

Gemeinde Wutöschingen



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Frauenwies“ auf Gemarkung Wutöschingen

1. Fertigung
Fassung vom 20.09.2006



planungsbüro + vermessungsbüro
daimlerstraße 15, 79761 waldshut-tiengen, tel.: 07741 / 9211-0, fax: 07741 / 9211-22
O:\OFFICE\06\0602\Word\Dok\B-Plan\Entwurf\105_TB-BPL.doc



Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan

A. SATZUNG

B. BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung
2. Ziele und Zwecke der Planung
3. Flächennutzungsplan
4. Planungsgebiet
5. Einbeziehung von Grundstücken
6. Inhalt der Planung
7. Naturhaushalt und Landschaft
8. Auswirkungen der Planung
9. Baugrund
10. Bauordnung
11. Realisierung
12. Kosten

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen
- II. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung
- III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

D. PLANTEIL

- | | | |
|---|-----------|-----------|
| 1. Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | M 1:5.000 |
| 2. Bebauungsplan | (Blatt 2) | M 1:500 |
| 3. Vorhaben- und Erschließungsplan
Lageplan Außenanlagen | (Blatt 3) | M 1:200 |

E. UMWELTBERICHT

F. ERKLÄRUNG zu §10 Abs. 4 BauGB



Teil A SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Frauenwies“ auf Gemarkung Wutöschingen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 25.09.2006 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

- BauGB** Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818).
- 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 Artikel 3 des Gesetzes am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 25.03.2002, (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- PlanzV 90** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Landesrecht

- LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 14.12.2004 (GBl. S. 884).
- GemO** Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.02.2006 (GBl. S. 20).

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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



Teil A
SATZUNG

Fortsetzung...

§ 2
BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

Teil B - Begründung	i.d.F. vom 20.09.2006
Teil C - Textliche Festsetzungen	i.d.F. vom 20.09.2006
Teil D - Planteil	i.d.F. vom 20.09.2006
Teil E - Umweltbericht	i.d.F. vom 20.09.2006

§ 3
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 INKRAFTTRETEN

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

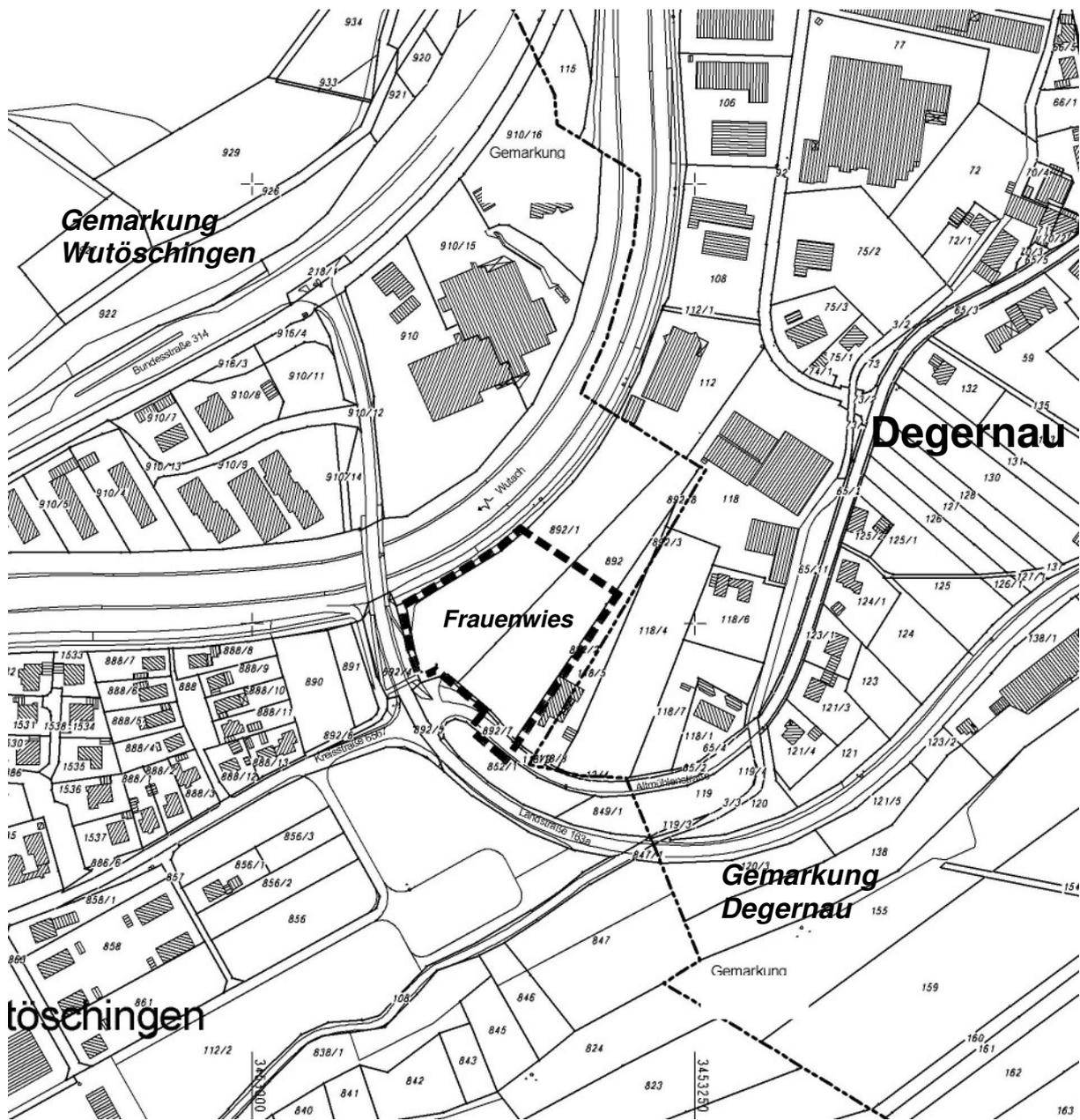
Wutöschingen, den 25.09.2006

G. Eble
Bürgermeister



Anlage zur Satzung

Lageplan
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



(Darstellung unmaßstäblich)



Teil B
BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung

Derzeit befindet sich der PLUS-Markt in der Ortsmitte Wutöschingen. Auf dem dortigen Flst. 199/1 an der K 6567 / Hauptstraße reicht das vorhandene Flächenangebot nicht aus, den Markt entsprechend den heutigen und künftigen Anforderungen zu erweitern. Dies bezieht sich nicht nur auf den Markt sondern auch auf das notwendige Stellplatzangebot. Der bestehende PLUS-Markt hat somit am derzeitigen Standort wie oben beschrieben keine Zukunftschance.

