

Landkreis Waldshut

Gemeinde Degerau

Genehmigt  
Waldshut, den 26. März 1972  
Landratsamt

Satzung



über den Bebauungsplan für das Gewann "Obere Mühlewiesen".

Auf Grund der Paragraphen 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.60 (BGBl.I S.341) (BBauG), Paragraph 111 Abs.1. 112, Abs.2 Nr.2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.64 (Ges.Bl.S.151) (LBO) in Verbindung mit Paragraph 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl.S.129) hat der Gemeinderat am 03. SEP. 1971 den Bebauungsplan für das Gewann "Obere Mühlewiesen" als Satzung beschlossen.

Paragraph 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung der Planungsgrenzen im Straßen- und Baulinienplan (Paragraph 2 Ziff.1)

Paragraph 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Straßen- und Baulinienplan
2. Bebauungsvorschriften

Genehmigt, 26. 9. 1972  
Waldshut, den  
Landratsamt

Als Anlage sind ihm beigelegt:

3. Begründung und Erläuterung
4. Uebersichtsplan



Paragraph 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von Paragraph 112 LBO handelt, wer dieser Satzung zuwiderhandelt.

Paragraph 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Degernau, 03. SEP. 1971

~~Bürgermeisteramt~~

Genehmigt  
Waldshut, den 26. März 1972  
Landratsamt

Betr.: Bebauungsplan " Obere Mühlewiesen" Degernau



Begründung und Erläuterung:

Anlaß für die Ausweisung eines neuen Bebauungsgebietes ist das Fehlen von Gelände für mehrgeschossige Wohnhäuser. Das Planungsgebiet umfaßt mit einem Ausmaß von ca 1,7 ha das Gewann "Obere Mühlewiesen" im Anschluß an den vorhandenen Ortskern.

Durch die Planung sollen neue Bauflächen für mehrgeschossige Wohnhäuser ausgewiesen werden, um einer drängenden Nachfrage Rechnung zu tragen.

Das Baugebiet bietet in unmittelbarer Ortsnähe ruhige Wohnmöglichkeiten und wirtschaftlich erschließbare Grundstücke. Offene, lockere Bauweise mit entsprechenden Abständen für gute Durchgrünung soll den guten Wohnwert sicherstellen. Es sind insgesamt ca 60 Wohneinheiten geplant.

Innerhalb des Bebauungsgebietes ist ein Spielplatz von ca 1 000 qm Größe vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt über einen Straßenanschluß an die Landstraße Nr. 163a. Ein Fußweg führt von dieser Erschließungsstraße in den Ortskern.

Die Anschlüsse an die Ortskanalisation und die Wasserversorgung sind am nahegelegenen Ortsnetz vorgesehen.

Die Kosten für öffentliche Erschließungsmaßnahmen betragen ca DM 85 000.-

Wutöschingen - Degernau, den

08. JUNI 1971

Der Planer:

ADOLF BINS DORF  
FREIER ARCHITEKT  
7896 WUTÖSCHINGEN  
SONNENRAIN 6 • TEL. 07746/680

Bürgermeisteramt:

# B e b a u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan für das Gebiet " Obere Mühlewiesen  
der Gemeinde D e g e r n a u , Landkreis Waldshut.

Genehmigt

26. März 1972

Landratsamt

## A. Rechtsgrundlagen

1. Paragraph 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl.I S.341) (BBauG).
2. Paragraph 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Nov. 1968 (BGBl.I S.1237) (BauNVO).
3. Paragraph 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl.I S.21).
4. Paragraph 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl.S.108).
5. Paragraph 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und III Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl.S.151) (LBO).

## B. Festsetzungen

### I. Art der baulichen Nutzung

Paragraph 1

Baugebiete

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird reines Wohngebiet festgesetzt.

