


Gemeinde
WUTÖSCHINGEN
... lebenswert



Ortsteil Degernau

Bebauungsplan „Zelgle II“

2. Fertigung

Genehmigt

0 9. AUG. 2001

Landratsamt Waldshut

- Baurechtsamt -



planungsbüro + vermessungsbüro
daimlerstraße 15, 79761 waldshut-tiengen, tel.: 07741 / 9211-0, fax: 07741 / 9211-22

O:\OFFICE\word\Projekte\00\0031\Dok\TB-05.doc



Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan

A. SATZUNG

B. BEGRÜNDUNG

1. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
3. Flächennutzungsplan
4. Planungsgebiet
5. Erschließung
6. Bebauung und Nutzung
7. Naturhaushalt und Landschaft
8. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Genehmigt

09. AUG. 2001

in Waldshut
- baurechtsamt -



C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
- III. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung
- IV. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

D. PLANTEIL

- | | | | |
|----|------------------------------|-----------|-----------|
| 1. | Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | M 1:5.000 |
| 2. | Bebauungsplan | (Blatt 2) | M 1:500 |
| 3. | Gestaltungsplan | (Blatt 3) | M 1:500 |
| 4. | Schnitt 1 - 1 | (Blatt 4) | M 1:500 |
| | Schnitt 2 - 2 | (Blatt 5) | M 1:500 |



**Teil A
SATZUNG**

Der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen hat den Bebauungsplan „Zelgle II“ im Ortsteil Degernau unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 26.03.2001 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

- BauGB** Baugesetzbuch i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998 S. 137).
- BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz am 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466, 479).
- BnatSchG** Bundes-Naturschutzgesetz vom 26.08.1998 (BGBl. I S. 2481), gültig i. d. F. der Bekanntmachung, 29. 08. 1998.
- PlanzV 90** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58).

Landesrecht

- LBO BW** Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 19.12.00 (GBl. vom 28.12.00, Seite 760).
- GemO BW** Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.00 (GBl. vom 15.09.00, Seite 581 ff).

**§ 1
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

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

Genehmigt

09. AUG. 2001

Waldshut
Baurechtsamt -





**Teil A
SATZUNG**

Fortsetzung...

**§ 2
BESTANDTEILE DER SATZUNG**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | | |
|----------------------------|---------|-----------------------|
| 1. Lageplan | (Bl. 2) | i.d.F. vom 26.03.2001 |
| 2. Textliche Festsetzungen | | i.d.F. vom 26.03.2001 |

Beigefügt sind:

- | | | |
|---|-----------|-----------------------|
| 3. Flächennutzungsplan (Auszug)
in der neuen Fassung | (Bl. 1) | i.d.F. vom 31.05.2000 |
| 4. Begründung | | i.d.F. vom 26.03.2001 |
| 5. Gestaltungsplan | (Bl. 3) | i.d.F. vom 26.03.2001 |
| 6. Schnitte | (Bl. 4-5) | i.d.F. vom 26.03.2001 |

**§ 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 zuwiderhandelt.

**§ 4
INKRAFTTRETEN**

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Wutöschingen, den 26.03.2001


Georg Eble
Bürgermeister



Genehmigt

09. AUG. 2001

— Magistrat Waldshut
— Baurechtsamt —



**Teil B
BEGRÜNDUNG**

1. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen hat am 25.09.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zelgle II“ im Ortsteil Degernau gemäß §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Im Ortsteil Degernau bestehen derzeit, außer der Bebauung von Baulücken, keine weiteren Baumöglichkeiten in Form von gesicherten Baulandflächen.

Der räumliche Geltungsbereich des geplanten Baugebietes entspricht im wesentlichen dem ursprünglichen Grundstück Flst.Nr. 780. Eine Teilfläche dieses Grundstücks wurde zwischenzeitlich vom Eigentümer an einheimische Bauinteressenten veräußert. Die Gemeinde Wutöschingen konnte in diesem Zusammenhang die restliche Fläche des Grundstücks Flst.Nr. 780 erwerben.

Die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes begründet sich auf die Notwendigkeit der kurzfristigen Bereitstellung von Wohnungsbauflächen im Ortsteil Degernau.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der Ausweisung des o.g. Baugebietes wird der ständig steigenden Nachfrage nach Wohnbauflächen für Bürger der Gemeinde Wutöschingen Rechnung getragen. Mit Bebauungsplan „Zelgle II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierzu für einen Zeitraum von ca. 2 Jahren im Ortsteil Degernau geschaffen werden.

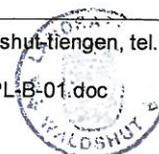
Das kleine Wohngebiet soll den dringendsten Wohnbedarf decken, die Abwanderung vor allem junger einheimischer Bauinteressenten verhindern und damit auch zur Stabilität der Bevölkerungsstruktur beitragen.

Grundlegende städtebauliche Zielvorstellung des Bebauungsplanes ist die Berücksichtigung der vorhandenen, angrenzenden Gebieteigenart bei der Festlegung von Bebauungsdichte, Baustruktur, Hausform sowie horizontaler und vertikaler Ausrichtung der Baukörper.

Durch eine entsprechende Bebauungsdichte wird dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung getragen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Hierfür spricht auch die aus wirtschaftlichen Gründen gebotene, optimierte Ausnutzung von Erschließungs- und Infrastruktureinrichtungen.

Genehmigt

09. AUG. 2001





Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Auf die Festlegung von Baulinien wurde verzichtet. Die städtebauliche Akzentuierung erfolgt durch die räumliche Gliederung des Baugebietes. Durch die Bestimmung von Baugrenzen innerhalb der festgelegten Grundstücksflächen wird eine auf den jeweiligen Bedarf abgestimmte Bebauung ermöglicht.

Die im Planentwurf festgelegten Grundstückszuschnitte ermöglichen innerhalb der zulässigen Hausformen die notwendige Privatsphäre und eine individuelle Nutzung von Hausgärten.

3. Flächennutzungsplan

Im derzeit noch gültigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet zum Bebauungsplan „Zelgle II“ noch als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Im bereits eingeleiteten FNP-Neuaufstellungsverfahren sowie im vorliegenden Entwurf zum Landschaftsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche berücksichtigt.