Die Gemeinde Wutöschingen ist jedoch sehr daran interessiert, den PLUS-Markt im Ortsteil Wutöschingen zu halten. Im OT Wutöschingen selbst können jedoch keine alternativen, marktrelevanten Flächen angeboten werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Vorhabensträger Trio Bau mbH Dortmund beabsichtigt die Grundstücke Flst. 892/1 und 892 auf Gemarkung Wutöschingen zu erschließen und auf diesen Flächen einen neuen PLUS-Markt sowie einen weiteren Fachmarkt zu errichten.

Mit Antrag vom 24.03.2006 hat der Vorhabensträger um die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersucht.

Der Vorhabenträger hat einen Vorhaben- und Erschließungsplan über das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen ausgearbeitet und sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen, zur Realisierung des Bauvorhabens sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag vom 30.06.2006 verpflichtet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist mit der Gemeinde Wutöschingen und Bauaufsichtsbehörde abgestimmt.

Mit der Aufstellung der Satzung über den vorhabensbezogenen Bebauungsplan sowie über die örtlichen Bauvorschriften sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des o.g. Bauvorhabens mit den damit verbundenen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

3. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wutöschingen gehört der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Wutöschingen-Eggingen an.

Der Flächennutzungsplan wird derzeit komplett überarbeitet. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ist abgeschlossen. Der gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft hat am 05.04.2006 den Entwurf gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Frauenwies“ sind im aktuellen FNP als Mischgebiet ausgewiesen. Die Entwicklung des B-Planes erfolgt somit aus dem FNP, die relevanten B-Planflächen liegen im unbeplanten Innenbereich.

4. Planungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Lageplan (Blatt 2) dargestellt und beinhaltet folgende Flächen:

Flst. Nr.	Gesamtfläche m ²	B-Planfläche m ²	Bemerkung	Nutzung
Gemarkung: Wutöschingen				
892	5.426	3.463	Teilfläche	Ackerland
892/1	6.684	3.675	Teilfläche	Ackerland
892/4	369	41	Teilfläche	Weg
892/7	1.559	211	Teilfläche	K 6567/Altmühlenstr.
Gesamtfläche		7.390 m ²		

entspricht ca. 0,74 ha

Die Flurstücke 892/1 und 892/4 befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wutöschingen. Das Flst. 892 ist im Privatbesitz, das Flst. 892/7 ist Eigentum des Landkreises Waldshut.

5. Einbeziehung von Grundstücken

Südwestlich des geplanten Marktes verläuft die Kreisstraße 6567 / Altmühlenstraße Flst. 892/7. Teile dieses Grundstücks sowie Teile des Weggrundstücks Flst. 892/4 sind begründet auf die erforderliche, verkehrliche Erschließung in den räumlichen Geltungsbereich des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes miteinbezogen



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

6. Inhalt der Planung

Auf den Flurstücken 892/1 und 892 soll ein PLUS-Markt sowie ein weiterer Fachmarkt errichtet werden.

Das Bauvorhaben des PLUS-Marktes richtet sich nach den Standarddefinitionen dieser Marktkette, geplant ist eine PLUS-Verkaufsstätte Typ 5. Die Planunterlagen zum Bauantrag sind Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Diese Unterlagen liegen dem B-Plan bei.

Folgende Nutzungen liegen dem aktuellen Planungsstand zugrunde:

Plus-Verkaufsstätte

BGF	=	1.224,81 m ²
VF	=	799,00 m ²
Nebenfl.	=	349,12 m ²
EFH FFB	=	388,40 m ü.NN
Zugeordnete Stellplätze	=	66 St.
Davon behindertengerecht	=	1 St.

Geplant ist ein Textil-Fachmarkt mit Backshop. Die Planunterlagen zum Bauantrag sind Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Diese Unterlagen liegen dem B-Plan bei.

Folgende Nutzungen liegen dem aktuellen Planungsstand zugrunde:

Textil-Fachmarkt mit Backshop

BGF	=	613,90 m ²
VF	=	470,95 m ²
Nebenfl.	=	92,64 m ²
EFH FFB	=	388,40 m ü.NN
Zugeordnete Stellplätze	=	25 St.
Davon behindertengerecht	=	1 St.

Den o.g. beiden Märkten sind somit insgesamt 91 PKW-Stellplätze zugeordnet. Davon sind 2 Stellplätze behindertengerecht ausgelegt, diese befinden sich jeweils im Bereich der Markteingänge.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

7. Naturhaushalt und Landschaft

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird das Gebiet zum vorhabenbezogenen B-Plan „Frauenwies“ auf seine Funktion im Naturhaushalt sowie auf Veränderungen und Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt untersucht, welche mit der Schaffung des geplanten Bauvorhabens verbunden sind.

Diese Untersuchungen werden im Zuge der Umweltprüfung (UP) gem. §§ 1, Abs. 8 und 2, Abs. 4 durchgeführt.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind dem vorhabenbezogenen B-Plan beigelegt (TEIL E) die Festlegungen darin sind verbindlich. Hierzu zählen auch die Maßnahmen zur Grünordnung.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Umsetzung des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser lässt sich nicht vermeiden. Der Eingriff wird auf das unbedingt erforderliche Maß minimiert. Die Beschränkung der Erschließungsflächen sowie der Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß tragen zur Eingriffsminimierung bei.

