

# **BEBAUUNGSPLAN 'BRUNNENÄCKER/ZIELWIESEN'**

## **2. FERTIGUNG**

BfB BÜRO FÜR  
BAULEITPLANUNG  
UND STADTEBAU  
DIPL.-ING.  
TILMANN LIEWER  
FREIER ARCHITEKT  
STADTPLANER SRL  
TEL/FAX 07523-8203/20279  
FRIEDR.-EBERT-STR. 3  
D-79613 RHEINFELDEN

# Bebauungsplan "Brunnenäcker-Zielwiesen", Wutöschingen

## Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Wutöschingen vom 23.10.2000 überein.

Wutöschingen, 29.01.2001



Georg Eble, Bürgermeister





**GEMEINDE WUTÖSCHINGEN  
LANDKREIS WALDSHUT**

Genehmigt -

22. JAN. 2001



Landratsamt Waldshut  
- Baurechtsamt -

## **Satzung**

zum Bebauungsplan  
**„Brunnenäcker/Zielwiesen“, Wutöschingen**  
mit örtlichen Bauvorschriften

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches vom 08.12.86 (BGBl.I S.2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) vom 27.08.1997 (BGBl.I S.2141), des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl.S. 617), der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Art.3 Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl.I S.466) sowie § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 03.10.83 (GBl.S.577), zuletzt geändert am 08.11.1993 (GBl.S. 657)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen

den Bebauungsplan „Brunnenäcker/Zielwiesen“  
mit den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften

am 23.10.2000 als Satzung beschlossen.

### **§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes

### **§ 2 BESTANDTEILE DER SATZUNG**

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Planteil M. 1:1000 mit Auszug FNP-Fortschreibungsentwurf vom 23.10.2000
2. Textteil (Bebauungsvorschriften)
  - A. Planungsrechtl. Festsetzungen
  - B. Örtliche Bauvorschriften vom 23.10.2000

3. Begründung mit Bestandsaufnahme und Bewertung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vom 23.10.2000
4. Gestaltungsplan vom 23.10.2000

Genehmigt

22. JAN. 2001

Landshut  
- Baurechtsamt -

### § 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

### § 4 INKRAFTTRETEN

Dieser Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung über die erfolgte Genehmigung in Kraft.

Wutöschingen, den 23.10.2000

Bürgermeisteramt



Georg Eble,  
Bürgermeister

Genehmigt

22. JAN. 2001

Landratsamt Waldshut  
- Baurechtsamt -



GEMEINDE WUTÖSCHINGEN  
BEBAUUNGSPLAN "BRUNNENÄCKER/ZIELWIESEN"

**BEGRÜNDUNG**

**Inhaltsverzeichnis zum  
planungsrechtlichen und  
bauordnungsrechtlichen Teil**

I. ALLGEMEIN .....	S. 1
II. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	S. 2
III. GRÖSSE, LAGE U: RAHMENBED.....	S. 2
IV. ERSCHLIESSUNG.....	S. 2
V. ART U. MASS DER BAUL. NUTZUNG.....	S. 7
VI. GEPLANTE BEBAUUNG.....	S. 8
VII. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	S. 9
VIII. BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN	
A. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	S. 14
B. Örtliche Bauvorschriften.....	S. 19
IX. HINWEISE.....	S. 20
X. KOSTEN.....	S. 21
XI. BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN.....	S. 22

GEMEINDE WUTÖSCHINGEN  
LANDKREIS WALDSHUT

Genehmigt

22. JAN. 2001

Landratsamt Waldshut  
- Baurechtsamt -



## BEGRÜNDUNG

### zum Bebauungsplan „Brunnenacker/Zielwiesen“

mit örtlichen Bauvorschriften

#### I. ALLGEMEIN

Die Gemeinde Wutöschingen hat in ihrer Bodenpolitik in den vergangenen Jahren neue Wege beschritten.

Nachdem sich eine weitgehende Realisierung der im rechtsgültigen FNP ausgewiesenen Flächen abzeichnete, hat die Gemeinde frühzeitig damit begonnen, in den Gewannen Brunnenacker und Zielwiesen landwirtschaftliche Grundstücke aufzukaufen.

Auf diese Weise konnte die Gemeinde in den vergangenen Jahren eine zusammenhängende Fläche von rd. 8,5 ha im südöstlichen Ortseingangsbereich von Wutöschingen erwerben, um für die nähere Zukunft die Versorgung des Kernortes mit bezahlbarem Bauland zu sichern, die örtliche Bindung der einheimischen Bevölkerung zu fördern und um der Spekulation mit erschlossenem Bauland entgegen zu wirken.

Der Erwerb dieser Fläche ist dazu geeignet, den Grundstücksmarkt der kommenden Jahre im Sinne der Gemeinde und der einheimischen Bauwilligen aktiv mitzugestalten und zu regulieren.

Andere realisierbare Bauflächen stehen nicht zur Verfügung.

Die letzten Wohnbauflächen wurden 1993 in Schwerzen realisiert, indem ein rechtskräftiges Gewerbegebiet als Wohngebiet neu überplant wurde. Diese Flächen sind (bis auf einige Reihenhaushausgrundstücke) längst bebaut.

Aufgrund der nach wie vor positiven Bevölkerungsentwicklung - begleitet durch einen ununterbrochenen, stetigen, Wanderungsgewinn - ist der Bedarf an Wohnbauland nach wie vor sehr hoch.

Nach der Bewerberliste der Gemeinde Wutöschingen (Stand Februar 2000) warten derzeit 72 namentliche Interessenten auf einen Bauplatz im vorliegenden Baugebiet.

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt als Gesamtkonzept die gesamte Fläche und kann sinnvollerweise in zwei bis drei Realisierungsabschnitte unterteilt werden.



## II. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im derzeit noch gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

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

Da das Neuaufstellungsverfahren mit allen Verbandsgemeinden und Ortsteilen noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, ist der Flächennutzungsplan punktuell im Parallelverfahren anzupassen.

## III. GRÖSSE, LAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von 10,12 ha, davon rd. 8,49 ha Neubaufächen.

Das Gebiet liegt im südöstlichen Ortsrandbereich von Wutöschingen gegenüber bestehender Wohnbebauung an der Schwerzener Straße und wird begrenzt durch die K 6567 (Schwerzener Straße) im Westen, durch den landwirtschaftlichen Weg Flst.Nr.289 bzw. 289/1 bzw. die Friedhofstraße im Norden, den Friedhof im Nordosten, den Hangfuß gegen den "Demmelt" im Osten sowie durch einen landwirtschaftlichen Geländestreifen am Langwiesenweg im Süden.

Dieser private Geländestreifen (außerhalb) musste auf Wunsch der Eigentümerin im Zuge des Aufkaufs aus der Mitte des Plangebietes an den Südrand verlegt werden und verbleibt außerhalb des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft.

Topographisch hat das Gebiet leichtes Gefälle nach Nordwesten bzw. steigt nach Südosten am Hangfuß des Hausberges "Demmelt" steil an.

Die genauen Höhenverhältnisse sind im Plan anhand von 1-m-Höhenschichtlinien dargestellt.

Im Plangebiet stehen Terrassenschotter und gemischtkörnige Schwemmfächer-sedimente über Keuper und Muschelkalk an.

## IV. ERSCHLIESSUNG

### 1. Straßen und Wege

Die straßenseitige Erschließung erfolgt über eine neue Anbindung an die K 6567 gegenüber der bestehenden Einmündung der Kreuzstraße (Straßenpunkt C).

Diese Anbindung macht eine Verschiebung der derzeitigen Ortsdurchfahrts-grenze erforderlich.

Genehmigt

22. JAN. 2001



Landgericht Weidshuf  
— Saurechtsamt —

Zur Sicherstellung von angemessenen Fahrgeschwindigkeiten auf der Kreisstraße ist diese Anbindung als Kreisverkehr vorgesehen.

Der gesamte Knoten am Straßenpunkt C wird durch den vorliegenden Bebauungsplan festgestellt.

Wegen der besonderen Anforderungen durch den in nordwestlicher Nachbarschaft bestehenden Betrieb bleibt die bisherige Zufahrt am Straßenpunkt B aus erschließungsbeitragstechnischen Gründen unverändert; die Fortsetzung nach Osten ist nur als Fuß- und Radweg vorgesehen.

Nördlich des Straßenpunktes C ist entlang der Kreisstraße ein Geh- und Radweg in Richtung Ortsmitte eingeplant, der gegen die K 6587 mit einem durchgehenden Grünstreifen abgegrenzt ist.

Über diesen Grünstreifen erfolgt die Zufahrt zu den Privatgrundstücken; die Gestaltung der Zufahrten ist mit der Gemeinde abzustimmen.

Für den Bereich südlich des Straßenpunktes C ist eine direkte Zufahrt von der Kreisstraße auf die Privatgrundstücke aus Sicherheitsgründen nicht gestattet.

Zentralbereich der Erschließungsflächen ist der vom Belag her möglichst platzartig auszugestaltende Bereich zwischen den Straßenpunkten C1 und C2.

Die als Pflanzgebote festgesetzten Straßenbäume sind wesentlicher Bestandteil des örtlichen Grünkonzeptes.

Mit dem Wechsel von Straßenbäumen, Bereichen mit und ohne Gehweg und unterschiedlichen Straßenbreiten sollen die Voraussetzungen für einen guten Wohnwert einerseits und für eine angemessene Erschließung andererseits gewährleistet werden.

Durch den weitgehenden Verzicht auf Stichstraßen und mit der Gewährleistung von möglichen Umfahrungen soll ein einfaches und dauerhaft funktionales Erschließungssystem planungsrechtlich sichergestellt werden.

Durch die polizeirechtliche Festsetzung von Zone 30 und eine entsprechende Oberflächengestaltung kann dieses Anliegen zusätzlich unterstützt werden.

Die Verkehrsgrünflächen nördlich des Straßenpunktes A2 verbleiben als Vorbehaltsflächen bei der Gemeinde für den Fall, dass in weiterer Zukunft bei Bedarf das Gebiet nach Norden weiter entwickelt und an die Friedhofstraße angebunden werden soll.

Die Anbindung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist sichergestellt; die ausgewiesenen landwirtschaftlichen Wege dienen nicht der Erschließung der Baugrundstücke.

Sie sollen jedoch die Lagegunst des Neubaugebietes dahingehend unterstützen, als dadurch das Gebiet für den Fußgänger durch Anschluss bzw. Wiederaufnahme des angrenzenden landwirtschaftlichen Wegenetzes nach Osten an die örtlichen Naherholungswege angebunden ist.



Die im Plan festgesetzten Straßenflächen mit den durch den Straßenbau entstehenden Böschungen wurden in einer separaten Straßenplanung durch das Büro Kaiser, Waldshut, erarbeitet.

Da die Kreisstraße 6567 (Schwenzener Straße) auch dem öffentlichen Personennahverkehr dient, ist im Hinblick auf das künftig stark vergrößerte Einzugsgebiet (Bestand und Neubauland) die Einrichtung einer Haltestelle vorgesehen. In dem zur Ortsmitte zugewandten Bereich im Anschluss an den geplanten Kreisverkehr soll deshalb eine neue Bushaltestelle eingerichtet werden. Aus Gründen der Flächeneinsparung werden jedoch keine Busbuchten ausgebildet, sondern der Bus hält in beiden Fahrtrichtungen auf der Fahrbahn. Die Gehwege werden dort an die Fahrbahn vorgezogen und bilden somit komfortable und sichere Aufenthaltsflächen für die ÖPNV-Benutzer.

## 2. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung erfolgt über einen Ringschluss aus der bestehenden Wasserversorgung mit Anschluss in der Hauptstraße, in der Kreuzstraße und in der Friedrichstraße. *Friedhof-*

Die Löschwasserversorgung ist über das neue Leitungssystem gesichert.

Die bestehende Quelleitung von der Brunnenstube »Zielwiesen« südöstlich des Neubaugebietes bis zum bestehenden Ortsnetz muss weiterhin in Betrieb bleiben, wird aber im Bereich des Neubaugebietes verlegt.

Die Leitung vom Tiefbrunnen 'Hochbord', kann ersatzlos entfallen.

Beide Leitungen sind im Plan nachrichtlich als wegfallende Leitungen eingetragen; eine Beseitigung durch den Erschließungsträger erfolgt jedoch nicht.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt teilweise im Mischsystem, größtenteils im Trennsystem

Das Schmutzwasser kann in Freispiegelkanälen gesammelt und in den Mischwassersammelkanal in der Kreuzstraße und in der Hauptstraße eingeleitet werden.

Bereichsweise liegen die angenommenen Kellertiefen unter der Sohle der Schmutzwasserleitung.

Deshalb muss in diesen im Plan gekennzeichneten Bereichen, das Schmutzwasser aus Kellergeschossen mit Hilfe von Abwasserhebeanlagen gefördert werden.

Der bestehende Regenwasserkanal entlang der K 6567 entfällt aufgrund seiner ungünstigen Höhenlage und der damit nicht vorhandenen Möglichkeit, Bereiche des Neubaugebietes „Brunnenacker/Zielwiesen“ zu entwässern.

Niederschlagswasser aus Verkehrsflächen gilt als verunreinigtes Oberflächenwasser (Schmutzwasser).

Begründet auf diese Vorgabe muss das gesammelte Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen des Baugebietes (Bestand und Neuprojekt) vor Einleitung in einen Vorfluter behandelt und gereinigt werden.

Genehmigt

22. JAN. 2001

Landratsamt Waldshut  
- Baurechtsamt -



Das gesammelte Niederschlagswasser wird in einem konventionellen Regenwassersystem gesammelt und der nachfolgenden, auf Flurstück Nr. 233 (außerhalb des Plangebietes) befindlichen Regenwasser-Behandlung nordwestlich des Sportplatzgeländes zugeleitet.

