbegebietserweiterung „Markwiesen / Markäcker II“ ebenfalls im modifizierten Trennsystem zu entwässern. Die Ableitung erfolgt in die neuen Entwässerungsleitungen des GE „Markwiesen / Markäcker I“ und nachfolgend in die zentralen Behandlungsanlagen für das gesamte Gebiet.

Gemäß Abstimmung mit der Fachbehörde des Landratsamtes Waldshut wird zur Entwässerung der Gewerbegebietsflächen zu „Markwiesen / Markäcker I und II“ ein vom GEP losgelöstes Wasserrechtsverfahren durchgeführt. Die Planungen dazu sind abgeschlossen.

Zum Baugrund liegt ein Gutachten der Ingenieurgruppe Geotechnik, Lindenbergsstraße 12, 79199 Kirchzarten, vom Februar 2017 vor. Daraus geht hervor, dass die Voraussetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser gegeben sind. Beachtung muss dabei jedoch finden, dass große Flächenanteile der geplanten Gewerbegebietserweiterung „Markwiesen / Markäcker II“ innerhalb der Schutzzone IIIA zum Tiefbrunnen „Eichwald“ liegen (s. Nr. 10.).

5.3.2 Schmutzwasser

Das überplante Gelände zum B-Plan „Markwiesen / Markäcker II“ ist wenig bewegt und weist leichte Neigungen (0,5% – 1,5%) von West nach Ost und von Nord nach Süd auf. Auf Grund der flachen Topographie müssen die neu geplanten Entwässerungsleitungen überwiegend mit Mindestgefälle verlegt werden



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker II“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim

Endgültige Fassung vom 01.04.2019

Seite 10

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Das Schmutzwasser wird in Freispiegelkanälen gesammelt und zur bestehenden Hebeanlage am südlichen Ende des Gebietes „Markwiesen / Markäcker I“ geleitet. Die Hebeanlage fördert das gesammelte Abwasser anschließend zum bestehenden Verbandssammler auf der Ostseite der Wutach und nachfolgend über den Verbandssammler zur Kläranlage.

Alle Leitungen können das Abwasser im Freispiegelgefälle ableiten. Geplant sind Rohre mit Kreisprofil in der Dimensionierung DN 200 mm für die Sammelleitungen. Die Anschlussleitungen sind bedarfsabhängig in der Dimensionierung DN 150 / 200mm auszuführen.

Die Kontrolle und Revision erfolgt über begehbare Kontrollschächte in regelmäßigen Abständen (ca. 50m), an den jeweiligen Richtungsänderungen und an den Haltungenenden.

5.3.3 Niederschlagswasser

Die in Gewerbegebieten relativ hohen Anteile befestigter Flächen erfordern, in Verbindung mit überwiegendem Mindestgefälle, große Leitungsdurchmesser. Daher und zur Beibehaltung einer ausgeglichenen Wasserbilanz, vor und nach Bebauung, soll das anfallende Niederschlagswasser dezentral und zentral versickert werden. Dadurch wird das anfallende Niederschlagswasser, durch Verdunstung und Versickerung, wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt. Dies hat positive Auswirkungen was die Grundwasserneubildung betrifft und verbessert gleichzeitig das lokale Kleinklima. Außerdem werden dadurch Lebensräume für Insekten und Kleinlebewesen, innerhalb bebauter Gebiete geschaffen.

Ein großer Teil zum B-Plan „Markwiesen / Markäcker II“ liegt in der Schutzzone III A zum Tiefbrunnen „Eichwald“ (s. Nr. 10). Trotzdem ist die Versickerung von Niederschlagswasser aus Dachflächen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen zum Schutz des Grundwassers möglich. Innerhalb der Schutzzone wird lediglich dezentral auf den privaten Grundstücksflächen versickert. Dabei wird durch den Bebauungsplan geregelt, wie mit dem Niederschlagswasser, in Abhängigkeit der Herkunftsfläche, umzugehen ist. Die zentralen Anlagen zur Regenwasserbehandlung und Versickerung, liegen alle außerhalb der Schutzzone des Tiefbrunnens.

Grundsätzlich muss in Baden-Württemberg das zu versickernde Niederschlagswasser über eine belebte, mindestens 30cm starke Oberbodenschicht versickert werden, evtl. vorhandene Schadstoffe werden dadurch herausgefiltert und weitgehend abgebaut. Dadurch wird das Grundwasser geschützt. Ausnahmsweise können auch technische Lösungen, die eine entsprechende Zulassung vorweisen, als Ersatz für die belebte Oberbodenschicht eingesetzt werden.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker II“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim

Endgültige Fassung vom 01.04.2019

Seite 11

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Dies hat meist Vorteile hinsichtlich des geringeren Flächenbedarfs, jedoch geht meist ein höherer Wartungs- und Unterhaltungsaufwand damit einher. Deshalb sollten solche Lösungen nur ausnahmsweise zur Anwendung kommen.

Gemäß Baugrundgutachten steht unter dem bis ca. 0,4m starken Oberboden meist eine bindige Decklage mit einer Mächtigkeit von 0,4m bis zu 1,0 an. Die Erdstoffe der Decklage sind nicht für das Versickern von Wasser geeignet, vorhandene dichtere Bodenschichten (Störschichten) sind deshalb im Bereich der neuen Versickerungsanlagen zu entfernen und durch geeignetes Filtermaterial (Kies) zu ersetzen. Die darunter liegenden Schwarzwaldkiese weisen sowohl eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit, als auch eine hohe Filterfähigkeit auf. Damit ist das Versickern von Niederschlagswasser grundsätzlich möglich. Die Filterfähigkeit der Schwarzwaldkiese sorgen auch für eine weitere reinigende Wirkung durch das Durchströmen des Erdreichs, bis zum Grundwassereintritt.

Der Gewässerkundeatlas des Landes Baden-Württemberg verzeichnet für den betrachteten Bereich einen Grundwasser-Flurabstand von ≥ 13 m. Damit liegt der Grundwasserspiegel in einer für die Baugebietserschließung nicht weiter relevanten Tiefe.

Damit eine schadlose Versickerung erfolgen kann, muss das gesammelte Niederschlagswasser eine Regenwasserbehandlungsanlage durchlaufen, bevor es dem Grundwasser zugeführt werden darf. Im Weiteren sind Havarie-Schutzvorkehrungen vorzusehen.

Geplant ist der Einbau von Rohren mit Kreisprofil DN 300mm bis DN 800mm in den Haupt-/Sammelleitungen und von DN 200mm bis 300mm in den Hausanschlussleitungen vorgesehen.

Die Kontrolle und Revision der Haupt-/Sammelleitungen erfolgt über begehbare Kontrollschächte in regelmäßigen Abständen (ca. 50m), an den jeweiligen Richtungsänderungen und an den Haltungenenden. Im Zuge der öffentlichen Erschließungsarbeiten werden auf jedem Grundstück die Hausanschlusskontrollschächte mitgebaut. Damit wird eine einheitliche Qualität und Ausführung gewährleistet.

Niederschlagswasser öffentlicher Verkehrsflächen

Der Oberflächenabschluss der Erschließungsstraßen bildet eine Deckschicht aus Asphalt (wasserdicht). Die Fahrbahn wird beidseitig durch Randeinfassungen (Bordsteine) mit Anschlag begrenzt. Das Niederschlagswasser wird mittels Straßeneinläufen gesammelt und über ein dichtes Leitungssystem der zentralen Anlage zur Regenwasserbehandlung, am südlichen Ende des Baugebietes, zugeleitet.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker II“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim

Endgültige Fassung vom 01.04.2019

Seite 12

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Niederschlagswasser privater Grundstücke

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist dezentral zu versickern. Die Regenwassersammlung und Nutzung mittels Zisternen wird empfohlen. Das Wasser kann beispielsweise zur Bewässerung der Grünanlagen verwendet werden. Weiter kann es Vorteile bieten das gesammelte Niederschlagswasser der Dachflächen innerhalb, von Produktionen oder bei erhöhten Brandschutzanforderungen weitergehend zu nutzen.