Begründet auf den derzeit noch nicht abschätzbaren Zeitaufwand zum Neuaufstellungsverfahren mit allen beteiligten Verbandsgemeinden ist der Flächennutzungsplan projektbezogen im Parallelverfahren anzupassen.

4. Planungsgebiet

Das neue Baugebiet zum Bebauungsplan „Zelgle II“ befindet sich am Nordrand des Ortsteiles Degernau zwischen dem Mühlkanal und der bestehenden Bebauung östlich der Straße „Im Zelgle“.

Das Planungsgebiet liegt auf Gemarkung Degernau der Gemeinde Wutöschingen. Es zeigt sich als leicht nach Westen abfallendes Gelände mit Neigungen zwischen ca. 1 % und max. ca. 7 % (bis zur östlichen Böschung) auf.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes „Zelgle II“ wird im Osten durch eine bewachsene Böschung zur Erschließungsstraße „Im Zelgle“ begrenzt. Im Westen bestimmt der Mühlkanal die Ausdehnung der ausgewiesenen Bauflächen. Im Norden schließt ein bewachsenes Privatgrundstück, im Süden landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen an.

Genehmigt

0 9. AUG. 2001

Waldshut

– Baurechtsamt –





Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Zelgle II“ umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Degernau

Flurstück Nr.	780	3.328 m ²	
	780/1	1.166 m ²	Teilfläche (1.734 gesamt) (Weg)
	781	181 m ²	
Gesamtfläche		4.674 m ²	

Die Grundstücke Flst.Nr. 780 und 781 befinden sich im Besitz der Gemeinde Wutöschingen, das Grundstück Flst.Nr. 780/1 ist Privateigentum.

Außer den Wegflächen werden die gesamten involvierten Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches zum Bebauungsplan „Zelgle II“ derzeit landwirtschaftlich genutzt (Wiesengelände). Die Flächen werden vom ursprünglichen Grundstückseigentümer bewirtschaftet.

Die vorhandenen Böden zeigen eine gute Qualität auf.

Nachteilige Auswirkungen durch die Inanspruchnahme dieser Wiesenflächen sind für die Landwirtschaft nicht zu erwarten. Die durch die Ausweisung als Wohngebiet restriktierten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind im Verhältnis zu den insgesamt auf der Gemarkung zur Verfügung stehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen als relativ unerheblich zu betrachten.

Die Größe des gesamten Planungsgebietes beträgt ca. 0,467 ha. Die Gesamtfläche teilt sich wie folgt auf:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 0,263 ha	(56,32 %)
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,065 ha	(13,92 %)
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,026 ha	(5,56 %)
Private Grünflächen	ca. 0,113 ha	(24,20 %)
(davon ca. 0,016 ha Schutzflächen gem. § 9(1) Nr. 20 BauGB)		

Gesamtfläche ca. 0,467 ha (100,00 %)

Genehmigt

09. AUG. 2001

Waldshut

- Baurechtsamt -





Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5. Erschließung

5.1 Allgemein

Die Projektbearbeitung erfolgte interdisziplinär, d.h. die involvierten Fachplanungen wurden in einem dynamischen Planungsprozeß parallel erarbeitet.

Innerhalb dieses Planungsprozesses wurden für die Erschließung unterschiedliche Lösungen in verschiedenen Varianten untersucht. Die Ergebnisse dieser Überlegungen sind die Grundlage der in dem o.g. Bebauungsplan integrierten, gesamthaften Erschließung.

5.2 Verkehrsanlagen

Die Projektbearbeitung erfolgte auf den Vorgaben folgender Grundlagen:

EAE 85/95 Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen, Ausgabe 1985, ergänzte Fassung 1995 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen;

Das bestehende Baugebiet wird über die Straße „Im Zelgle II“ erschlossen. Die Erschließungsstraße zwischen der Bebauung ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich - Mischverkehrsfläche) festgesetzt. Die geplanten Erschließungsstraßen wurden in ihrer Dimensionierung auf das fahrgeometrisch notwendige Mindestmaß reduziert. Auf die Anordnung einer Wendeanlage wurde begründet auf die begrenzten Verfügungsräume verzichtet.

Der Ausbauquerschnitt der geplanten Erschließungsstraße wurde begründet auf die o.g. Bewertungskriterien wie folgt gewählt:

Erschließungsstraße	B = 5,00 m
Wohnstraße-Spielstraße	B = 4,75 m (untergeordnet)

Der gewählte Querschnitt deckt den Begegnungsfall LKW-PKW, allerdings nur bei verminderter Geschwindigkeit (≤ 40 km/h). Unter Einbezug der angrenzenden, befestigten privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist auch der Begegnungsfall LKW/LKW möglich.

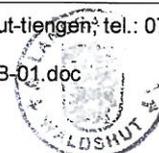
Mit dieser Konstellation wird ein wesentlicher Beitrag zur Reduzierung der Geschwindigkeiten sowie zur Minderung der Umweltbelastung durch Lärm- und Schadstoffausstoß innerhalb des Neubaugebietes geleistet.

Die Fahrbahnen der o.g. Straßen sind durch beidseitige Randeinfassungen begrenzt, am Tiefrand beträgt der Anschlag 4 cm (Niederbord).

Die Fahrbahnfläche wird asphaltiert. Die Stichstraße zur bestehenden Trafostation wird mit Rasengittersteinen (SLW 60 belastbar) belegt und begrünt.

Geschminkt

09 AUG. 2001





Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.3 Abwasser und Oberflächenwasser

Die Planung sieht vor, den westlichen Teil des Neubaugebietes „Zelgle II“ entlang des Mühlkanals im modifizierten Trennsystem und den östlichen Teil entlang der Dorfstraße „Im Zelgle“ im konventionellen Trennsystem zu entwässern. Die Projektbearbeitung erfolgte dabei auf den Vorgaben folgender Grundlagen:

- ATV Regelwerk Abwasser, Abfall, aktuelle Ausgabe der Gesellschaft zur Förderung der Abwassertechnik e.V. (GFA) Hennef.
DIN EN 752, Teil 1-3, Ausgabe 1996, Deutsches Institut für Normung e.V. Berlin.