Dort wird das gesammelte Oberflächenwasser in einer kombinierten Regenrückhalte- /Versickerungsanlage gepuffert, teilweise versickert oder in die Wutach abgeleitet.

Die genauen erschließungstechnischen Bedingungen sind in einer separaten Erschließungsplanung des Büros Kaiser, Waldshut, dargelegt.

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt in Zone IIIb des Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen "Eichwald" der Wasserversorgung Wutöschingen.

Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 28.01.1999 wird hingewiesen.

Das noch im rechtsgültigen FNP dargestellte Wasserschutzgebiet des Tiefbrunnens "Hochbord". wurde zwischenzeitlich aufgehoben.

Für die Entwässerungsanlagen und -einrichtungen ist im Rahmen der Gesamterschließung (Kanalisation) eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Nach dem Wassergesetz soll Niederschlagswasser von Grundstücken durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Aus diesem Grunde wurde von der Firma Aicon Geotec GmbH. Moos, eine hydrogeologische Untersuchung durchgeführt.

Zu prüfen war, ob die geologischen Verhältnisse es zulassen, dass das anfallende Oberflächenwasser auf dem Gelände versickert werden kann.

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurden 7 Baggerschürfe bis in eine maximale Tiefe von 4,6 m unter GOK abgeteuft. Zur Ermittlung von Durchlässigkeitsbeiwerten im oberflächennahen Bereich wurden zusätzlich 2 Einfüllversuche ausgeführt.

Die Erkundungsarbeiten haben ergeben, dass unter einer wasserundurchlässigen Deckschicht von 1,3 bis 2,8 m Tiefe der Untergrund die ausreichende Versickerungsfähigkeit besitzen würde, dass es aber hierzu erforderlich wäre, eine hydraulische Verbindung in diese schluffigen Kiese herzustellen

Über Rigolen könnte das anfallende Niederschlagswasser in den wesentlichen Bereich des Gebietes nahe der Kreisstraße 6567 geleitet und dort z. B. über Sickerschächte versickert werden.

Für Starkniederschläge, die nicht in ausreichender Menge in den Untergrund abgeleitet werden können, müsste ein Überlaufsystem hergestellt werden.

Infolge der örtlichen Situation, dass besser durchlässige Böden nicht oberflächennah anstehen und eine Versickerung nur mit einem hohen und wirtschaftlich nicht vertretbarem technischen Aufwand durchzuführen ist, wurde von einer Oberflächenwasserversickerung, abgesehen.



### 3. Abfallwirtschaft

Zwecks Reduzierung der Aushubabfuhrungen sollten die nachstehende Grundsätze generell berücksichtigt werden:

1. Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.
2. Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.
3. Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage (z.B. Hausmülldeponie) zu erfolgen.
4. Der bei dem Bauvorhaben anfallende Erdaushub ist, soweit möglich, auf dem Baugrundstück zu belassen und darauf wieder einzubauen (Gebot der Abfallvermeidung).

### 4. Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

### 5. Bodenschutz

Durch die Festsetzung, die Baugrundstücke bis auf Straßenniveau anzuheben, ist sichergestellt, dass im Sinne von § 74 Abs.3 LBO ein großer Teil des anfallenden Erdaushubs im Gebiet wiederverwendet wird.

Obwohl Vorschriften zur Versickerung von Oberflächenwässern aufgrund der Untergrundbeschaffenheit nicht festgesetzt werden konnten, ist es im Sinne des Bodenschutzes grundsätzlich erwünscht, dass das Regenwasser von Dachflächen, die nicht mit Zink oder Kupfer eingedeckt sind, im Bereich des Privatgrundstückes großflächig über eine belebte Bodenschicht versickert wird, sofern hierdurch keine Beeinträchtigungen für dritte entstehen. Hierzu können auf den Privatgrundstücken Versickerungsmulden angelegt werden.

Durch die Festsetzung von Baustreifen (anstatt von Baufenstern) und die Zulassung von Doppelhäusern ist es möglich, eine ausreichende Verdichtung zu erreichen und den Belangen des Bodenschutzes angemessen Rechnung zu tragen.

### 6. Stromversorgung

Für die Stromversorgung des Plangebietes ist im zentralen Bereich die Errichtung einer 20/0,4 kV-Umspannstation erforderlich.

Versorgungsträger sind die EnBW Regional AG. Rheinhausen.

### 7. Erdwärme

Für die eventuelle Anlage von Erdwärmesonden ist das Gebiet wegen der Klüftung und Verkarstung des Oberen Muschelkalkes und wegen der Gefahr des Kurzschlusses verschiedener Grundwasserleiter als problematisch einzustufen. Eine durchgehende Ringraumverfüllung ist erforderlich.



## V. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Zur Sicherung der zukünftigen Entwicklungsfähigkeit des im Nordwesten angrenzenden Handwerksbetriebes (holzverarbeitender Betrieb) sind im Nordwesten Flächen als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

In diesem Zusammenhang ist bei der Südseite des bestehenden Betriebes zu berücksichtigen, dass diese durch das westlich benachbarte Wohnen bereits mitgeprägt ist.

Der Bereich des Mischgebietes dient somit als Puffer zur geplanten Wohnbebauung und ist planungsrechtlich unabdingbar, da zwischen Gewerbe und Wohngebiet immer ein Gebiet mit Mischgebietscharakter zwischengeschaltet sein muss.

Die Neuausweisung eines Mischgebietes wiederum bedeutet, dass bei der Realisierung auf die erforderliche Nutzungsmischung geachtet wird.

Dies kann durch die Vergabe der Grundstücke durch die Gemeinde sichergestellt werden.

Zur Sicherung der zukünftigen Entwicklungsfähigkeit des im Norden angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes sind im Norden Flächen als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

In diesem Zusammenhang wurde der (privilegierte) Betrieb als nichtqualifizierter Planteil mit einbezogen und nach Süden durch Sichtschutzpflanzungen abgeschirmt; die sich südlich anschließenden Neubauf Flächen sind in MD 1 (ohne Wohnen), MD 2 (nur gewerbliches Wohnen auf das OG beschränkt) und MD gegliedert, wobei sich aufgrund der vorgenommenen Gliederung die an den Betrieb anschließende erste Grundstückstiefe mehr für die gewerbliche Nutzung, der sich südlich daran anschließende Grundstückstreifen mehr für das Wohnen im Dorfgebiet anbietet.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der Betrieb durch das nördlich an der Friedhofstraße benachbarte Wohnen (WR) bereits mitgeprägt ist.

Zur zusätzlichen Absicherung des Betriebes gegen eine evtl. von Osten heranrückende Wohnbebauung wurde die östlich angrenzende unbebaute Fläche als Fläche für die Landwirtschaft ebenfalls in den Bebauungsplan mit einbezogen.

Da das Plangebiet dem Wohnen dienen soll, ist im übrigen Gebiet Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in der Regel 1½- geschossige Bauweise mit vornehmlich Einzel- und Doppelhausbebauung entspricht der Gestaltungsabsicht für den zukünftigen südöstlichen Eingangsbereich von Wutöschingen.

In den mehr für gewerbliche Nutzung vorgesehenen nördlichen und nordwestlichen Randbereichen ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, im sonstigen Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,3.



In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass bei dieser Festsetzung nach § 19 BauNVO jeweils ein Versiegelungsgrad von 60% bzw. 45% des Baugrundstücks zugelassen wird.

Die vorgenommenen Festsetzungen stellen in der Abwägung einen angemessenen Kompromiss dar zwischen städtebaulicher Verdichtung und ortsgerechter Gestaltung.

Um angesichts der sparsam gehaltenen Erschließung im Gebietsinneren gegenseitige Beeinträchtigungen möglichst auszuschließen, ist die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude entsprechend der Bauweise (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaus) unterschiedlich eingeschränkt.

Weiterhin sind aus diesen Gründen jeweils mind. 1,5 Stellplätze pro Wohnung (aufgerundet) auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Mit der Abgrenzung der Wohnbauflächen werden die im Osten angrenzenden topographischen und ökologischen Gegebenheiten berücksichtigt sowie der amtliche Waldabstand von 30 m gegen den Wald (außerhalb) eingehalten.

Der nach dem Bestattungsgesetz einzuhaltende Mindestabstand von 25 m zwischen Friedhof (mit Erweiterung) und Wohngebiet ist gewährleistet.

Der im Nordosten festgesetzte öffentliche Grünstreifen mit Pflanzgeboten dient darüber hinaus dem Sichtschutz gegen den Friedhof.

Die im Zentrum ausgewiesene öffentliche Grünfläche kann der Unterbringung eines Kinderspielplatzes dienen, bietet sich darüber hinaus jedoch als zentraler Treffpunkt und für quartiersbezogene Aktivitäten jeglicher Art an.

## VI. GEPLANTE BEBAUUNG

Auf den Wohn- und Mischbauflächen und im südlichen (qualifizierten) Dorfgebiet können bei offener Bauweise Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen in zweigeschossiger Bauweise entstehen, wobei aufgrund der aus städtebaulichen Gründen überwiegend eingeschossig festgesetzten Traufhöhe das Obergeschoss in der Regel im Dach unterzubringen ist.

Die neuen Grundstücke haben in der Regel eine Tiefe von rd. 25 – 35 m.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen als Baustreifen können im Rahmen der Umlegung je nach Bedarf individuelle Grundstücksbreiten realisiert werden.

Nach der unverbindlich im Gestaltungsplan dargestellten Aufteilung (Einzel- u. Doppelhäuser) können auf 83 Bauplätzen etwa realisiert werden:

43 Einzelhäuser x 2,3 WE	=	99 WE
40 Doppelhäuser x 1,6 WE (Doppelhaushälften)	=	64 WE

---

gesamt: ca. 163 Wohneinheiten

163 Wohneinheiten x 2,2 EW/WE = 359 Einwohner  
 Dichte\* (brutto/netto): 42/60 Einwohner pro ha.  
 \*(mit MI, GE1 u. GE2)

Flächenbilanz:

Das Plangebiet gliedert sich in:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	4,60 ha
Mischbaufläche (MI)	0,37 ha
Dorfgebiet (MD) (Bestandsfläche; nichtqualifizierter Planteil)	1,02 ha
Dorfgebiet (MD1;MD2)	1,04 ha
Straßen, Gehwege u. Verk. Grün (davon 0,02 ha Verkehrsgrün)	1,07 ha
Landwirtschaftl. Wege	0,27 ha
Öffentliche Grünflächen	0,23 ha
Fläche für die Landwirtschaft	0,55 ha
Private Grünflächen (davon 0,26 ha Schutzflächen gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB)	0,97 ha
<hr/>	
gesamt	10,12 ha

**Genehmigt**

22. JAN. 2001

Landratsamt Waldshut

-- Baurechtsamt --



## VII. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 1. Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Die geplanten Neubauflächen werden zur Zeit als Acker, Weide, Wiese oder Obstwiese landwirtschaftlich genutzt.

Durch die Planung gehen der Landwirtschaft rd. 6,99 ha landwirtschaftliche Fläche verloren.

Ein großer Teil dieser Flächen ist bereits seit längerem nicht mehr bewirtschaftet.

Negative Auswirkungen auf die Landwirtschaft entstehen durch die Planung nicht, landwirtschaftliche Existenzen sind durch den Wegfall dieser Flächen nicht gefährdet.

### 2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

#### 2.1 Eingriffsregelung

Bei der Planung handelt es sich um einen Eingriff im Sinne von § 1a BauGB bzw. § 8 a BNatSchG, da eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche erstmals bebaut werden soll.



Eine Vermeidung ist wegen des Fehlens eines geeigneteren Alternativstandortes (verfügbare Fläche mit Zuordnung zum Ort bei geringerem Eingriff) nicht möglich.

## 2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung

### 2.2.1 Flora/Fauna

Wie die Bestandsaufnahme und Bewertung im Bestandsplan zeigt, handelt es sich beim Plangebiet um Ackerflächen und Wiesenflächen mit durchweg geringem Biotopwert und einige Bereiche mit ehemals intensivem Obstanbau (Monokultur).

Eine Artenvielfalt, wie sie für Baumwiesen (Streuobstwiesen) und Obstgärten gegeben ist, ist trotz der teilweise seit längerem brach liegenden Flächen nicht anzutreffen.

Auch ist das Gebiet nicht durch erhaltenswerte Gehölzgruppen oder ortsbildprägende Solitärbäume gekennzeichnet.

Im topographisch exponierten östlichen Grenzbereich sind dagegen sowohl ökologisch als auch landschaftlich wertvolle Flächen und Gehölzgruppen vorhanden, u.a. die als § 24a-Biotope kartierten Flächen 434 (Feldgehölze) und 435 (Magerrasen).

Diese werden jedoch durch die Planung nicht beeinträchtigt sondern durch die getroffenen Festsetzungen gesichert und fortentwickelt

Der von der Planung betroffene Obstbaumbestand ist im Bestandsplan mit maßstäblichem Kronendurchmesser kartiert und im Durchschnitt nur mit mittlerem bis geringem Biotopwert (2,6) eingestuft.

Aus diesem Grunde wurden für das Baugebiet keine Pflanzbindungen festgesetzt.

Wegen der Anrechenbarkeit von Bestandsbäumen bei der Umsetzung der Pflanzgebote besteht jedoch im Sinne einer Eingriffsminderung ein Anreiz, bestehende Bäume zu erhalten.

### 2.2.2 Geologie/Boden

Laut der geologischen Übersichtskarte Baden-Württemberg, Blatt 3, sind große Bereiche des untersuchten Geländes mit Terrassenschotter der Wutach überdeckt. Im östlichen Bereich des Planungsgebietes stehen Mergel des Keupers (Trias) an.

Bei den Böden handelt es sich um Aueböden mit hoher Funktionserfüllung der natürlichen Bodenfunktionen.