Paragraph 2

Ausnahmen

Die in den einzelnen Baugebieten nach der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Paragraph 3

Neben- und Versorgungsanlagen

Genehmigt  
Waldbrunn, den 26. März 1972  
Landratsamt

- 1) Nebenanlagen im Sinne des Paragr. 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- 2) Versorgungsanlagen im Sinne des Paragr. 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.



II. Maß der baulichen Nutzung

Paragraph 4

Allgemeines

- 1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.
- 2) Die Festsetzung der Geschoßflächenzahl nach Paragr. 17 BauNVO als Höchstwert bleibt unberührt.

Paragraph 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Vollgeschosse erfolgt im Straßen- und Baulinienplan.
- 2) Die Zahl der Vollgeschosse ist jeweils zwingend, oder als Höchstwert festgesetzt.
- 3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß Paragraf 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.
- 4) Dachaufbauten für Aufzüge bzw. Klein-Wohnungen können im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden. Die Dachfläche darf jedoch zu höchstens 50% überbaut werden.

Paragraph 6

Bauweise

- 1) Für das gesamte Planungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2) Die Eintragung von Einzelhäusern und Doppelhäusern im Gestaltungsplan, sowie die Dachform als Flachdach gilt als Festsetzung gemäß Paragraf 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.

## Paragraph 7

### Ueberbaubare Grundstücksflächen

Genehmigt  
Waldfshut, den 26. März 1972  
Landratsamt

- 1) Die Festsetzung von Baulinien und seitlichen bzw. rückwärtigen Baugrenzen erfolgt durch Eintrag im Straßen- und Baulinienplan. Damit sind die überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt.
- 2) Festsetzungen von überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen für alle Hauptgebäude. Auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen sind Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne des Paragraphen 14 Bau NVO sowie Einzel- bzw. Doppelgaragen zulässig.
- 3) Eine Ausnahme von den Festsetzungen der Baulinien bzw. Baugrenzen ist nur im Rahmen der Vorschriften der LBO und nur dann möglich, wenn zwingende Gründe der Grundrißbildung es erfordern.

## Paragraph 8

### Grenz- und Gebäudeabstand

- 1) Die Grenzabstände sowie die Mindestabstände der Hauptgebäude werden jeweils im einzelnen durch die seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen bestimmt. Die Vorschriften der LBO Paragraph 7 - 8 - 9 bleiben dabei unberührt.
- 2) Gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße 108 ist ein 20,00 m breiter Schutzstreifen von jeder Bebauung freizuhalten. Auf dieser nicht überbaubaren Schutzfläche dürfen auch keine Nebenanlagen nach Paragraph 14 BauNVO vom 26.11.1968 (BGBI. I S. 1231) errichtet werden.
- 3) Zufahrten und Zugänge zur Kreisstraße 108 werden nicht gestattet. Das Verbot der Zufahrt und des Zugangs ist im Bebauungsplan eingetragen.
- 4) Die Sichtflächen sind von jeder Bebauung, Bepflanzung, Einzäunung oder sonstigen Nutzung über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante der Straße des überörtlichen Verkehrs sowie der Gemeindestraße freizuhalten.

## IV. Baugestaltung

### Paragraph 9

### Gestaltung der Bauten

- 1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei Einzelbauten mindestens 20,00 m betragen.
- 2) Die Sockelhöhe der Gebäude ist möglichst gering zu halten. Sie wird nach den Straßen- und Kanalisationsplanungen im Einzelfall festgelegt und darf nicht 1,20 m übersteigen.
- 3) An- und Vorbauten sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 4) Sämtliche Gebäude erhalten Flachdächer.