Mit dem Niederschlagswasser der privaten Verkehrsflächen ist je nach verkehrlicher Belastung, unterschiedlich zu verfahren. PKW- Stellplatzflächen ohne häufigen Fahrzeugwechsel sind beispielsweise mit Rasengittersteinen, oder Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässig zu befestigen. Das überschüssige Niederschlagswasser ist breitflächig in angrenzende Grünflächen oder in bewachsene Mulden abzuleiten, in denen es schadlos versickern kann. Das Niederschlagswasser von Hofflächen, die hauptsächlich durch PKW's befahren werden, ist in angrenzende Grünflächen oder in bewachsene Mulden abzuleiten, in denen es schadlos versickern kann.

Alle Anlagen sind letztlich mit einem Notüberlauf auszustatten, der an die Regenwasserkanalisation anzuschließen ist. Der Anschlusszwang kann entfallen, wenn innerhalb des Entwässerungsgesuchs eine sog. Überflutungsprüfung durchgeführt und die erforderlichen rechnerischen Nachweise zur ausreichenden Überflutungssicherheit erbracht werden.

Alles andere Niederschlagswasser, das nicht durch die o.g. Festsetzungen geregelt wird, gilt bis auf gesonderten Nachweis, als behandlungsbedürftig. Damit ist wie folgt zu verfahren:

- Übergabe des behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers an die öffentliche Regenwasserkanalisation.
- Der Umgang mit dem Niederschlagswasser stark belasteter Flächen, muss im Einzelfall durch die Genehmigungsbehörden geprüft werden. Beispielsweise könnten hier Maßnahmen wie Schmutzfangzellen, etc., sinnvoll zur dezentralen Vorbehandlung auf dem Grundstück eingesetzt werden, bevor das Niederschlagswasser der Regenwasserkanalisation zugeführt wird.

5.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung innerhalb der geplanten Gewerbegebietserweiterung „Markwiesen / Markäcker II“ erfolgt über die Erweiterung der bestehenden WV-Leitungen in der Industriestraße und der Erschließungsstraße Oberfeld.

Die neuen WV-Leitungstrassen verlaufen in den neuen Erschließungsstraßen parallel zu den Anlagen der Entwässerung für Schmutz- und Oberflächenwasser.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker II“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim

Endgültige Fassung vom 01.04.2019

Seite 13

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Geplant sind neue Hauptleitungen aus duktilem Guss DN 100 mm mit Hausanschlussleitungen DN 65/40 mm. Die Regulierung des Systems ist durch Strecken- und Hausanschlussschieber gewährleistet.

Für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist als Grundversorgung eine Wassermenge von 96 m³/h über mind. 2 Stunden bei einem Mindestbetriebsdruck von 1,5 bar im Umkreis von 300 m erforderlich. Für Betriebe mit hoher Brandlast erhöht sich dieser Anspruch auf 192 m³/h über mind. 2 Stunden.

Das vorhandene WV-Leitungsnetz garantiert ausreichende Druckverhältnisse auch über längere Zeiträume. In Verbindung mit der Anordnung von leistungsfähigen Überflurhydranten (DN 100) in einem abgestimmten Aktionsradius ist die Löschwasserversorgung im B-Planbereich „Markwiesen / Markäcker II“ gesichert.

5.5 Stromversorgung

Zur Stromversorgung des geplanten Gewerbegebietes „Markwiesen / Markäcker II“ ist je nach Bedarf der Betriebsansiedlungen die Installation von zusätzlichen Trafostationen erforderlich. Die Anordnung innerhalb des B-Planbereiches erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger im weiteren Verfahren.

Die vorhandenen Versorgungsnetze der Regionalwerk Hochrhein GmbH & Co. KG (Stromversorgung, Straßenbeleuchtung) werden erweitert. Innerhalb der neuen Baulandflächen erfolgt die Verteilung parallel zu den übrigen Versorgungsleitungen innerhalb öffentlicher Flächen (Straßen und Wege).

Für Niederspannungsleitungen ist generell die Erdverlegung vorgeschrieben.

5.6 Sonstige Versorgungsträger

In den angrenzenden Gewerbegebietsflächen befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom, der bnNetze GmbH und Leerrohre zur Breitbandversorgung. Die Versorgungsleitungen dazu verlaufen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Industriestraße und der Straße Oberfeld. Die bestehenden Versorgungsanlagen können erweitert werden.

6. Altlasten

Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes „Markwiesen / Markäcker II“ sind keine Altlasten bekannt.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker II“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim

Endgültige Fassung vom 01.04.2019

Seite 14

Teil B BEGRÜNDUNG Fortsetzung...

7. Bebauung und Nutzung

Für den Bereich der geplanten Gewerbegebietserweiterung „Markwiesen / Markäcker II“ wird entsprechend dem Planungsziel als Art der Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude.
- Tankstellen.
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausgeschlossen werden:

- Vergnügungsstätten.
- Betriebe und Einrichtungen mit erotischem Hintergrund, gleichgültig in welcher rechtlichen Form sie betrieben werden.
- Spielhallen und Spielgeschäfte jeglicher Art.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Spielhallen ist deshalb erforderlich, weil ansonsten das städtebauliche Erscheinungsbild und die vielfältigen Funktionen des Gewerbegebiets gefährdet würden. Die Ansiedlung derartiger Einrichtungen würde im Weiteren die städtebauliche Ordnung gefährden und damit zwangsläufig auch zu einem Attraktivitätsverlust des Gewerbegebiets führen.

Die Lage und Ausdehnung der B-Planfläche „Markwiesen / Markäcker II“ folgt den Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes von 2000 zum Gesamtgebiet. Im B-Plangebiet eine abweichende Bauweise (max. 75m) festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch städtebaulich abgestimmte Baugrenzen großflächig festgesetzt. Diese Festsetzungen ermöglichen den flexiblen Umgang mit individuellen Bauabsichten, Grundstücksteilungsgrenzen werden nicht festgesetzt. Die im B-Plan (s. Lageplan Blatt 2) dargestellten Grundstückszuschnitte (dünne Strichlierung) sind nicht verbindlich, sie stellen die mögliche Aufteilung des B-Planbereiches gemäß aktueller Interessenslage dar.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker II“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim

Endgültige Fassung vom 01.04.2019

Seite 15

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl in Verbindung mit der maximalen Gebäudehöhe als Höchstgrenze festgesetzt. Die gewählten Festsetzungen berücksichtigen dabei die notwendigen Freiflächen für Andienung, Umtrieb, Logistik und betriebsbezogener Parkierung.

Die höhenmäßige Begrenzung der räumlichen Bausubstanz erfolgt durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe, die Eintragungen im Bebauungsplan (s. Lageplan Blatt 2) sind verbindlich. Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude ist die fertige Erdgeschossfußbodenhöhe in m über NN (s. Lageplan Blatt 2), die festgesetzten Höhen liegen über dem HQExtrem-Horizont der Hochwassergefahrenkarte. Bei nicht variablen Festsetzungen sind Abweichungen nach oben bis +20cm zur Optimierung der Umgebungsflächen zulässig.

Dach-Aufbauten sind nur zulässig, wenn sie für den Betrieb und/oder die Betriebstechnik zwingend erforderlich sind. Die Beurteilung dazu erfolgt im Bauantragsverfahren.

Zur Gewährleistung übersichtlicher Straßenräume und angestrebter städtebaulicher Qualität sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stell- /Parkplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, mit begrüntem, teilbegrüntem oder wasserdurchlässig befestigten Belägen zulässig (s. Teil C II, Nr. 2, Örtliche Bauvorschriften, Teil C IV, Nr. 6.2).

Im Bereich des Bebauungsplanes „Markwiesen / Markäcker II“ werden keine Dachformen vorgeschrieben. Die maximale Dachneigung wird mit 25° festgesetzt. Für sehr flach geneigte Dächer (bis 10°) wird zur Rückhaltung / Retention von Niederschlagswasser eine extensive Dachbegrünung empfohlen (s. Örtliche Bauvorschriften, Teil C IV, Nr. 1.1.3).