Nach den Erhebungen der Reichsbodenschätzung sind im Gebiet folgende Bewertungen zu finden: Der nördliche Bereich 67/64, der östliche Bereich 74/71 und der südliche Bereich 73/72.



Durch die Bebauung des Gebietes verliert der Boden in großem Umfang seine natürlichen Funktionen.

Eingriffe in den Bodenbestand sind kaum ausgleichbar.

### 2.2.3 Wasser: Bestand

Das Plangebiet liegt im Bereich des ehemaligen Wasserschutzgebietes des Tiefbrunnens 'Hochbord', das aufgehoben wurde.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Bei den durchgeführten Sondierungsarbeiten im Plangebiet wurden in maximal 4,6 m tiefen Schürfen kein Grundwasser angetroffen-

Der kiesige Grundwasserleiter ist von einer etwa 1 bis 3 m mächtigen, tonig-lehmigen Deckschichten überlagert. Die Durchlässigkeit dieser Deckschichten ist sehr gering.

Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Grundwasser gegenüber Eingriffen ist durch die wenig wasserdurchlässige und mächtige Deckschicht gering.

### 2.2.4 Klima/Luft: Bestand

Am Standort herrschen aufgrund der geographischen Situation Winde aus Richtung West und Südwest bezüglich der Häufigkeit und der Intensität vor.

Aufgrund der Lage am Hangfuß des 'Demmelt' hat das Plangebiet eine gewisse Eignung als Fläche für die Kaltluftentstehung (Ausgleichsraum) und damit für die Talraumdurchlüftung.

### 2.2.5 Landschaft/Erlebnis u. Erholungspotential

Das geplante Baugebiet liegt südlich des bisherigen Ortsrandes zwischen dem Hangfuß des 'Demmelt' im Osten und teilweise gewerblich geprägter Bebauung im Westen. Die Fläche selbst ist landwirtschaftlich strukturiert, landschaftsprägende Gehölze befinden sich am topographisch exponierten Ostrand.

Die Verkehrsbelastung auf der K 6567, die gewerbliche Nachbarschaft sowie die Ackernutzung der überwiegenden Flächen stellen eine mittlere Vorbelastung des Gebietes dar und bedingen einen geringen Erholungswert.

## **2.3 Maßnahmen zur Verminderung (Minimierung)**

Die bei den Festsetzungen durchgeführte Minimierung des Eingriffes erfolgt durch:

- geringer Anteil an Erschließungsflächen
- mögliche Ausnutzung kleiner als die Baustreifen
- Höhenbegrenzung der Bebauung
- hohe mögliche Baudichte (Doppelhäuser und Hausgruppen generell zugelassen)
- Verbot der Versiegelung von Zufahrten, Garagenvorplätzen und Stellplätzen im WA.
- Gestaltungsvorschriften



## 2.4 Ausgleichsmaßnahmen (Kompensation)

Der Ausgleich des Eingriffes hat so weit wie möglich im Gebiet selber zu erfolgen.

Zu diesem Zweck sind für die Bauflächen und die zentrale öffentliche Grünfläche Pflanzgebote im Bebauungsplan (zeichnerisch und zusätzlich textlich) festgesetzt.

Als Ersatzmaßnahme wurde zur Festsetzung von zusätzlichen Pflanzgeboten (Streuobstbereiche) am östlich anschließenden Hangfuß des "Demmelt" rd. 0,97 ha Wiesenfläche im Außenbereich als private Grünfläche in den Bebauungsplan einbezogen.

Die in dieser Fläche ebenfalls enthaltenen Biotopflächen (rd. 0,18 ha) werden nicht verändert oder als Ausgleich herangezogen, sondern durch die umfangreichen Streuobstpflanzung entlang des gesamten östlichen Plangebietes untereinander vernetzt, ergänzt und in ihrer ökologischen Funktion intensiviert.

Damit wird hier relativ schnell eine nachhaltige ökologische Funktion (Artenvielfalt) erreicht werden können.

Gleichzeitig kann dadurch das Landschaftsbild verbessert und ein harmonischer Übergang zum Hangfuß und zur freien Landschaft erreicht werden,

In der Bilanz muss davon ausgegangen werden, dass ein großer Teil der 154 im Eingriffsbereich vorhandenen Obstbaumhochstämme durch die Bebauung wegfallen.

Nach den festgesetzten Pflanzgeboten (Ziff. 13.2 und 13.3 der Bebauungsvorschriften) sind bei der im Plan (unverbindlich) dargestellten Grundstücksaufteilung auf den Baugrundstücken im Gebietsinnern 120 Hochstämme und in den Randbereichen (Straßenbäume) rechnerisch 167 Hochstämme nachzuweisen. Hinzu kommen 57 Hochstämme auf den Grünflächen in den nordöstlichen und östlichen Randbereichen sowie rd. 200 lfm Sichtschutzhecke entlang der nördlichen Grenze des Neubaugebietes einschließlich 100 lfm zu Grünfläche umgewandelter landwirtschaftlicher Weg.

Aufgrund der Tatsache, dass die Gemeinde als Grundstückseigentümerin nach der Herstellung der Erschließungsstraßen die Herstellung der Straßenbäume privatrechtlich übernehmen kann ist sichergestellt, dass das im Bebauungsplan festgesetzte örtliche Grünkonzept (Straßenbäume) auch frühzeitig und vollständig realisiert wird.

## 2.5. Prognose der zu erwartenden Beeinträchtigungen

### 2.5.1 Schutzgut Flora/Fauna/Biotope

Der Eingriff durch die geplante Bebauung in das Schutzgut Flora/Fauna ist gering, da es sich um einen landwirtschaftlich geprägten, artenarmen, überwiegend geringwertigen Bestand handelt.



#### 2.5.2 Schutzgut Geologie/Boden

Die Bebauung kann angesichts der zugelassenen Nutzungsziffern (GRZ 0,3 bzw. 0,4 zuzügl. max. 50% für Nebenanlagen) zu einer nicht unbedeutenden Versiegelung der Böden führen, die dort ihre Leistungsfähigkeit verlieren, sodass der Eingriff als hoch einzuschätzen ist.

Flächen, die im Gegenzug entsiegelt werden könnten, stehen nicht zur Verfügung.

#### 2.5.3 Schutzgut Wasser

Ein wesentlicher Eingriff in das Schutzgut Wasser ist nicht zu erwarten, da der Grundwasserspiegel wahrscheinlich deutlich unter Flur liegt und durch die Bautätigkeit nicht betroffen wird.

Aufgrund der undurchlässigen, lehmigen Deckschicht ist davon auszugehen, dass sich in diesem Gebiet die Grundwasserneubildungsrate durch die hinzukommende Bebauung nicht ändert.

Insgesamt kann der Eingriff in das Schutzgut Wasser als sehr gering bezeichnet werden.

#### 2.5.4 Schutzgut Klima/Luft

Die Baufläche trägt zur Zeit als Sammelbereich zur Kaltluftbildung und zur Tal-durchlüftung bei.

Die Bebauung wird diese Funktion etwas vermindern, damit stellt das Neubaugebiet einen geringfügigen Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft dar.

#### 2.5.5 Schutzgut Landschaft

Da die Flächen aufgrund der bisher intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nur ein geringes Erlebnis- und Erholungspotential aufweisen, die exponierten Bereiche im Osten geschützt und intensiviert werden und das Gebiet an die angrenzenden Wege angeschlossen wird, wird durch die geplante Bebauung nur sehr geringfügig in das Schutzgut Landschaft eingegriffen.

### 2.6 **Abwägung**

Mit den o.g. Ausgleichsmaßnahmen - insbesondere dem örtlichen Grünkonzept - sind in der Abwägung gem. § 1 Abs.6 BauGB die umweltschützenden Belange nach § 1a BauGB in ein planerisch ausgewogenes und rechtlich vertretbares Verhältnis zu den anderen Belangen nach § 1 Abs.5 BauGB gebracht.

Diese sind im vorliegenden Fall insbesondere die Gesichtspunkte der Entwicklung und der längerfristigen Funktionsfähigkeit des Ortes, der Arbeitsplätze sowie des örtlichen Gewerbes angesichts der sofortigen Verfügbarkeit der betroffenen Grundstücke.



## VIII. BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN

### zu A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist es, durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO Wohnraum zu schaffen.

Als Puffer zwischen dem nordwestlich angrenzenden Gewerbe mit Mischgebietscharakter und dem geplanten Wohnen ist ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO zwischengeschaltet.

Da die straßenseitige Erschließung des Mischgebietes durch das sich südlich anschließende Wohngebiet führt, sind Vergnügungsstätten im MI zum Schutze des Wohnens im WA ausgeschlossen.

Zur betrieblichen Absicherung und planungsrechtlichen Einbindung ist der nördlich benachbarte landwirtschaftliche Betrieb bis zum bestehenden Wohnen an der Friedhofstraße im Norden einschließlich der sich im Süden anschließenden Neubauf Flächen als Dorfgebiet (gegliedert) gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

Bei der sachgerechten Abwägung ist wesentlich, dass sich der Betrieb zwar planungsrechtlich noch im Außenbereich befindet, dass er aber im Norden (Friedhofstraße) an realisiertes Wohnen (Reines Wohngebiet) angrenzt.

Aus diesem Grund wird vom Betroffenen die zukünftige Entwicklung des Betriebes eher im Süden gesehen, wo die geplante Wohnbebauung heranrücken soll.

Die sonst zur sachgerechten Abwägung hilfsweise herangezogene VDI-Richtlinie 3473 (Rinder) ist nicht mehr anzuwenden.

Aus diesem Grunde wurde mit den Betroffenen und den zuständigen Fachbehörden ein Kompromiss gefunden, der in dem unterschiedlich gegliederten Dorfgebiet (MD) besteht und den landwirtschaftlichen Betrieb bis zur Friedhofstraße mit einschließt.

Nach § 5 der BauNVO dienen Dorfgebiete der Landwirtschaft, aber auch dem Wohnen und dem Gewerbe.

Mit der Novellierung der BauNVO 1990 wurden diese Nutzungen gleichwertig nebeneinander gestellt, wenn auch mit Nachdruck auf die Entwicklungsfähigkeit der Landwirtschaft.

vgl. Hansjörg Rist, Baunutzungsverordnung 1990 (W. Kohlhammer-Verlag, Stuttgart):

Die besondere Funktion des Baugebietes liegt in der Unterbringung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe. Das MD ist das einzige Baugebiet der BauNVO, in dem diese zulässig sind.

Der Begriff "vorwiegend" in Abs. 1 der früheren Regelungen (BauNVO 62, 88, 77) ist entfallen; damit ist klargestellt worden, dass die Gebietsfestsetzung keineswegs von einem quantitativen Vorherrschen land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen abhängt.



schaftlicher Betriebe, etwa nach Zahl oder Fläche, abhängig ist, weder im bisherigen Bestand noch als Planziel.

Nach der Zweckbestimmung in Abs. 1 dienen sie auch dem Wohnen und nunmehr ausdrücklich der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben.

Damit wird die Funktion des MD als ein dörfliches Mischgebiet weiter gestärkt.

Es wird stärker für die Wohnnutzung sowie für Handwerk und Gewerbe geöffnet. Dies trägt dem Funktionswandel der Dörfer und ihrer zukünftigen Aufgabenstellung Rechnung.

Mit dem neu eingefügten Satz 2 wird der besondere Schutz der Nutzung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten, noch deutlicher als bisher herausgestellt.

Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass sie ausschließlich diesem Gebiets-typ zugewiesen sind.

Mit dem ausdrücklichen Einbeziehen der Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe wird der weiterhin notwendigen Produktionsmobilität in der Landwirtschaft Rechnung getragen.

Das von der Rechtsprechung entwickelte allgemeine Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme wird hier für das MD besonders ausgeformt.

Die Standortsicherheit der Betriebe wird erhöht. Sie sollen durch Abs. 1 Satz 2 z.B. gegen heranrückende Wohnbebauung, mit der Folge eventueller zusätzlicher Anforderungen an den Betrieb aus Gründen des Immissionsschutzes, besser abgesichert werden.

Die Festsetzung von Dorfgebieten ist nicht auf Bestandsgebiete beschränkt.

Die unterschiedlich festgesetzten Bereiche des Dorfgebietes zwischen Friedhofstraße und von Süden heranrückender Wohnbebauung (WA) sind im Sinne der gewünschten Nutzungsvielfalt im MD zu sehen.

Der Betrieb liegt südlich der Friedhofstraße derzeit im Außenbereich. Nördlich der Friedhofstraße beginnt der Bebauungsplan "Im Storchengarten-Im Brühl-Im hinteren Hege" mit realisiertem Reinen Wohngebiet (WR gem. § 3 BauNVO).

Zwischen den beiden neueren Hallen mit der intensivsten landwirtschaftlichen Nutzung und diesem WR existiert ein Abstand von rd. 65 m.

Südlich der beiden Hallen gehört eine Grundstückstiefe von rd. 30 m zum Betrieb.

Im Sinne einer sachgerechten Abwägung könnte man angesichts der tatsächlichen Vorbelastung durch die vorhandene Wohnbebauung im Norden zu dem Ergebnis kommen, dass dem Betrieb mindestens die Entwicklungsfähigkeit nach Süden eingeräumt werden muss, wie er sie auch nach Norden hat.

Dies würde bedeuten, dass 65 m südlich der Hallen, also ca. 35 m südlich der eigenen Grundstücksgrenze, das geplante WA beginnen könnte.

Genehmigt

22. JAN. 2001



Landratsamt Waldshut 16  
- Baurechtsamt -

Da der Betrieb angesichts der im Norden vorhandenen Wohnbebauung seine Entwicklung jedoch eher im Süden sieht, sollte dies zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit Berücksichtigung finden.