5.3.1 Schmutzwasser

Das Entwässerungskonzept im o.g. Neubaugebiet orientiert sich an der Lage der zu entwässernden Baugrundstücke, an den geplanten Verkehrsanlagen sowie an der bestehenden Topographie. Das Schmutzwasser kann in Freispiegelkanälen getrennt gesammelt und in den bestehenden Schmutzwasserkanal (Weg-Flst.Nr.781) eingeleitet werden.

Die Ausführung der geplanten Schmutzwasserleitung erfolgt mit wandverstärkten PVC-Rohren in der Dimensionierung DN 200 mm. Die Hausanschlüsse sind als PVC-Rohre in der Dimensionierung DN 150 mm geplant.

Die Kontrolle und Revision/Wartung des Entwässerungssystems ist durch die Integration von begehbaren Kontrollschächten an den Haltungsenden gewährleistet. Als Kontrollschächte werden Fertigteil-schächte nach DIN 4034 Teil 1 (Ø 1000 mm) erstellt.

5.3.2 Niederschlagswasser aus Verkehrs- und Hofflächen

Das Niederschlagswasser aus den Verkehrs- und Hofflächen wird in einem konventionellen Regenwassersystem gesammelt und dem bestehenden Regenwasserkanal (Weg-Flst.Nr.781) zugeleitet.

Der Oberflächenabschluß der Erschließungsstraße bildet eine Asphaltdeckschicht. Die Fahrbahn ist durch Randeinfassungen (Bordsteine) mit Anschlag begrenzt. Das anfallende Niederschlagswasser wird über Straßenabläufe gesammelt und in Rohrleitungen (Sammelleitungen) abgeleitet.

Geplant ist die Sammelleitung aus wandverstärkten PVC-Rohren in der Dimensionierung DN 250. Die geplanten Hausanschlüsse werden als PVC-Rohre in der Dimensionierung DN 150 ausgeführt.

Genehmigt

05 AUG. 2001





Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.4 Niederschlagswasser aus Dachflächen

Im Bereich des Neubaugebietes „Zelgle II“ wird das Niederschlagswasser aus dem östlichen Teil entlang der Dorfstraße "Im Zelgle" konventionell gesammelt und zusammen mit dem Niederschlagswasser aus den Verkehrs- und Hofflächen abgeleitet. Im westlichen Teil entlang des Mühlkanals wird das Niederschlagswasser direkt in den Vorfluter (Mühlkanal) eingeleitet (Modifiziertes Trennsystem).

Im o.g. B-Plan wird unter Teil C, Ziffer III. 4. die Integration von Zisternen empfohlen. Die Gemeinde Wutöschingen strebt an, dieses Ansinnen zu fördern, sofern die eingebaute Zisterne durch entsprechende technische Einrichtungen eine zusätzliche Regenrückhaltung gewährleistet.

Das Niederschlagswasser darf nur zur Gartenbewässerung Verwendung finden. Im Falle einer Nutzung im Gebäude sind § 17 Abs. 1 der Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 zu beachten (siehe Hinweise zur Regenwassernutzung des Staatlichen Gesundheitsamtes Waldshut und des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Waldshut vom 25.06.1995).

5.5 Wasserversorgung

Die Projektbearbeitung erfolgte auf den Vorgaben folgender Grundlagen:

DVGW Regelwerk, aktuelle Ausgabe Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. Eschborn.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über eine neue Stichleitung, welche in das bestehende Netz integriert wird. Diese Leitung befindet sich innerhalb der neuen Erschließungsstraße.

Die Ausführung der Hauptleitung erfolgt als duktile Gußleitung DN 80 mm mit PE-HD Hausanschlußleitungen da 50 mm. Die Regulierung ist durch Strecken- und Hausanschlußschieber gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über das bestehende Leitungssystem wobei die Vorgaben zur einwandfreien Versorgung des gesamten Gebietes durch die Anordnung eines leistungsfähigen Überflurhydranten mit entsprechendem Aktionsradius gesichert wird.

Genehmigt

09. AUG. 2001

Waldshut

– Baurechtsamt –





Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

5.6 Stromversorgung

Die Stromversorgung des neuen Baugebietes erfolgt von der im Südwesten des Baugebietes gelegenen bestehenden Trafostation aus.

Innerhalb des Baugebietes „Zelgle II“ wird die Verteilung parallel zu den übrigen Versorgungsleitungen in der Fahrbahn geführt. Im Bereich privater Grundstücksflächen erfolgt die Sicherung über Leitungsrechte.

Niederspannungsleitungen sind generell in der Erde zu verlegen.

Im B-Planbereich „Zelgle II“ ist eine Strom - Freileitung der EnBW Regional AG Rheinhausen vorhanden. Eine evtl. Umlegung wird derzeit noch geprüft.

5.7 Abfall

Die geplante Erschließungsstraße ist eine Sackgasse, die Integration einer Wendeanlage ist begründet auf den enormen Flächenverbrauch nicht möglich. Die Müllbehälter müssen deshalb zur Entleerung an die Zufahrt zur Trafostation gebracht werden.

6. Bebauung und Nutzung

Für den Bereich des neu geplanten Baugebietes wird entsprechend dem Planungsziel als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Gaststätten und Tankstellen werden ausgeschlossen.

Im o.g. B-Plan-Bereich sind Einzelhäuser und Hausgruppen mit maximal zwei Einheiten zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die im Bebauungsplan (Bl. 2) dargestellten Grundstückszuschnitte (grün gestrichelt) sind verbindlich, eine zusätzliche Teilung (z.B. im Zuge der möglichen Hausgruppe) ist zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Geschossigkeit als Höchstgrenze festgelegt.

Die gestalterischen Festsetzungen dienen in erster Linie der Wahrung des Gebietscharakters. Die Gebäude sollen eine optisch ansprechende, der Umgebung und der angrenzenden bestehenden Bebauung angepasste äußere Erscheinung erhalten. Gleichzeitig sollen gestalterische und funktionelle Elemente (z.B. Gaupen, Dachreiter, Wiederkehren etc.) proportional ausgewogen in das Gesamterscheinungsbild der einzelnen Baukörper eingepaßt sein.

