

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

zum Bebauungsplan für das Gebiet " S i l b e r w i e s " der
Gemeinde W u t ö s c h i n g e n , Landkreis Waldshut.

A. Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960
(BGBl. I S. 341) (BBauG).
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der
Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Nov. 1968
(BGBl. I S. 1237) (BauNVO).
- 3) §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne
sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichen=
verordnung) vom 19. Jan. 1965 (BGBl. I S. 21).
- 4) §§ 3, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württ=
emberg vom 20. 6. 1972 (Ges. Bl. S. 352) (LBO).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

- 1) Das Planungsgebiet ist in einzelne Baugebiete gegliedert.
Die Festsetzung von Art und Begrenzung der Baugebiete erfolgt
im Zeichnerischen Teil.
- 2) Im Gewerbegebiet sind in Anwendung von § 8 Abs. 4 BauNVO nur
solche Betriebe und Anlagen zulässig, von denen keine wesent=
lichen Störungen für die Umgebung ausgehen.

§ 2

Ausnahmen

- 1) Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorge=
sehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2) Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen

Bebauungsplan
Genehmigt gemäß § 11 des Bun=
desbaugesetzes vom 23. 6. 1960
(BGBl. I S. 341)
Landratamt Waldshut
Waldshut, den 2. März 1976



Ausnahmen allgemein zulässig, wobei eine Gliederung für die Ausnahmen nach Abs.3, 1 (betriebszugehörige Wohnungen) planlich besonders ausgewiesen ist.

Bebauungsplan

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 9. 1960
(BGBL. I. S. 940)

II. Maß der baulichen Nutzung

Landrat von Waldshut

Waldshut, den 2. März 1976

§ 3

Allgemeines

- 1) Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Baugebiete generell durch die Grundflächenzahl bestimmt, für die ^{im Auftrag} einzelnen Grundstücke zusätzlich durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Zahl der Vollgeschosse, sowie im Gewerbegebiet durch Festlegung der maximalen Gebäudehöhen.
- 2) Die zulässige Geschößflächenzahl ergibt sich aus der Vervielfachung von überbaubarer Grundstücksfläche mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse, jeweils im Rahmen der Höchstwerte von § 17 BauNVO.

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Planeintrag.
- 2) Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstwert, jeweils im einzelnen festgesetzt. Sie errechnet sich nach § 2 LBO.
- 3) Die Höhe Oberkante Kellerdecke wird jeweils nach fertiger Straßen- und Kanalisationsplanung im einzelnen festgelegt. Sie soll möglichst niedrig gehalten werden und darf im Wohngebiet nicht über 0,80 m, im Gewerbegebiet für gewerbliche Anlagen nicht mehr als 1,10 m betragen.
- 4) Die maximale Gebäudehöhe im Gewerbegebiet wird mit 9,0 m festgelegt. Ausnahmen hiervon sind lediglich für einzelne, betrieblich bedingte Bauteile zulässig.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 5

Bauweise

- 1) Im Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Für die Gruppierung der Baukörper, die Stellung und die Firstrichtung

sind die Planeintragungen maßgebend.

2) Im Gewerbegebiet ist die Bauweise entsprechend den betrieblichen Erfordernissen freigestellt. Für die Hauptgebäude-richtung sind die Planeintragungen maßgebend.

§ 6

Überbaubare Grundstücksflächen

1) Im Wohngebiet wird die jeweils überbaubare Grundstücksfläche durch die mit maßlichem Eintrag der Grenzabstände bestimmten Baugrenzen festgelegt.

2) Im Gewerbegebiet gelten innerhalb der äußeren Baugrenzen unverändert die Höchstwerte der LBO für Grenz- und Gebäudeabstände, soweit im Einzelfall nicht gewerbepolizeilich anderweitige Vorschriften zu beachten sind.

IV. Baugestaltung

§ 7

Gestaltung der Bauten

1) Die Gebäudelängsseiten sollen bei Einzelbauten mindestens 20,0 m betragen.