Aus diesem Grunde wurde der Abstand zum geplanten WA nochmals um mehr als 40 m nach Süden (75 m ab Südgrenze des Betriebsgeländes) verschoben.

Daraus ergibt sich im Süden ein Abstand von über 105 m zwischen den bestehenden Hallen und dem geplanten Wohngebiet.

Der Bereich zwischen der südlichen Grenze des o.g. Betriebes und der heranrückenden Wohnbebauung (WA) bleibt damit im vorliegenden Fall den Nutzungen vorbehalten, die - außer der Landwirtschaft - im Sinne der dörflichen Nutzungsvielfalt im Dorfgebiet nach § 5 BauNVO ausdrücklich gleichberechtigt vorgesehen sind.

Durch die Einbeziehung des Betriebes in den Bebauungsplan (als nichtqualifizierter Planteil) bzw. die Ausweisung der Fläche bis zur Friedhofstraße als MD wird der (privilegierte) Betrieb erstmals planungsrechtlich in den Ort integriert und die Rechtssicherheit wird verbessert.

Die Berücksichtigung des Betriebes wird noch dadurch erhöht, als auf dem südlich direkt angrenzenden Geländestreifen (MD1) sonstige Wohnungen unzulässig sind und im anschließenden MD2 nur im OG und nur in Verbindung mit einem Betrieb Wohnungen zugelassen werden können, sodass sich dieser angrenzende Bereich ausschließlich für gewerbliche Nutzung eignet.

Außerdem bot sich die Möglichkeit an, auf dem nicht mehr benötigten landwirtschaftlichen Weggrundstück entlang der Südgrenze des Betriebes durch die Festsetzung von Pflanzgeboten Sichtschutzmaßnahmen sicherzustellen.

Darüber hinaus wird die Gemeinde als derzeitige Grundstückseigentümerin der angrenzenden Flächen bei der Parzellierung bzw. vor der Veräußerung eine Ausschließungsdienstbarkeit nach § 1018 BGB (Verzicht auf Abwehrrechte gegenüber landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen zugunsten des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes) im Grundbuch eintragen lassen.

Durch die Ausweisung der Fläche für die Landwirtschaft (östlich des o.g. Betriebes) wird für diesen Bereich der Außenbereichscharakter gefestigt und der Gefahr entgegengewirkt, dass hier im Sinne der Einfügung nach § 34 BauGB weitere Wohngebäude zum Schaden der benachbarten Landwirtschaft entstehen.

Die daran nördlich angrenzende, ausgesparte Fläche, wird in der laufenden Bebauungsplan- Erweiterung " Im Storchengarten-ImBrühl-Im hinteren Hege" überplant, die östlich angrenzende, ausgesparte Fläche dient nach der Darstellung im FNP der zukünftigen Entwicklung des Friedhofs.



Die Ausweisung ist in der Abwägung sachgerecht und zeigt sowohl dem Betrieb als auch der Gemeinde die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten auf.

Da die straßenseitige Erschließung des Dorfgebietes (MD 1 und MD 2) durch das sich südlich anschließende Wohngebiet führt, sind Vergnügungsstätten im MD 1/2 zum Schutze des Wohnens im WA ausgeschlossen.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie durch die max. zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl.

In den mehr für gewerbliche Nutzung vorgesehenen nördlichen und nordwestlichen Randbereichen ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, im sonstigen Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass bei dieser Festsetzung nach § 19 BauNVO jeweils ein Versiegelungsgrad von 60% bzw. 45% des Baugrundstücks zugelassen wird.

Die vorgenommenen Festsetzungen stellen in der Abwägung einen angemessenen Kompromiss dar zwischen städtebaulicher Verdichtung und ortsgerechter Gestaltung.

Durch die uneingeschränkte Zulassung von Doppelhäusern und Hausgruppen im Gesamtgebiet wird eine angemessene Verdichtung sichergestellt.

## **3. Höhe der baulichen Anlagen**

In Ergänzung zu Abs. 2 ist das Maß der baulichen Nutzung durch die max. zulässig Traufhöhe bzw. Firsthöhe in Abhängigkeit der Höhenlage der geplanten Erschließungsstraßen bestimmt, um eine Einpassung der Bebauung in das jeweilige Gelände im Sinne der Gesamtgestaltung bzw. des Orts- und Landschaftsbildes zu gewährleisten.

## **4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird der Struktur der benachbarten Bebauung und den Belangen des Ortsbildschutzes Rechnung getragen.

Die generelle Zulassung von Einzel- und Doppelhäusern erscheint im Interesse eines möglichst großen Entwicklungsspielraumes und einer angemessenen Verdichtung sinnvoll.

Die bei Doppelhäusern realisierbare relativ hohe Anzahl von Wohneinheiten erfordert unter Umständen Abstriche bei der Unterbringung der Parkierung (z.B. Carports statt Garagen).

## **5. Zulässige Grundfläche**

Durch die restriktiv festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit des §19 BauNVO soll ein angemessener Versiegelungsschutz gewährleistet werden.



Weitere Überschreitungen sind nur mit wasserdurchlässig hergestellten Nebenanlagen (wie z.B. Terrassen oder Wege) zulässig, die den Boden nicht versiegeln.

#### **6. Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten**

Angesichts sparsamer Erschließungsflächen im Verhältnis zu den hohen Verdichtungsmöglichkeiten durch die festgesetzten Baustreifen ist zur Vermeidung von gegenseitigen Beeinträchtigungen die festgesetzte Beschränkung der Wohnungen städtebaulich erforderlich.

#### **7. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Sinne flexibler Parzellierungsmöglichkeiten als Baustreifen festgesetzt.

#### **8. Stellung der baulichen Anlagen**

In den Bereichen, in denen die Gebäudestellung raumbildend städtebaulich von Bedeutung ist, sind die Gebäudestellungen festgesetzt.  
Zur Vermeidung von Härten bei der zukunftswürdigen Gewinnung von Solar-energie sind in diesem Zusammenhang Ausnahmen möglich.

#### **9. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Straßenböschungen)**

Die im Plan - bedingt durch den erforderlichen Straßenbau zugunsten des Erschließungsträgers für die Herstellung des Straßenkörpers - gekennzeichneten Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Privatgrundstücken sind von den betroffenen Grundstückseigentümern zu dulden.

#### **10. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

Die festgesetzten Freihalteflächen dienen der Übersichtlichkeit im Sinne der Verkehrssicherheit und sollen dazu beitragen, dass möglichst nicht rückwärts auf die Kreisstraße ausgefahren werden muss.

#### **11. Flächen für Garagen und Carports**

Die Festsetzung soll angesichts der sparsamen dimensionierten Erschließungsstraßen dazu beitragen, dass möglichst viele Garagenvorplätze gleichzeitig als Kfz-Abstellplätze genutzt werden können.

#### **12. Zufahrtsverbote**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind südlich des Kreisverkehrs (freie Strecke) Zufahrten oder Zugänge zur Schwerzener Straße (K 6567) nicht gestattet.



### 13. Leitungsrechte

Das im Plan mit einer Breite von 4,0 m gekennzeichneten Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde sollte im Rahmen der Umlegung als Grunddienstbarkeit übernommen werden.

### 14. Pflanzgebote u. Pflanzbindungen

Die in Plan und Text auf öffentlichen und privaten Grundstücken festgesetzten Pflanzgebote und Pflanzbindungen sind im Sinne des Eingriffsausgleichs und der Gesamtgestaltung des Neubaugebietes (inneres Grünkonzept und Ortsrandbegrünung) bzw. des Sichtschutzes (Landwirtschaft/Friedhof) städtebaulich erforderlich.

Durch die Anrechenbarkeit von vorhandenen Bäumen soll die Erhaltung des Baumbestandes gefördert werden (Eingriffsminimierung).

### 15. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Durch die entsprechende Kennzeichnung der ökologisch und landschaftlich wertvollen Flächen soll deren Erhalt dauerhaft sichergestellt werden.

## zu B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 74 LBO

### 1. Dachform und Dachneigung

Grundsätzlich sind Satteldächer zulässig mit einer Dachneigung von 35 - 45 Grad. Die Traufhöhe darf max. 4,5 m betragen, die Firsthöhe max. 11,0 m.

In den mehr gewerblichen nordwestlichen Randbereichen dürfen bei Traufhöhen von über 4,5 m auch andere Dachformen und Dachneigungen entstehen, allerdings nur bis zu einer max. Firsthöhe bzw. max. Gebäudehöhe von 6,0 m.

Ausgenommen von der Festsetzung einer Dachform sind Garagen, Carports und Nebenanlagen, um hier auch Pultdächer oder andere handelsübliche Lösungen zu ermöglichen; Nebenanlagen sind ohnehin in der Regel untergeordnet und städtebaulich kaum relevant.

Die Farbfestsetzungen für Dächer beschränken sich auf steile Satteldächer (35-45 Grad), da diese gestalterisch besonders zur Geltung kommen.

Für flach geneigte Dächer, die in den eher gewerblichen nordwestlichen Randbereichen zulässig sind, ist dagegen die Farbwahl freigestellt.

Die Gestaltungsfestsetzungen hinsichtlich der Dächer sind unter Berücksichtigung des in der Regel erforderlichen Dachausbaus im Hinblick auf das angestrebte ortsgerechte Gesamtbild städtebaulich erforderlich.



## 2. Garagen

Mit dem Ausschluss von Flachdachgaragen sollen negative Auswirkungen in der Gestaltung möglichst ausgeschlossen werden.

Dagegen sind Carports mit Flachdach nicht ausgeschlossen, um handelsübliche Bausätze nicht auszuschließen.

Angesichts des in der Regel weit weniger massiven Erscheinungsbildes erscheint diese Regelung für Carports gestalterisch akzeptabel.

## 3. Einfriedigungen bzw. Garagen und Nebenanlagen entlang der öffentlichen Straße

Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen entlang der öffentlichen Straße sind angesichts der hohen Verdichtungsmöglichkeit im Sinne der Gesamtgestaltung städtebaulich erforderlich.

## 4. Gestaltung der unbebauten Flächen

Mit der Festsetzung von wasserdurchlässigen Zufahrten, Garagenvorplätzen und Stellplätzen im WA soll im Sinne des Bodenschutzes eine möglichst geringe Bodenversiegelung erreicht werden.

Wegen der größeren Eignung zur mehr gewerblicher Nutzung im MI und MD (Lkw-Stellplätze!) bleibt diese Festsetzung auf das WA beschränkt.

Durch die Festsetzung, das Gelände bis auf Straßenniveau aufzufüllen soll einerseits im Sinne des Bodenschutzes möglichst viel Aushub im Gebiet verbleiben, andererseits sichergestellt werden, dass - insbesondere in den straßenabgewandten privaten Innenbereichen - gegenseitige Beeinträchtigungen durch Stauwasser ausgeschlossen sind.

## 5. Stellplatzverpflichtung

Mit der Novellierung der LBO 1996 ist grundsätzlich nur noch 1 Stellplatz pro Wohnung nachzuweisen.

Um zu verhindern, dass angesichts des relativ hohen Zweitwagenaufkommens im ländlichen Raum die äußerst begrenzte öffentliche Verkehrsfläche zum Parken mit verwendet wird, ist die festgesetzte Erhöhung der Stellplatzverpflichtung im Sinne der bisherigen Regelung (jeweils aufgerundete 1,5 Stellplätze/Wohneinheit) städtebaulich erforderlich.

## IX. HINWEISE

### 1. Meldepflicht bei Bodenfunden

Das Landesdenkmalamt (Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/20712-0) ist nach § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten oder Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind.



## 2. Schutz vor Hangwasser

Für die Grundstücke unterhalb des Hanges sei wegen eventuell möglicher Hochwasserschäden auf das Merkblatt mit dem Titel "Hinweis zum Objektschutz von Gebäuden am Hang" der Gewässerdirektion Waldshut-Tiengen hingewiesen, das bei der Gemeinde erhältlich ist.

## 3. Brandschutz (aus Stellungnahme des Landratsamtes Waldshut vom 18.04.2000)

Für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h bei einem Mindestbetriebsdruck von 1,5 bar über mind. zwei Stunden im Umkreis von 300 m um jedes Objekt erforderlich und nachzuweisen (§§ 15,33 LBO, DVGW 405).

Der Abstand der Hydranten untereinander sollte nicht mehr als 80 m und die Entfernung von baulichen Anlagen nicht weniger als 20 m betragen. Die Hydranten sind auf einer Ringleitung DN 100 anzuordnen und nach DIN 4026 zu kennzeichnen.

Die Zufahrten und Aufstellflächen sowie deren Größe und Befestigung sind nach der "Verwaltungsvorschrift Feuerwehrflächen" des Wirtschaftsministeriums vom 11.08.1988, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 21.11.97, zu bemessen.

Bei einer vorgesehenen Bepflanzung mit Bäumen und beim Aufstellen der Masten für die Straßenbeleuchtung ist darauf zu achten, dass Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nicht tangiert werden.

