

GEMEINDE WUTÖSCHINGEN  
Bebauungsplan  
IM OBEREN BODEN  
Ortsteil SCHWERZEN

Bebauungsplan

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960  
(BGBL I. S. 341)

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den ~~25. Okt. 1979~~



2. Fertigung

28. Mai 1979

S a t z u n g

Über den Bebauungsplan für das Gewann "Im oberen Boden"  
der Gemeinde Wutöschingen, Ortsteil Schwerzen

**Bebauungsplan**

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 8. 1980  
(BGBl. I S. 34)

**Landratsamt Waldshut**

Aufgrund der §§ 1, 2, 2 a und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) (BBauG), § 111 Abs. 1, § 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 352) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 22.12.75 (Ges. Bl.76, S.1) hat der Gemeinderat am ..... den Bebauungsplan für das Gewann "Im oberen Boden" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Festsetzung der Planungsgrenzen im zeichnerischen Teil - Lageplan (§ 2 Ziffer 3).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Begründung und Erläuterung
2. Übersichtsplan
3. Zeichnerischem Teil - Lageplan Maßstab 1 : 1 000

4. Geländeschnitt
5. Bebauungsvorschriften - Textteil

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den aufgrund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt nach § 12 BBauG mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

7896 Wutöschingen, den **- 1. Okt. 1979**  
Bürgermeisteramt

Der Bürgermeister



Bebauungsplan

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960  
(BGBl. I S. 34)

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den **25. Okt. 1979**



## Begründung und Erläuterung

zum Bebauungsplan "Im oberen Boden" der Gemeinde Wutöschingen,  
Ortsteil Schwerzen

### Bebauungsplan

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 22. 6. 1980  
(BBodm. I. S. 34)

Landratsamt Waldshut

Die Gemeinde Wutöschingen hat innerhalb des Planungsverbandes Untereres Wutachtal einen Flächennutzungsplan erstellt, der am 6.2.1974 genehmigt wurde. In diesem Flächennutzungsplan ist im vorliegenden Planbereich "Im oberen Boden" eine Wohnbebauung ausgewiesen.

Derzeit ist im Planbereich neben zwei in letzter Zeit erstellten Gebäuden eine weitere nicht erhaltungswerte Bau- substanz vorhanden. Die Planung sieht ein Abbruch dieser Gebäude vor.

Die Festsetzung der verkehrstechnischen Erschließung erfolgte unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Erweiterung des Flangebiets. Gegenstand der jetzigen Planung ist der Ausbau einer Stichstraße mit Wendeplatz.

Frischwasser und Energieanschluß ist im Flangebiet vorhanden. Das Angebot ist ausreichend.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die Orts- kanalisation in der vollbiologischen Zentralkläranlage Untereres Wutachtal. Die Mehrbelastung durch sieben Hausein- heiten ist vertretbar.

Die Kosten für die Erschließung wurden durch Schätzung er- mittelt und betragen:

Straßenbaumaßnahmen	33.600 DM
Abwasserkanalisation	25.000 DM
Frischwasseranschluß	12.000 DM
	<hr/>
	70.600 DM

Von diesen Kosten werden gemäß Satzung der Gemeinde  
DM 63.540 als Erschließungsbeitrag von den jeweiligen Grund-  
stückseigentümer erhoben. 10 % der Gesamtsumme, dies sind  
7.060 DM finanziert die Gemeinde aus Haushaltsmitteln.

Wutöschingen, den 28. Mai 1979  
Bürgermeisteramt

Der Bürgermeister



### Bebauungsplan

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960  
(BGBL. I. S. 341)

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den 25. Okt. 1979



Textteil

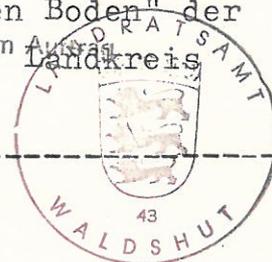
**Bebauungsplan**

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1930  
(BGBl. I S. 341)

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

Landratsamt Waldshut  
Waldshut, den 25. Okt. 1979

zum Bebauungsplan für das Gewann "Im oberen Boden" der  
Gemeinde Wutöschingen, Ortsteil Schwerzen, Landkreis  
Waldshut



A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 2 a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I S. 2256) (BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1764) (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Jan. 1965 (BGBl. I S. 21).
4. §§ 3, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. S. 352) (LBO).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

## Bebauungsplan

- 2 -

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 20. 6. 1930  
(BGBl. I. S. 34)

Landratsamt Waldshut

§ 2

Waldshut, den ~~25. Okt. 1979~~

### Ausnahmen



Die in § 4 Abs. 3 Ziff. 4, 5 und 6 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 3

### Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen innerhalb der als bebaubar ausgewiesenen Fläche zulässig.
2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen auch außerhalb der als bebaubar ausgewiesenen Fläche zugelassen werden, soweit sie nicht zweckmäßig in den öffentlichen Verkehrsflächen Platz finden.

## II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

### Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstwerte gemäß § 17 BauNVO.

### III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

#### § 5

##### Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Bebauungsplan  
Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1939  
(BGBl. I. S. 374)

Landratsamt Waldshut  
Waldshut, den 25. Okt. 1979



#### § 6

##### Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung von vorderen, seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen erfolgt im Lageplan. Weitergehende Bestimmungen der LBO bleiben unberührt.