Paragraph 10

Genehmigt  
Waldshut, den 26. März 1972  
Landratsamt

Garagen und Einstellplätze

- 1) Sämtliche Garagen bzw. Einstellplätze sind in ihrer nach der Nutzungsart der Hauptgebäude bedingten Anzahl und Größe nach den Bestimmungen des Paragr. 69 LBO mit dem Hauptgebäude zu planen und in dessen Baugesuchsverfahren mit einzureichen.
- 2) Der Gestaltungsplan weist die bauliche Anordnung von Garagen und Einstellplätzen als Planungshinweis aus.
- 3) Die Garagen sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten gestalterischen Zusammenhang zu bringen. Einbinden an das Hauptgebäude oder Einbau in das Hauptgebäude ist vorzuziehen, ebenso bei Hanglagen der teilweise Einbau in das ansteigende Gelände.
- 4) Garagen sind eingeschossig zu errichten. Die Dächer von freistehenden Einzel- und Doppelgaragen sind als Flachdächer auszubilden. Die Höhe über dem eingeebneten Gelände darf, auch talseitig, nicht über 3,0 m betragen.
- 5) Mehrere Garagen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper erstellt werden, sondern sind zu einer Gruppe zusammenzufassen. Ebenso sind die Garagen benachbarter Grundstücke nach Möglichkeit zu einer Baugruppe zu vereinen.
- 6) Vor jeder Garage mit direkter Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstellplatz ausreichender Tiefe (mind. 5,50 m) auf privatem Gelände außerhalb von Grundstückseinfriedigungen anzulegen.
- 7) Für Garagen in den Wohngebäuden oder Tiefgaragen ist die Ga VO (Garagenverordnung) maßgebend. Tiefgaragen sind mit einer Erdschüttung von ca 50 cm zu versehen. OK Garage darf max. 1,20 m über dem Straßenniveau liegen.

Paragraph 11

Einfriedigungen

- 1) Die Einfriedigungen sind für die einzelnen Straßenzüge bzw. die zusammenhängenden Grünflächen möglichst einheitlich zu gestalten.
- 2) An allen Straßeneinmündungen sind innerhalb eines Dreiecks von einer jeweiligen Frontlänge von 20,0 m jegliche Einfriedigungen, Bepflanzung und Bewuchs über 0,80 m ab Straßenoberkante untersagt. Straßenseitig dürfen keine massiven Einfriedigungen angelegt werden. Zugelassen sind nur Bepflanzungen oder Holzzäune bis 0,80 m Höhe.

Paragraph 12

Genehmigt  
Waldshut, den 26. März 1972  
Landratsamt

Vorgärten und Grundstücksgestaltung

- 1) Vorgärten sind nach Fertigstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 2) Vorplätze, private Gehwegflächen und Einfahrte müssen planiert und befestigt werden.
- 3) Auffüllungen und Abtragungen bzw. Terrassierungen sind so durchzuführen, daß die gegebenen Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke dabei zu berücksichtigen sind.
- 4) Jegliche Auffüllungen und Abtragungen gegenüber dem bisherigen Gelände sind im Baugesuchsverfahren mit ausreichenden Planunterlagen prüffähig zu belegen.

Paragraph 13

Entwässerung

Jegliche Ableitungen müssen entsprechend der Ortssatzung über Anschluß der Grundstücke an die unterirdischen Abzugskanäle direkt und unterirdisch angeschlossen werden.