Die Baulandflächen im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes „Markwiesen / Markäcker II“ sollen den vielfältigsten Bedürfnissen der zu erwartenden Betriebsstrukturen Rechnung tragen. Dabei bieten die Festsetzungen des B-Planes bezüglich unterschiedlicher Bauabsichten und Flächenbedürfnissen ein hohes Maß an Flexibilität und Individualität. Die großzügig festgesetzten Baugrenzen erlauben eine auf den jeweiligen Betriebsablauf abgestimmte, in die Zukunft orientierte und entwicklungsfähige Nutzung. Sie ermöglichen im Weiteren den Bau funktionsgerechter Produktions-, Fertigungs- und Lagergebäude entsprechend den gewünschten Nutzungsansprüchen.

Das in einem Gewerbegebiet zulässige betriebsbezogene Wohnen erfordert die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse. Die gewählten Festsetzungen sind auf diese Belange abgestimmt.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker II“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim

Endgültige Fassung vom 01.04.2019

Seite 16

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

8. Hochwasserschutz

Nach dem aktuellen Stand der amtlichen Hochwassergefahrenkarte ist das Gewerbegebiet Horheim südlich des Mühlkanals bereichsweise Überschwemmungsgebiet zur Wutach und zum Mühlkanal. D.h. das Gebiet ist durch ein HQ100 und HQExtrem teilweise überflutungsgefährdet.

Die Gemeinde Wutöschingen hat in Abstimmung mit der zuständigen Wasserrechtsbehörde (Landratsamt Waldshut) ein Konzept zur Lösung der Hochwasserproblematik im betrachteten Bereich erarbeitet. Das Konzept sieht vor, das Gewerbegebiet Horheim entlang der Wutach südlich des Mühlkanals hochwasserfrei zu gestalten, dazu sind verschiedene bauliche Veränderungen notwendig.

Zum Antrag der Genehmigungsplanung vom 26.04.2017 wurde am 03.07.2017 die wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung durch das Landratsamt WT erteilt.

Das Hochwasserschutzkonzept wird im Zuge der Erschließung des Plangebietes „Markwiesen / Markäcker I“ noch in 2018 umgesetzt. Das Gebiet zum B-Planbereich „Markwiesen / Markäcker II“ ist mit der Umsetzung des o.g. Schutzkonzeptes vor einem HQ100-Hochwasser geschützt. Die im B-Plan festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe der neuen Bebauung liegt zudem über dem in der Hochwassergefahrenkarte definierten HQExtrem-Hochwasserhorizont.

9. Naturhaushalt und Landschaft

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird das Gebiet zum B-Plan „Markwiesen / Markäcker II“ auf seine Funktion im Naturhaushalt sowie auf Veränderungen und Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt untersucht, welche mit der Schaffung des geplanten Baugebietes verbunden sind. Diese Untersuchungen wurden im Zuge einer Umweltprüfung (UP) gem. §§ 1, Abs. 8 und 2, Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im Teil E den B-Planunterlagen beigelegt.

10. Wasserschutzgebiet

Die Gewerbegebietserweiterung „Markwiesen / Markäcker II“ liegt mit einem großen Teilbereich in der Schutzzone IIIA zum Tiefbrunnen „Eichwald“ der Gemeinde Wutöschingen. Auf das Schutzgebiet und die Vorgaben der dazugehörigen Rechtsverordnung vom 28.02.99 wird hiermit hingewiesen.

Zum Schutz des Grundwassers sind in diesem Bereich die Verwendung von Recycling-Materialien und das Ablagern von Baustoffresten untersagt. Evtl. Restriktionen zur Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bezogen auf das jeweilige Bauvorhaben im Bauantrag nachzuweisen und in der Genehmigung festzuschreiben.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker II“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim

Endgültige Fassung vom 01.04.2019

Seite 17

Teil B

BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

11. Baugrund

Zum Baugrund liegt ein Gutachten der Ingenieurgruppe Geotechnik, Lindenbergrstraße 12, 79199 Kirchzarten, vom Februar 2017, ergänzt zur neuen Anbindung an die B314 vom März 2018 vor. Daraus geht hervor, dass die Voraussetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser gegeben sind.

Gemäß Baugrundgutachten steht unter dem bis ca. 0,4m starken Oberboden meist eine bindige Decklage mit einer Mächtigkeit von 0,4m bis zu 1,0 an. Die Erdstoffe der Decklage sind nicht für das Versickern von Wasser geeignet, vorhandene dichtere Bodenschichten (Störschichten) sind deshalb im Bereich der neuen Versickerungsanlagen zu entfernen und durch geeignetes Filtermaterial (Kies) zu ersetzen. Die darunter liegenden Schwarzwaldkiese weisen zum einen eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit, als auch eine hohe Filterfähigkeit auf.

Der Gewässerkundatlas des Landes Baden-Württemberg verzeichnet für den betrachteten Bereich einen Grundwasser-Flurabstand von ≥ 13 m.

Die umwelttechnischen Untersuchungen zeigen auf, dass der Baugrund geogen bedingt durch Arsen belastet ist. Auf Grund der im Planungsgebiet festgestellten erhöhten Arsengehalte muss davon ausgegangen werden, dass der im Planungsgebiet bei Baumaßnahmen anfallende Erdaushub nicht uneingeschränkt verwertet werden darf.

Anfallender Erdaushub wird im Planungsgebiet so weit wie möglich weiterverwendet. Sollte bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub aus dem Planungsgebiet abgefahren werden müssen, sind die Vorgaben der VwV Boden des UM B-W zu beachten und die Vorgaben der Fachbehörde dazu (s. Teil C III, Nr. 3) entsprechend umzusetzen.

Das Gutachten wird Bestandteil des Kaufvertrages zu den Grundstücken, die Einsichtnahme bei der Gemeindeverwaltung Wutöschingen ist jederzeit möglich.

12. DB Strecke 4403 Lauchringen-(Weizen) Hintschingen

Die Gemeinde Wutöschingen beabsichtigt, für das Gewerbegebiet Horheim im außerörtlichen Bereich östlich des Ortsteils Horheim eine neue Anbindung an die Bundesstraße 314 zu schaffen (s. auch Nr. 5.2.1).

Die neue Anbindungsstraße kreuzt am Beginn des Straßenabschnitts die Bahnstrecke 4403 Lauchringen-(Weizen) Hintschingen der Deutschen Bahn AG bei ca. Bahn-km 2,005 (gemäß DB-Achse, Näherung). Da es sich um eine stark untergeordnete, wenig befahrene Strecke handelt, ist ein beschränkter, schienengleicher Bahnübergang mit Lichtsignalanlage und bahngerechter Beschilderung geplant.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker II“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim

Endgültige Fassung vom 01.04.2019

Seite 18

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Die neue Kreuzungsstelle der Bahnstrecke 4403 ist als Verlegung des ca. 300m weiter südlich gelegenen schienengleichen Bahnüberganges „Eichwiesen“ zu sehen. Im Zuge der neuen Kreuzungsstelle / Bahnüberganges wird das umgebende Wirtschaftswegenetz neu geordnet, sodass auch der ca. 500m nördlich gelegene schienengleiche Bahnübergang „Oberfeld“ entfallen kann.

Die Bahnstrecke 4403 Lauchringen-(Weizen) Hintschingen ist an die Bahnbetriebe Blumberg GmbH & Co.KG (Sauschwänzle Bahn) verpachtet. Mit dem Schienenbaulasträger wird eine Eisenbahnkreuzungsvereinbarung geschlossen.

Die Genehmigung wird über ein Planfeststellungsverfahren eingeholt.

13. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Die Schaffung neuer Gewerbegebietsflächen ist der Gemeinde Wutöschingen ein dringendes Anliegen weshalb eine möglichst zeitnahe Umsetzung der geplanten Gewerbegebietserweiterung „Markwiesen / Markäcker II“ gewünscht ist.