Genehmigt

09. AUG. 2001





Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Die gewählten Festsetzungen integrieren die neue Bebauung vertraglich in den vorhandenen Bestand. Obwohl z.T. sehr detailliert festgeschrieben, erlauben sie innerhalb der vorgegebenen Möglichkeiten eine relativ freie Bestimmung der individuellen Bauabsichten. Der vorhandene dörfliche Gebietscharakter wird dabei grundhaft beibehalten.

Das überplante Areal liegt im unmittelbaren Umgebungsbereich des Mühlkanals. Der Durchfluss des Mühlkanals wird durch ein Stellwerk in Offtingen gesteuert.

Zum Mühlkanal wurden bisher keine Überflutungsflächen definiert, entsprechende hydrologische/hydraulische Untersuchungen sind nicht vorhanden. Überflutungsgefährdet sind begründet auf die bestehende Topographie erstrangig die tieferliegenden Flächen westlich des Mühlkanals.

Eine Überflutung in den Flächen des o.g. B-Planbereiches ist trotz der Steuerung in Offtingen sowie den tieferliegenden Flächen westlich des Mühlkanals nicht auszuschließen.

Alle Baulichkeiten im Grundwasser (Fundamentierung, o. evtl. Unterkellerung) sind auf diese Belange hin abzustimmen. Sollte eine Unterkellerung erfolgen, ist diese als sogenannte „Weiße Wanne“ auszubilden.

In den Ablaufleitungen für Schmutz- und Oberflächenwasser sind Rückstausicherungen einzubauen.

Die Hinweise der Wasserrechtsbehörden diesbezüglich unter Ziff. IV, 3. sind zu beachten.

7. Naturhaushalt und Landschaft

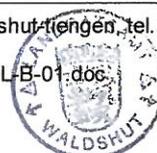
Im Rahmen des Planungsverfahrens wurde das Gebiet auf seine Funktion im Naturhaushalt sowie auf die Veränderungen untersucht, welche mit der Schaffung des o.g. Baugebietes verbunden sind.

Im Plangebiet zum Bebauungsplan „Zelgle II“ befindet sich entlang der Böschung am östlichen Gebietsrand ein Biotop nach § 24a NatSchG B-W. Die Einhaltung eines Freiraumes von B = 10,00m würde das Planungskonzept verwerfen, eine flächensparende und verdichtete Bebauung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wäre nicht möglich.

Der Freiraum zum Biotop wurde deshalb in Abstimmung mit der zuständigen Behörde mit B = 5,00 m zur möglichen Bebauung festgelegt. Die Abstandsfläche zum Biotop ist als private, nicht bebaubare Grünfläche festgesetzt. In dieser Fläche sind keinerlei baulichen Anlagen, auch keine Nebenanlagen, zulässig.

Genehmigt

09. AUG. 2001





**Teil B
BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

Im räumlichen Geltungsbereich sind überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wiesen) vorhanden. Die Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften sind als mittel einzuordnen.

Den vorhandenen Böden innerhalb des Planungsgebietes kommt für ihre Funktionen laut BodenSchG eine mittlere bis hohe Bedeutung zu.

Mit der Ausweisung des Baugebietes „Zelgle II“ wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

Die Realisierung des Bebauungsplanes „Zelgle II“ ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens in allen Funktionen (durch Versiegelung und Umlagerung), des Grundwassers (fehlende Grundwasserneubildung durch Versiegelung), sowie durch Veränderung der Bodenstruktur (Verlust von Strukturelementen) verbunden.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft sind nicht zu erwarten.

Der Eingriff wird durch die Begrenzung des Baugebietes auf das unbedingt erforderliche Maß minimiert.

Die Beschränkung der Neubebauung, der Erschließungsflächen sowie der Bodenversiegelung (z.B. durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge) auf das unbedingt notwendige Maß tragen zur Eingriffsminimierung bei.

Folgende Maßnahmen werden zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen sowie zur Grünordnung und Freiflächengestaltung festgesetzt:

- Erhalt des bestehenden, lückigen Baumbestandes entlang dem Mühlkanales;
- Ergänzung der bestehenden, lückigen Bepflanzung entlang dem Uferbereich des Mühlkanales mit Bäumen und Sträuchern;
- Die Begrünung von Flachdächern oder flach geneigter Dachflächen als extensive Begrünung ist anzustreben. Sie trägt zur Regenwasserrückhaltung bei, gleichzeitig kompensiert sie z.T. die verlorene Retentionsfunktion des Bodens.
- Innere Grüngliederung des Baugebietes durch Pflanzgebote mit einheimischen, ortstypischen Laub- und / oder Obstbäumen innerhalb der privaten Grundstücksflächen;

Genehmigt

09 AUG. 2001

Waldshut

— Baurechtsamt —





Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

- Befestigung der Zufahrt zur Trafostation sowie der privaten Grundstückszufahrten, Hof- und Stellflächen mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, Mineraldecken, Schotterrasen etc...)

Mit den o.g. Maßnahmen sind die Beeinträchtigungen des Grundwassers sowie Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften z.T. ausgleichbar.

Die entstehenden Eingriffe und Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung können zwar vermindert, nicht aber vollständig ausgeglichen werden.

Der Eingriff ist unvermeidbar, da mit dem Bebauungsplan „Zelgle II“ im Ortsteil Degernau benötigte Wohnbaugrundstücke bereitgestellt werden, die der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung dienen.

Soweit dieser Eingriff nicht ausgleichbar ist, wird er durch das öffentliche Interesse an der erforderlichen, zügigen Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen überwunden.

8. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Aufgrund der dringenden Notwendigkeit zur Bereitstellung von neuem Wohnbauland ist eine kurzfristige Realisierung des neuen Baugebietes beabsichtigt.

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.