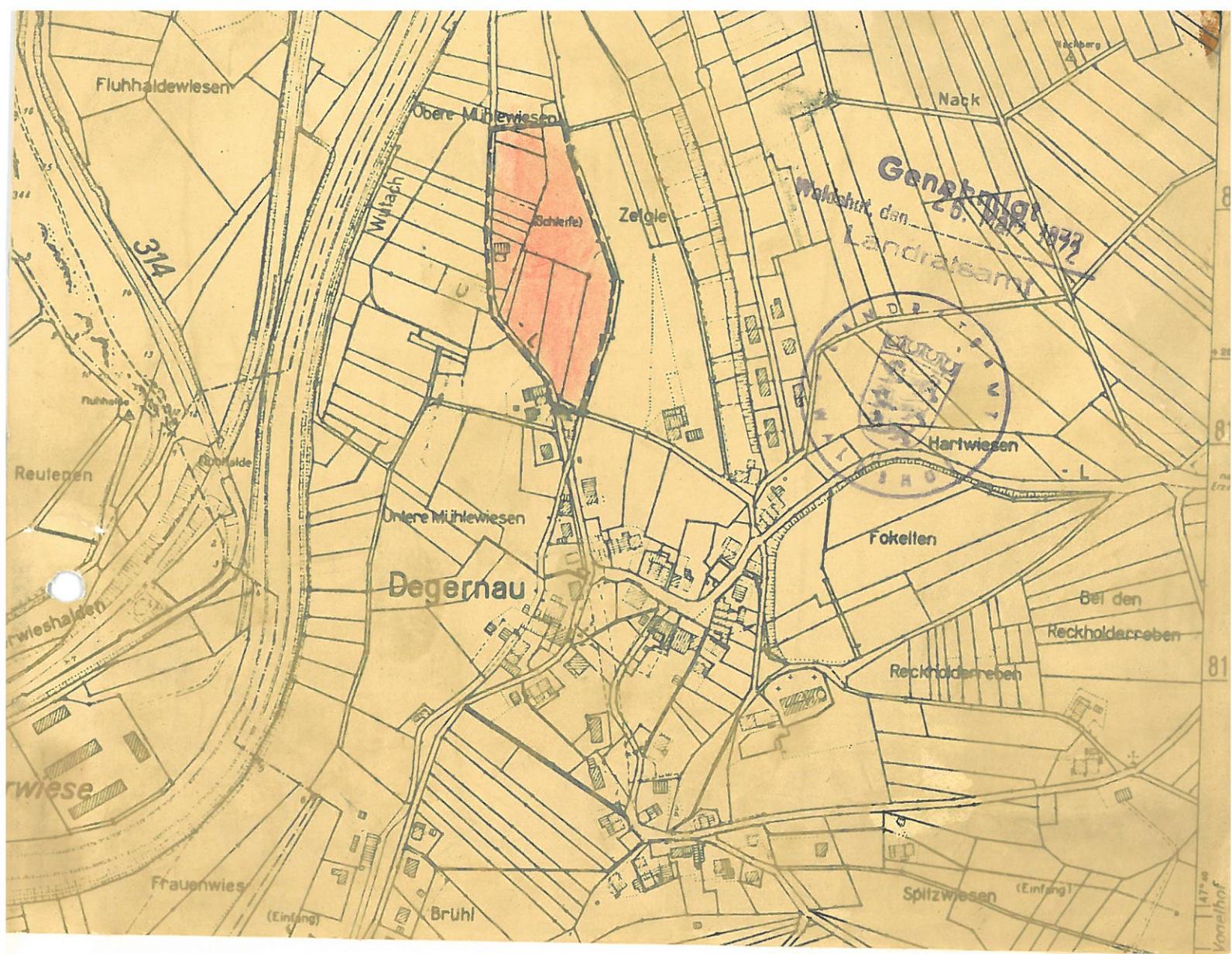
Wutöschingen, den 8.6.71

Degernau, den 8.6.71

Bürgermeisteramt

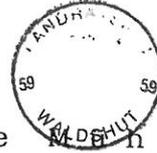
~~Der Bürgermeister:~~

Der Planer:



U e b e r s i c h t s p l a n G e m a r k u n g D e g e r n a u  
z u m B e b a u u n g s p l a n " O b e r e M ü h l e w i e s e n "

angezeigt am 02. NOV. 1990



LANDRATSAMT WALDSHUT

## B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes " O b e r e M ü h l e w i e s e n " im Ortsteil Degernau der Gemeinde Wutöschingen, Landkreis Waldshut

### 1. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Der im Jahr 1971 aufgestellte Bebauungsplan " Obere Mühlewiesen " umfaßt ein ebenes Baugelände am nördlichen Ortseingang von Degernau zwischen der Kreisstraße 6567 und dem Mühlebach.