2) Im Wohngebiet sind im Gebiet mit Satteldächern die Dachneigungen mit $28 - 36^\circ$ festgelegt. Sie können in Ausnahmefällen bis zu 20% unterschritten werden. Die Farbe der Dachdeckung muß dunkel und nicht glänzend gewählt werden. Dachaufbauten und Dachgaupen sind dabei nicht gestattet.

3) Auf Gebäuden mit Flachdachausbildung dürfen Dachaufbauten nicht mehr als 20 % der Dachfläche in Anspruch nehmen, andernfalls zählen sie als Vollgeschosse.

§ 8

Garagen und Einstellplätze

1) Sämtliche Garagen bzw. Einstellplätze sind in ihrer nach der Nutzung der Hauptgebäude bedingten Anzahl und Größe mit dem Hauptgebäude zu planen und in dessen Baugesuchsverfahren mit einzureichen. Die Planeinträge sollen als Hinweise dienen.

2) Die Dächer oberirdischer Garagen sind als Flachdächer auszubilden; freie Höhe von PKW-Garagen darf nicht über 2,4 m betragen.

(siehe)

Bebauungsplan

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BBL 1. S. 241)

Landrat von Waldshut

Waldshut, den 2. März 1976

Im Auftrag



3) Vor jeder Garage mit direkter Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum ausreichender Tiefe (mindestens 5,50 m) auf privatem Gelände außerhalb von Zäunen anzulegen.

§ 9

Einfriedigungen und Grundstücksgestaltung

- 1) Einfriedigungen sind für alle zusammenhängenden Grünflächen einheitlich zu gestalten, naturständige Hecken sind vorzuziehen.
- 2) Alle Vorgartenflächen, insbesondere auch die Freiflächen vor Gewerbeanlagen längs der Bundesstraße 314 und L 163 a sind als geordnete Grünanlagen anzulegen und zu unterhalten.
- 3) Auffüllungen und Abtragungen sind so durchzuführen, daß die gegebenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden, die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

§ 10

Besondere Bedingungen

- 1) Innerhalb der an der Einmündung in die Landesstraße 163 a planlich festgesetzten Sichtflächen ist jegliche Einfriedigung, Bewuchs, Ablagerung oder sonstige Nutzung mit einer Höhe von über 0,80 m über Straßenoberkante untersagt.
- 2) Innerhalb der planlich besonders ausgewiesenen Schutzflächen längs der B 314 und L 163 a sind auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zugelassen.
- 3) Einzelzufahrten und Zugänge zur Bundes- und Landesstraße sind nicht gestattet.
- 4) Mit der Errichtung von Gebäuden darf erst begonnen werden, wenn die erforderliche Erschließungsstraße mind. insoweit angelegt und entsprechend befestigt ist, daß Zugang und Zufahrt zu dem Baugrundstück über diese Erschließungsstraße gesichert ist.

Wutöschingen - Rheinfeldern, den 5.7.73

Bürgermeisteramt
Der Bürgermeister:



[Handwritten signature]

Der Planer:

[Handwritten signature]

PETER BEHRLE
DIPL. ING. FREIER ARCHITEKT
7888 RHEINFELDEN
FRIEDR. EBERTSTRASSE 3 TEL. 82 81

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

nach § 2 Abs.6 BBauG v.23.6.1960 in der
Zeit vom 20.11.72 bis 20.12.72
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte
am 3.11.72

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 v.23.6.1960 in Verbindung
mit § 4 GO am 9.7.73

Der Bürgermeister:



G e n e h m i g t

nach § 11 BBauG v.23.6.1960
am

Waldshut, den

Bebauungsplan

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

Landratsamt Waldshut

2. März 1976

Waldshut, den



R e c h t s k r ä f t i g

nach § 12 BBauG v. 23.6.1960 durch die
Bekanntmachung der Genehmigung am 4.3.76

Öffentlich ausgelegt vom 19.3.76 bis 6.4.76

Wutöschingen, den - 3. Mai 1976

Der Bürgermeister:



Gemeinde W u t ö s c h i n g e n
Landkreis W a l d s h u t

S a t z u n g

über den Bebauungsplan für das Gewann " S i l b e r w i e s "

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S.341) (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 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 9.7.73 den Bebauungsplan " Silberwies " als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Festsetzung der Planungsgrenzen im Zeichnerischen Teil - Lageplan - (§ 2 Ziff.1).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Zeichnerischer Teil - Lageplan M.1:1000
2. Bebauungsvorschriften

Als Anlage sind ihm beigelegt:

3. Begründung und Erläuterung
4. Übersichtsplan M.1:5000

Bebauungsplan
Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960
(BGBl. I S. 341)
Landkreis Waldshut
Waldshut, den 2. März 1976



§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

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

Wutöschingen, den 5.7.73

Bürgermeisteramt

Der Bürgermeister:



[Handwritten signature]

Bebauungsplan

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 22. 6. 1960
(S. 1, 1. 31. 34)

Landratamt Waldshut

2. März 1976

Waldshut, den



Im Auftrag

GEMEINDEANZEIGER

Herausgegeben von der Gemeindeverwaltung
WUTÖSCHINGEN

Freitag, den 15. April 1977

15/1977

Amtliche Bekanntmachungen

Nichtöffentliche Gemeinderatssitzung

Am kommenden Montag, dem 18. April 1977, findet eine nichtöffentliche Sitzung des Gemeinderates statt. Der Gemeinderat trifft sich um 19.00 Uhr bei der Pfarrkirche in Degernau zu einer Besichtigung. Anschließend ist nichtöffentliche Sitzung im Sitzungssaal in Wutöschingen.

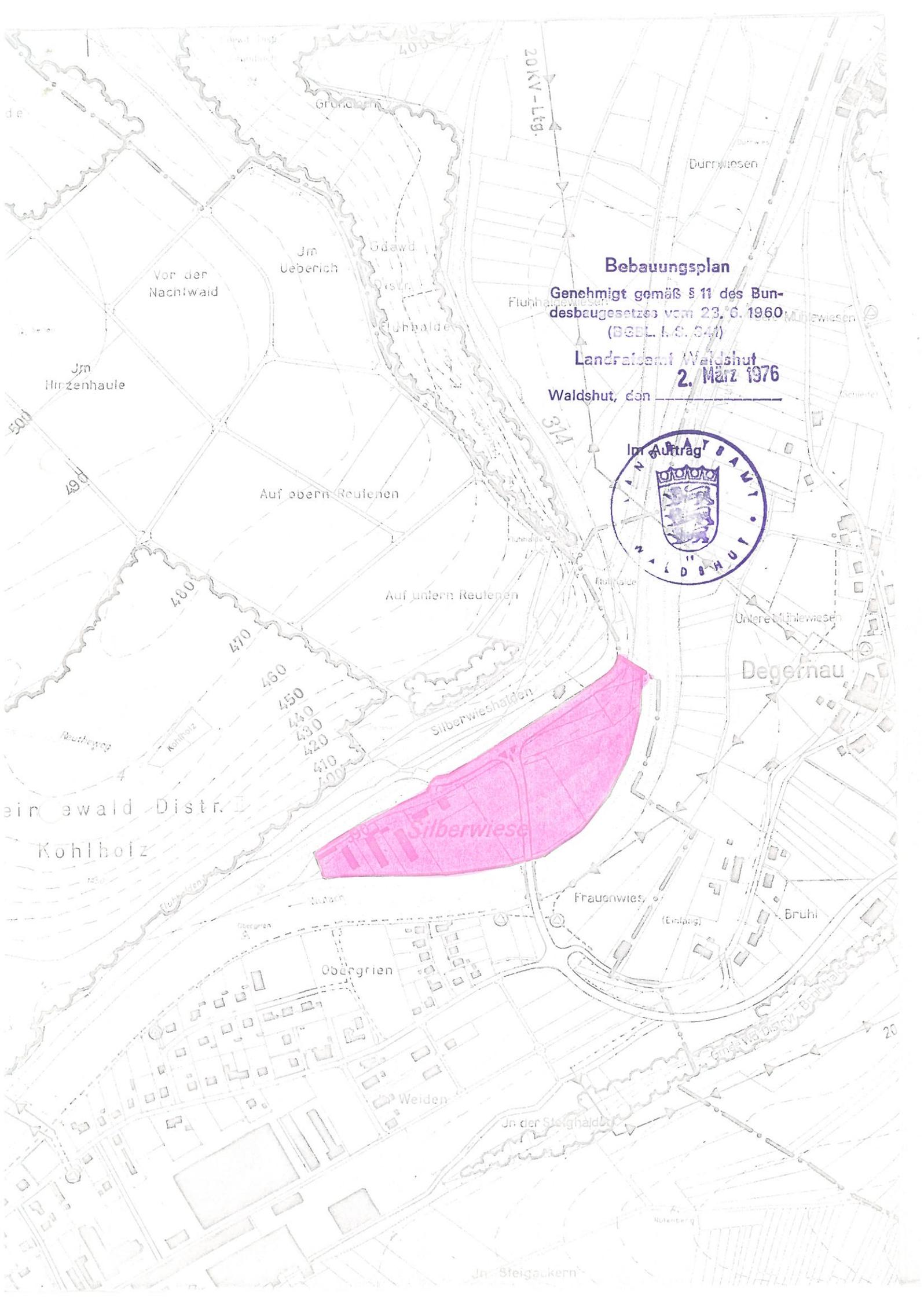
Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen von Satzungen nach dem Bundesbaugesetz