### IV. Baugestaltung

#### § 7

##### Gestaltung der Bauten

Für die Gruppierung der Baukörper, die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Planeintragungen maßgebend. Als Dachform sind Satteldächer und asymmetrische Dachformen innerhalb der festgesetzten Dachneigung zulässig. Dachgauben sind nicht gestattet. Die Fronthöhe der Gebäude - gemessen vom eingeebneten Gelände bis zum Schnittpunkt mit der Dachfläche - darf in Frontmitte talseits gemessen 6,00 m nicht übersteigen. Zur Außenverkleidung der Gebäude dürfen keine Materialien in grellen, bunten Farben verwendet werden.

Bebauungsplan

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 1. 1950  
(BGBL. I. S. 3-11)

§ 8

Landratsamt Waldshut

Abwasserbeseitigung

Waldshut, den 25. Okt. 1979

Abwässer sind in die vorhandene Ortskanalisation zu leiten.



§ 9

Garagen und Einstellplätze

Die erforderlichen Garagen sollen mit dem Hauptgebäude geplant und hergestellt werden.

Vor jeder Garage ist auf privatem Gelände ein Stauraum von mind. 5,50 m, gemessen von der Straßenbegrenzung, herzustellen.

§ 10

Einfriedigungen

1. Einfriedigungen sind den zusammenhängenden Grünflächen anzupassen. Naturständige Hecken und Gehölze sind zu bevorzugen.
2. Alle Einfriedigungen entlang der Straße und alle seitlichen Einfriedigungen bis zur Verlängerung der Gebäudevorderflucht sind bis zu einer Höhe von 0,60 m zugelassen. Die übrigen Einfriedigungen sind ohne Höhenbeschränkung unter Hinweis nachbarrechtlicher Bestimmungen zugelassen.
3. Massive Einfriedigungen und Sockel sind straßenseitig nicht gestattet.

Grundstücksgestaltung

1. Vorplätze, private Gehwegflächen und Einfahrten müssen planiert und befestigt werden. Hierzu sollen Rasenpflastersteine oder Befestigungen mit Natursteinplatten verwendet werden.
2. Auffüllungen und Abtragungen sind so durchzuführen, daß die gegebenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
3. Auffüllungen und Abtragungen gegenüber dem bisherigen Gelände sind im Baugesuchsverfahren mit ausreichenden Unterlagen zu belegen.

Waldshut-Tiengen/Wutöschingen, den **28. Mai 1979**  
Kreisplanungsamt                      Bürgermeisteramt  
Im Auftrag



L ü r k e n s



Der Bürgermeister



**Bebauungsplan**

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 20. 6. 1960  
(BGBl. I. S. 341)

**Landratsamt Waldshut**

Waldshut, den **25. Okt. 1979**



Ö f f e n t l i c h a u s g e l e g e n

nach § 2a Abs. 6 BBauG vom 18.8.1976 in der Zeit vom 16. Juli 1979  
bis 17. Aug. 1979.....

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 22. Juni 1979.....



*[Signature]*  
, der Bürgermeister

A l s S a t z u n g b e s c h l o s s e n

nach § 10 BBauG vom 18.8.1976 in Verbindung mit § 4 GO  
am 1. Okt. 1979.....



*[Signature]*  
, der Bürgermeister

G e n e h m i g t

nach § 11 BBauG vom 18.8.1976 durch das Landratsamt Waldshut  
am .....

, der Bürgermeister

R e c h t s k r ä f t i g

nach § 12 BBauG vom 18.8.1976 durch die Bekanntmachung der  
Genehmigung am 16. Nov. 1979

Wutöschingen, den 28. Feb. 1980  
Bürgermeisteramt

*[Signature]*  
Der Bürgermeister



# GEMEINDE WUTÖSCHINGEN

## Ortsteil SCHWERZEN

### Bebauungsplan IM OBEREN BODEN

### ÜBERSICHTSPLAN M 1:10 000

#### Bebauungsplan

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 20. 6. 1980  
(BGBauG S. 34)

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den 25. Okt. 1979

Im Auftrag



Willmendingen

## **Satzung**

über die Änderung des Bebauungsplanes  
„Im Oberen Boden“, Schwerzen  
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 18.04.2005 die Änderung des Bebauungsplanes „Im Oberen Boden“, Schwerzen, 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 18. April 2005 maßgebend.

### **§ 2**

#### **Inhalt der Bebauungsplanänderung**

Der Inhalt der Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Lageplanes vom 18. April 2005.

## § 3

### Bestandteile der Satzung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

1. Lageplan (zeichnerischer Teil) vom 18. April 2005
2. Begründung vom 18. April 2005

## § 4

### Inkrafttreten

Die Änderung der Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs.3 BauGB in Kraft.



Wutöschingen, den 18.04.2005

Georg Eble, Bürgermeister

### Ausfertigung

Der zeichnerische Inhalt der Bebauungsplanänderung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 18.04.2005 überein.