Die im B-Plan endgültig festzusetzenden Maßnahmen sind der Umweltprüfung zu entnehmen.

8.2 Erschließung

8.2.1 Verkehr

Das Areal der geplanten Märkte wird über die K 6567 / Altmühlenstraße an der südlichen Ecke des überplanten Areals mittels einer zentralen Zu- und Abfahrt erschlossen.

Entlang der Grenze zum Flst. 892/2 wird eine Durchfahrt zu den dahinterliegenden Restflächen der Grundstücke Flst. 892/1 und 892 angelegt.

Die erforderlichen Sichtfelder im Einmündungsbereich der o.g. Zu- und Abfahrt in die übergeordnete K 6567 / Altmühlenstraße sind zwingend freizuhalten. Hierzu zählt auch das Zurücksetzen der bestehenden Hecken auf den Grundstücken Flst. 892/2 und 118/5.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

8.2.2 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem. Das als unbelastet geltende Dachwasser wird dezentral in den angrenzenden Grünflächen versickert.

Die Versickerung erfolgt über flächenhafte Mulden mit einer Tiefe von $\geq 0,50$ m und einer maximalen Einstautiefe von 0,30m. Die Versickerungsmulden werden homogen in das vorhandene Gelände einmodelliert und mit einer belebten Oberbodenschicht von mind. 0,30 m Stärke abgedeckt. Evtl. Störschichten unterhalb der Versickerungsmulden werden entfernt und durch sickerfähiges Material ersetzt.

Aus der Baugrunduntersuchung geht hervor, dass das aufgefüllte Material im überplanten Areal bereichsweise schadhaft vorbelastet ist. Die Sickerflächen sind explizit auf diese Belange hin gutachterlich abzu prüfen. Belastetes Material wird ausgetauscht und entsprechend der Klassifizierung nach LAGA weiterverwendet oder entsorgt.

Das Oberflächenwasser der Parkflächen wird über Dränpflaster ebenfalls größtenteils versickert.

Alle Versickerungsanlagen sind über Notüberlaufeinrichtungen mit der Mischwasserkanalisation zu verbinden.

Das Niederschlagswasser aus den Fahrflächen wird zusammen mit dem häuslichen Abwasser der Mischwasserkanalisation der Gemeinde Wutöschingen zugeführt. Dazu ist ein neuer Anschluss an den Zuleitungssammler von Degernau notwendig. Dieser kreuzt die K 6567 / Altmühlenstraße im Einmündungsbereich der neuen Zufahrt. Die Realisierung der neuen Anschlussleitung erfordert die Querung der K 6567 / Altmühlenstraße. An der Anschlussstelle ist auf der Hauptleitung ein Kontrollschacht DN 1000 zu erstellen.

8.3 Wasserversorgung

Innerhalb der überplanten Grundstücksflächen zum o.g. vorhabenbezogenen B-Plan verlaufen mehrere Hauptversorgungsleitungen zur Trink- und Löschwasserversorgung der Gemeinde Wutöschingen. Dazu zählt auch die Hausanschlussleitung zu den Grundstücken Flst. 892/2 und 118/5 (Altmühlenstraße 22).

Die relevanten Wasserleitungen müssen i. Z. der Realisierung im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen umgelegt werden. Die Bedingungen hierzu sowie die bautechnischen Einzelheiten sind im Vorhaben- und Erschließungsplan definiert und geregelt.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

8.4 Sonstige Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Erschließung des Areals erfordert im weiteren folgende Maßnahmen:

- Anschluss Stromversorgung
- Anschluss Telefon
- Umlegung Strom-Freileitung

Auf dem Grundstück Flst. 892/1 befindet sich eine 20 kV-Strom-Freileitung, welche die überplanten B-Planflächen am nördlichen Rand in West-Ostrichtung überquert. Diese Freileitung muss i. Z. der Realisierung der geplanten Baumaßnahmen im Vorfeld ebenfalls umgelegt werden. Die Bedingungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

9. Baugrund

Die Grundstücke Flst. 892/1 und 892 wurden im Rahmen der historischen Erhebung (Nr. WTLB 0970 „Frauenwies“) altlastverdächtiger Flächen 1994 erkundet und bewertet. Zwischen 1944 und 1946 war auf diesen Flächen ein Flüchtlings- bzw Kriegsgefangenenlager eingerichtet. Die Anlagen wurden abgebrochen, das Gelände großflächig mit Erdaushub und Bauschutt eingeebnet. Die Flächen sind als Altablagerung eingestuft.

Zum Baugrund liegt ein Gutachten des Baugrundinstituts Dr. Spotka GmbH, 92353 Postbauer vom 08.12.2005 vor.

Die Erkundung erfolgte mittels Schürfen und Sondierungen. Das Gutachten belegt, dass das überplante Gelände über große Bereiche künstlich aufgefüllt wurde. Grundwasser wurde bis zu einer Aufschlusstiefe von ca. 3,00m nicht angetroffen.

Die Empfehlungen des Gutachtens sind bei allen Fachplanungen entsprechend zu berücksichtigen.

10. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen in Form einer Umlegung sind nicht erforderlich (§ 45 BauGB). Private Grenzregelungen bleiben unberührt.

11. Realisierung

Der Vorhabensträger beabsichtigt, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellten Bauvorhaben mit Parkplatz umgehend nach Genehmigung zu verwirklichen. Entsprechende Baufristen ergeben sich aus dem Durchführungsvertrag vom 30.06.2006.



Teil B
BEGRÜNDUNG 12. Kosten

Fortsetzung...

Für das gesamte Projekt Märkte mit Parkplatz sind die Kosten auf ca. 1,09 Mio. EUR geschätzt.

Nach § S1 des Durchführungsvertrages vom 30.06.2006 ist der Vorhabensträger zur Übernahme der Kosten der Erschließung verpflichtet.

Wutöschingen, den 25.09.2006

G. Eble
Bürgermeister



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 (1) BauGB

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

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Frauenwies“ sind folgende Nutzungen festgesetzt:

1.1 Mischgebiet (Mi)
gem. § 6 BauNVO

Die konkreten Nutzungsdaten zu den innerhalb des Mischgebietes geplanten Bauvorhaben sind im Lageplan Blatt 2 differenziert beschrieben.