## X. KOSTEN

(auf der Grundlage der Entwurfsplanung durch das Büro Kaiser, Waldshut, überschlägig ermittelt)

### Straßenbau

Innere Erschließung (Straßen, Weg, Plätze)	1.718 TDM
Kleiner Kreisverkehrsplatz	290 TDM
Straßenbeleuchtung	<u>212 TDM</u>

2,220 mio. DM

### Wasserversorgung:

Innere Erschließung	630 TDM
Umlegung der best. Quelleitung	65 TDM
Verbindungsleitung zur Friedhofstraße	<u>36 TDM</u>

0,731 mio. DM

### Abwasserbeseitigung:

Schmutzwasser	602 TDM
Regenwasser	881 TDM
Regenrückhaltung/Regenwasserbehandlung	<u>102 TDM</u>

1,585 mio. DM

gesamt

4,536 mio. DM

Genehmigt

22. JAN. 2001



Landratsamt Waldshut  
- Baurechtsamt -

22

## XI. BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

Der vorliegende Bebauungsplan „Brunnenäcker/Zielwiesen“ soll Grundlage für die Umlegung oder Grenzregelung, ferner für die Enteignung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Wutöschingen, den 23.10.2000  
Bürgermeisteramt



Rheinfelden, den 23.10.2000  
Entwurf + Planfertigung

BfB BÜRO FÜR  
BAULEITUNG PLANUNG  
UND STÄDTEBAU  
DIPLOM-ING.  
TILMANN LEWER  
FREIARCHITEKT  
STADTPLANBÜRO SRL  
TEL. 07623 - 8208  
FRIEDR.-EBERT-STR.3  
79618 RHEINFELDEN

GEMEINDE WUTÖSCHINGEN  
LANDKREIS WALDSHUT

**Genehmigt**

22. JAN. 2001

Landratsamt Waldshut  
- Baurechtsamt -



## TEXTTEIL

(Bebauungsvorschriften)

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB

zum **Bebauungsplan „Brunnenäcker / Zielwiesen“**

#### I. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1 - 4 und 8 - 12 des Baugesetzbuchs vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) -- BauGB
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) -- BauNVO
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I.1991 S.58) -- PlanzV 90
4. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S.577 ber. S.720), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.11.1993 (GBl. S.657) -- GemO

Genehmigt

22. JAN. 2001

2  
Ordnungsamt Waldshut  
- Baurechtsamt -



## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung des Planteils wird festgesetzt:

### 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung festgesetzt als:

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

#### 1.2. DORFGEBIET (MD) gem. § 5 BauNVO

(Bestandsgebiet als nichtqualifizierter Planteil, Neubaugebiet als qualifizierter Planteil)

1.2.1 Im Dorfgebiet des qualifizierten Planteiles (MD, MD1, MD2) sind gem. § 1 Abs.5 BauNVO Ausnahmen nach § 5 Abs.3 BauNVO (Vergnügungsstätten) unzulässig.

1.2.2 Das Dorfgebiet im qualifizierten Planteil wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert in:

##### 1.2.2.1 - DORFGEBIET 1 - (MD 1)

Gem. § 1 Abs.5 BauNVO sind sonstige Wohngebäude nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauNVO nicht zulässig.

##### 1.2.2.2 - DORFGEBIET 2 - (MD 2)

Gem. § 1 Abs.5 i.V. mit § 1 Abs.7 BauNVO sind sonstige Wohngebäude nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmsweise können in den Obergeschossen zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einem Betrieb zugeordnet (und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet) sind.

#### 1.3. MISCHGEBIET (MI) gem. § 6 BauNVO

1.3.1 Gem. § 1 Abs.5 u. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten nach § 6 Abs.2 Nr.8 BauNVO bzw. nach § 6 Abs.3 BauNVO nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO

2.1 Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintrag im Plan mit der Festsetzung der jeweils maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der für die Vollgeschosse max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ).

2.2 Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (II) erfolgt im Planteil als Höchstgrenze.

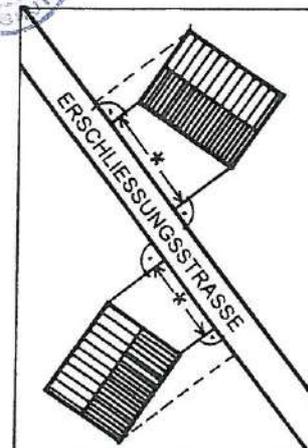
Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist überwiegend mit (I+D) gekennzeichnet.

Diese Kennzeichnung bedeutet, dass hier aufgrund der aus städtebaulichen Gründen niedrig festgesetzten Traufhöhe eines der beiden zulässigen Vollgeschosse nur im Dachgeschoss angeordnet werden kann.



### 3. Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

- 3.1 Die Traufhöhe (TH) der Gebäude darf zwischen der Oberkante der Erschließungsstraße bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand/ Dachhaut) - gemessen im Mittel im Bereich der Projektion\* der straßenseitigen Fassade senkrecht zur Erschließungsstraße (vgl. Systemskizzen) - die festgesetzte Traufhöhe von 4,5 m nicht überschreiten. (Die straßenseitige Fassade ist unabhängig von Trauf- oder Giebelseite diejenige Fassade, die straßenseitig die längste Projektion ergibt).



Bei Eckgrundstücken ist die Seite mit der längsten straßenseitigen Fassade zugrunde zu legen.

Die so ermittelte max. Traufhöhe gilt für alle Gebäudeseiten.

- 3.2 Die Firsthöhen (FH) der Gebäude dürfen 11 m (gemessen i.S. von Ziff. 3.1) nicht überschreiten.

### 4. Bauweise gem. § 22 BauNVO

- 4.1 Die Bauweise ist im Plan durch Planzeichen festgesetzt als:  
Offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO.
- 4.2 Im Plangebiet sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

### 5. Zulässige Grundfläche gem. § 9 Abs.1Nr.1 BauGB i.V. mit § 19 BauNVO

- 5.1 Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von den in Satz 1 bezeichneten Anlagen, die nicht wasserdurchlässig hergestellt werden, um bis zu 50 v.H. überschritten werden.
- 5.2. Weitere Überschreitungen sind nur mit Wegen und Flächen zulässig, die wasserdurchlässig befestigt werden.

### 6. Begrenzung der Wohnungsanzahl gem.§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Die Anzahl der Wohnungen ist gem. Planeintrag bei Einzelhäusern auf max.3 WE/Gebäude und bei Doppelhäusern und Hausgruppen auf max.2 WE/Gebäude (Doppelhaushälfte bzw. Reihenhauseinheit) beschränkt.

### 7. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 Abs.3 BauNVO durch die Festsetzung der Baugrenzen im Plan bestimmt.



**8. Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB**

- 8.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Eintragung der First- bzw. Gebäuderichtung im Plan festgesetzt. Abweichungen bis zu 10 Grad sind zulässig.
- 8.2 Von der Festsetzung nach Ziff. 8.1 können Ausnahmen zugelassen werden, sofern diese mit der Gewinnung von Solarenergie begründet sind.

**9. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen gem. § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB**

Im Plan sind die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen als Rechte zugunsten des Erschließungsträgers (Gemeinde) gekennzeichnet.

**10. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB**

Der im Plan gegen die Schwerzener Straße (K 6567) gekennzeichnete Schutzstreifen ist von Garagen, Carports und Gebäuden i.S. von § 2 Abs.2 LBO freizuhalten.

**11. Flächen für Garagen gem. § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB**

Mit Garagen und Carports, die senkrecht zur Erschließungsstraße angeordnet werden, ist zur Straßenkante bzw. Hinterkante Gehweg ein Abstand von mind. 5,0 m einzuhalten.

**12. Zufahrtsverbote gem. § 9 Abs.1 Nrn. 4 und 11 und Abs.6 BauGB**

Entsprechend der Planzeichnung sind Zufahrten und Zugänge von der Kreisstraße (K 6567) südlich des Straßenpunktes C nicht gestattet.

**13. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB**

Im Plan ist ein Leitungsrecht für eine Versorgungsleitung zugunsten der Gemeinde auf Privatgrundstücken gekennzeichnet.

**14. Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen gem. § 9 Abs.1 Nr.25 a und 25 b BauGB**

- 14.1 Der im Plan als Pflanzbindung gekennzeichneten Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Überalterung im Sinne der unten genannten Pflanzempfehlungen wieder zu ersetzen.
- 14.2 Im Plan sind auf öffentlichen Flächen entlang der Nordgrenze des qualifizierten Planteils Sträucher und Bäume als Sichtschutz (Landwirtschaft/Friedhof) gekennzeichnet. Zur Gewährleistung eines dichten Gehölzstreifens sind die Sträucher in einem Abstand von max. 1,0 m anzupflanzen.
- 14.3 Im Plan sind auf den Baugrundstücken Pflanzgebote zum Anpflanzen und dauerhaften Unterhalten von Hochstämmen gekennzeichnet.



- Zulässig sind standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 10 cm.
- 14.4 In Ergänzung dazu ist auf den Baugrundstücken je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum (Stammumfang mind. 10 cm) anzupflanzen und zu unterhalten.  
Erhaltenswerter Baumbestand oder die Hochstämme der Ziffer 14.1 dürfen hierbei angerechnet werden.
- 14.5 Im Plan sind auf den Grünflächen im östlichen Randbereich Pflanzgebote zur Ergänzung des vorhandenen Streuobstbestandes festgesetzt.  
Zulässig sind Obstbaumhochstämme mit einem Stammumfang von mind. 10 cm.

**Pflanzempfehlungen:**

Standortgerechte einheimische Gehölze:

**Bäume 1. Ordnung:**

Quercus robur (Stieleiche)  
Fagus sylvatica (Buche)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Tilia cordata (Winterlinde)

**Bäume 2. Ordnung:**

Acer campestre (Feldahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Salix caprea (Saalweide)  
Sorbus aria (Mehlbeere)

**Sträucher:**

Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)  
Corylus avellana (Hasel)  
Cornus sanguineus (Roter Hartriegel)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Streuobstwiesen:

**Bäume 2. und 3. Ordnung als Hochstämme**

Malus spec. (Apfel)  
Prunus (Zwetschgen)  
Prunus spec. (Süß-, Sauerkirsche)  
Cydonia oblonga (Quitte)  
Pyrus spec. (Birne)  
Juglans regia (Walnuss)



**15. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

15.1 Erhaltung und Sicherung des Gehölzbestandes an den östlichen Hangkanten.

Die innerhalb der im Plan entsprechend gekennzeichneten Flächen vorhandenen Bestandsbäume und sonstigen Laubgehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Überalterung rechtzeitig wieder zu ersetzen (siehe Pflanzempfehlung).

15.2 Der sich im Südosten anschließende Magerrasenbereich (private Grünfläche) ist zweimal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist abzutragen. Die Fläche darf nicht gedüngt werden.

Pflanzempfehlung für Feldhecken/ Waldränder/ Feldgehölze:

**Bäume 1. Ordnung als Solitär**

Quercus robur (Stieleiche)

Fagus sylvatica (Rotbuche)

Juglans regia (Walnuss)

Fraxinus exelsior (Esche)

**Bäume 2. und 3. Ordnung**

Malus spec. (Apfel)

Prunus (Zwetschgen)

Prunus spec. (Süßkirsche)

Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)

**Sträucher**

Coryllus avellana (Haselnuss)

Rosa canina (Hundsrose)

Cornus sanguinea (Blutroter Hertriegel)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

**B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
gem. § 74 LBO

**für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
„Brunnenäcker / Zielwiesen“**

**Genehmigt**

22. JAN. 2001

Landratsamt Waldshut  
– Baurechtsamt –



**I. RECHTSGRUNDLAGE**

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom  
08.08.1995 (GBl.S.617) -- LBO

**II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Dachform und Dachneigung**

1.1 Die zulässige Dachform und Dachneigung sind im Plan durch Planeintrag festgesetzt.

Diese Festsetzungen gelten nicht für Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen.

1.2 Für alle Dächer mit 35 - 45 Grad Dachneigung ist Bedachungsmaterial in den Farben rot bis rotbraun zu verwenden.

1.3 Um die Dominanz des Hauptdaches nicht zu beeinträchtigen, darf die gesamte Länge aller Gauben die Hälfte der Länge der jeweiligen Hauptdachseite nicht überschreiten.

Mit Gauben ist ein Abstand vom 2 m zum Ortgang einzuhalten.

Gemessen wird jeweils von Außenkante Dach bis Außenkante Dach.

Der Anschnitt der Gauben und Aufbauten mit dem Hauptdach muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,28 m unter dem Hauptfirst liegen (zwei Ziegelreihen).

1.4 Dacheinschnitte sind nur mit einer Breite von jeweils max. 3,0 m zulässig. Mit Dacheinschnitten ist vom Ortgang ein Abstand von mind. 2,0 m einzuhalten.

**2. Garagen**

Garagen mit Flachdach sind unzulässig.

**3. Einfriedigungen, Garagen und Nebenanlagen entlang öffentlicher Flächen**

3.1 Die Höhe von Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straße darf max. 0,8 m über Straßenoberkante betragen.

3.2 Bei höheren Einfriedigungen hat der lichte Abstand zur Fahrbahnkante mindestens 1/2 der Höhe der Einfriedigung zu betragen.

Die Fläche zwischen Einfriedigung und Fahrbahnkante ist jeweils zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.



- 3.3 Sockelmäuerchen sind bis zu einer Höhe von 0,3 m über Straßenoberkante gestattet.
- 3.4 Scherenzäune und Einfriedigungen mit Stacheldraht sind nicht zulässig.
- 3.5 Einfriedigungen aus Drahtgeflecht sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Heckenhinterpflanzungen aus Fichten sind unzulässig.
- 3.6 Mit Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 2 Abs.2 LBO (Gebäude) ist zur Fahrbahnkante der Erschließungsstraße ein Abstand von mind. der halben Traufhöhe einzuhalten.  
Die Fläche bis zur Fahrbahnkante ist, soweit sie nicht befahren werden muss, jeweils zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

**4. Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten**

- 4.1 Im **WA** dürfen Zufahrten, Garagenvorplätze und Stellplätze nur mit wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder Schotterrasen) befestigt werden.
- 4.2 In den Bereichen, in denen die Erschließungsstraße höher liegt als das vorhandene Niveau ist das Gelände bis auf Straßenhöhe aufzufüllen.

**5. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Im qualifizierten Planteil wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gem. § 37 Abs. 1 LBO auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgelegt.  
Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

**6. Grenzabstände (Hinweis)**

Soweit im Plan durch die Baugrenzen keine größeren Abstände festgesetzt sind, gelten die Abstände der Landesbauordnung (LBO).