Dabei entstehen vorwiegend Kosten für die Erschließung. Ein Teil dieser Kosten kann über Erschließungsbeiträge beziehungsweise Kostenaufschläge auf die Grundstückspreise wieder eingenommen werden. Der Bebauungsplan soll Grundlage für die Grenzregelung und die Erschließung sowie für die Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für Grundstücke werden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

14. Kosten

Auf der Grundlage der Entwurfsplanung wurden folgende Kosten zur Erschließung der Gewerbegebietserweiterung „Markwiesen / Markäcker II“ ermittelt:

Innere Erschließung

1. Straßenerstellung einschl. Beleuchtung	855.000,00 €
2. Kanalisation – Mod. Trennsystem (SK-RK)	460.000,00 €
3. Trink- Löschwasserversorgung	150.000,00 €
4. Regenwasserbehandlung	270.000,00 €
1.-4. Zwischensumme	1.735.000,00 €

Äußere Erschließung

5. Anbindung B314	640.000,00 €
6. Kanalisation MTS (i.Z.der VA)	160.000,00 €
7. Trink- Löschwasserversorgung	30.000,00 €
8. Ablösebeitrag Bund AS B314	196.000,00 €
5.-8. Zwischensumme	1.026.000,00 €
1.-8. Baukosten gesamt	2.761.000,00 €



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker II“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim

Endgültige Fassung vom 01.04.2019

Seite 19

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Wutöschingen, den 01.04.2019

Georg Eble
Bürgermeister



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker II“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim

Endgültige Fassung vom 01.04.2019

Seite 1

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

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

I. **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen** gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. **Art der baulichen Nutzung**
gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m §§ 1-15 BauNVO
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend dem Planungsziel folgende Nutzung festgesetzt:
 - 1.1 **Gewerbegebiet (GE)**
gem. § 8 BauNVO
 - 1.1.1 Zulässig sind:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
 - Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude.
 - Tankstellen.
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - 1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 - 1.1.3 Ausgeschlossen werden:
 - Vergnügungsstätten.
 - Betriebe und Einrichtungen mit erotischem Hintergrund.
 - Spielhallen und Spielgeschäfte jeglicher Art.
 - 1.2 **Verkehrsflächen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
 - 1.3 **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
 - 1.4 **Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker II“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim

Endgültige Fassung vom 01.04.2019

Seite 2

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN *Fortsetzung...*

- 1.5 **Grünflächen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- 1.6 **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
gem. § 9 Abs. 1, Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
- 1.7 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
2. **Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 19 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Geschossflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhe als Höchstgrenze im Lageplan (Blatt 2) bestimmt.
3. **Höhe der baulichen Anlagen**
gem. § 9 Abs. 3 BauGB
 - 3.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird mit OK = +12,00m / 14,00m ab OK FFB EG verbindlich im B-Plan (Blatt 2) festgelegt.
 - 3.2 Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude ist die Erdgeschossfußbodenhöhe ($\pm 0,00$ = OK FFB EG = m ü. NN (s. Lageplan Blatt 2). Bei nicht variablen Festsetzungen sind Abweichungen nach oben bis +20cm zur Optimierung der Umgebungsflächen zulässig.
4. **Bauweise**
gem. § 22 BauNVO
Als Bauweise ist die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt (s. Lageplan Blatt 2). Zulässig sind bei abweichender Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge bis max. 75 m.
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 (Blatt 2) festgesetzt.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker II“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim

Endgültige Fassung vom 01.04.2019

Seite 3

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN *Fortsetzung...*

- 7. Nebenanlagen
gem. § 14 BauNVO**
 - 7.1 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 7.2 Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
 - 7.3 Windkraftanlagen werden gem. § 14 BauNVO ausgeschlossen.
- 8. Garagen, Carports und Stellplätze
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO**
 - 8.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 8.2 Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen möglich. Die Mindestanzahl der zu leistenden Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums (VwV Stellplatz).
- 9. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB**

Bei den ausgewiesenen Flächen handelt es sich um freizuhaltende Sichtdreiecke zur Verkehrssicherheit an Einmündungen von Straßen und Wegen.
- 10. Regenwasserbewirtschaftung**
 - 10.1 Niederschlagswasser der Dach- und privaten Verkehrsflächen

Im B-Plangebiet „Markwiesen / Markäcker II“ wird festgesetzt, das Niederschlagswasser der Dachflächen dezentral zu versickern. Mit dem Niederschlagswasser der privaten Verkehrsflächen ist je nach verkehrlicher Belastung, unterschiedlich zu verfahren. PKW- Stellplatzflächen ohne häufigen Fahrzeugwechsel sind beispielsweise mit Rasengittersteinen, oder Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässig zu befestigen. Das überschüssige Niederschlagswasser ist breitflächig in angrenzende Grünflächen oder in bewachsene Mulden abzuleiten, in denen es schadlos versickern kann. Das Niederschlagswasser von Hofflächen, die hauptsächlich durch PKW's befahren werden, ist ebenfalls in angrenzende Grünflächen oder in bewachsene Mulden abzuleiten, in denen es schadlos versickern kann.
 - 10.2 Versickerungsmulden

Die Versickerungsmulden sind mit einer belebten Oberbodenschicht mit mind. 30cm Stärke abzudecken. Sie sind mit einem Notüberlauf zu versehen, welcher in die Trennkanalisation entwässert. Der Anschluss hat am Regenwasserkanal zu erfolgen. Vorhandene dichtere Bodenschichten (Störschichten) im Bereich der neuen Versickerungsanlagen sind zu entfernen und durch geeignetes Filtermaterial (Kies) zu ersetzen.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker II“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim

Endgültige Fassung vom 01.04.2019

Seite 4

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

- Alternative Versickerungsanlagen (Flächenversickerungen, technische Versickerungssysteme, etc.) können angewandt werden, sind im Vorfeld aber mit den Genehmigungsbehörden abzustimmen.
- 10.3 Zisternen
Ergänzend zur Versickerung wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in geeigneten Behältern (Zisternen) zu sammeln und zu bewirtschaften (z.B. zur Bewässerung der Grünflächen). Die Behälter müssen mit einem Notüberlauf ausgestattet sein, welcher in die o.g. Versickerungsmulden entwässert.
- 10.4 Alternativ ist auch die Verwendung von Niederschlagswasser innerhalb von Produktionen, oder zur Erfüllung erhöhter Brandschutzanforderungen, zulässig. Die dazu eingesetzten Verfahren, Bauwerke und Wassermengen, sind im Vorfeld mit den Genehmigungsbehörden abzustimmen.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker II“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim

Endgültige Fassung vom 01.04.2019

Seite 5

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

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

Die nachfolgenden Beschreibungen stellen das Ergebnis der Umweltprüfung (Teil E) 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. notwendige Auffüllungen sind soweit möglich mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen. 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 durch Zufahrten und Lagerflächen ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Zur Verminderung der Versiegelung ist für PKW Fahr- und Parkflächen eine Befestigung mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Drainpflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) 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.
 - 4.3 Die Beleuchtung soll durch insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED warmweiß) in nach unten strahlenden Gehäusen erfolgen.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker II“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim

Endgültige Fassung vom 01.04.2019

Seite 6

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

4.4 Die Rodung von Gehölzen darf nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Zur Gewährleistung dieser Sachverhalte erfolgen die Rodungsarbeiten in Abstimmung mit einem Gutachter vor Ort. Vor den Rodungsarbeiten sind die Gehölze nach Nestern und Nisthöhlen abzusuchen.

5. Grundwasser/ Versickerung

Zum Schutz des Grundwassers sind die Bestimmungen der Rechtsverordnung zur Trinkwasserschutzzone IIIA des Tiefbrunnens „Eichwald“ zu berücksichtigen.

Unbelastetes oder nur geringfügig belastetes Niederschlagswasser aus Dach-, Hof- und Verkehrsflächen wird über eine belebte Oberbodenschicht versickert (Versickerungsmulden, Versickerung in der geplanten Retentionsmulde).

Zur schadlosen Versickerung muss das gesammelte Niederschlagswasser eine Regenwasserbehandlungsanlage durchlaufen, bevor es dem Grundwasser zugeführt werden darf. Es sind außerdem Havarie-Schutzvorkehrungen vorzusehen.

6. Gestaltung von unbebauten Grundstückflächen

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

6.2 Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Grünflächenanteil muss mindestens 20% der Gesamtgrundstücksfläche betragen.

7. Dachbegrünung

Für flach geneigte Dächer (bis 10°) wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

8. Stellplatzflächen

Grundsätzlich sind auf den Grundstücken bei zusammenhängenden Stellplatzflächen je angefangene 5 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum in eine zu begrünende Baumscheibe (Größe mind. 2,0 m x 2,0 m) zu pflanzen und gegen Befahren zu schützen.