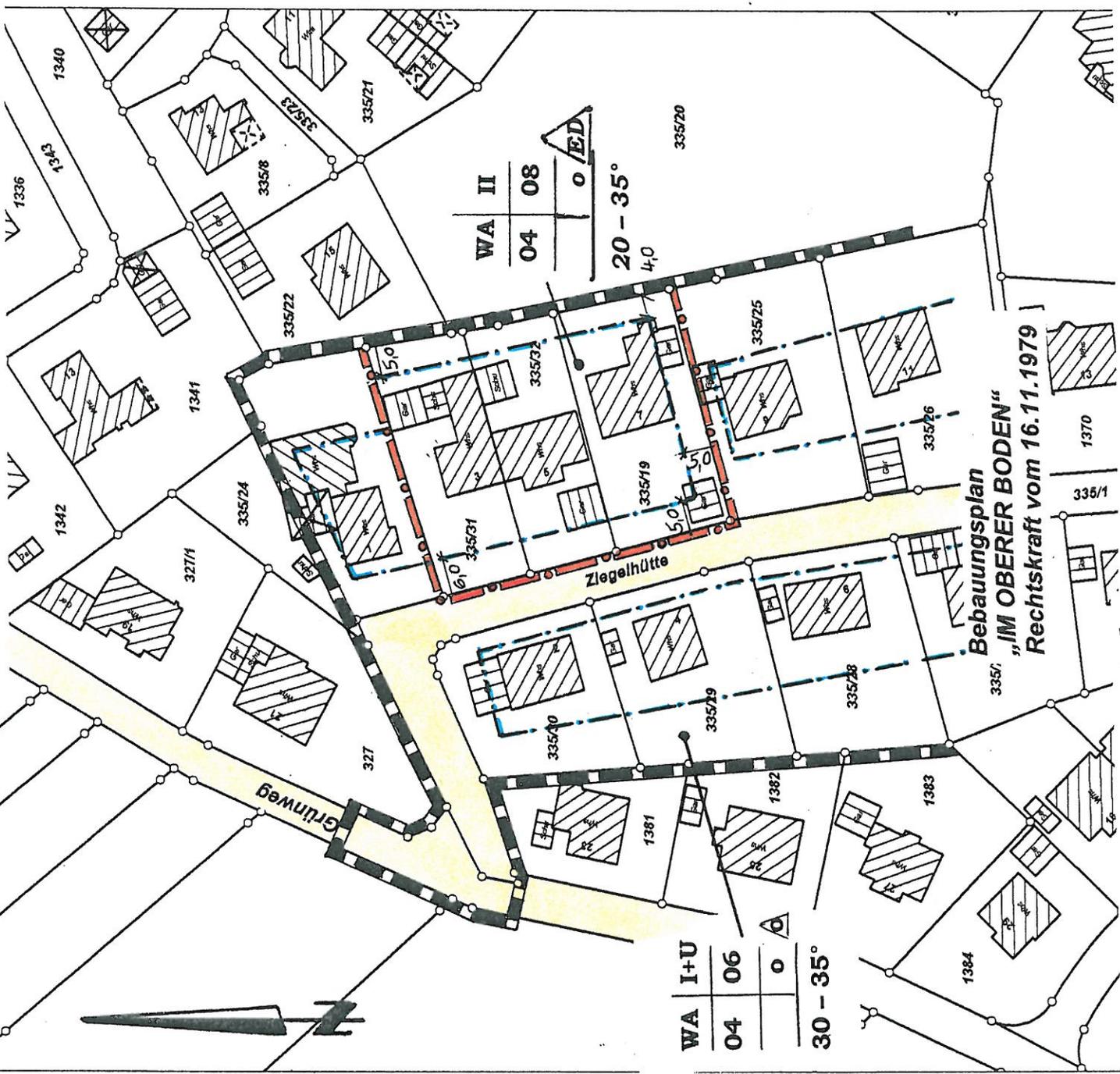


Wutöschingen, den 18.04.2005

Georg Eble, Bürgermeister

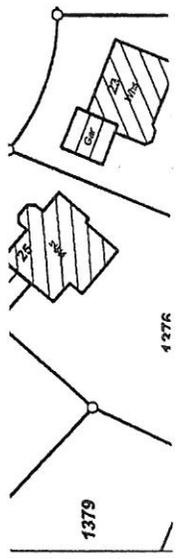
**Gemeinde Wutöschingen  
Gemarkung Schwerzen**

**LA GE PLAN M. 1 : 1000**



-  Baugrenzen
-  Bebauungplangrenze
-  -Änderungsbereich-

**Änderung des Bebauungsplanes  
„IM OBEREN BODEN“, Schwerzen**



Wutöschingen, den 18. April 2005



Georg Eble, Bürgermeister

# Begründung

Zur Änderung des Bebauungsplanes „Im Oberen Boden“, Gemarkung Schwerzen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

## 1. Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan „Im Oberen Boden“ Gemarkung Schwerzen, wurde am 01.10.1979 vom Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen als Satzung beschlossen und mit der Bekanntmachung der Genehmigung des Landratsamt Waldshut am 16.11.1979 rechtskräftig.

Bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes war im Plangebiet ein Bestand verschiedener Gebäude vorhanden, die jedoch im Rahmen der Erschließung allesamt zum Abbruch vorgesehen waren. Man ging deshalb bei der Überplanung des Baugebiets davon aus, dass auf die bestehenden Gebäude keinerlei Rücksicht genommen werden muss, weshalb beispielsweise auch die Festlegung der jeweiligen Baugrenzen ohne eine Anpassung an die noch vorhandenen Anwesen erfolgte.

Im weiteren zeitlichen Verlauf zeigte sich jedoch, dass der Eigentümer des auf Flst.Nr. 335/31, Gemarkung Schwerzen befindlichen Anwesens von einem entsprechenden Abriss seines Gebäudes wieder Abstand nahm und einer Sanierung des bestehenden Anwesens – am östlichen Rand innerhalb der neu festgelegten Baugrenzen liegend – den Vorzug gab.

In den letzten Jahren wurden im Bereich der Flurstücke 335/31, 335/32 und 335/19 vermehrt Anbauten an die dort bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplan bestehenden Gebäude vorgenommen oder aber im östlichen Teil der Grundstücke Nebenanlagen, wie Holzlager und ähnliches, errichtet. Da sich jedoch die Hauptgebäude aufgrund ihrer Lage im äußersten östlichen Randbereich der Baugrenzen befanden, sind die Anbauten und Nebenanlagen teilweise außerhalb der östlichen Baugrenze erfolgt. Seitens des Landratsamts Waldshut - Baurechtsamt - wurden hierfür im Einzelfall bislang Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt.

Der Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 335/31 beabsichtigt derzeit, seine außerhalb der Baugrenze liegenden Nebengebäude einschl. Garage umzubauen und zu Wohnzwecken zu nutzen, da aufgrund familiärer Veränderungen der vorhandene Wohnraum zu klein wurde. Seitens des Baurechtsamtes wurde dem Eigentümer hierfür allerdings keine Befreiung in Aussicht gestellt, da es sich in diesem Fall im Gegensatz zu den bisher erteilten Befreiungen für Nebengebäude und Anbauten um ein eigenständiges Wohngebäude handelt.

Zur planungsrechtlichen Zulässigkeit bzw. Genehmigungsfähigkeit wäre deshalb eine Erweiterung der Baugrenzen in östliche Richtung erforderlich. Im Rahmen der Neufestlegung der Baugrenzen können auch die bereits bestehenden Baugrenzenüberschreitungen der Grundstücke Flst.Nr. 335/32 und 335/19

miteinbezogen werden, um den dort vorhandenen Nebenanlagen und Anbauten baurechtliche Sicherheit zu verschaffen.

Darüber hinaus kann im Rahmen der anstehenden Bebauungsplanänderung auch der Umfang der Dachneigungen von bislang möglichen 28 – 35° auf künftig 20 – 35° erweitert werden, da die bestehenden Nebengebäude bereits teilweise eine Dachneigung von 20° aufweisen und auf die bestehende Garage des Grundstücks Flst.Nr. 335/31 der Aufbau eines Satteldaches mit einer Neigung von 20° konkret geplant ist .

Der Vollständigkeit halber wird die Bebauungsplanänderung weiter auch dazu genutzt, um das für die im bestehenden Bebauungsplan getroffene Festsetzung von zulässigen Einzel- und Doppelhäusern anzuwendende Symbol der derzeit gültigen Planzeichenverordnung anzupassen.

### 2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes, d.h. dem Verschieben der Baugrenzen und der Vergrößerung des Dachneigungsumfangs, sollen zum einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebaubarkeit bzw. Umnutzung des Grundstücks Flst.Nr. 335/31 geschaffen werden bzw. zum andern der Planungssicherheit der bestehenden Anbauten und Nebenanlagen der Grundstücke Flst.Nr. 335/32 und 335/19 dienen.

### 3. Inhalt der Planänderung

Die Änderung beinhaltet ein Verschieben der Baugrenzen für die Grundstücke Lgb.Nr: 335/19, 335/31 und 335/32 in östliche Richtung entsprechend den Einzeichnungen und Festlegungen des Lageplans vom 24.01.2005 sowie die Anpassung der Dachneigung von bislang möglichen 28 – 35° auf künftig 20 – 35°. Weiter wird das Symbol für die (unverändert belassene) Festsetzung von zulässiger Einzel- und Doppelhausbebauung der Planzeichenverordnung angepasst.

### 4. Räumlicher Geltungsbereich

Im Lageplan vom 24.01.2005 ist der Änderungsbereich festgelegt. Die Änderungsfläche beschränkt sich auf die Grundstücke Lgb.Nr. 335/19, 335/31 und 335/32.

Eine Änderung der textlichen Vorschriften des vorhandenen Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

### 5. Auswirkung der Planänderung

- 5.1. Infrastruktur: Keine zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen erforderlich.
- 5.2. Erschließung: Die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind nicht zu erweitern. Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

## 6. Vereinfachtes Verfahren

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes (Baugrenzenverschiebung, Anpassung der Dachneigung, Planzeichen) 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 18.04.2005

Georg Eble, Bürgermeister

## Bekanntmachungsvermerk

Der Beschluss und das Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung "Im Oberen Boden" im vereinfachten Verfahren wurde im Amtsblatt der Gemeinde vom 21.04.2005 entsprechend der Bekanntmachungssatzung ortsüblich bekannt gemacht.