Aufgrund von § 12 des Art. 3 des Änderungsgesetzes zum Bundesbaugesetz vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) wird für Satzungen (einschließlich der Bebauungspläne) nach dem Bundesbaugesetz, die vor dem 1. Januar 1977 in Kraft getreten sind, entsprechend einem Beschluß des Gemeinderates vom 4. April 1977 folgendes bekanntgemacht:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen von Satzungen, die aufgrund dieser Gesetze erlassen worden sind, dann unbeachtlich, wenn sie nicht unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres nach dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht wird. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Veröffentlichung der Satzungen verletzt worden sind.

Wutöschingen, den 7. April 1977.

Bürgermeisteramt

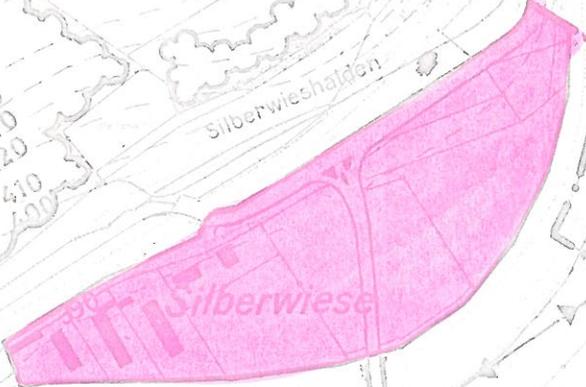


Bebauungsplan

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBL. I. S. 341)

Landratsamt Waldshut
2. März 1976

Waldshut, den _____



Vor der Nachtwald

Im Ueberich

Stadw

Fluhhalde

Durrwiesen

Mühlwiesen

Im Hirzenhaule

Auf oberrn Reulenen

Auf untern Reulenen

Untere Mühlwiese

Deger nau

ein ewald Distr. I

Kohlholz

Silberwieschalden

Silberwiese

Frauenwies

Bruhl

Obergrien

Weiden

Im der Steighalden

Im Steigackern

20KV-Ltg.