Gemeinde Wutöschingen, den 23.10.2000  
Der Bürgermeister



Rheinfelden, den 23.10.2000  
Entwurf+Planfertigung

BfB BÜRO FÜR  
BAULEIT-PLANUNG  
UND STÄDTBAU  
DIE-ING.  
TILK RHEINFELDEN  
FRIEDR. ARCHITEKT  
STADTPLANER/SRL  
TEL. 07623 - 8208  
FRIEDR.-EBERT-STR.3  
79618 RHEINFELDEN

# **Gemeinde Wutöschingen**

## **Satzung**

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes  
„Brunnenäcker/Zielwiesen“, Gemeinde Wutöschingen,  
Gemarkung Wutöschingen  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des EAG Bau vom 24.07.2004 (BGBl. I S. 1359) sowie § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg i.d.F. 24.07.2000 (GBL. S. 582, ber. S.698) geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBL. S. 745) hat der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen am 22. November 2004 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnenäcker/Zielwiesen“ Wutöschingen, Gemarkung Wutöschingen, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan vom 11. Oktober 2004 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2 Inhalt der Änderung**

Der Umfang und Inhalt der Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11. Oktober 2004.

### **§ 3 Bestandteile der Satzung**

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

1. Lageplan (zeichnerischer Teil) vom 11. Oktober 2004
2. Begründung vom 11. Oktober 2004

## § 4 Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wutöschingen, den 22. November 2004



Georg Eble, Bürgermeister



### Ausfertigung

Der zeichnerische Inhalt der Bebauungsplanänderung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 22. November 2004 überein.

Wutöschingen, den 22. November 2004



Georg Eble, Bürgermeister



Gemeinde Wutöschingen  
Gemarkung Wutöschingen

LAGEPLAN M. 1:1000

ART GEM.	II(I+D)	
PLAN-EINTRAG		
GRZ	0,4	GFZ 0,8
	0	
TH max.	4,5 m	
bei SD	35°-45°	
GH/FH max.	6,0 m	
bei TH > 4,5 m		
SD	PD	

MI	II(I+D)	
GRZ	0,3	GFZ 0,6
	0	
TH max.	4,5 m	
SD	35°-45°	
MAX.WE/GEBÄUDE:	E=3 WE; D, H=2 WE	

MD	II(I+D)	
GRZ	0,3	GFZ 0,6
	0	
TH max.	4,5 m	
SD	35°-45°	
MAX.WE/GEBÄUDE:	E=3 WE; D, H=2 WE	

—●—●—●— Änderungsbereiche

1. Änderung des Bebauungsplanes  
"Brunnenacker-Zielwiesen"

Wutöschingen, den 11. Oktober 2004



Georg Eble, Bürgermeister

# Begründung

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnenäcker-Zielwiesen“, Wutöschingen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

## 1. Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan „Brunnenäcker/Zielwiesen“ ist am 01. Februar 2001 mit der öffentlichen Bekanntmachung seiner Genehmigung durch das Landratsamt Waldshut in Kraft getreten.

Zur Sicherung der zukünftigen Entwicklungsfähigkeit des im Norden angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes wurden im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes Flächen als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt. In diesem Zusammenhang wurde der landwirtschaftliche Betrieb als nichtqualifizierter Planteil mit einbezogen und nach Süden hin durch Sichtschutzpflanzungen entlang des Feldweges Flst.Nr. 289/1 abgeschirmt. Die sich südlich anschließenden Neubauflächen (Flst.Nr. 1591, 1592, 1593, 1604) sind grundstücksmittig parallel zum Sichtschutz in MD 1 (ohne Wohnen) und MD 2 (nur gewerbliches Wohnen auf das Obergeschoss beschränkt) aufgegliedert.

Zwischenzeitlich ist das Neubaugebiet „Brunnenäcker/Zielwiesen“ nahezu vollständig bebaut.

Zur Schaffung von weiteren Bauplätzen ist deshalb vorgesehen, die bereits im Bebauungsplan enthaltenen Großgrundstücke Flst.Nr. 1589 (MI) und 1590 (MD) neu zu überplanen und einzuteilen. In diese Überplanung soll auch das Flurstück 1591 miteinbezogen werden, welches bislang allerdings nur entsprechend MD 1 (ohne Wohnen) und MD 2 (nur gewerbliches Wohnen auf das Obergeschoss beschränkt) genutzt werden kann. Es ist deshalb auch erforderlich, für das Flurstück 1591 eine Nutzung nach MD festzusetzen, um damit auch die Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen.

Im Zusammenhang dessen soll auch die Nutzung des Grundstücks Flst.Nr. 1604 von bislang MD1/MD2 auf neu MD abgeändert werden, da auch für dieses Grundstück eine Wohnbebauung vorgesehen ist.

Unverändert bleiben die beiden direkt dem landwirtschaftlichen Betrieb vorgelagerten Grundstücke Flst.Nr. 1592 und 1593 mit ihren Nutzungsfestsetzungen MD1/MD2, womit der Schutzcharakter für die Landwirtschaft weiterhin bestehen bleibt.

Ebenfalls werden die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen beibehalten.

Beim Eigentümer des landwirtschaftlichen Betriebes wurde die Zustimmung zur Bebauungsplanänderung im Vorfeld eingeholt.

## **2. Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes d.h. mit einer künftigen Nutzung der Flst.Nr. 1591 und 1604 entsprechend MD sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit mit Wohnungen geschaffen werden.

## **3. Inhalt der Planänderung**

Die Änderung beinhaltet die Neufestsetzung der Nutzung der Grundstücke Flst.Nr. 1591 und 1604 nach MD.

## **4. Räumlicher Geltungsbereich**

Entsprechend dem Lageplan vom 11. Oktober 2004 beschränkt sich die Änderung auf die Grundstückes Flst.Nr. 1591 und 1604.

Eine Änderung der textlichen Vorschriften ist nicht erforderlich.

## **5. Auswirkungen der Planänderung**

- 5.1. Infrastruktur: Keine zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen erforderlich.
- 5.2. Erschließung: Keine zusätzlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen notwendig.

Wutöschingen, den 11. Oktober 2004

  
Georg Eble, Bürgermeister



## Bekanntmachungsvermerk

Der Beschluss und das Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung "Brunnenäcker/Zielwiesen" wurde im Amtsblatt der Gemeinde vom 02.12.2004 entsprechend der Bekanntmachungssatzung ortsüblich bekanntgemacht.

Wutöschingen, 02.12.2004

  
Rainer Stoll



## **Satzung**

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes  
„Brunnenäcker-Zielwiesen“, Wutöschingen  
im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), sowie § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg i.d.F. 27.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S 698) jeweils in der letztgültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen am 12.09.2011 die Änderung des Bebauungsplanes „Brunnenäcker-Zielwiesen“, Gemarkung Wutöschingen, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan mit der zeichnerischen Darstellung vom 12.09.2011 maßgebend.

### **§ 2**

#### **Inhalt der Bebauungsplanänderung**

Der Inhalt der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung des Lageplanes in der Fassung vom 12.09.2011

## § 3

### Bestandteile der Satzung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

1. Lageplan (zeichnerischer Teil) vom 12.09.2011
2. Begründung vom 12.09.2011

## § 4

### Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnenäcker-Zielwiesen“, Wutöschingen, tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



Wutöschingen, den 12.09.2011

  
Georg Eble, Bürgermeister

### Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.09.2011 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 12.09.2011 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.



Wutöschingen, den 12.09.2011

  
Georg Eble, Bürgermeister

# Begründung

## zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Brunnenäcker-Zielwiesen", Wutöschingen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

### 1. Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan „Brunnenäcker/Zielwiesen“ ist am 01. Februar 2001 mit der öffentlichen Bekanntmachung seiner Genehmigung in Kraft getreten. Eine 1. Änderung erfolgte mit Satzungsbeschluss vom 11.10.2004 und beinhaltete eine Neufestsetzung der Nutzung der Grundstücke Flst.Nr. 1591 und 1604.

Zwischenzeitlich ist das Baugebiet mit Ausnahme des Grundstücks Flst.Nr. 1608 vollständig bebaut. Auch das Grundstück Flst.Nr. 1608 betreffend waren in der Vergangenheit Kauf- und Bauinteressenten vorhanden, die jedoch im Vergleich der zur Grundstücksgröße mit 1.223 m<sup>2</sup> aufgrund der Festlegungen durch Baugrenzen deutlich eingeschränkten Bebaubarkeit von einem Kauf/einer Bebauung wieder Abstand nahmen.

Um für dieses Grundstück eine der Lage und Größe angemessene Bebauungsmöglichkeit zu erreichen, sollte eine Neufestsetzung der Baugrenzen erfolgen.

### 2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes, d.h. mit einer Neufestlegung der Baugrenzen, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen konkret geplanten Neubau eines Einfamilienhauses geschaffen werden.

### 3. Inhalt der Planänderung

Die Änderung beinhaltet die Neufestsetzung der Baugrenzen für den Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 1608 entsprechend den Darstellungen des Lageplans in der Fassung vom 30.05.2010

Eine Änderung der textlichen Vorschriften ist nicht erforderlich.

### 4. Räumlicher Geltungsbereich

Entsprechend dem Lageplan in der Fassung vom 30.05.2011 beschränkt sich der Änderungsbereich auf den nordöstlichen Teil des Grundstück Flst.Nr. 1608.

### 5. Auswirkungen der Planänderungen

- 5.1. Infrastruktur: Keine zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen erforderlich.
- 5.2. Erschließung: keine zusätzlichen Erschließungseinrichtungen erforderlich.
- 5.3. Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der dort genannten Schutzgüter bestehen nicht.

## 6. Vereinfachtes Verfahren

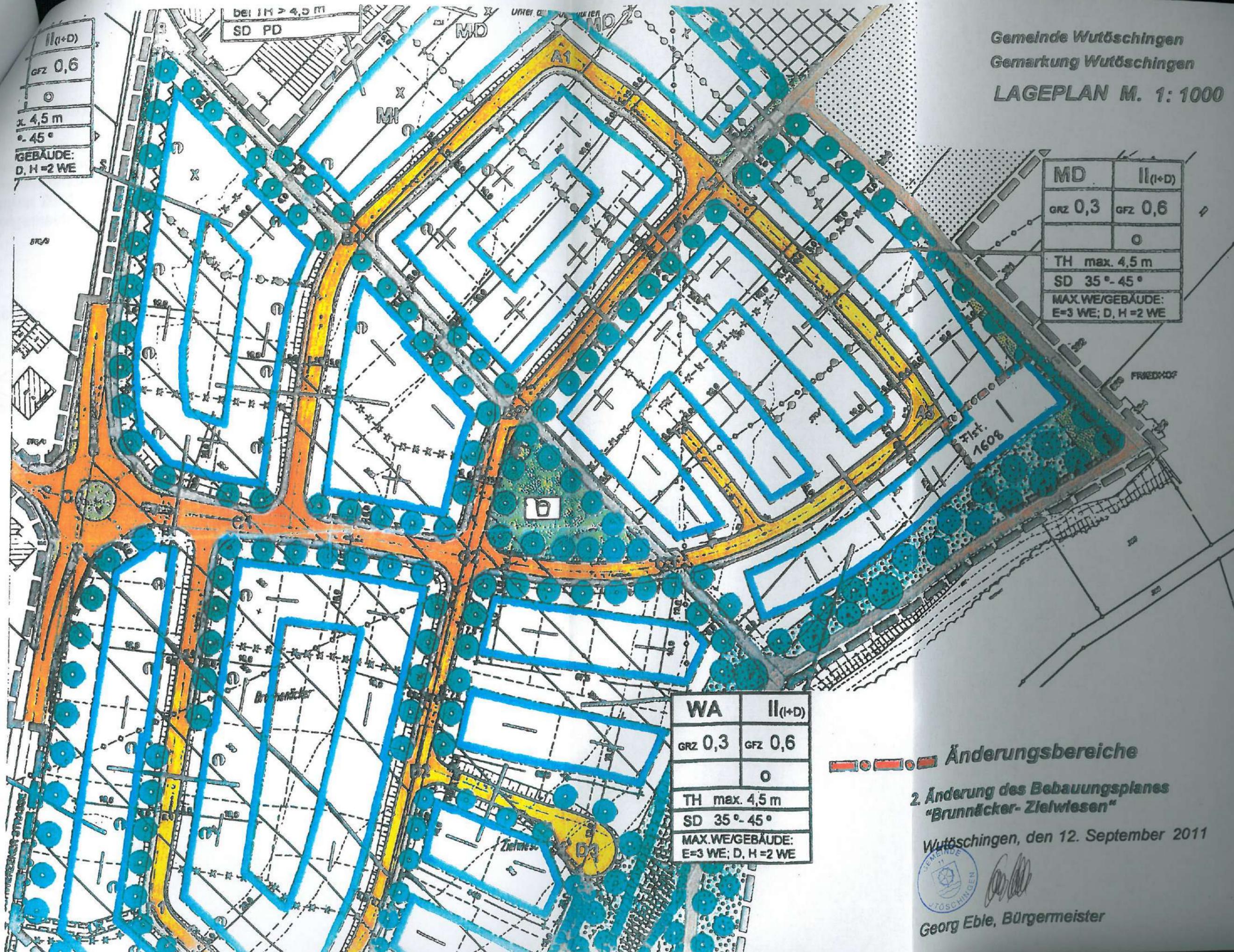
Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, weder Vorhaben geplant sind, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

Wutöschingen, den 30.05.2011



Georg Eble, Bürgermeister

Gemeinde Wutöschingen  
 Gemarkung Wutöschingen  
**LAGEPLAN M. 1: 1000**



bei  $TH > 4,5\text{ m}$   
 SD PD

MD	II(I+D)
GRZ 0,6	GFZ 0,6
	0
x 4,5 m	
α 45°	
GEBÄUDE: D, H=2 WE	

MD	II(I+D)
GRZ 0,3	GFZ 0,6
	0
TH max. 4,5 m	
SD 35° - 45°	
MAX.WE/GEBÄUDE: E=3 WE; D, H=2 WE	

WA	II(I+D)
GRZ 0,3	GFZ 0,6
	0
TH max. 4,5 m	
SD 35° - 45°	
MAX.WE/GEBÄUDE: E=3 WE; D, H=2 WE	

**Änderungsbereiche**

**2. Änderung des Bebauungsplanes  
 "Brunnacker-Zielwiesen"**

Wutöschingen, den 12. September 2011

  
 Georg Eble, Bürgermeister

## Bekanntmachungsvermerk

Der Beschluss und das Inkrafttreten der 2. Bebauungsplanänderung "Brunnenäcker/Zielwiesen" wurde im Amtsblatt der Gemeinde vom 22. September 2011 entsprechend der Bekanntmachungssatzung ortsüblich bekanntgemacht.