Das Planungsgebiet ist der älteren freistehenden mehrgeschossigen Wohnhäusern bestehender Ortsbebauung in nördlicher Richtung vorgelagert; östlich schließt sich in Hanglage ein Wohnbaugelände mit 1- und 2- geschossigen freistehenden Einfam.Häusern an. Der Bebauungsplan " Obere Mühlewiesen " sieht die Bebauung mit 6 mehrgeschossigen Gebäudegruppen mit Flachdächern vor; 3 Objekte entlang der Kreisstraße sind bereits realisiert, die restlichen 3 Bauflächen entlang des Mühlebaches sind noch unbebaut.

### 2. Begründung der Änderung

Nach der teilweisen Realisierung der Planung aus dem Jahre 1971 war zu überprüfen, ob diese Grundlagen nach 19 Jahren noch in allen Teilen den heutigen gestalterischen und bautechnischen Gesichtspunkten, sowie dem steigenden Wohnungsbedarf innerhalb der Gemeinde gerecht werden kann.

Der Gemeinde Wutöschingen sind derzeit über 30 einheimische Familien als Wohnungsuchende bekannt, deren Abwandern durch Maßnahmen nach dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz verhindert werden soll.

Diese Prüfung ergab im Hinblick auf die noch zu realisierenden Objekte im einzelnen:

- a) Die Größe der Gebäudegruppen entspricht dem derzeitigen Bedarf an Wohnfläche und kann beibehalten werden.
- b) Der Bau von freistehenden Tiefgaragen ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Gewerbekanal als problematisch anzusehen und soll entfallen. Die Möglichkeit, Parkfläche im Sockelgeschoß der Gebäude zu schaffen bleibt erhalten, die restlichen Stellplätze sind auf befestigten Flächen innerhalb der Grundstücke bereitzustellen.
- c) Der vorgesehene Kinderspielplatz kann entfallen, da von der Gemeinde in der Nähe des Planungsgebietes ein öffentlicher Spielplatz erstellt wurde.

Der § 12 der LBO bleibt davon jedoch unberührt.

- d) Die in der bisherigen Planung vorgesehenen, und in 3 Fällen bereits realisierten Flachdächer sind aus heutiger Sicht im dörflich-ländlichen Raum nicht mehr zu vertreten und aus bautechnischen Gründen auch nicht mehr erwünscht.

Durch die Umstellung auf geneigte Dachformen für Neubauten und Bestand wurde der umliegenden Bebauung Rechnung getragen und die zum Ziel gesetzte Ordnung der städtebaulichen Entwicklung eher erreicht.

In Anlehnung an die örtliche Hangbebauung, sowie dem südlich des Planungsgebietes anschließenden Ortskern, wird eine Dachneigung von 25° - 32° vorgesehen.

Die gewählte Dachneigung und die Zulassung von Dachgauben ermöglicht den Ausbau von Dachgeschossen und somit auch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum als anerkannte städtebauliche Zielsetzung bei der allgemein herrschenden Baulandknappheit und dem derzeitigen Mangel an Wohnfläche innerhalb der Gemeinde Wutöschingen.

Unmittelbare Beeinträchtigung der Bewohner östlich des Mühlekanals bringt die Erstellung von Satteldächern aufgrund des Abstandes zwischen den Gebäuden und der Hanglage der Einfam.Wohnhausbebauung nicht mit sich.

Diesbezüglich wird die Geschößzahl des nord-östlichen Gebäudes auf 4 Vollgeschosse als Höchstgrenze reduziert.

### 3. Inhalt der Änderung

- a) Die bisher vorgeschriebenen Neubauten erhalten ebenso wie die bereits erstellten 3 Flachdachbauten die Möglichkeit eines geneigten Daches mit Dachaufbauten wie Gauben, etc. mit einer Neigung von 25° - 32°
- b) Beim nordöstlichen Gebäude wird die Zahl der Vollgeschosse von bisher 5 auf 4 reduziert.
- c) Der bisher vorgeschriebene Kinderspielsplatz entfällt.
- d) Die freistehenden Tiefgaragen entfallen; innerhalb der Gebäude können Parkplätze im Sockelgeschoß untergebracht werden.