314

20

B e g r ü n d u n g u n d E r l ä u t e r u n g

zum Bebauungsplan für das Gewann " S i l b e r w i e s " der Gemeinde W u t ö s c h i n g e n , Landkreis Waldshut.

Das Planungsgebiet umfaßt mit einer Fläche von rd. 4,0 ha einen abgeschlossenen Geländestreifen nördlich des Hauptortes, zwischen dem Flußbogen der Wutach und der Bahnlinie bzw. der Bundesstraße 314. Durch die hier in die B 314 einmündende, neugebaute Landesstraße 163 a wird der Planungsraum mittig unterteilt: Nach Westen hat sich ein größtenteils bereits bebautes Wohngebiet entwickelt, welches mit einer Ausdehnung von netto rd. 1,8 ha dem Geschößwohnungsbau dient. Die nach Osten liegende Restfläche von ebenfalls ca. 1,8 ha ist für gewerbliche Nutzung vorgesehen, wobei eine Fleischwarenfabrik ohne wesentliche Störungen für die Umgebung, in niedriger Höhenentwicklung und mit einer Sonderausweisung für betriebszugehörige Wohnungen vorgesehen ist.

Auf der Grundlage des innerhalb des Planungsverbands "Unteres Wutachtal" erstellten Flächennutzungsplanes soll der Bebauungsplan den Abschluß der dortigen Bebauung ermöglichen und insbesondere die endgültige verkehrsgerechte Anbindung der beiden Teilgebiete an die Landesstraße 163 a sicherstellen. Die dazu erforderlichen Sonderauflagen der Straßenbauverwaltung sind planerisch aufgenommen.

Die auf einem Damm liegende Landesstraße erhält dabei einen beidseitigen Anschluß, während jegliche sonstigen Zufahrten und Zugänge auf Bundes- und Landesstraße untersagt sind. Im ca. 5,0 m unter der Straßenkrone liegenden Wohngebiet ist die Anlage eines entsprechend abgesicherten Kinderspielplatzes vorgesehen.

Der Bereich des Gewerbegebietes ist um etwa 2,0 m aufgeschüttet worden, sodaß der Gebäudefuß ca. 3,0 m unter Straßenkrone ansetzt. Auch hier sind die Schutzabstände zu den klassifizierten Straßen und auch zur Wutachböschung einzuhalten.

In der Ausbauplanung der B 314 ist längs des Planungsgebiets ein Abtausch von Bahn- und Straßentrasse vorgesehen, sodaß dann die zweifachen Kreuzungen entfallen und die B 314 noch stärker vom Baugebiet abrücken wird.

Die Versorgung der Neubauf Flächen ist durch den bereits durch das Planungsgebiet verlaufenden Verbandssammler mit Anschluß an die zentrale Kläranlage und durch die bereits vorhandene Wasserversorgung sehr wirtschaftlich möglich. Für kleinere Netzergänzung und Neubau der Erschließungsstraße nach Westen und des Anschlußpunktes, sowie die Beleuchtung dürften die der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten nach überschlägiger Ermittlung noch ca. DM 60 000,- betragen.

Bodenordnende Maßnahmen nach dem BBauG sind lediglich als Grenzkorrekturen erforderlich. Grundlage dafür soll der Bebauungsplan bilden.

Wutöschingen - Rheinfeldern, den 5.7.73

Bürgermeisteramt
Der Bürgermeister:



Der Planer:

PETER BEHRLE
DIPL. ING. FREIER ARCHITEKT
7888 RHEINFELDEN
FRIEDR. EBERTSTRASSE 3 TEL 82 81

Bebauungsplan

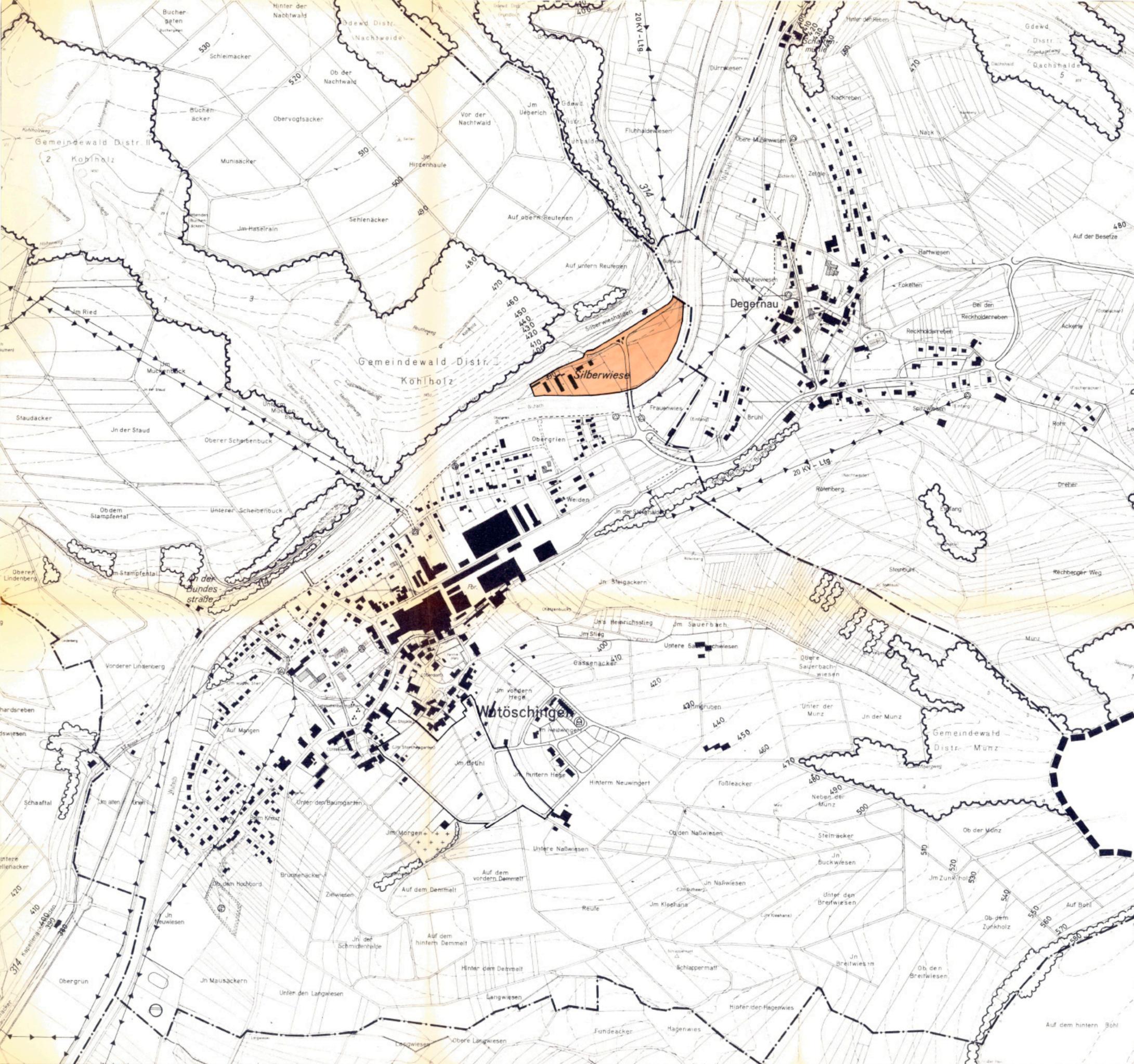
Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960
(BGBL. I. S. 333)

Landratsamt Waldshut

2. März 1976

Waldshut, den _____





PLANUNG GEM. WUTÖSCHINGEN BEBAUUNGSPLAN GEWANN „SILBERWIESE“

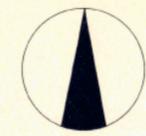
ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