Wutöschingen, 21.04.2005



Rainer Stoll

- Bauamt -

# Gemeinde Wutöschingen

## Satzung

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes  
„Im Oberen Boden“, Schwerzen  
im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg i.d.F. 27.07.2000 (GBL. S. 582, ber. S 698) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Gemeindeordnung und der Landkreisordnung vom 14.02.2006 (GBL. S. 20) hat der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen am 03.03.2008 die Änderung des Bebauungsplanes „Im Oberen Boden“, Gemarkung Schwerzen 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 03. März 2008 maßgebend.

### § 2

#### Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung des Lageplanes sowie des Textteils (Bebauungsvorschriften) - beides in der Fassung vom 03. März 2008.

## § 3

### Bestandteile der Satzung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

1. Lageplan (zeichnerischer Teil) vom 03. März 2008
2. Textteil vom 03. März 2008
3. Begründung vom 03. März 2008

## § 4

### Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes „Im Oberen Boden“, Schwerzen, tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Wutöschingen, den 03. März 2008



  
Georg Eble, Bürgermeister

### Ausfertigung

Der zeichnerische und textliche Teil der Bebauungsplanänderung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 03. März 2008 überein.

Wutöschingen, den 03. März 2008



  
Georg Eble, Bürgermeister

**Änderung der Textteils der Bebauungsvorschriften**  
zum Bebauungsplan „Im Oberen Boden“,  
Gemarkung Schwerzen

Die Festsetzungen des Teil B der Bebauungsvorschriften werden wie folgt geändert bzw. ergänzt (*Ergänzung in **Sperrschrift/Fettdruck***):

§ 7

Gestaltung der Bauten

Für die Gruppierung der Baukörper, die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Planeintragungen maßgebend. Als Dachform sind Satteldächer und asymmetrische Dachformen innerhalb der festgesetzten Dachneigung zulässig. Dachgauben sind nicht gestattet. Die Fronthöhe der Gebäude – gemessen vom eingeebneten Gelände bis zum Schnittpunkt mit der Dachfläche – darf in Frontmitte talseits gemessen 6,00 m nicht übersteigen. Zur Außenverkleidung der Gebäude dürfen keine Materialien in grellen, bunten Farben verwendet werden.

***Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung vom 03. März 2008 darf die maximale Traufhöhe an der Westseite 7,50 m nicht übersteigen. Die Festsetzung einer max. Fronthöhe von 6,00 m (siehe Satz 4) gilt in diesem Bereich nicht.***