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

1.3 Grünflächen
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

1.4 Massnahmen und Flächen zum Schutz, für Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

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

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 16 und 19 BauNVO

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Vorgabe der Grundflächenzahl und die Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze im Lageplan (Bl. 2) bestimmt.

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
gem. § 9 (3) BauGB

- 3.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird mit $H = +10,00$ m verbindlich im B-Plan (Blatt 2) festgelegt.
- 3.2 Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in m ü.NN.
- 3.3 Zur zusätzlichen höhenmäßigen Optimierung der Gebäude in den Umgebungsbereichen (Außenanlagen) sind Abweichungen mit ± 15 cm zulässig.

4. BAUWEISE
gem. § 22 BauNVO

- 4.1 Als Bauweise ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind Gebäude mit einer Länge bis max. 60 m.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
gem. § 23 BauNVO

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

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

- 6.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Vorgabe der First- bzw. Gebäuderichtung im Lageplan (Bl. 2) festgesetzt.

7. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB

- 7.1 Bei den ausgewiesenen Flächen handelt es sich um freizuhaltende Sichtdreiecke zur Verkehrssicherheit (Zufahrt).



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

8. NEBENANLAGEN
gem. § 14 BauNVO

8.1 Außerhalb der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nur zulässig, wenn es sich nicht um Gebäude i.S.v. § 2 (2) LBO handelt.

8.2 Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

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

9.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Anzahl der zu leistenden Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums (VwV Stellplatz).

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

10.1 Im Bebauungsplan (vgl. Blatt 2) ist das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Es sind nur orts- und landschaftstypische, standortgerechte Laubgehölze oder Obstbäume zulässig. Verbindliche Vorgaben hierzu sind im Umweltbericht festgesetzt.

11. FLÄCHEN FÜR LEITUNGSRECHTE (LR)
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

11.1 Im Bebauungsplan (Blatt 2) sind im Bereich der privaten Grundstücke für geplante neue und vorhandene alte Leitungen Flächen für Leitungsrechte zugunsten folgender Versorgungsträger festgesetzt:

- Wasserversorgung (WV)
- Entwässerung (RK, SK, MK)
- Stromversorgung (ST)

11.2 Die mit Leitungsrecht belegten Flächen sind nicht bebaubar. Es darf keine Beeinträchtigung, Gefährdung oder Beschädigung der Leitungen auftreten und die Zugänglichkeit muß jederzeit gewährleistet sein.



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

**II. 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 Die Pflanzgebote für die privaten Grundstücksflächen richten sich nach den Ergebnissen zum Ausgleich aus der Umweltprüfung.
- 1.2 Die nachbarrechtlichen Vorschriften für die Einhaltung von Grenzabständen bleiben unberührt.
- 1.3 Die mit Pflanzgebot belegten Bäume sind bei Abgang artengleich zu ersetzen.

**2. GESTALTUNG VON UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

- 2.1 Bei Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen, Absätze sind zu vermeiden.
- 2.2 Befestigungen von Zufahrten, Vorplätzen, Stellplätzen und Lagerflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind für die Stellplätze wasserdurchlässige Beläge (Dränpflaster) festgesetzt.
- 2.3 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- und/oder Obstbäume zu verwenden (Festsetzung siehe UP).
- 3.2 Koniferen sind nicht zulässig.
- 3.3 Sämtliche Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 3 Jahre nach Bezug abzuschließen.



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

4. REGENWASSERBEHANDLUNG

- 4.1 Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem. Das als unbelastet geltende Dachwasser wird dezentral in den angrenzenden Grünflächen versickert.

Die Versickerung erfolgt über flächenhafte Mulden mit einer Tiefe von $\geq 0,50$ m und einer maximalen Einstautiefe von 0,30m. Die Versickerungsmulden werden homogen in das vorhandene Gelände einmodelliert und mit einer belebten Oberbodenschicht von mind. 0,30 m Stärke abgedeckt. Evtl. Störschichten unterhalb der Versickerungsmulden werden entfernt und durch sickerfähiges Material ersetzt.

Aus der Baugrunduntersuchung geht hervor, dass das aufgefüllte Material im überplanten Areal bereichsweise schadhaft vorbelastet ist. Die Sickerflächen sind explizit auf diese Belange hin gutachterlich abzuprüfen. Belastetes Material wird ausgetauscht und entsprechend der Klassifizierung nach LAGA weiterverwendet oder entsorgt.

Das Oberflächenwasser der Parkflächen wird über Dränpflaster ebenfalls größtenteils versickert.

Alle Versickerungsanlagen sind über Notüberlaufeinrichtungen mit der Mischwasserkanalisation zu verbinden.

Das Niederschlagswasser aus den Fahrflächen wird zusammen mit dem häuslichen Abwasser der Mischwasserkanalisation der Gemeinde Wutöschingen zugeführt.

- 4.2 Neben den Festsetzungen zur Versickerung des als unbelastet geltenden Dachwassers wird ergänzend empfohlen, Dachwasser auch in geeigneten Behältern (Zisternen) zu sammeln und zu bewirtschaften (z.B. zur Bewässerung der Grünflächen). Der Hinweis unter Teil C, III, Ziffer 3. ist zu beachten.

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.



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

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

1. PLANVORLAGE (Hinweis)

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 Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79093 Freiburg, Tel.: 0761/208-3500, Fax. 0761/208-3544 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. Regenwasserbewirtschaftung (Hinweis)

Sofern das im Regenwasserspeicher gesammelte Niederschlagswasser außer zur Bewässerung der Außenanlagen auch als Brauchwasser im Gebäude verwendet werden soll (z.B. Toilettenspülung), ist dies vorab mit der Gemeinde (u.a. auch wegen der Gebührenregelung) im Detail abzustimmen.