Wutöschingen, den 26.03.2001

G. Eble
Bürgermeister



Genehmigt

09. AUG. 2001

Landratsamt Waldshut
- Baurechtsamt -



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

für den im Lageplan (Bl. 2) durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich.

In Ergänzung zur Planzeichnung (Lageplan, Bl. 2) wird folgendes festgesetzt:

**I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 (1) BauGB**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 9 (1) BauGB i.V.m §§ 1-15 BauNVO**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

**1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
gem. § 4 BauNVO**

1.1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Gaststätten und Tankstellen nicht zulässig.

1.2 Verkehrsflächen incl. der dazugehörigen Verkehrsgrünflächen
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

1.3 Grünflächen
gem. § 9 (1) Nr. 15

1.4 Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und
Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1)
Nr. 12 BauGB

1.5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den
Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
gem. § 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6
BauGB

1.6 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vor-
kehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen
besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Natur-
gewalten erforderlich sind, gem. § 5 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4,
§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB

Genehmigt

09. AUG. 2001



Landrat: Waldshut
- Baurechtsamt -



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 16 und 19 BauGB**

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl sowie durch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze im Lageplan (Bl. 2) bestimmt.
- 2.2 Die zulässige Grundfläche darf von den in § 19 (4) Nr. 1-3 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO um max. 50 v.H. überschritten werden.
- 2.3 Die Geschoszahl ist im gesamten Plangebiet mit max. II Vollgeschosse festgesetzt.

**3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
gem. § 23 BauNVO**

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

**4. BAUWEISE
gem. § 22 BauNVO**

- 4.1 Als Bauweise ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
- 4.2 Zulässig sind Einzelhäuser und Hausgruppen mit maximal zwei Einheiten.

**5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

- 5.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Vorgabe der First- bzw. Gebäuderichtung im Lageplan (Bl. 2) festgesetzt.
- 5.2 Zur Optimierung der Gebäudestellung bezüglich der Ausrüstung mit Solarenergie ist eine Abweichung von max. 15° zulässig.

Genehmigt

09. AUG. 2001

Landratsamt Waldshut
- Baurechtsamt -





**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

**6. GEBÄUDEHÖHEN
gem. § 9 Abs. 2 BauGB**

- 6.1 Die Höhenlage der Gebäude orientiert sich an der geplanten Erschließungsstraße.
Die jeweils relevanten Gebäudehöhen sind im Bebauungsplan (vgl. Blatt 2) verbindlich festgesetzt. Sie sind auf den First bezogen und zeigen die maximal mögliche Höhe auf (z.B. FH +10,00m über FB. Rand).
Bezugspunkt ist der jeweils dem Gebäude zugeordnete Fahr-
bahnrand (OK. Bordstein) gemessen in der Gebäudemitte
(Längsseite) senkrecht zum Fahrbahnrand.
- 6.2 Die Gebäude dürfen talseitig max. 2-geschossig in Erscheinung treten.

**7. NEBENANLAGEN
gem. § 14 BauNVO**

- 7.1 Außerhalb der festgesetzten, überbaubaren Grundstücks-
flächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nur zu-
lässig, wenn es sich nicht um Gebäude i.S.v. § 2 (2) LBO
handelt. Ausgenommen sind Gartenhäuser, Gerätehütten und
Gewächshäuser, umbaute Mülltonnen- oder Müllcontainerstand-
orte und Fahrradunterstände.
- 7.2 Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme
zulässig.
- 7.3 In der Abstandsfläche zum Biotop sind Nebenanlagen nicht
zulässig.

**8. GARAGEN; CARPORTS UND STELLPLÄTZE
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO**

- 8.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der
überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (ausser in der Ab-
standsfläche zum Biotop). Der Abstand zur Erschließungs-
straße muss mindestens 5,00 m betragen, damit der Garagen-
vorplatz auch als Stellfläche (s. Ziff. 10.1) genutzt werden kann.
- 8.2 Garagen können alternativ in das Hauptgebäude, als eigen-
ständiges Gebäude auf der Grundstücksgrenze oder als
Carport (offene überdachte Stellplätze) integriert werden.

Genehmigt

09. AUG. 2001

Waldshut

Baurechtsamt





**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

**9. ANPFLANZEN VON BÄUMEN
gem. § 9(1) 25a BauGB**

- 9.1 Im Bebauungsplan (vgl. Blatt 2) ist das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Es sind nur Orts- und landschaftstypische, standortgerechte Laubgehölze oder Obstbäume zulässig. Auf die Pflanzliste unter Teil C, Anlage zu III, Seite 10 ist zurückzugreifen.

Genehmigt

09. AUG. 2001

in Waldshut
- baurechtsamt -





Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 74 LBO

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE
gem. 74 LBO/1996

1.1 Dächer

1.1.1 DACHFORM - DACHNEIGUNG

Für die Hauptgebäude sind als Dachform Satteldächer festgesetzt.

Höhenversetzte Pultdächer als aufgelöste Satteldächer sind ebenfalls zulässig. Der senkrecht gemessene Versatz darf max. 1,00 m betragen.

Die Dachneigung ist mit 25° mind. Und 35° max. festgelegt.

Nebengebäude wie Garagen, Carports, überdachte Müll- und Containerstandorte können alternativ mit Pultdächern versehen werden. Das Pultdach ist auch für abgeschleppte seitliche Anbauten zulässig.

Als Dacheindeckung sind Natur- und Betonziegel in dunklen Farbtönen zulässig.

Garagen und Carports können mit einem Satteldach- oder Pultdach errichtet werden. Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen, die maximale Dachneigung darf die des Haupthauses nicht überschreiten. Diese Festlegung ist auch für abgeschleppte Dächer oder seitliche Anbauten verbindlich.

Bei Nebengebäuden sind auch Flachdächer mit einer Neigung bis 5° zulässig.

1.1.2 DACHGAUBEN

Dachgauben müssen von der Giebelaußenwand her einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten.