Wutöschingen, 30.09.2011

  
  
Manuela Stanisch



Genehmigt  
22. JAN. 2001  
Landratsamt Waldshut  
- Baurechtsamt -



Im Morgen



**GEMEINDE  
WUTÖSCHINGEN**  
BEBAUUNGSPLAN  
'BRUNNENÄCKER / ZIELWIESEN'

**GESTALTUNGSPLAN M. 1:1000**

Rheinfelden, den 23.10.2000  
Entwurf + Planfertigung

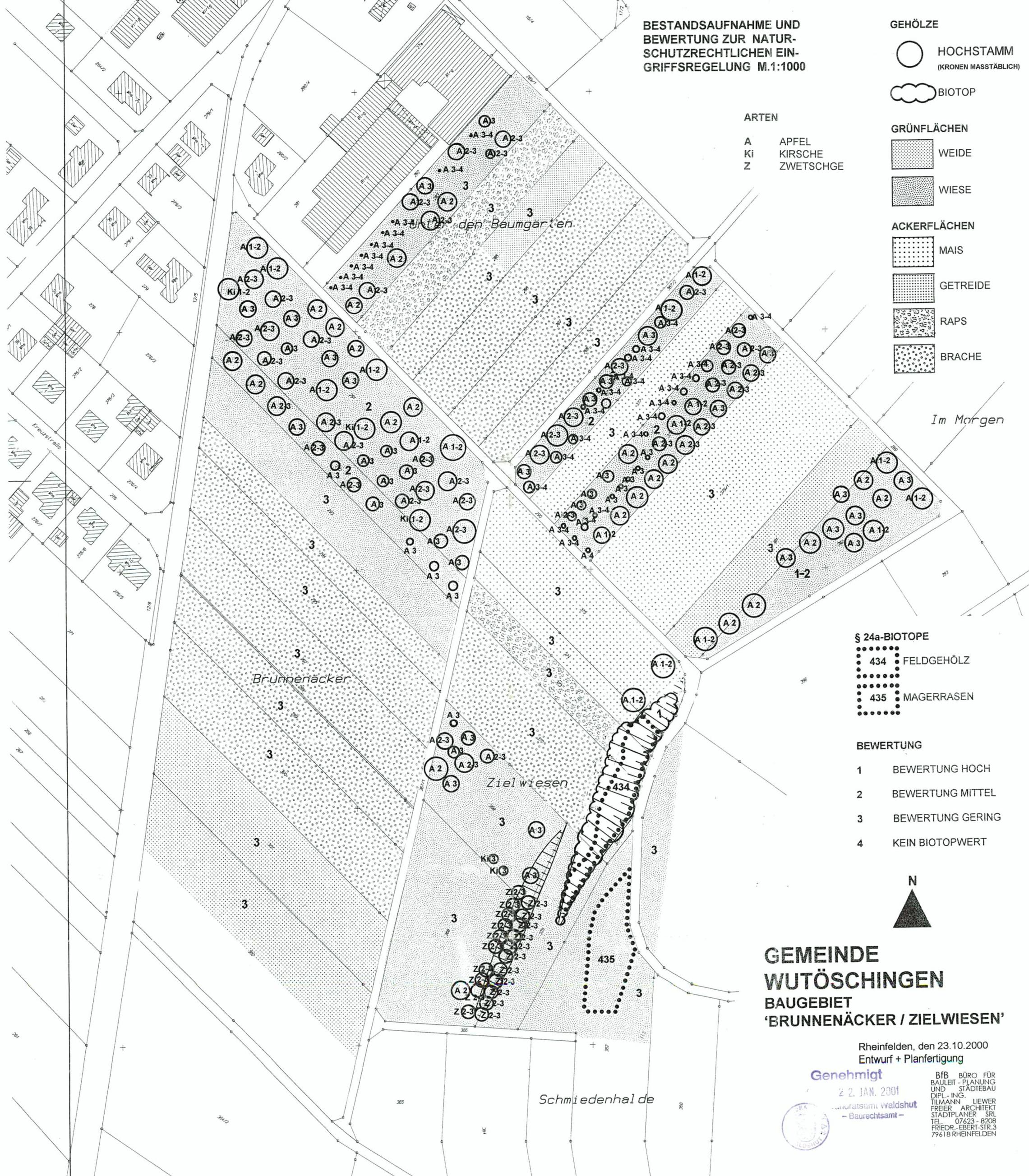
BfB BÜRO FÜR  
BAULEIT - PLANUNG  
UND STÄDTEBAU  
DIPL.-ING.  
TILMANN LIEWER  
FREIER ARCHITEKT  
STADTPLANER SRL  
TEL. 07623-8208  
FRIEDR.-FRERT STR. 3  
79618 RHEINFELDEN

Schmiedenthalde

**BESTANDSAUFNAHME UND  
BEWERTUNG ZUR NATUR-  
SCHUTZRECHTLICHEN EIN-  
GRIFFSREGELUNG M.1:1000**

- GEHÖLZE**
-  HOCHSTAMM  
(KRONEN MASSTÄBLICH)
  -  BIOTOP
- GRÜNFLÄCHEN**
-  WEIDE
  -  WIESE
- ACKERFLÄCHEN**
-  MAIS
  -  GETREIDE
  -  RAPS
  -  BRACHE

- ARTEN**
- A APFEL
  - Ki KIRSCHEN
  - Z ZWETSCHGEN



- § 24a-BIOTOPE**
-  434 FELDGEHÖLZ
  -  435 MAGERRASEN

- BEWERTUNG**
- 1 BEWERTUNG HOCH
  - 2 BEWERTUNG MITTEL
  - 3 BEWERTUNG GERING
  - 4 KEIN BIOTOPWERT

**GEMEINDE  
WUTÖSCHINGEN  
BAUGEBIET  
'BRUNNENÄCKER / ZIELWIESEN'**

Rheinfelden, den 23.10.2000  
Entwurf + Planfertigung

**Genehmigt**  
22. JAN. 2001  
Landratsamt Waldshut  
- Baurechtsamt -



BfB BÜRO FÜR  
BAULEIT - PLANUNG  
UND STÄDTEBAU  
DIPL.-ING.  
TILMANN LIEWER  
FREIER ARCHITEKT  
STADTPLANER SRL  
TEL. 07623-8208  
FRIEDR.-EBERT-STR.3  
79618 RHEINFELDEN

**ZEICHENERKLÄRUNG:**

**1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
- MD** DORFGEBIET (§ 5 BauNVO) - NICHTQUALIFIZIERTER PLANTEIL (VORHANDENER LANDWIRTSCHAFTLICHER BETRIEB)
- MD 1** DORFGEBIET 1 (§ 5 BauNVO - OHNE WOHNEN)
- MD 2** DORFGEBIET 2 (§ 5 BauNVO)
- MI** MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

- II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTWERT) (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- II(+D)** HINWEIS AUF EINZUHALTENDE TRAUFHÖHE (EIN VOLLGESCHOSS IST IM DACHRAUM ANZUORDNEN)
- grz 0,3** MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 BauNVO)
- grz 0,6** MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 BauNVO)

**3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

- o** OFFENE BAUWEISE (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- E** EINZELHAUS
- D** DOPPELHAUSHÄLFTE
- H** REIHENHAUS (HAUSGRUPPE)
- BAUGRENZEN (§ 23 BauNVO)

**4. Zulässige Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

WE/GEBAUDE MAX. ANZAHL WOHNHEINHEITEN PRO GEBAUDE

**5. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB**

- ÖFFENTLICHE STRASSEN
- GEHWEG
- LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG
- ZUFAHRTSVERBOT (PlanV Anl. 6.4)

**6. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)
- KINDERSPIELPLATZ
- VERKEHRSGRÜNFLÄCHEN
- GRÜNFLÄCHEN ZUM SICHTSCHUTZ

**7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB**

ALS RECHT ZUGUNSTEN DES ERSCHLIESSUNGSTRÄGERS FÜR DIE HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS

- ABGRABUNG
- AUFSCÜTTUNG

**8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Natur u. Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

UMGRENZUNG DER SCHUTZFLÄCHE

**9. Pflanzgebote u. -bindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB**

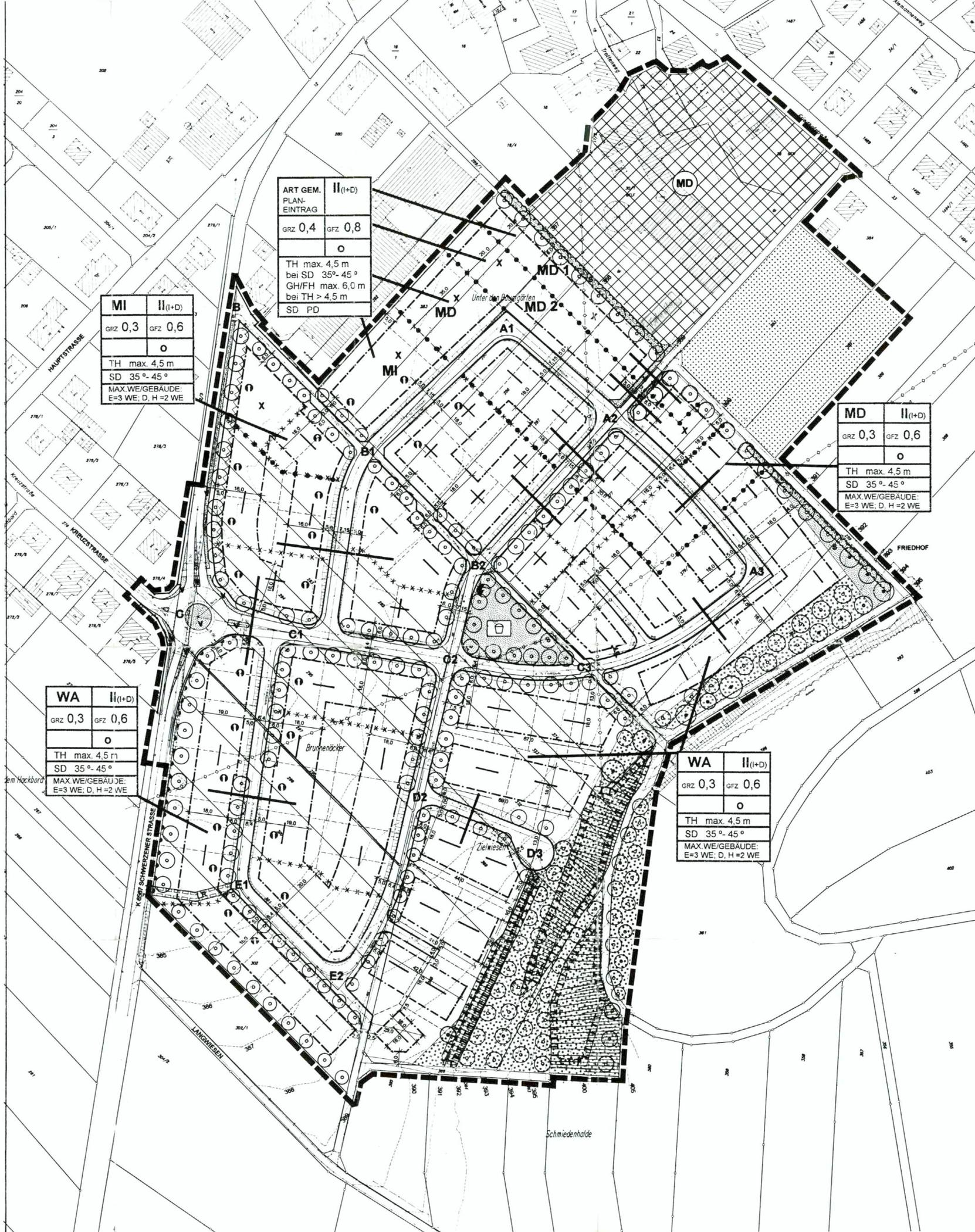
- PFLANZBINDUNG (HOCHSTAMM)
- PFLANZGEBOT (HOCHSTAMM)
- PFLANZGEBOT (STRÄUCHER)

**10. Sonstige Planzeichen**

- SD SATTELDACH
- PD PULTDACH
- TH TRAUFHÖHE
- GH GEBÄUDEHÖHE
- FH FIRSHÖHE
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (FREIHALTEFLÄCHE GEGEN DIE K. 6567)
- BESTEHENDE GEBAUDE
- BESTEHENDE BÖSCHUNGSFLÄCHEN
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORSCHLAG)
- TRAFOSTATION
- LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER GEMEINDE (BREITE 4,0 m)
- VORHANDENE WASSERLEITUNG (WEGFALLEND)
- ZULÄSSIGE FIRST- U. GEBÄUDERICHTUNG
- FIRST- U. GEBÄUDERICHTUNG WAHLWEISE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FIRST- U. GEBÄUDERICHTUNGEN
- BEREICH OHNE FESTGESETZTER FIRST- U. GEBÄUDERICHTUNG
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (PlanV Anl. 15.14)
- FLÄCHEN MIT GLEICHER NUTZUNG
- BEREICH, IN DEM ZUR KELLERENTWÄSSERUNG EINE HEBEANLAGE ERFORDERLICH IST
- GRENZE DES GÜLTIGKEITSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (PlanV Anl. 15.13)