Insbesondere ist im Hinblick auf den Schutz des Trinkwassers sowie den daraus resultierenden hygienischen Anforderungen auf eine fachgerechte Installation besonderer Wert zu legen.

Die gesetzlichen Vorgaben sind strengstens einzuhalten.



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

4. Lärmvorsorge (Hinweis)

Das geplante Bauvorhaben dehnt sich bis auf die Grundstücksgrenze zum Anwesen Flst. 892/2 aus. Das dort vorhandene Wohnhaus steht nur unwesentlich abgerückt entlang der Grenze und wird somit den künftigen Emissionen aus dem Umtrieb der Märkte unmittelbar ausgesetzt.

Das Anwesen wird durch eine Lärmschutzwand aus Gabionen (vgl. Lageplan, Blatt 2), welche auf die komplette Länge der überbauten Grundstücke errichtet wird. Die Höhe der Lärmschutzwand beträgt 1,90 m.

5. Hochwasserschutz (Hinweis)

Das Landratsamt Waldshut weist darauf hin, dass sich das Planungsgebiet hinter dem Hochwasserschutzdamm der Wutach befindet. Im Abflussquerschnitt bei Flusskilometer 13+997,5 liegt die Wasserspiegelhöhe im Fall des HQ 100 nach einer Berechnung des Ing.Büro Mayer bei 389,76 m + NN. Die EFH ist mit 388,40 m + NN angegeben. Damit ist das Plangebiet als hochwassergefährdetes Gebiet nach § 80 Abs. 1 nr. 2 WG (Lastfall: Versagen oder Überströmen der Schutzeinrichtungen) einzustufen.