Es sind Schlepp-, Spitz- oder Giebelgauben zulässig. Zur Ausbildung sind folgende Vorgaben verbindlich:

Schleppgauben dürfen eine max. Gesamtlänge von 1/3 der Gesamtdachlänge aufweisen. Das Dach der Schleppgaube ist im senkrecht gemessenen Abstand von mind. 30 cm unterhalb des Firstes anzusetzen. Giebelgauben dürfen eine max. Gesamtlänge von 1/3 der Gesamtgiebellänge aufweisen. Das Dach darf eine um 5° bis 10° höhere Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen. Der First der Giebelgaube ist im senkrecht gemessenen Abstand von mind. 60 cm unterhalb des Hauptfirstes anzusetzen.

Genehmigt

09. AUG. 2001





Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

1.1.3 DACHREITER

Für die Integration von Dachreitern sind folgende Vorgaben verbindlich:

Gesamtlänge max. 1/2 der Gesamtdachlänge;

Seitlicher Abstand von der Giebelaußenwand mind. 1,00 m;

Höhe über dem First max. 0,50 m;

Waagrechte Breite seitlich des Firstes bis max. 1,00 m;

1.1.4 DACHVORSPRUNG

Der Dachvorsprung wird mit mind. 0,60m und max. 1,00m bei allen Gebäuden festgelegt.

1.1.5 WIEDERKEHREN

Wiederkehren (Querhäuser), welche vor der Außenwand an die Dachfläche hochgezogen werden, sind bis zu einer Breite von 1/3 der Gesamtbaulänge zulässig. Der First der Querhäuser ist im senkrecht gemessenen Abstand von mind. 0,30m unterhalb des Hauptfirstes anzusetzen. Das Querhaus soll die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude aufweisen.

1.2 OBERFLÄCHEN

1.2.1 Die Gebäude sollen in der Außenhaut mit regionaltypischen Materialien in weichen Farbtönen gestaltet werden, grelle Farben sind zu vermeiden.

1.2.3 Stark reflektierende oder glänzende Materialien (Kunststoffe, polierte Metalle, Aluminium, etc.) sind nicht zulässig.

1.2.4 Wintergärten sind zulässig, ihre Größe und Ausdehnung muß sich jedoch dem Hauptgebäude deutlich unterordnen.

2. GAS- UND ÖLBEHÄLTER

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

3. ANTENNEN

3.1 Parabolantennen sind zulässig, die Größe wird auf max. 65 cm Durchmesser begrenzt.

Genehmigt

09. AUG. 2001

Waldshut

- Baurechtsamt -





**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

4. EINFRIEDIGUNGEN

- 4.1 Durchgängig geschlossene Einfriedigungen entlang der Erschließungsstraßen und der Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.
- 4.2 Die Einfriedigung von Haus- und Nutzgärten mit transparenten Elementen (Holz- oder Drahtgeflechtzäune, H = bis max. 1,20 m) oder Hecken aus Laubgehölzen (H = bis max. 1,00m) ist zulässig.
- 4.3 Sämtliche Einfriedigungen sind in einem Abstand von mind. 2,0m zu den öffentlichen Erschließungsflächen zu errichten. Dies dient der besseren Übersicht und damit der Erhöhung der Verkehrssicherheit allgemein und schafft gleichzeitig Stauräume für den Winterdienst.
- 4.4 Einfriedigungen zum westlich des Baugebietes verlaufenden Mühlkanal sind zulässig, die Art der Ausführung sowie deren Anordnung ist jedoch zwingend mit der Kanalnutzergesellschaft abzustimmen (s. IV, Ziff. 4).

5. FREIFLÄCHEN

- 5.1 Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die bestehenden Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Dabei sind die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.
- 5.2 Befestigungen von Zufahrten, Vorplätzen, Stellplätzen und Lagerflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge festgesetzt (z.B. wassergebundene Decken, Kiesdecken, Schotterrasen, Rasenpflaster).
- 5.3 Alle übrigen Freiflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze genutzt werden, als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Genehmigt

09. AUG. 2001

Landr. Waldshut
- Baurechtsamt -





**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

6. Stellplatzverpflichtung

- 6.1 Der stetig zunehmende Bedarf an Mobilität, besonders im ländlichen Raum, führt zwangsläufig zum Unterhalt von mehreren Fahrzeugen je Wohneinheit. Im B-Plan „Zelgle II“ sind die öffentlichen Verkehrsflächen sehr beschränkt, eine zusätzliche Inanspruchnahme dieser Flächen durch parkende Fahrzeuge ist nicht gewünscht. Begründet hierauf wird die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Führt das Berechnungsergebnis zu einer Bruchzahl, wird aufgerundet.

Genehmigt

09. AUG. 2001

Lehrer Waldshut
- Baurechtsamt -





**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

**III. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND FREI-
FLÄCHENGESTALTUNG**
gem. § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 a) und b) BauGB
und § 74 (1) Nr. 3 LBO

1. PFLANZGEBOTE

gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

- 1.1 Auf je 200m² angefangene Grundstücksfläche ist 1 Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen.
- 1.2 Entlang der Grundstücksfläche ist davon mind. 1 Baum an der Straßenseite zu pflanzen. Auf die Pflanzempfehlung unter Teil C, Anlage zu III, Seite 10 ist zurück zugreifen.
- 1.3 Die nachbarrechtlichen Vorschriften für die Einhaltung von Grenzabständen bleiben unberührt.
- 1.4 Bei zusammenhängenden Stellplatzflächen ist je angefangene 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum in eine zu begründende und gegen Befahren zu schützende Baumscheibe von mind. 2,5 m x 2,5 m zu pflanzen.
- 1.5 Die mit Pflanzgebot belegten Bäume sind bei Abgang artengleich zu ersetzen.

**2. GESTALTUNG VON UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

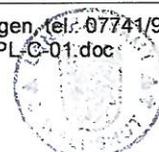
- 2.1 Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge verwendet werden, als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

3. BEPFLANZUNG

- 3.1 Zur Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte Laubgehölze, Sträucher, Laub- oder Obstbäume zu verwenden (s. Pflanzempfehlung unter Teil C, Anlage zu III, Seite 10).
- 3.2 Koniferen sind im geplanten Wohnumfeld untypisch und deshalb nicht zulässig.
- 3.3 Sämtliche Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 3 Jahre nach Bezug abzuschließen.