WUTÖSCHINGEN - RHEINFELDEN, DEN 5. Juli 1973
DER BÜRGERMEISTER: DER PLANER:

Wutöschingen



Peter Behrle
PETER BEHRLE
DIPL. ING. FREIER ARCHITEKT
7888 RHEINFELDEN
FRIEDR. EBERTSTRASSE 3 TEL. 82 81



- ZEICHENERKLÄRUNG :**
- PLANUNGSGEBIETSGRENZE
 - BAUGRENZEN
 - ABGRENZUNG GEBIETE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 - VORGESCHLAGENE AUZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - II ZAHL DER VOLLGESOSSE (HÖCHSTWERT)
 - S SATTELDACH
 - F FLACHDACH
 - ZUFAHRTSSPERRE ZUR B 314 U. L 163a
 - GGA GEMEINSCHAFTSGARAGEN
 - NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
 - FLÄCHEN MIT BESONDEREN SICHTBEDINGUNGEN
 - ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN
 - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE FÜR KINDERSPIELPLATZ
 - WA ALLGEMEINE WOHNGBIETE
 - GE GEWERBEGBIETE

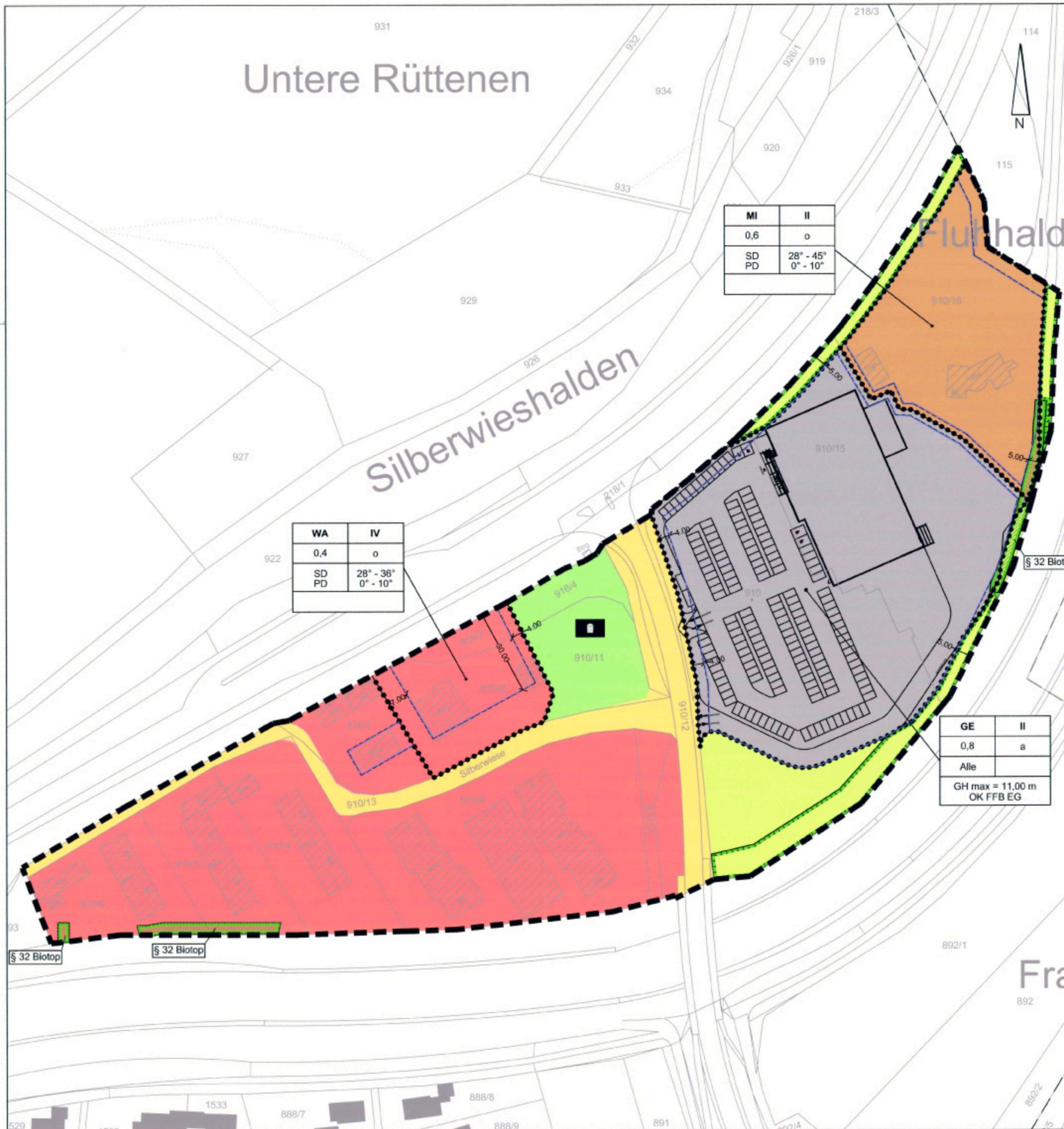
<p>ÖFFENTLICH AUSGELEGEN NACH § 2 ABS. 6 BBAUG V. 23.6.1960 IN DER ZEIT VOM 20.11.72 BIS 20.12.72 DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG ERFOLGTE AM 3.11.72 DER BÜRGERMEISTER :</p>	<p>ALS SATZUNG BESCHLOSSEN NACH § 10 BBAUG V. 23.6.1960 IN VERB. MIT § 4 GO AM 5. Juli 1973 WUTÖSCHINGEN, DEN 5. Juli 1973 DER BÜRGERMEISTER :</p>
<p>GENEHMIGT NACH § 11 BBAUG V. 23.6.1960 Verfügung v. 2.3.76 LRM Waldshut am 2.3.76</p>	<p>RECHTSKRÄFTIG NACH § 12 BBAUG V. 23.6.1960 DURCH DIE BEKANNTMACHUNG VOM 19.3.76 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN VOM 19.3.76 BIS 6.4.76 WUTÖSCHINGEN, DEN 3. Mai 1976 DER BÜRGERMEISTER :</p>