Wutöschingen, den 25.09.2006

G. Eble
Bürgermeister

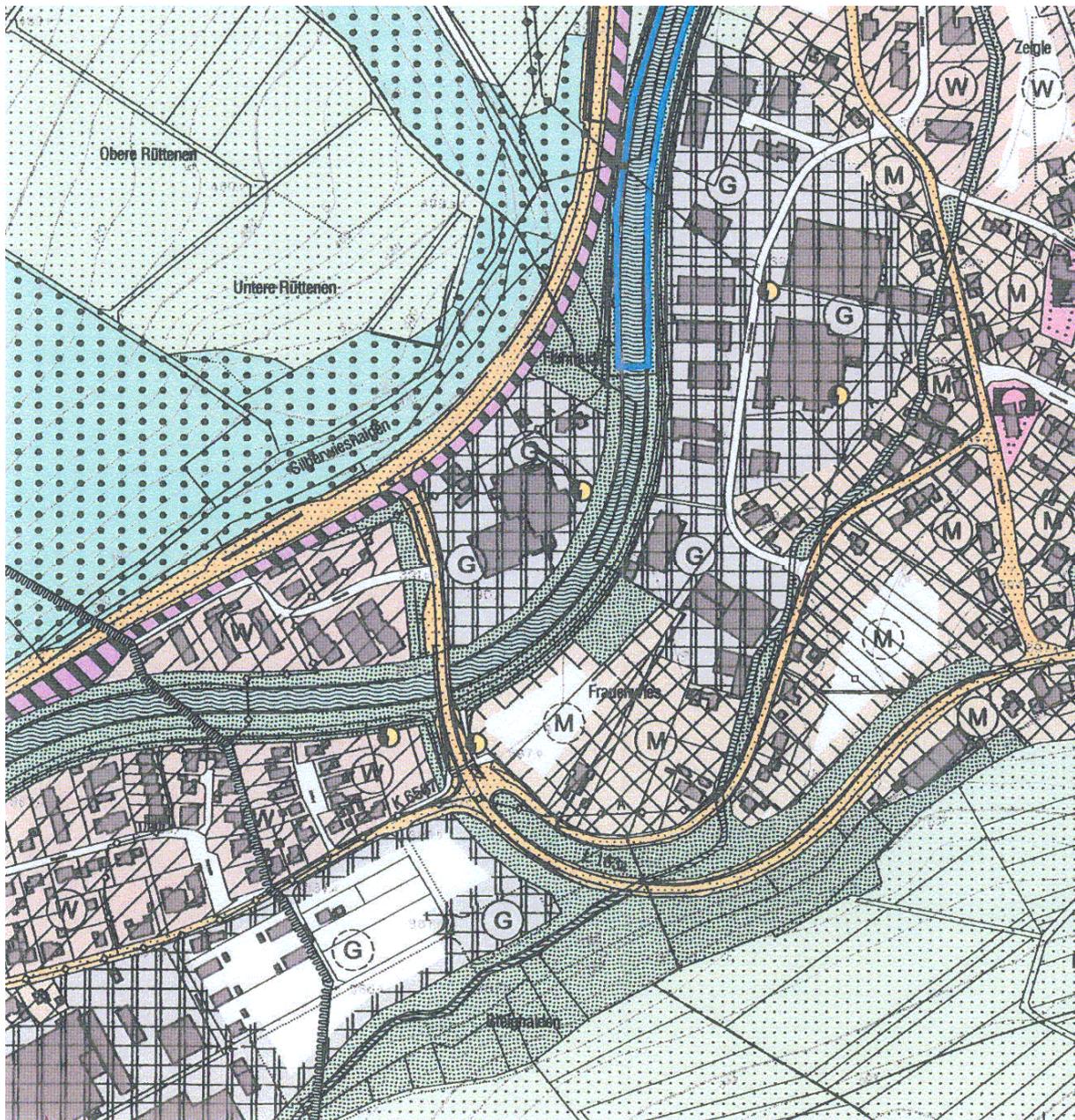


Teil D
PLANTEIL

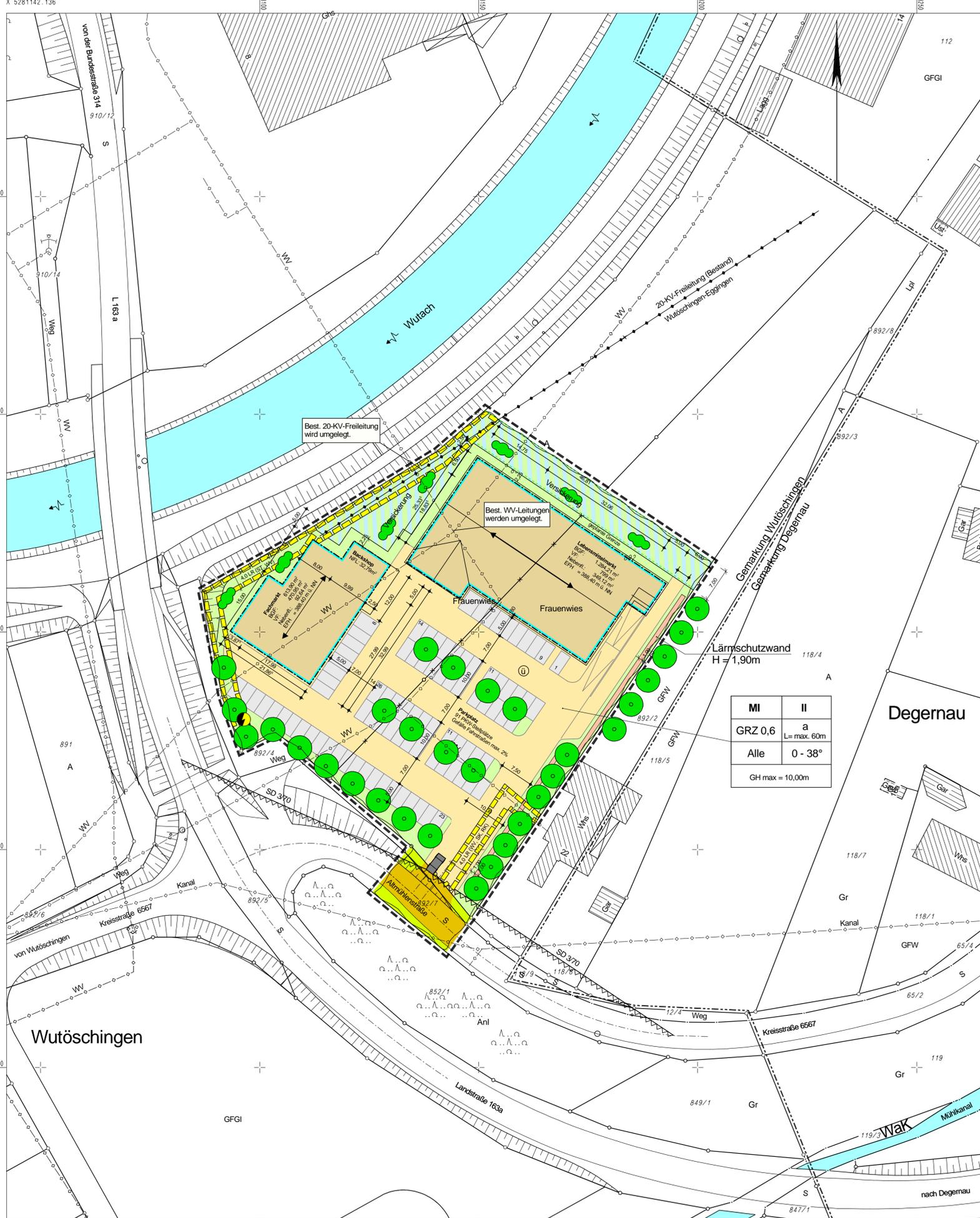
- | | | | |
|----|--|-----------|-----------|
| 1. | Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | M 1:5.000 |
| 2. | Lageplan | (Blatt 2) | M 1:500 |
| 3. | Vorhaben- und Erschließungsplan
Lageplan Außenanlagen | (Blatt 3) | M 1:200 |



Flächennutzungsplan (Auszug)
der VVG „Wutöschingen-Eggingen“, Vorentwurf vom 01.12.2005



Maßstab M 1:5.000



Zeichenerklärung :

ALLGEMEIN :

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- - - WEGFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORSCHLAG)

- BESTEHENDE GEBÄUDE
- BESTEHENDE GEBÄUDE - ABRUCH

ART DER BAULICHEN NUTZUNG :

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO

- MI** MISCHGEBIET § 6 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG :

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

NUTZUNGSSCHABLONE:

MI	II	BAULICHE NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRZ 0,6	a	GRUNDFLÄCHENZAHL	BAUWEISE
Alle	0 - 38°	DACHFORM	DACHNEIGUNG
GH max = 10,00m		GEBÄUDEHÖHE max. über EFH	

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

- a** ABWEICHENDE BAUWEISE

- BAUGRENZE
- FIRST- BZW. GEBÄUERICHTUNG

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

- GEHWEG
- FAHRBAHN
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (Erschließungsstraßen)
- WASSERDURCHLÄSSIGE FLÄCHE (Parken)

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

- ELEKTRIZITÄT

HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

- UNTERIRDISCH
- OBERIRDISCH

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB

- PRIVATE, NICHT ÜBERBAUBARE GRÜNFLÄCHE
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

- ENTWÄSSERUNGSFLÄCHEN
- ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, FÜR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- ANPFLANZEN BÄUME
- ERHALTEN BÄUME
- ENTFALLENDE BÄUME
- ANPFLANZEN STRÄUCHER
- ERHALTEN STRÄUCHER

SONSTIGE PLANZEICHEN

- MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES § 9 Abs. 7 BauGB
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORBEHALTEN GEGEN ÄUßERE EINWIRKUNGEN ODER BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSSCHAFFENDE NATURSICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN § 5 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	03.04.2006
Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am	03.04.2006
Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	06.04.2006
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom	10.04.2006 bis 12.05.2006
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	16.04.2006 bis 19.06.2006
Beschluss über die Offenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	10.07.2006
Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	13.07.2006
Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	24.07.2006 bis 23.08.2006
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	25.09.2006
Rechtskraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	_____

Gemeinde Wutöschingen



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Frauenwies" auf Gemarkung Wutöschingen