Wutöschingen, den 03. März 2008



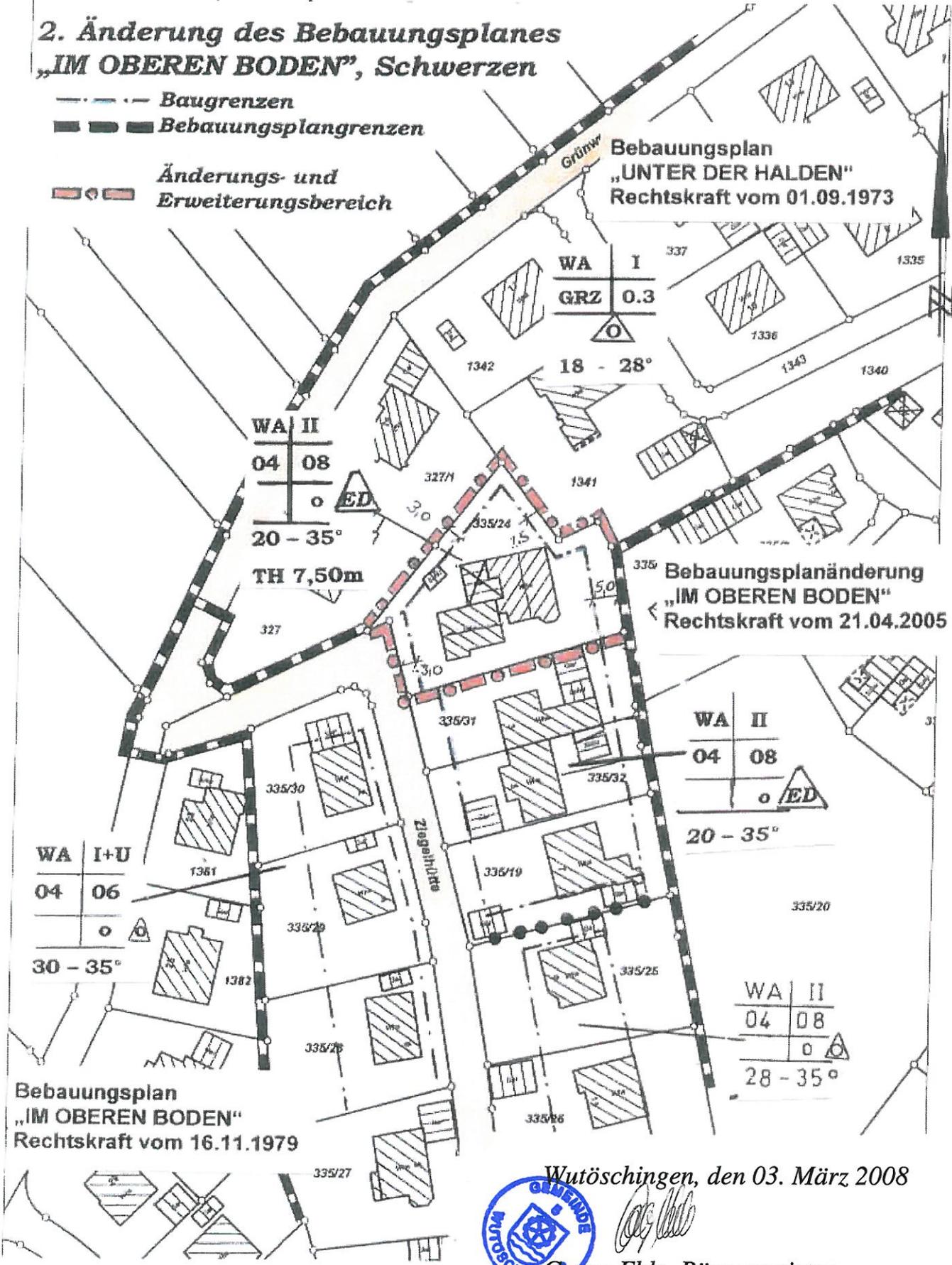
Georg Eble  
Bürgermeister

Gemeinde Wutöschingen  
Gemarkung Schwerzen

LAGEPLAN M. 1 : 1000

2. Änderung des Bebauungsplanes  
„IM OBEREN BODEN“, Schwerzen

-  Baugrenzen
-  Bebauungspiangrenzen
-  Änderungs- und Erweiterungsbereich



Bebauungsplan  
„UNTER DER HALDEN“  
Rechtskraft vom 01.09.1973

WA	I
GRZ	0.3
o 	

18 - 28°

WA	II
04	08
o 	

20 - 35°

TH 7,50m

Bebauungsplanänderung  
„IM OBEREN BODEN“  
Rechtskraft vom 21.04.2005

WA	II
04	08
o 	

20 - 35°

WA	I+U
04	06
o 	

30 - 35°

WA	II
04	08
o 	

28 - 35°

Bebauungsplan  
„IM OBEREN BODEN“  
Rechtskraft vom 16.11.1979

Wutöschingen, den 03. März 2008



*Georg Eble*

Georg Eble, Bürgermeister

# Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Oberen Boden“, Gemarkung Schwerzen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

## 1. Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan „Im Oberen Boden“, Gemarkung Schwerzen, wurde am 01.10.1979 vom Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen als Satzung beschlossen. Am 18.04.2005 beschloss das Gremium den Bebauungsplan in einem Teilbereich erstmalig zu ändern, um so die baurechtlichen Voraussetzungen für ein konkret geplantes Bauvorhabens zu schaffen.

Für das im Bebauungsplangebiet „Im Oberen Boden“ liegende Grundstück Flst. Nr. 335/24 zeigt sich dabei eine Sondersituation dahingehend, dass der nördliche Teil des Flurstücks im Geltungsbereich des bereits am 01.09.1973 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes „Unter den Halden“ liegt, während der südliche Grundstücksteil mit den Hauptbestandteilen eines bestehenden Gebäudes dem Bebauungsplan „Im Oberen Boden“ zugeordnet ist.

Aufgrund dieser Grenzsituation und der damit einhergehenden A-typik der Grundstückslage wurde durch das Landratsamt Waldshut ein Erweiterungsbaugesuch des auf dem Grundstück Flst. Nr. 335/24 bereits bestehenden Wohnhauses am 28.04.1997 baurechtlich genehmigt und dabei gleichzeitig auch eine mit dem Bauvorhaben zusammenhängende Überschreitung der Baugrenzen zugelassen bzw. eine Befreiung von diesen Festsetzungen erteilt.

Zwischenzeitlich haben sich die Eigentümer des Anwesens Grundstückes Flst. Nr. 335/24, Gemarkung Schwerzen, aufgrund dringend benötigtem Wohnraum zu einer erneuten Erweiterung des Anwesens entschlossen und einen entsprechenden Bauantrag eingereicht. Allerdings kann der angedachte Erweiterungsbau planerisch sinnvoll nur in westlicher Richtung erfolgen, wobei es auch dort dann zu einem Überschreiten der festgelegten Baugrenzen kommen würde. Neben der Baugrenzenüberschreitung widerspricht das neuerliche Erweiterungsbaugesuch auch gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Bezug auf Traufhöhe und Dachneigung. Eine erneute Befreiung wird seitens des Landratsamts Waldshut als Baugenehmigungsbehörde diesmal jedoch nicht in Aussicht gestellt.

Da das Vorhaben zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses der ersten Bebauungsplanänderung „Im oberen Boden“ am 24.01.2005 noch nicht konkretisiert war, konnte es seinerzeit bauleitplanerisch auch nicht mitberücksichtigt werden.