9. Pflanzfestsetzungen

In den privaten Grundstücken sind entlang der Straßen gemäß Lageplan Blatt 2 Bäume zu pflanzen. Die Anzahl zu den jeweiligen Straßenabschnitten ist verbindlich, die Standorte sind frei wählbar.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker II“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim

Endgültige Fassung vom 01.04.2019

Seite 7

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

10. Pflanzarten

Zur Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte Laubgehölze (Laubbäume, Obstbäume, Sträucher) zu verwenden. Es sind nur Koniferen bis max. 2,00m Höhe zulässig.

11. Zeitpunkt der Pflanzung/ Pflege

- 11.1 Die durch die Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme herzustellen.
- 11.2 Alle Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und 1 bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

12. Mindestpflanzqualitäten

Private Flächen:

Laubbäume: Hochstämme, 2 x verpfl., Stammumfang 14-16 cm

Obstbäume: Hochstämme, 2 x verpfl., Stammumfang 10-12 cm

13. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

A1: Umwandlung intensiver Ackerfläche in eine öffentliche Grünfläche (Magerwiese).

A2: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen entlang der Straßen des B-Plangebietes.

A3: Entsiegelung von versiegelten sowie geschotterten Straßen und Wegeflächen.

A4: Begrünung der Retentionsmulde mit einer Magerwiese.

E1: Gewässerrandstreifen am Ehrentalbach (Ökokontomaßnahme 01).

E2: Entwicklung einer Magerwiese am Grundloch (Ökokontomaßnahme 02).

E3: Waldumwandlung am Ehrentalbach (Ökokontomaßnahme 03).

E4: Waldumwandlung Gewinn Einfang (Ökokontomaßnahme 04)

E5: Magerwiese am Ortsrand von Wilmendingen.

E6: Magerwiese an der Kirche Degernau



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker II“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim

Endgültige Fassung vom 01.04.2019

Seite 8

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

E7: Entwicklung eines Magerrasens am Flächennaturdenkmal „Rebler“ in Horheim.

E8: Alt- und Totholzkonzept auf Flurstück 1207, Gemarkung Schwerzen.

E9: Alt- und Totholzkonzept Scheckenhalde, Distrikt Eichberg.

E10: Rückbau von Sohlschwellen in der Wutach zwischen Gewerbegebiet „Untere Mühlewiesen“ in Degernau und dem Anwesen „Schattenmühle“.

14. Pflanzungen im Bereich von Bahnanlagen

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzernrichtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen“. Die für die Planung erforderliche Richtlinie 882 kann bei der folgenden Stelle bezogen werden:

DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und Kommunikationsdienste
Informationslogistik
Kriegsstraße 136
76133 Karlsruhe
Tel.0721-978-5965
Fax 0721-938-5509
E-Mail: zrwd@deutschebahn.com



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker II“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim

Endgültige Fassung vom 01.04.2019

Seite 9

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

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

1. PLANVORLAGE

Die Bauantragsunterlagen müssen zwingend folgende Angaben / Eintragungen beinhalten:

- 1.1 Darstellung des bestehenden und des geplanten Gelände-
verlaufes in allen Gebäudeschnitten und Ansichten (entlang der
Umfassungswände).
- 1.2 Darstellung der bestehenden oder geplanten Höhen der zuge-
ordneten Erschließungsstraße in allen Gebäudeschnitten und
Ansichten.

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 benach-
richtigen. 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 Verkür-
zung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungs-
widrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der
Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist
zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3. Baugrund

Zum Baugrund liegt ein Gutachten der Ingenieurgruppe Geo-
technik, Lindenbergsstraße 12, 79199 Kirchzarten, vom Februar
2017 vor. Daraus geht hervor, dass die Voraussetzungen für die
Versickerung von Niederschlagswasser gegeben sind.

Gemäß Baugrundgutachten steht unter dem bis ca. 0,4m starken
Oberboden meist eine bindige Decklage mit einer Mächtigkeit von
0,4m bis zu 1,0 an. Die Erdstoffe der Decklage sind nicht für das
Versickern von Wasser geeignet, vorhandene dichtere Boden-
schichten (Störschichten) sind deshalb im Bereich der neuen
Versickerungsanlagen zu entfernen und durch geeignetes Filter-
material (Kies) zu ersetzen. Die darunter liegenden Schwarzwald-
kiese weisen zum einen eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit,
als auch eine hohe Filterfähigkeit auf.

Die umwelttechnischen Untersuchungen zeigen auf, dass der
Baugrund geogen bedingt durch Arsen belastet ist.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker II“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim

Endgültige Fassung vom 01.04.2019

Seite 10

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

Die Vorgaben der VwV Boden des UM B-W und die folgenden Vorgaben der Fachbehörde sind zu beachten:

- Der bei Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist im Rahmen der Baumaßnahme auf dem Baugrundstück so weit wie möglich wieder zu verwenden (Massenausgleich).
- Der bei den Baumaßnahmen im Planungsgebiet anfallende Erdaushub ist auf Grund geogen erhöhter Arsengehalte nicht uneingeschränkt verwertbar. Eine Ablagerung des Erdaushubes z. B. zur Auffüllung und Rekultivierung in einer der umliegenden Kiesgruben ist nur zulässig, wenn durch repräsentative Untersuchungen nachgewiesen ist, dass der Erdaushub unbelastet ist und die Zuordnungswerte Z 0 nach der Tabelle 6-1 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) vom 14. März 2007 einhält.
- Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub vom Baugrundstück abgefahren werden, sind die Verwertungs- bzw. die Entsorgungsmöglichkeiten durch repräsentative Bodenuntersuchungen (z.B. im Zuge eines Baugrundgutachtens) vorab zu klären.

Das Gutachten zum Baugrund wird Bestandteil des Kaufvertrages zu den Grundstücken, die Einsichtnahme bei der Gemeindeverwaltung Wutöschingen ist jederzeit möglich.

4. **Wasserschutzgebiet**

Die Gewerbegebietserweiterung „Markwiesen / Markäcker II“ liegt mit einem großen Teilbereich in der Schutzzone III A zum Tiefbrunnen „Eichwald“ der Gemeinde Wutöschingen. Auf das Schutzgebiet und die Vorgaben der dazugehörigen Rechtsverordnung vom 28.02.99 wird hiermit hingewiesen.

Zum Schutz des Grundwassers sind in diesem Bereich die Verwendung von Recycling-Materialien und das Ablagern von Baustoffresten untersagt.

Evtl. Restriktiven zur Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bezogen auf das jeweilige Bauvorhaben im Bauantrag nachzuweisen und in der Genehmigung festzuschreiben.

5. **DB-Strecke 4403 Lauchringen-Weizen (Hinweis)**

Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf bahn typische Immissionen wie Lärm, Staub, Funkenflug usw. geltend gemacht werden.

Versickerungen im Bereich von Bahnanlagen dürfen keine negativen Auswirkungen auf die Anlagen der Bahn und/oder den Bahnbetrieb haben, ggf. ist dies durch entsprechende Gutachten zu belegen.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker II“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim

Endgültige Fassung vom 01.04.2019

Seite 11

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG sowie auch der Pächter der Bahnstrecke frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.

Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Da hier auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb des Bahngeländes verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen. Alle Beteiligungen und Anfragen sind dann an die folgende Stelle zu richten:

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien, CS.R-SW- L(A)
Gutschstraße 6
76137 Karlsruhe"

Ergänzende Stellungnahme vom 21.12.2018

Gegen die o.g. Baumaßnahme bestehen aus Sicht des RN keine grundsätzlichen Einwendungen. Es sind jedoch folgende Bedingungen bei der Bauausführung zu beachten.