Fassung vom 20.09.2006

BEBAUUNGSPLAN M 1:500 Blatt 2

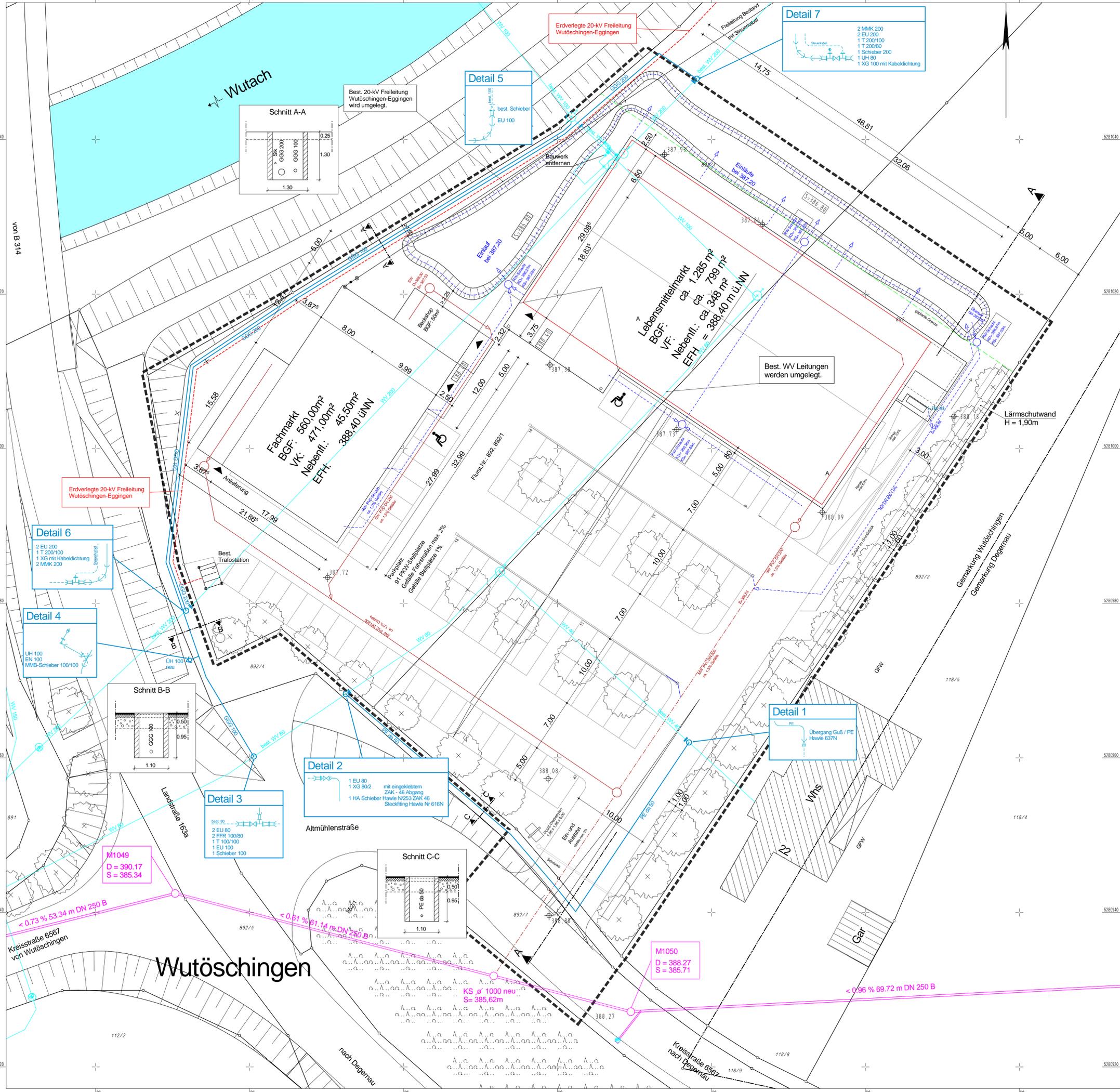
79793 Wutöschingen, den 25.09.2006

G. Eber, Bürgermeister

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



wi-tiengen, den 25.09.2006
Erwurf und Planfertigung



Zeichenerklärung :

Wasserversorgung :	
GGG DN100	Wasserleitung (Projekt), Material, Nennweite
PE da 65	Hausanschlussleitung (Projekt)
WV 80	Leitung Bestand (nachrichtlich übernommen)
	Überflurhydrant (Bestand)
	Unterflurhydrant (Bestand)
	WV - Schieber (Bestand)
	Überflurhydrant (Projekt)
	Be- und Entlüftungsventil (Projekt)
	WV - Schieber (Projekt)
	Unterflurhydrant (Projekt)
Anteilige Flächen :	
	Straßen, Wege, privat 2105 m²
	Parken / Stellfläche 1148 m²
	Versickerungsfläche 587 m²
	Dach Fachmarkt 644 m²
	Dach Lebensmittelmarkt 1346 m²

Hinweis:
Objektplanung Märkte und Entwässerung:
Architekturbüro H. Robens, Zäsiusstraße 85, 79102 Freiburg.
Die Übernahme erfolgte digital mittels Datenformat DWG.

Gemeinde Wutöschingen



Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Frauenwies" auf Gemarkung Wutöschingen

Fassung vom 30.06.2006

LAGEPLAN M 1:200 Blatt 3

79793 Wutöschingen, den 30.06.2006

G. Etz, Bürgermeister

planungsbüro + vermessungsbüro
ernst kaiser
dammerstraße 15
79763 wültingen
tel. 07741/9211-0
fax. 07741/9211-22

kaiser

wültingen, den 30.06.2006
Entwurf und Planfertigung



**TEIL E
UMWELT-
PRÜFUNG**

Umweltbericht, Fassung vom 20.09.2006



Teil F
ZUSAMMEN-
FASSENDE
ERKLÄRUNG
zu § 10 Abs. 4
BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Vorhabensträger Trio Bau mbH Dortmund beabsichtigt die Grundstücke Flst. 892/1 und 892 auf Gemarkung Wutöschingen zu erschließen und auf diesen Flächen einen neuen PLUS-Markt sowie einen weiteren Fachmarkt zu errichten.