Mit Blick auf das Gebot eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden und des seitens der Bauherren dringend benötigten zusätzlichen Wohnraums sollte der Bebauungsplan den geforderten Verhältnissen nun jedoch erneut angepasst und geändert werden.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Oberen Boden“ wird gleichzeitig auch der nördliche Teil des Grundstückes Lgb. Nr. 335/24, welcher derzeit noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unter der Halden“ liegt mit einbezogen. Das Gesamtgrundstück Lgb.Nr. 335/24 liegt dann künftig nur noch im Gültigkeitsbereich eines Bebauungsplanes, was die baurechtliche Bewertung auch entsprechend vereinfachen wird.

Für die Schaffung der baurechtlichen Rahmenbedingungen zur Ermöglichung des konkreten Bauvorhabens des Grundstückes Flst.Nr. 335/24 muss der Bebauungsplan (neben der Erweiterung des Geltungsbereiches „Im Oberen Boden“ auf das gesamte Grundstück Flst. Nr. 335/24) im Detail noch in folgenden Punkten geändert werden:

- Die nach dem Bebauungsplan vorgeschriebene Fronthöhe von 6,00 m in Gebäudemitte wird im Änderungsbereich durch die Festsetzung einer auf die Gebäudewestseite bezogenen maximalen Traufhöhe von 7,50 m ersetzt.
- Die bestehenden Baugrenzen werden auf das Bauvorhaben entsprechend angepasst.
- Darüber hinaus soll im Rahmen der anstehenden Bebauungsplanänderung auch der Umfang der Dachneigungen von bislang möglichen 28 – 35° auf künftig 20 – 35° erweitert werden, was auch schon im Rahmen der ersten Bebauungsplanänderung für die im südlichen Bereich angrenzenden Nachbargrundstücke beschlossen wurde.
- Der Vollständigkeit halber wird die Bebauungsplanänderung weiter auch dazu genutzt, eine Anpassung der gültigen Planzeichenverordnung im Bezug auf die derzeit anzuwendenden Symbole der im bestehenden Bebauungsplan getroffenen (und unveränderten) Festsetzung von zulässigen Einzel- und Doppelhäusern vorzunehmen.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Im Oberen Boden“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dringend benötigte Erweiterung des Wohngebäudes auf dem Grundstück Flst. Nr. 335/24, Gemarkung Schwerzen geschaffen. Da gleichzeitig auch eine Anpassung der Bauvorschriften an den bereits vorhandenen und teilweise durch Befreiungen von den Bebauungsplanfestsetzungen ermöglichten Wohnhausbestand erfolgt, erhält man auch diesbezüglich für die Zukunft Planungssicherheit.

Durch die mit der Änderung des Bebauungsplanes einhergehenden Erfassung des gesamten Grundstückes Flst. Nr. 335/24 in den Gültigkeitsbereich von lediglich nur

noch einem Bebauungsplan („Im Oberen Boden“) wird weiter auch eine Vereinfachung der baurechtlichen Bewertung erfolgen.

### 3. Inhalt der Planänderung

Die Änderung des Bebauungsplanes „Im Oberen Boden“ beinhaltet im Änderungsbereich

- eine Erweiterung des Geltungsbereichs auf das gesamte Grundstück Lgb.Nr. 335/24, Gemarkung Schwerzen,
- eine Änderung des Verlaufs der Baugrenzen
- eine Neufestlegung der auf die Gebäudewestsseite bezogenen max. Traufhöhe von 7,50 m anstelle einer max. Fronthöhe von 6,00m.
- eine Erweiterung des Umfang der Dachneigungen von bislang möglichen 28 – 35° auf künftig 20 – 35°
- eine Anpassung der derzeit gültigen Planzeichenverordnung im Bezug auf die anzuwendenden Symbole von zulässigen Einzel- und Doppelhäusern

Die Änderungen sind im Lageplan vom 03. März 2008 entsprechend erfasst. Bezüglich der Änderung der Traufhöhenfestsetzung ist darüber hinaus auch eine Änderung des Textteiles der Bebauungsvorschriften erforderlich.

### 4. Räumlicher Geltungsbereich

Im Lageplan vom 03. März 2008 ist der Änderungsbereich festgelegt. Der räumliche Geltungsbereich beschränkt sich auf das Gesamtgrundstück Lgb.Nr. 335/24, Gemarkung Schwerzen.

### 5. Auswirkung der Planänderung

- 5.1. Infrastruktur: Keine zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen erforderlich.
- 5.2. Erschließung: Die vorgesehene Erweiterung führt zu keinen notwendigen Maßnahmen für die Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

### 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 03. März 2008



Georg Eble, Bürgermeister

## Bekanntmachungsvermerk

Der Beschluss und das Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung „Im Oberen Boden“, Schwerzen, wurden im Amtsblatt der Gemeinde Wutöschingen vom 18. September 2008 entsprechend der Bekanntmachungssatzung ortsüblich bekannt gemacht.