**PLANUNG GEM. WUTÖSCHINGEN
BEBAUUNGSPLAN GEWANN „SILBERWIES“**

ZEICHNERISCHER TEIL M 1:1000
WUTÖSCHINGEN - RHEINFELDEN, DEN 5. Juli 1973
DER BÜRGERMEISTER: DER PLANER:

GEMEINDE WUTÖSCHINGEN
PETER BEHRLE
DIPL. ING. FREIER ARCHITECT
7888 RHEINFELDEN
FRIEDR. EBERTSTRASSE 3 TEL. 82 01

Untere Rüttenen



MI	II
0,6	o
SD	28° - 45°
PD	0° - 10°

WA	IV
0,4	o
SD	28° - 36°
PD	0° - 10°

GE	II
0,8	a
Alle	
GH max = 11,00 m OK FFB EG	

Zeichenerklärung

Allgemeines

bestehende Grundstücksgrenzen

bestehende Gebäude

Art der baulichen Nutzung

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

Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO

Mischgebiet
§ 6 BauNVO

Gewerbegebiet
§ 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO

Nutzungsschablone

GE	II	Bauliche Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,8	a	Grundflächenzahl	Bauweise
Alle		Dachform	Dachneigung
GH max = 11,00 m		Gebäudehöhe	

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

abweichende Bauweise

offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

private, nicht überbaubare Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Spielplatz

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BAuGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Schutzgebiete und Schutzobjekte

geschütztes Biotop gemäß § 32 NatSchG

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Gemeinde Wutöschingen



Erweiterung und Änderung des
Bebauungsplanes
"Silberwies",
Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan M 1 : 1.000 Wutöschingen, den 16.01.2012...