Mit Antrag vom 24.03.2006 hat der Vorhabensträger um die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersucht. Mit der Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie über die örtlichen Bauvorschriften sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des o.g. Bauvorhabens mit den damit verbundenen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.

Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte durch Abwägung gegeneinander und untereinander mit abschließendem Beschluss durch den Gemeinderat in öffentlichen Sitzungen.

Dabei wurden alle Bedenken und Anregungen berücksichtigt und die daraus resultierenden Restriktiven in den VEP eingearbeitet. Im Besonderen zu nennen sind dazu die Belange zum zentrenrelevanten Einzelhandel, zum Verkehr, zur Entwässerung (Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser), zum Natur- und Hochwasserschutz.

Alternative Standortlösungen waren nicht möglich.

Umweltprüfung / -bericht

Im Rahmen des vorhabenbezogenen B-Planverfahrens „Frauenwies“ ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. In dieser werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt erfasst und bewertet.

Durch das geplante Vorhaben sind erhebliche und ausgleichspflichtigen Eingriffe in die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter von insgesamt ca. 0,66 ha zu erwarten. Dabei sind insbesondere die Verdichtung/ Versiegelung von Bodenflächen mit mittlerer bis geringer Bedeutung, der Verlust einer Streuobstwiese und einer Feldhecke sowie einer Kleingartenanlage von Bedeutung.

Durch die Gestaltung der Parkplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien wurde schon während des Planungsprozess eine Verminderung des Eingriffes in die Schutzgüter Boden und Grundwasser erreicht.



Teil F
ZUSAMMEN-
FASSENDE
ERKLÄRUNG
zu § 10 Abs. 4
BauGB

Fortsetzung...

Insgesamt kann durch nachfolgend aufgeführte Maßnahmen eine Kompensation (ca. 0,66 ha) der Eingriffe erfolgen:

- A 1: Umwandlung ehemaliger Zufahrts- und Wegeflächen in Wiese und Gebüsch.
- A 2: Entwicklung einer Wiesenfläche mit Gehölzinseln aus heimischen standortgerechten Pflanzen.
- A 3: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen.
- A 4: Durchführung einer extensiven Dachbegrünung.
- E 1: Erweiterung des geschützten Feldgehölzes durch die Pflanzung heimischer standortgerechter Gehölze.
- E 2: Errichtung eines Trockenbiotops (Gabionenmauer mit Initialpflanzungen).
- E 3: Entsiegelung von asphaltierten Flächen im Zuge der "Kirchstraßenplanung".
- E 4: Pflanzung von Bäumen im Zuge der "Kirchstraßenplanung".

Laut einer Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz (Landratsamt Waldshut) vom 31.08.2006 können „bei sorgfältiger Durchführung“ der Maßnahmen A1 bis A4 sowie E1 und E2 die Eingriffe „als ausgeglichen betrachtet werden“.

Die Einbeziehung der Ersatzmaßnahmen E3 und E4 ist daher nicht erforderlich. Sie können demnach im Ökokonto berücksichtigt werden.

Wutöschingen, den 25.09.2006

G. Eble
Bürgermeister

Gemeinde Wutöschingen



Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Frauenwies“ auf Gemarkung Wutöschingen

1. Fertigung
Fassung vom 20.09.2006



planungsbüro + vermessungsbüro
daimlerstraße 15, 79761 waldshut-tiengen, tel.: 07741 / 9211-0, fax: 07741 / 9211-22
O:\OFFICE\06\0602\Word\Dok\B-Plan\Entwurf\105_TB-OEB.doc



Inhaltsverzeichnis zu den örtlichen Bauvorschriften

A. SATZUNG

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften



Teil A **SATZUNG**

Der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen hat die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Frauenwies“ im Ortsteil Wutöschingen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 25.09.2006 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

- BauGB** Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818).
- 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 Artikel 3 des Gesetzes am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 25.03.2002, (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- PlanzV 90** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Landesrecht

- LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 14.12.2004 (GBl. S. 884).
- GemO** Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.02.2006 (GBl. S. 20).

§ 1 **RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Frauenwies“ entsprechend den Festsetzungen im Lageplan (Bl. 2).



Teil A
SATZUNG

Fortsetzung...

§ 2
BESTANDTEILE DER SATZUNG

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- I. Textliche Festsetzungen i.d.F. vom 20.09.2006
zu den örtlichen Bauvorschriften

§ 3
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4
INKRAFTTRETEN

Die örtlichen Bauvorschriften treten zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Wutöschingen, den 25.09.2006

G. Eble
Bürgermeister



**Teil B
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

**I. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVOR-
SCHRIFTEN gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 37 LBO**

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

1.1 DÄCHER

1.1.1 DACHFORM - DACHNEIGUNG

Zulässig sind alle Dachformen. Die maximale Dachneigung wird mit 38° festgesetzt.

1.1.2 FLACHDÄCHER

Flachdächer sind zu begrünen.

1.1.3 DACHAUFBAUTEN / DACHEINSCHNITTE

Aufbauten sind nur zulässig, wenn sie für die Betriebstechnik zwingend erforderlich sind.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.2 OBERFLÄCHEN

Stark reflektierende oder glänzende Dacheindeckungen (Kunststoffe, polierte Metalle etc.) sind nicht zulässig.

Ausgenommen sind Anlagen zur Alternativenergie.

2. FASSADENGESTALTUNG

Die Außenwände sind als Mauerwerk mit Putzauflage in hellen Farbtönen zu erstellen. Stark reflektierende oder glänzende Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.

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 zu installieren.

4. WERBEANLAGEN

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 den Dachfirst ragen. Sie dürfen nicht mit wechselndem und/oder bewegtem Licht betrieben werden.

5. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN

Niederspannungsleitungen sind grundsätzlich in der Erde zu verlegen, Freileitungen sind nicht zulässig.