- Gleisflächen der DB AG dürfen grundsätzlich vor und während der Maßnahme nicht betreten oder für Materiallagerung oder -umschlag benutzt werden. Eine ständig geschlossene Abgrenzung (Bauzaun,...) zum Eisenbahn-Gefahrenbereich ist während der gesamten Maßnahme vorzusehen.
- Für jeglichen Einsatz von Kränen, Betonpumpen, Hubsteigern und ähnlichem ist vorab mit der DB Netz AG eine Kran-/Maschinenvereinbarung abzuschließen - auch wenn diese den Sicherheitsabstand von 5 m zu spannungsführenden Teilen einhalten.
- Es darf unter keinen Umständen mit Baggern o.ä. über Gelände der DB AG geschwenkt werden.
- Arbeiten im Bereich der Eisenbahndrucklasten dürfen nur mit statischer Nachweisführung eines EBA-zugelassenen Ing.-Büros durchgeführt werden. Die Nachweise sind vor Ausführung der DB Netz AG vorzulegen.
- Anfallendes Oberflächen-/Grundwasser darf nicht in Gelände der DB AG abgeleitet werden.
- Gefährdung des Eisenbahnbetriebs ist grundsätzlich aus-zuschließen. Bei Bedarf ist die Sperrung angrenzender Gleise zu veranlassen.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker II“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim

Endgültige Fassung vom 01.04.2019

Seite 12

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

- Die Kosten für die Sicherungsmaßnahmen sowie sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Grenzbebauung entstehen, sind durch den Bauherren zu tragen.
- Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind.
- Die Abstände der Pflanzorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.
- Sämtliche Kosten, die der DB AG aus der Baumaßnahme entstehen, sind vom Antragsteller zu tragen und werden gesondert in Rechnung gestellt. Der Antragsteller hat hierzu dem zuständigen Netzbezirk eine entsprechende schriftliche Kostenübernahmeerklärung abzugeben.
- Dauerhafte Einfriedung entlang der Bahngrenze.
- Arbeiten im Gleisbereich dürfen nur unter Zustimmung DB Netz AG durchgeführt werden. Werden Bauüberwacher Bahn oder Sicherungsposten benötigt, sind diese bei einer bahnzugelassenen Firma zu beantragen.
- Es ist eine kostenpflichtige Betriebs- und Bauanweisung (Beta) erforderlich.
- Die Staubentwicklung ist in Grenzen zu halten. Es ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicherzustellen, dass die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen nicht eingeschränkt wird.
- Keine Blendung durch die Fotovoltaikanlage (Beleuchtung, Werbung usw.) für den Bahnbetrieb
- Die Arbeiten des Fahrdienstleiters dürfen durch entstehenden Lärm nicht beeinträchtigt werden.
- Sollte eine Störung durch Lärm im Nachhinein entstehen, ist die Lärmquelle zu beseitigen.
Für evtl. erforderliche Sicherungsmaßnahmen wenden sie sich bitte an Herrn Jürgen Steiner, Bismarckallee 11, 79098 Freiburg, Tel: 0761/212 1154

6. Landratsamt Waldshut – Gewerbeaufsicht (Hinweis)

Im Westen schließt die Bahnstrecke 4403 Lauchringen-Hint-schingen an das Gebiet an. Diese stellt eine potentielle Lärmquelle auf das Gewerbegebiet dar. Diese Strecke wird nach unserem Wissensstand jedoch kaum genutzt, sodass sich hierdurch keine Überschreitungen feststellen lassen.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker II“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim

Endgültige Fassung vom 01.04.2019

Seite 13

Teil C

TEXTLICHE

FEST-

SETZUNGEN

Fortsetzung...

Jedoch wird mit den geplanten Baugrenzen (ca. 10 Meter) nahe an die Strecke herangerückt. Für den Fall einer höheren Auslastung der Strecke sollten z.B. Büroräume bei einer baulichen Umsetzung nicht in Richtung der Gleise geplant werden. Weiterhin können die ausgehenden Erschütterungen des Gleisbetts in unmittelbarer Umgebung spürbar sein.

Die hier genannten Gründe und Anregungen begründen sich mit § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in Verbindung mit der TA Lärm sowie den Grenzwerten der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV).



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker II“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim

Endgültige Fassung vom 01.04.2019

Seite 14

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

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

1. Äußere Gestaltung der Gebäude

1.1 Dächer

1.1.1 Dachform - Dachneigung

Im B-Planbereich „Markwiesen / Markäcker II“ werden zur Dachform keine Vorgaben festgesetzt.

Die maximale Dachneigung beträgt 25°.

1.1.2 Dachaufbauten

Aufbauten sind nur zulässig, wenn sie für den Betrieb und/oder die Betriebstechnik zwingend erforderlich sind. Die Nachweise dazu sind im Bauantragsverfahren vorzulegen.

1.1.3 Oberflächen

Stark reflektierende oder glänzende Oberflächen (z. B. Kunststoffe, polierte Metalle etc.) sind an sichtbaren Dachflächen nicht zulässig. Ausgenommen sind Anlagen zur Alternativenergie. Zur Vermeidung von Schwermetallanreicherungen im Boden sind nur beschichtete Metalldächer zulässig.

Für sehr flach geneigte Dächer (bis 10°) wird zur Rückhaltung / Retention von unbelastetem Niederschlagswasser eine extensive Dachbegrünung empfohlen. Die Substrat-Mächtigkeit muss mindestens 10cm betragen.

2. Fassadengestaltung

2.1 Stark reflektierende oder glänzende Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.

2.2 Fassadenflächen über 300m² sind zu gestalten (zulässig sind: konstruktive Gliederungen, farbige Fassadenunterteilungen /-elemente, Belichtungselemente, Produkt- und Firmentypische Darstellungen, Begrünungen).

3. Gas- und Ölbehälter

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

4. Werbeanlagen

4.1 Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig. Die Anlagen sind am Gebäude oder in den Freiflächen zulässig. Befestigt am Gebäude dürfen sie nicht über die Oberkante des Gebäudes ragen. Sie dürfen nicht mit wechselndem und/oder bewegtem Licht betrieben werden.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker II“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim

Endgültige Fassung vom 01.04.2019

Seite 15

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

- 4.2 Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie und der B 314 ist auszuschließen.
- 5. Niederspannungsleitungen**
Niederspannungs-, TV- und Telekommunikationsleitungen sind grundsätzlich in der Erde zu verlegen, Freileitungen sind nicht zulässig.
- 6. Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen**
- 6.1 Bei Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.
- 6.2 Die Befestigung von Freiflächen durch Zufahrten, Vorplätze, Stellplätze und Lagerflächen ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Zur Verminderung der Versiegelung ist für Geh-, PKW Fahr- und Parkflächen eine Befestigung mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Drainpflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) festgesetzt.
- 6.3 Nicht überbaute private Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge verwendet werden, als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Grünflächenanteil muss mindestens 20% der Gesamtgrundstücksfläche betragen.
- 7. Einfriedungen**
- 7.1 Zulässig sind nur transparente Zäune aus Metall, die Höhe ist auf maximal 2,50m begrenzt.
- 7.2 Der Abstand zum Fahrbahnrand an öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50m betragen. In Bereichen mit geschlossenem Gehweg können Zäune an die Gehweghinterkante gesetzt werden.
- 8. Alternativenergie**
Photovoltaik-Anlagen und/oder Solarkollektoren sind bei geeigneten Dächern (6-25°) flächig auf der Dachhaut anzubringen. Bei aufgeständerten Anlagen auf flach geneigten Dächern (bis 5°) ist die Höhe auf maximal 50cm über OK Dachhaut begrenzt, bei Solar-Gründächern entfällt diese Festsetzung. Anlagen an den Außenwänden sind nur flächenbündig zulässig. Grundsätzlich dürfen nur blendfreie Anlagen verwendet werden.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker II“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim

Endgültige Fassung vom 01.04.2019

Seite 16

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

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 01.04.2019

Georg Eble
Bürgermeister



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker II“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim

Endgültige Fassung vom 01.04.2019

Seite 1

Teil D **PLANTEIL**

- | | | | |
|----|------------------------------|-----------|---------------|
| 1. | Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. | Lageplan | (Blatt 2) | M 1:1.000 |
| 3. | Schnitt 1-1, 2-2 | (Blatt 3) | M 1:500 |



Gemeinde Wutöschingen Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker II“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim

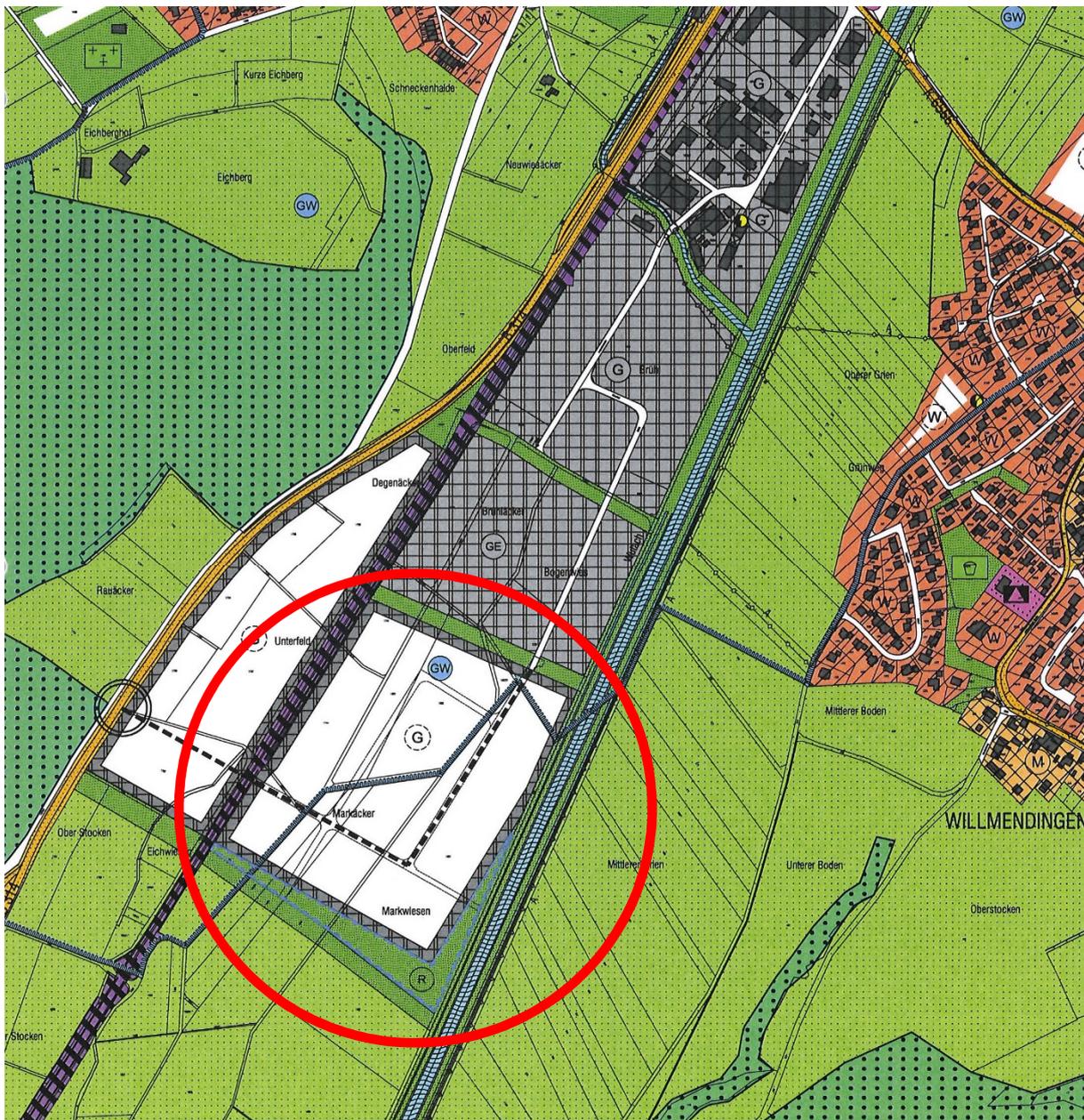
Endgültige Fassung vom 01.04.2019

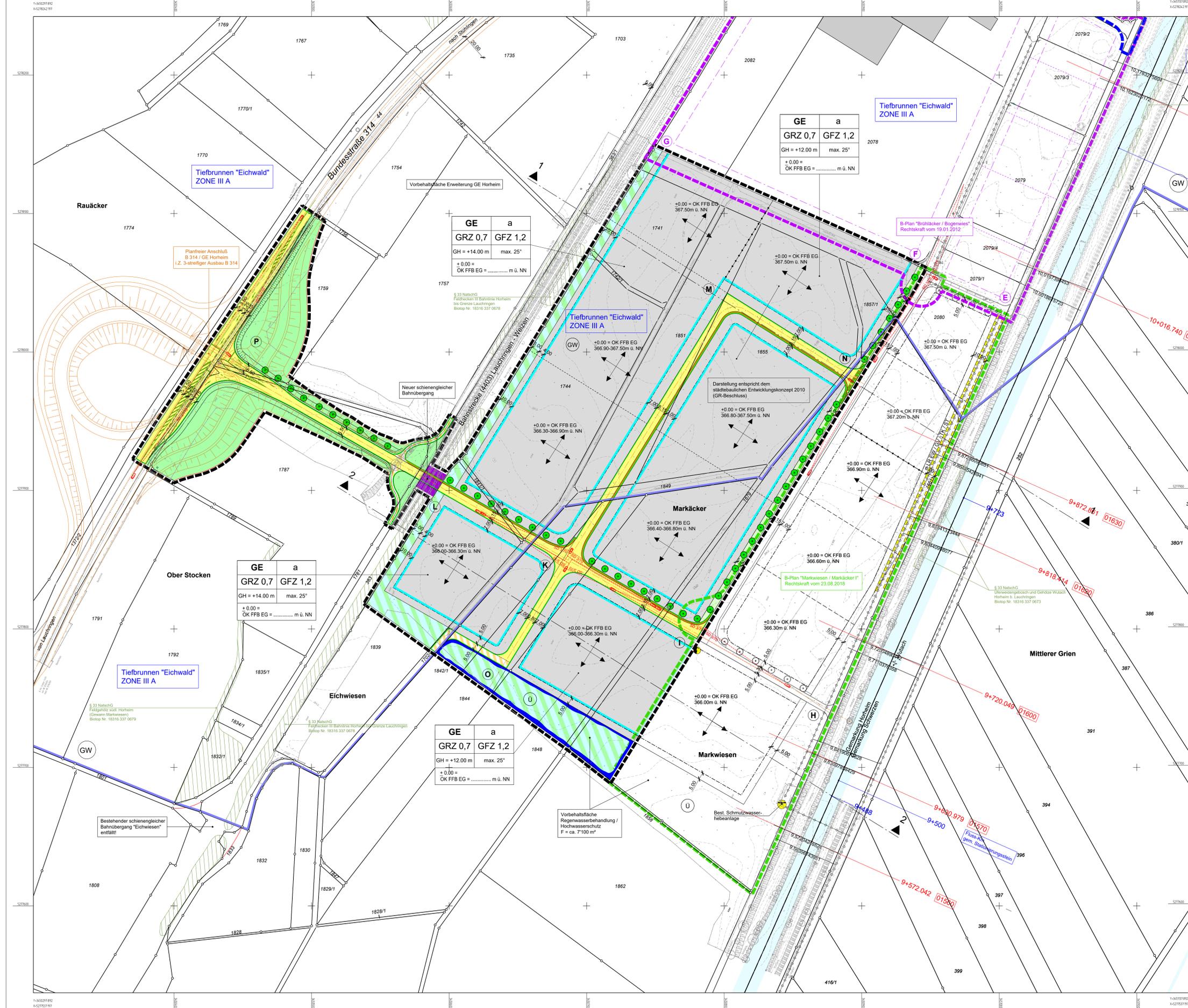
Seite 1

Blatt 1

Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2021 der VVG Wutöschingen – Eggingen vom 03.07.2006, zuletzt geändert am 03.05.2018 (Wirksamkeitsbeschluss)

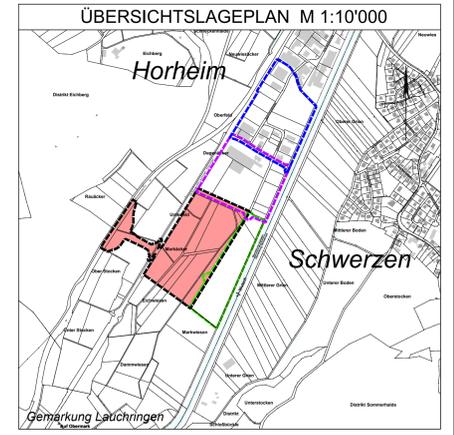
(Darstellung unmaßstäblich)