**NUTZUNGSCHARLONE**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	WA	II(+D)	ZAHL DER ZUL. VOLLGESCHOSSE
MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL	grz 0,3	grz 0,6	MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL
MAX. TRAUFHÖHE	TH max. 4,5 m		BAUWEISE/ZULÄSSIGE HAUSFORMEN
MAX. WOHNGRENZEN PRO GEBAUDE	SD 35°-45°		ZUL. DACHNEIGUNG
	MAX. WE/GEBAUDE: E=3 WE, D, H=2 WE		BAUWEISE



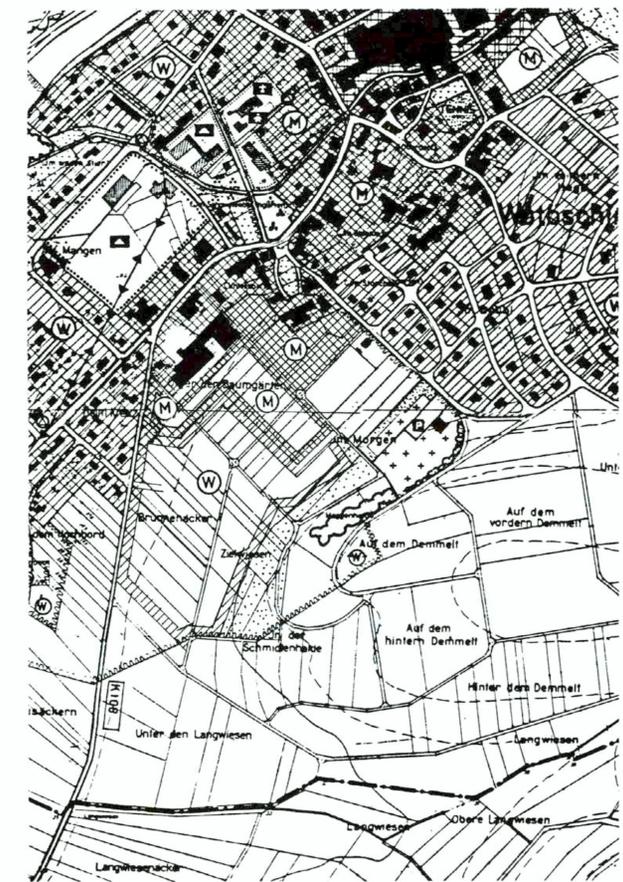
MI	II(+D)
grz 0,3	grz 0,6
	o
TH max. 4,5 m	
SD 35°-45°	
MAX. WE/GEBAUDE: E=3 WE, D, H=2 WE	

ART GEM. PLAN-EINTRAG	II(+D)
grz 0,4	grz 0,8
	o
TH max. 4,5 m	
bei SD 35°-45°	
GH/FH max. 6,0 m	
bei TH > 4,5 m	
SD PD	

MD	II(+D)
grz 0,3	grz 0,6
	o
TH max. 4,5 m	
SD 35°-45°	
MAX. WE/GEBAUDE: E=3 WE, D, H=2 WE	

WA	II(+D)
grz 0,3	grz 0,6
	o
TH max. 4,5 m	
SD 35°-45°	
MAX. WE/GEBAUDE: E=3 WE, D, H=2 WE	

WA	II(+D)
grz 0,3	grz 0,6
	o
TH max. 4,5 m	
SD 35°-45°	
MAX. WE/GEBAUDE: E=3 WE, D, H=2 WE	



ÜBERSICHTSPLAN (AUSZUG FNP-ENTWURF) M. 1:5000

<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> gem. § 2 Abs. 1 BauGB Der Gemeinderat hat am 13.03.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.	<b>BÜRGERBETEILIGUNG</b> gem. § 3 Abs. 1 BauGB Gemeinderatsbeschluss vom 13.03.2000 Ortsüb. Bekanntmachung am 16.03.2000 Auslegung von 31.03. bis 17.04.2000 (einschließlich)
Bürgermeisteramt	Bürgermeisteramt
<b>OFFENLEGUNG</b> gem. § 3 Abs. 2 BauGB Gemeinderatsbeschluss vom 24.07.2000 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat für die Dauer eines Monats vom 14.08. bis 14.09.2000 (einschließl.) öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentl. Auslegung wurden am 03.08.2000 ortsüblich bekannt gemacht.	<b>SÄTZUNGSBESCHLUSS</b> gem. § 10 Abs. 1 BauGB Gemeinderatsbeschluss vom 23.10.2000
Bürgermeisteramt	Bürgermeisteramt
<b>EINREICHUNG ZUR GENEHMIGUNG</b> gem. § 10 Abs. 2 BauGB an das Landratsamt Waldshut mit Schreiben vom	<b>RECHTSKRAFT</b> gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung vom
Bürgermeisteramt	Bürgermeisteramt

. FERTIGUNG

**GEMEINDE WUTÖSCHINGEN**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**"BRUNNENÄCKER / ZIELWIESEN"**  
PLANTEIL M.1:1000

WUTÖSCHINGEN, DEN 23.10.2000  
DER BÜRGERMEISTER

RHEINFELDEN, DEN 23.10.2000  
ENTWURF + PLANFERTIGUNG

Genehmigt  
22. JAN. 2001  
Landratsamt Waldshut  
- Bauaufsicht -

BfB BÜRO FÜR BAULEIT- PLANUNG UND STADTBAU  
DIPL.-ING. TILMANN LEWNER  
FREIER ARCHITECT STADTPLANER SRL  
TEL. 07623-8208  
FRIEDR.-EBERT-STR. 3  
79618 RHEINFELDEN

**ZEICHNERKLÄRUNG:**

**1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB**

- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
- MD** DORFGEBIET (§ 5 BauNVO) - NICHTQUALIFIZIERTER PLANTEIL (VORHANDENER LANDWIRTSCHAFTLICHER BETRIEB)
- MD 1** DORFGEBIET 1 (§ 5 BauNVO - OHNE WOHNEN)
- MD 2** DORFGEBIET 2 (§ 5 BauNVO)
- MI** MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB**

- II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTWERT) (§ 20 Abs.1 BauNVO)
- (I+D)** HINWEIS AUF EINZELHALTENDE TRAUFHÖHE (EIN VOLLGESCHOSS IST IM DACHRAUM ANZUORDNEN)
- grz 0,3** MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 BauNVO)
- grz 0,6** MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 BauNVO)

**3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB**

- o** OFFENE BAUWEISE (§20 Abs.1 BauNVO)
- E** EINZELHAUS
- D** DOPPELHAUSHÄLFTE
- H** REIHENHAUS (HAUSGRUPPE)
- BAUGRENZEN** (§23 BauNVO)

**4. Zulässige Wohneinheiten gem. § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB**

- WE/GEBAUDE** MAX. ANZAHL WOHNHEITEN PRO GEBAUDE

**5. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB**

- ÖFFENTLICHE STRASSEN**
- GEHWEG**
- LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG**
- ZUFAHRTSVERBOT** (PlanzV Anl.4.4)

**6. Grünflächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB**

- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
- FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT** (§ 9 Abs.1 Nr. 18a BauGB)
- KINDERSPIELPLATZ**
- VERKEHRSGRÜNFLÄCHEN**
- GRÜNFLÄCHEN ZUM SICHTSCHUTZ**

**7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen gem. § 9 Abs.1 Nr.26 und Abs.6 BauGB**

- ABGRABUNG**
- AUFSCHTÜTTUNG**

**8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Natur u. Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB**

- UMGRENZUNG DER SCHUTZFLÄCHE**

**9. Pflanzgebote u. -bindungen gem. § 9 Abs.1 Nr.25 a/b BauGB**

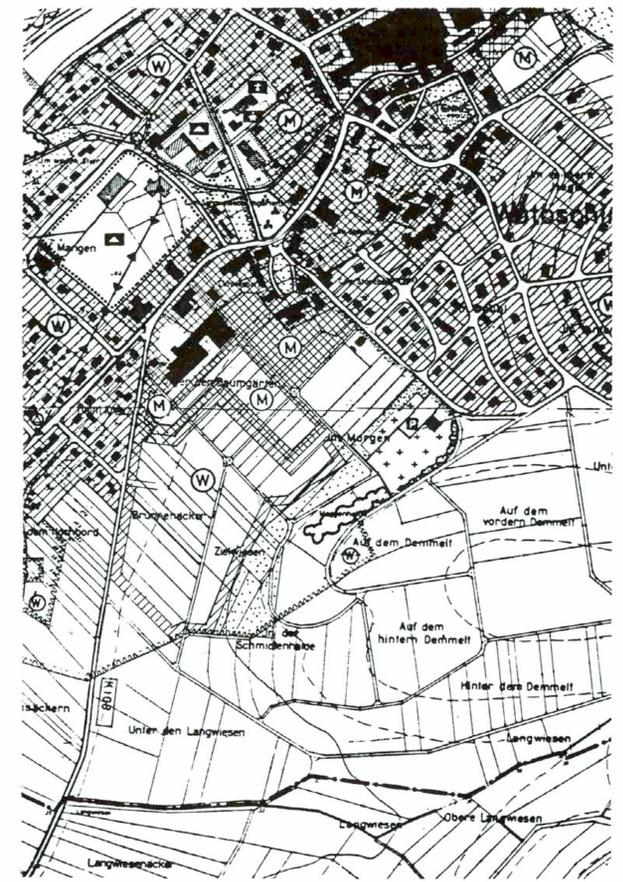
- PFLANZBINDUNG (HOCHSTAMM)**
- PFLANZGEBOT (HOCHSTAMM)**
- PFLANZGEBOT (STRÄUCHER)**

**10. Sonstige Planzeichen**

- SD** SATTELDACH
- PD** PULDDACH
- TH** TRAUFHÖHE
- GH** GEBÄUDEHÖHE
- FI** FIRSHÖHE
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (FREIHALTEFLÄCHE GEGEN DIE K 6567)**
- BESTEHENDE GEBÄUDE**
- BESTEHENDE BÖSCHUNGSFLÄCHEN**
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN**
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORSCHLAG)**
- TRAFOSTATION**
- LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER GEMEINDE (BREITE 4,0 m)**
- VORHANDENE WASSERLEITUNG (WEGFALLEND)**
- ZULÄSSIGE FIRST- U. GEBÄUDERICHTUNG**
- FIRST- U. GEBÄUDERICHTUNG WAHLWEISE**
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FIRST- U. GEBÄUDERICHTUNGEN**
- BEREICH OHNE FESTGESETZTER FIRST- U. GEBÄUDERICHTUNG**
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (PlanzV Anl.15.14)**
- FLÄCHEN MIT GLEICHER NUTZUNG**
- BEREICH, IN DEM ZUR KELLERENTWÄSSERUNG EINE HERBEANLAGE ERFORDERLICH IST**
- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (PlanzV Anl.15.13)**

**NUTZUNGSSCHABLONE**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	WA	II(I+D)	ZAHLE DER ZUL. VOLLGESCHOSSE
MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL	GRZ 0,3	GFZ 0,6	MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL
MAX. TRAUFHÖHE	TH max. 4,5 m		ZUL. DACHNEIGUNG
MAX. WÖHNHÖHE PRO GEBAUDE	SD 35°-45°		BAUWEISE
	MAX. WE/GEBAUDE: E=3 WE, D, H=2 WE		



ÜBERSICHTSPLAN (AUSZUG FNP-ENTWURF) M. 1:5000

<p><b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> gem. § 2 Abs.1 BauGB Der Gemeinderat hat am 13.03.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>Bürgermeisteramt</p>	<p><b>BÜRGERBETEILIGUNG</b> gem. § 3 Abs.1 BauGB Gemeinderatsbeschluss vom 13.03.2000 Ortsübli. Bekanntmachung am 16.03.2000 Auslegung von 31.03. bis 17.04.2000 (einschließlich)</p> <p>Bürgermeisteramt</p>
<p><b>OFFENLEGUNG</b> gem. § 3 Abs.2 BauGB Gemeinderatsbeschluss vom 24.07.2000 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat für die Dauer eines Monats vom 14.08. bis 14.09.2000 (einschließl.) öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentl. Auslegung wurden am 03.08.2000 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Bürgermeisteramt</p>	<p><b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> gem. § 10 Abs.1 BauGB Gemeinderatsbeschluss vom 23.10.2000</p> <p>Bürgermeisteramt</p>
<p><b>EINREICHUNG ZUR GENEHMIGUNG</b> gem. § 10 Abs.2 BauGB an das Landratsamt Waldshut mit Schreiben vom</p> <p>Bürgermeisteramt</p>	<p><b>RECHTSKRAFT</b> gem. § 10 Abs.3 BauGB durch Bekanntmachung vom</p> <p>Bürgermeisteramt</p>

**2. FERTIGUNG**

**GEMEINDE WUTÖSCHINGEN**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**"BRUNNENÄCKER / ZIELWIESEN"**  
PLANTEIL M.1:1000

WUTÖSCHINGEN, DEN 23.10.2000  
DER BÜRGERMEISTER

RHEINFELDEN, DEN 23.10.2000  
ENTWURF + PLANFERTIGUNG

Genehmigt  
22. JAN. 2001  
Landratsamt Waldshut  
Baurechtsamt

BfB Büro für Bauleitung und Städtebau  
Dipl.-Ing. L. Lauer  
Freiwilliger Stadtplaner  
Tel.: 07623-8909  
Friedr.-Ebert-Str. 3  
79618 RHEINFELDEN