Genehmigt

09. AUG. 2001





**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

4. REGENWASSERBEHANDLUNG

- 4.1 Es wird empfohlen, das als unbelastet geltende Niederschlagswasser der Dachflächen in geeigneten Behältern (Zisternen) zu sammeln und zu bewirtschaften (z.B. zur Bewässerung der Grün- und Gartenflächen, Regenrückhaltung etc.) (s. auch Teil B, Ziffer 5.4).

5. ABFALLBEHÄLTER

- 5.1 Bewegliche Abfallbehälter, welche nicht in den Gebäuden integriert sind, sollen durch Abpflanzung mit Sträuchern oder alternativem Sichtschutz (z.B. Ummauerung) zum öffentlichen Straßenraum abgeschirmt werden.

Genehmigt

0 9. AUG. 2001



Waldshut
- Baurechtsamt -

Anlage: Pflanzempfehlung



**Teil C
ANLAGE ZUR
BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

ANLAGE: PFLANZEMPFEHLUNGEN

ARTENLISTEN

Grundsatz: Vorrangige Verwendung bodenständiger Gehölzarten gemäß der potentiellen natürlichen Vegetation.

Pflanzware

Bäume: Hochstämme, 3 xv. StU 14-16 cm

Sträucher: 2 xv. 60-100 cm

Artenliste

(Vorschlagsliste, ist gegebenenfalls an besondere örtliche Verhältnisse anzupassen):

Bäume:	Acer campestre	Feldahorn
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fraxinus excelsior	Esche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Prunus padus	Traubenkirsche
	Quercus robur	Stieleiche Traubeneiche
	Tilia cordata	Winterlinde

Alternativ: Heimische und ortstypische Obstbäume nach Wahl

Sträucher:	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Hasel
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Liguster (nicht geschnittene Hecke)
	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
	Rosa canina	Hundsrose, verschiedene Wildrosen
	Salix caprea	Salweide
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Dachbegrünung:

Empfohlen werden extensive Formen der Dachbegrünung mit einer Mächtigkeit der Vegetationsschicht von höchstens 10 cm, um die Kosten von Anlagen und Pflege zu minimieren. Unter diesen extremen Standortbedingungen können nur noch niedrigwüchsige Gräser sowie Kräuter gedeihen. Geeignete Artenlisten sind im Einzelfall zu erstellen.

Genehmigt

09. AUG. 2001

vaidshut

Baurechtsamt





Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

IV. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND
HINWEISE
gem. § 9 (6) BauGB

1. PLANVORLAGE

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

- 1.1 Eintrag des bestehenden und des geplanten Geländeverlaufes in allen Gebäudeschnitten und Ansichten (entlang der Umfassungswände).
- 1.2 Darstellung der bestehenden oder geplanten Höhen der zugeordneten Erschließungsstraße in allen Gebäudeschnitten und Ansichten.

2. Denkmalschutz (Hinweis)

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Tel.: 0761/20712-0 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Dies trifft auch dann zu, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3. Bauen im Grundwasser und Überflutungsgebiet (Hinweis)

Auf die Gefahr von hochanstehendem Grundwasser bei außergewöhnlichen Abflußereignissen wird hingewiesen. Eingriffe in das Grundwasser bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 7 WHG in Verbindung mit § 3 WHG oder sind anzeigepflichtig nach § 37 WG. Auf die Besorgnisgrundsätze nach § 1a WHG und 3a WG wird hingewiesen.

Der konstruktive Schutz des Bauwerks muss durch den Bauherrn erfolgen. Eine Broschüre über geeignete Maßnahmen ist bei der Gewässerdirektion in Waldshut erhältlich.

Genehmigt

09. AUG. 2004

Landratsamt Waldshut
- Baurechtsamt -





**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

3. Zum Mühlkanal (Hinweis)

Hinweis der Kanalnutzergesellschaft:

1. Es muss gewährleistet sein, dass der Uferbereich Kanal für Wartungsarbeiten begehbar (befahrbar) ist. Das damit verbundene Überfahrts- und Zufahrtsrecht muss erhalten bleiben. Dieses darf durch die Neubepflanzung nicht eingeschränkt werden.
2. Des weiteren wollen wir darauf hinweisen, dass Gebäude und Anlagen so konzipiert werden, dass keine Schäden durch Grund- und Hochwasser entstehen können. Für evtl. auftretende Wasserschäden übernimmt die Kanalnutzergesellschaft keine Haftung.
3. Die Sicherung bzw. Abgrenzung der Grundstücke zum Kanal (Zaun) obliegt den Bauherren. Diese Maßnahmen sind mit der Kanalnutzergesellschaft abzustimmen.

Ansprechpartner (stellvertretend für die Kanalnutzergesellschaft)
Aluminium-Werke
Wutöschingen AG & Co.KG
79793 Wutöschingen