Wutöschingen, den 18. September 2008



*Manuela Stanisch*  
Manuela Stanisch

# GEMEINDE WUTÖSCHINGEN

Ortsteil Schwerzen

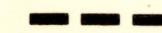
## Bebauungsplan „Im Oberen Boden“

Lageplan M 1:1000

### Zeichenerklärung

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	Bauweise

### Dachgestaltung

-  Räumlicher Geltungsbereich
-  Baugrenze
-  nur Einzel und Doppelhäuser zulässig
- WA Allgemeines Wohngebiet
- II+U(D) Zahl der Vollgeschosse
- U= Untergeschoß anrechenbar
- D= Dachgeschoß anrechenbar
-  Öffentliche Verkehrsfläche
-  zum Abbruch vorgesehen
-  Flächen für das Bepflanzen mit Sträucher und Bäumen

Waldshut - Tiengen/Wutöschingen, den 28. Mai 1979

Kreisplanungsamt  
Im Auftrag

*Kurtens*

Der Bürgermeister

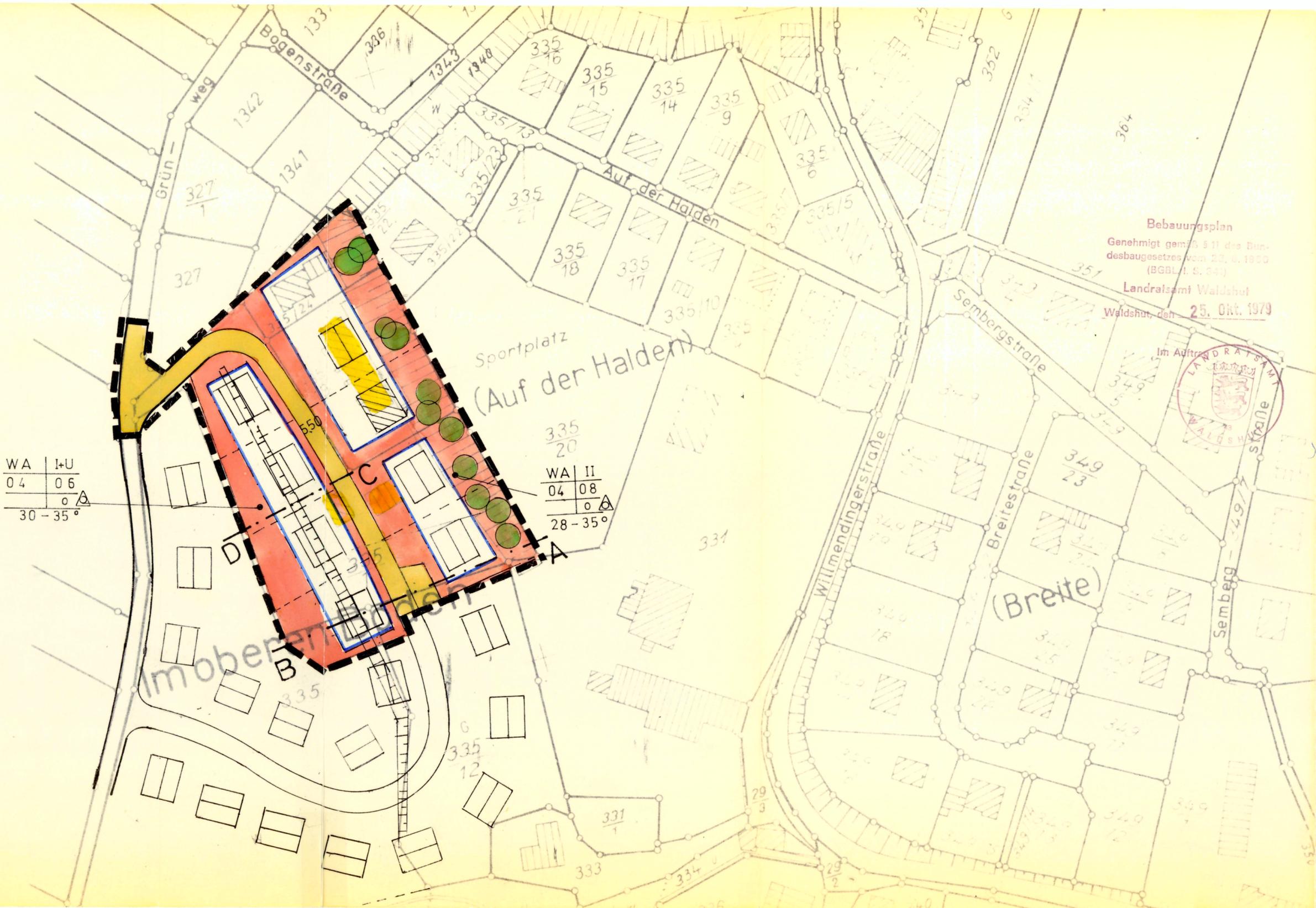


WA	I+U
04	06
	0

30-35°

WA	II
04	08
	0

28-35°



GEMEINDE WUTÖSCHINGEN

Bebauungsplan  
IM OBEREN BODEN  
Ortsteil SCHWERZEN

Bebauungsplan  
Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 20. 6. 1959  
(EGGL I. S. 3-4)

GELÄNDESCHNITTE  
Landratsamt Waldshut  
Waldshut, den 25. Okt. 1979



M.d.L 1 300  
M.d.H 1 300

WALDSHUT-TIENGEN / WUTÖSCHINGEN den 28. Mai 1979

KREISPLANUNGSAMT  
im Auftrag

DER BÜRGERMEISTER  
*[Signature]*

SCHNITT A-B

SHNITT C-D