Wutöschingen, den 12.09.1990

Der Bürgermeister:



Albicker

Der Planer:

Binsdorf

angezeigt am 02. NOV. 1990



LANDRATSAMT WALDSHUT

G E M E I N D E   W U T Ö S C H I N G E N

Änderung des Bebauungsplanes "Obere Mühlewiesen"  
Gemarkung Degernau

Lageplan   M   1 : 1.000

Aufgestellt am 12.09.1990;

geändert am .....

<p>1. Bebauungsplanänderungsentwurf vom 12.09.1990 Wutöschingen, den 12.09.1990</p> <p>Der Planer: <i>[Signature]</i></p> <p>Der Bürgermeister: <i>[Signature]</i></p> 	<p>2. Billigung des Änderungs-Planentwurfs sowie Beschluß über die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung durch Beschluß des Gemeinderates am 17.09.1990 Wutöschingen, den 17.09.1990</p> <p>Der Bürgermeister: <i>[Signature]</i></p> 
<p>3. Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. II BauGB i.V.m. § 2 Abs. III WoBauErlG erfolgte am <u>20. Sep. 1990</u> Wutöschingen, den <u>20. Sep. 1990</u></p> <p>Der Bürgermeister: <i>[Signature]</i></p> 	<p>4. Öffentliche Auslegung des Änderungsplanentwurfs mit Begründung gemäß § 3 Abs. II BauGB i.V.m. § 2 Abs. III WoBauErlG vom <u>07.10.1990</u> bis <u>15.10.1990</u> Wutöschingen, den <u>16.10.1990</u></p> <p>Der Bürgermeister: <i>[Signature]</i></p> 
<p>5. Bebauungsplanänderungsentwurf geändert am .....</p> <p>Wutöschingen, den .....</p> <p>Der Planer: .....</p> <p>Der Bürgermeister: .....</p>	<p>6. Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO erfolgte am <u>29.10.1990</u> Wutöschingen, den <u>29.10.1990</u></p> <p>Der Bürgermeister: <i>[Signature]</i></p> 
<p>7. Anzeige bzw. Genehmigung der Bebauungsplanänderung gemäß § 11 BauGB i.V.m. § 2 Abs. VI WoBauErlG erfolgte am: <u>30.10.1990</u> Wutöschingen, den <u>30.10.1990</u></p> <p>Der Bürgermeister: <i>[Signature]</i></p> 	<p>8. Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung bzw. des Anzeigeverfahrens und damit Rechtsverbindlichkeit der Bebauungsplanänderung gemäß § 12 BauGB erfolgte am <u>13.12.1990</u> Wutöschingen, den <u>13.12.1990</u></p> <p>Der Bürgermeister: <i>[Signature]</i></p> 