Wutöschingen, den 26.03.2001


Georg Eble

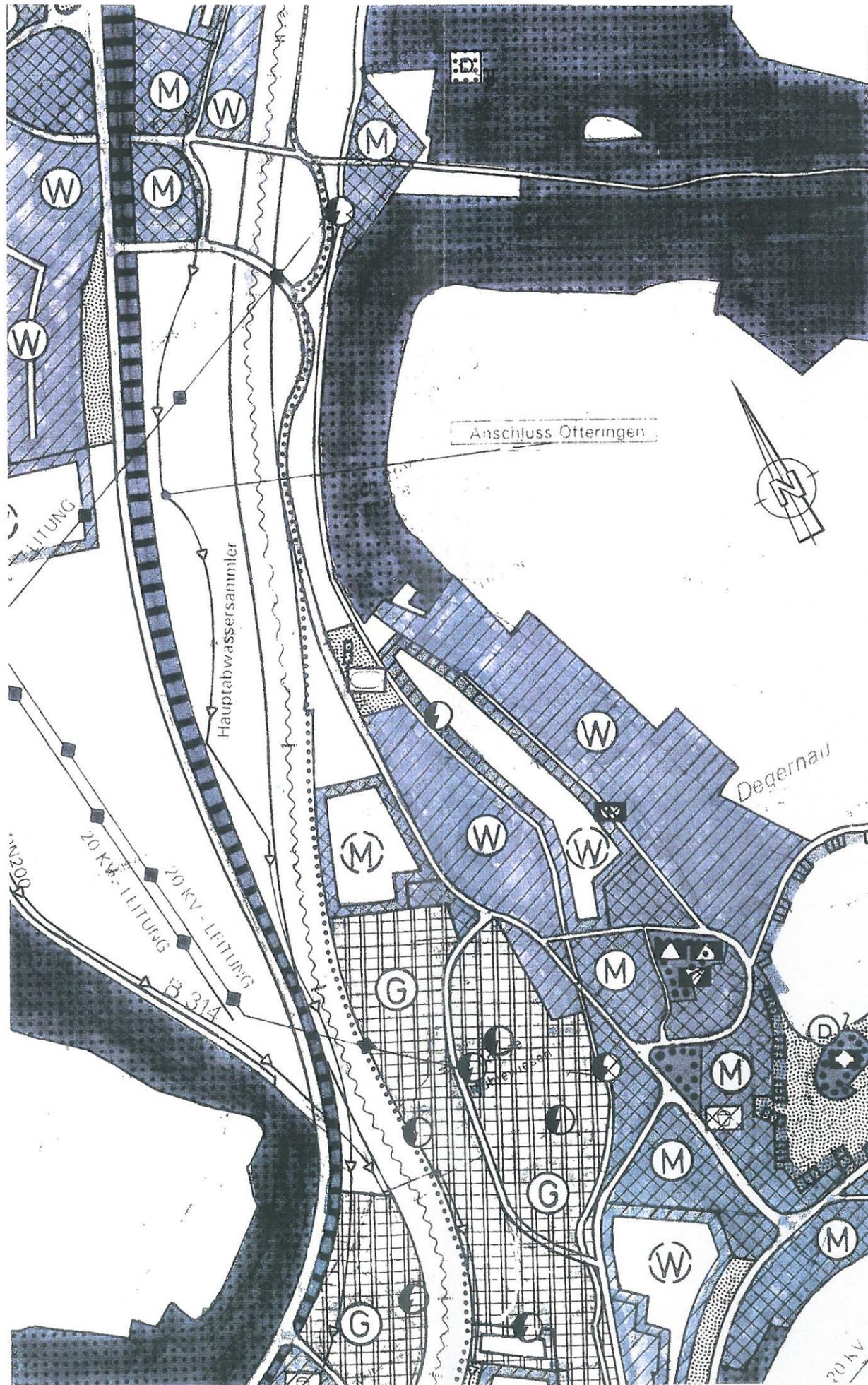


Genehmigt

09. AUG. 2001

Landratsamt Waldshut
- Baurechtsamt -





Gemeinde Wutöschingen

Ortsteil Deger nau



Bebauungsplan "Zelgle II"

Genehmigt

0 9. AUG. 2001

Landratsamt Waldshut
- Baurechtsamt -



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
(Auszug aus dem neuen FNP Entwurf vom 31.05.2000)

M 1:5000

Blatt 1

Wutöschingen, den 26.03.2001

[Signature]

Bürgermeister



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



wt-tiengen, den 26.03.2001

Kaiser E.

Entwurf und Planfertigung

3453 400

nach Otteringen

WdK

777/4

NH

780/1

777

618/1

6. LGESCHOSSE

Bebauung
"Zelgle/
genehmigt a

812

Biotop Nr. 367
nach § 24a NatSchG

VMUNG

Gar. (LI CH)

WTSORGUNG

Abs. 6 BauGB

777/1

Abs. 6 BauGB

Abs. 6 BauGB

Abs. 6 BauGB

WA	II
GRZ 0,4	 0
SD	25°-35°

SCHNITT 1-1
0+020.000 810/1

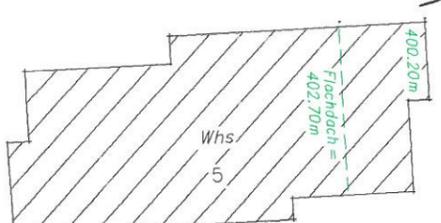
809/1

808/1

SCHNITT 2-2
0+050.000

Offeringer Straße

Müllkanal





Bebaut
"Zelgler"
genehmigt a

777

780/1

812

810/1

809/1

808/1

Zelgler

790

Offeringer Straße

65

3453 400

nach Offtingen

400.20m
Flachdach =
402.70m

Whs. 5

Gar

Gar

618/1

777/1

777/

3

777/4

NH

EN

STIMMUNG

62
ICHTLICH)

T)

ICHES

Gar

22

Whs. 24

SE

403

402

401

399

398

397

396

395

394

393

392

391

390

389

388

387

386

385

384

383

382

381

380

379

378

377

376

375

374

373

372

371

370

369

368

367

366

365

364

363

362

361

360

359

358

357

356

355

354

353

352

351

350

349

348

347

346

345

344

343

342

341

340

339

338

337

336

335

334

333

332

331

330

329

328

327

326

325

324

323

322

321

320

319

318

317

316

315

314

313

312

311

310

309

308

307

306

305

304

303

302

301

300

299

298

297

296

295

294

293

292

291

290

289

288

287

286

285

284

283

282

281

280

279

278

277

276

275

274

273

272

271

270

269

268

267

266

265

264

263

262

261

260

259

258

257

256

255

254

253

252

251

250

249

248

247

246

245

244

243

242

241

240

239

238

237

236

235

234

233

232

231

230

229

228

227

226

225

224

223

222

221

220

219

218

217

216

215

214

213

212

211

210

209

208

207

206

205

204

203

202

201

200

199

198

197

196

195

194

193

192

191

190

189

188

187

186

185

184

183

182

181

180

179

178

177

176

175

174

173

172

171

170

169

168

167

166

165

164

163

162

161

160

159

158

157

156

155

154

153

152

151

150

149

148

147

146

145

144

143

142

141

140

139

138

137

136

135

134

133

132

131

130

129

128

127

126

125

124

123

122

121

120

119

118