Zeichenerklärung:

- Darstellung gemäß Planzeicherverordnung PlanZV (in der aktuell gültigen Fassung)
- Allgemein:**
- Bestehende Grundstücksgrenze
 - Neue Grundstücksgrenze (Vorschlag)
 - Bestehende Gebäude
 - Höhenlinien Bestand
- Art der baulichen Nutzung:**
- Gewerbegebiete § 8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung:**
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- Nutzungsschablone:**
- | GE | a | Bauliche Nutzung | Bauweise |
|------------------------------------|---------|------------------|---------------------|
| GRZ 0,7 | GFZ 1,2 | Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| GH = +14,00 m max. 25° | | Gebäudehöhe | Dachneigung |
| + 0,00 = OK FFB EG = m ü. NN | | Höhe der Gebäude | |
- Bauweise, Baulinien, Baugrenze:**
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO
 - Abweichende Bauweise
- Baugrenze**
- First- und Gebäuderichtung (wahlweise)**
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege:**
- § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB
 - Bahnanlagen "nachrichtlich gem. § 9(6) BauGB"
- Verkehrsflächen:**
- § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsflächen - Erschließungsstraße / Gehweg
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen, die dem Klimawandel entgegenwirken:**
- § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
 - Elektrizität
 - Abwasser
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen:**
- § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
 - Unterirdisch
- Grünflächen:**
- § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
 - Öffentliche Grünfläche
 - Private nicht überbaubare Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses:**
- § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
 - Überschwemmungsgebiet
 - Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
 - Versickerungsflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft:**
- § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
 - Anpflanzen Bäume
- Sonstige Planzeichen:**
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Markwiesen / Markkacker II" § 9 Abs. 7 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Markwiesen / Markkacker I" § 9 Abs. 7 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Eichwiesen / Oberfeld" § 9 Abs. 7 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Brühlacker / Bogewies" § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugetieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1. Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan "Markwiesen / Markkacker II"
und Örtliche Bauvorschriften im OT Horheim
Endgültige Fassung vom 01.04.2019

Verfahrensübersicht:

Maßnahme	Datum
Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am 30.04.2018
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am 30.04.2018
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am 17.05.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	vom 28.05.2018 bis 27.06.2018
Frühzeitige Beteiligung TOB (§ 4 BauGB)	vom 18.06.2018 bis 23.07.2018
Beschluss über die Offenlegung (§ 3 BauGB)	am 19.11.2018
Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am 22.11.2018
Offenlegung (§ 3 BauGB)	am 03.12.2018 bis 02.02.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am 01.04.2019
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am

Lageplan M 1:1000 Blatt 2

79793 Wutöschingen, den 01.04.2019

Georg Eid, Bürgermeister

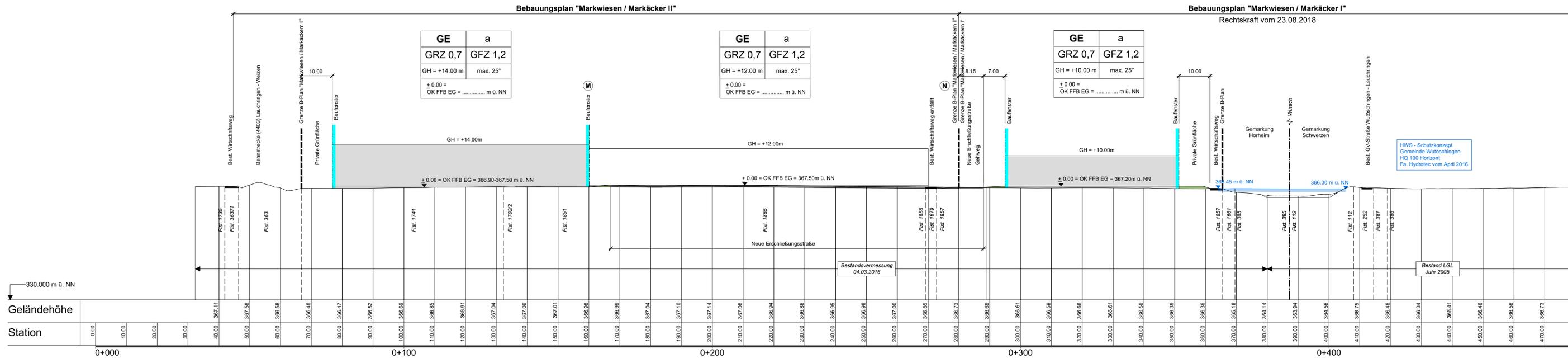
Planungsbüro + Vermessungsbüro
ernst kalter
dammerstraße 15
79781 Wutöschingen
Tel. 077449211-0
fax. 0774192311-22

Wutöschingen, den 01.04.2019

Auftrag 1720 Plan: 103_LP1000.dwg Plot: 103_LP1000.pdf Größe: 0,94 m²

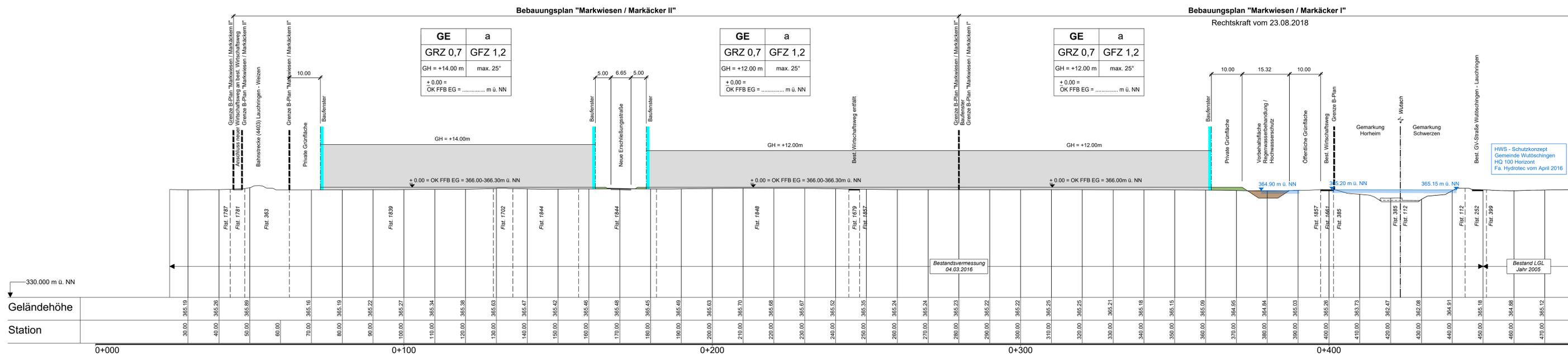
Schnitt 1-1

M 1:500



Schnitt 2-2

M 1:500



Gemeinde Wutöschingen



Bebauungsplan "Markwiesen / Markkacker II"

und Örtliche Bauvorschriften im OT Horheim

Endgültige Fassung vom 01.04.2019

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	30.04.2018
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	30.04.2018
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	17.05.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	vom	28.05.2018 bis 27.06.2018
Frühzeitige Beteiligung der ÖTB (§ 4 BauGB)	vom	18.06.2018 bis 23.07.2018
Beschluss über die Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	19.11.2018
Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am	22.11.2018
Offenlage (§ 3 BauGB)	am	03.12.2018 bis 02.02.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	01.04.2019
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am

Schnitte 1-1, 2-2 M 1:500 Blatt 3

79793 Wutöschingen, den 01.04.2019

Georg Eble, Bürgermeister

planungsbüro + vermessungsbüro ernst kaiser
 damierstraße 15
 73751 wutöschingen
 tel. 07741/9211-0
 fax. 07741/9211-22

wt-lengen, den

.....

Erwurf und Pfändertigung

Plan: 10-3_Schnitt000.dwg Plot: 10-3_Schnitt000.pdf Größe: 0,80 m²