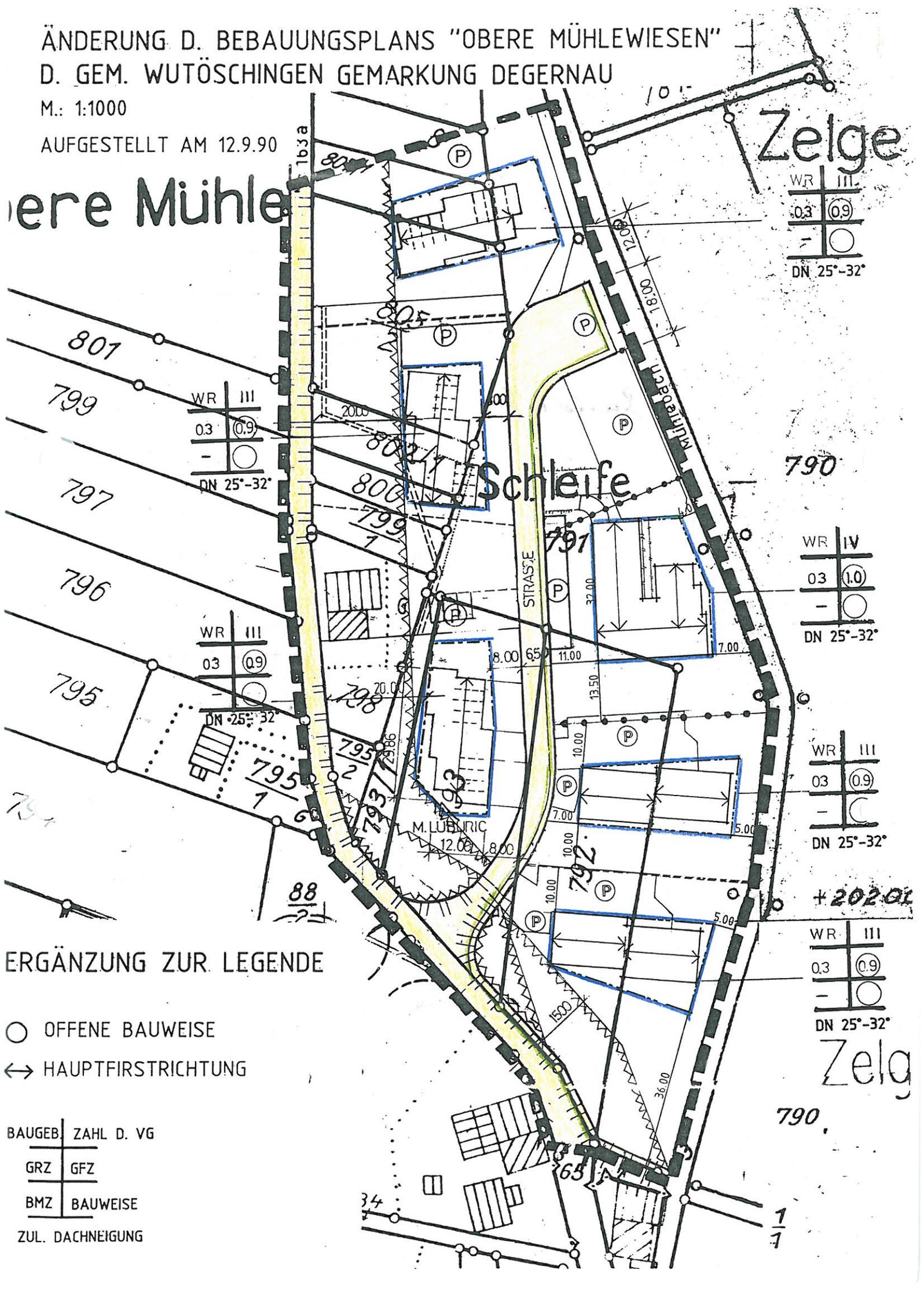
# ÄNDERUNG D. BEBAUUNGSPLANS "OBERE MÜHLEWIESEN" D. GEM. WUTÖSCHINGEN GEMARKUNG DEGERNAU

M.: 1:1000

AUFGESTELLT AM 12.9.90

## Obere Mühle

## Zelge



WR	III
0.3	(0.9)
-	○
DN 25°-32°	

WR	III
0.3	(0.9)
-	○
DN 25°-32°	

WR	IV
0.3	(1.0)
-	○
DN 25°-32°	

WR	III
0.3	(0.9)
-	○
DN 25°-32°	

WR	III
0.3	(0.9)
-	○
DN 25°-32°	

WR	III
0.3	(0.9)
-	○
DN 25°-32°	

### ERGÄNZUNG ZUR LEGENDE

- OFFENE BAUWEISE
- ↔ HAUPTFIRSTRICHTUNG

BAUGEB.	ZAHL D. VG
GRZ	GFZ
BMZ	BAUWEISE
ZUL. DACHNEIGUNG	

790

## Zelge

1/1