

- T e x t t e i l -

Bebauungsplan  
Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960

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 " O r t s z e n t r u m )"  
der Gemeinde W u t ö s c h i n g e n , Landkreis Waldshut

Waldshut, den 30. Jan. 1976

A. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960  
( BGBI. I S.341 ) ( BBauG ).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke ( Baunutzungsverordnung ) vom 26.11.1968  
( BGBI. I S.1237 ) ( BauNVO ).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts ( Planzeichenverordnung ) vom 19.1.1965 ( BGBI. I S.21 ).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27.6.1961 ( Ges. Bl. S. 208 ).
5. §§ 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 Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintrag im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2

Ausnahmen

1) Die in den §§ 3, 4 und 6 BauNVO für die einzelnen Baugebiete vorgesehenen Ausnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

2) In der Neubauzeile westlich der Hauptstraße zwischen den Punkten D und E soll die Erdgeschoßnutzung für Einzelhandelsbetriebe vorbehalten bleiben.

Bebauungsplan  
Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes  
für Geschäfts- und  
(EGBl. I S. 144)

Landratamt Waldshut

Waldshut, den 30. Jan. 1976

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden, soweit sie nicht in den öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden können.

Im Auftrag



§ 4

Gemeinbedarfsflächen

Baugrundstücke für den Gemeinbedarf sowie die öffentlichen Grünflächen sind ausgewiesen nach § 9 Abs.1 Ziff.1 f, 8 und 12 BBauG. Die Festsetzung von Nutzungsart und Begrenzung erfolgt durch Eintrag im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

1) Das Maß der baulichen Nutzung wird für die einzelnen Grundstücke unterschiedlich bestimmt durch die maßliche Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Zahl der Vollgeschosse.

2) Die für die Einzelgrundstücke unterschiedliche Grundflächenzahl ergibt sich aus der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche als zulässiger Grundfläche, wobei die Höchstwerte von § 17 Abs. 1 BauNVO nicht überschritten werden dürfen.

3) Die Geschoßflächenzahl errechnet sich für die Einzelgrundstücke jeweils aus der zulässigen Grundfläche in Abhängigkeit von der festgesetzten Vollgeschoßzahl, jeweils im Rahmen der Höchstwerte von § 17 Abs.1 BauNVO.

Bebauungsplan  
 Einzelgrund-  
 Genormt gemäß § 11 des Bun-  
 desbaugesetzes in Abhängigkeit 1960  
 (BauNVO) § 17  
 Landratsamt Waldshut  
 Waldshut, den 30. Jan. 1976

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung



- 1) Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Planeintrag.
- 2) Die Zahl der Vollgeschosse ist jeweils zwingend oder als Höchstwert im einzelnen planlich festgesetzt.
- 3) Auf den Gebäuden mit Flachdächern sind zusätzlich zu der festgesetzten Vollgeschoß-Höchstzahl keine Staffeldachgeschosse i.S. § 2 Abs.5 LBO zugelassen. Dachaufbauten dürfen mit ihrer Grundfläche 20 % der darunterliegenden Geschoßfläche nicht überschreiten.
- 4) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs.5 BauNVO nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 7

Bauweise

- 1) Die innerhalb des Baugebiets unterschiedliche Bauweise ergibt sich aus den Festsetzungen der jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen.
- 2) Für die Gruppierung und Gliederung der Baukörper sind die Planfestsetzungen der Baugrenzen und unterschiedlich gestaffelten Geschoßzahlen maßgebend.
- 3) Die Eintragung von Einzelhäusern und Gebäudegruppen gilt als Festsetzung gemäß § 22 Abs.2 Satz 2 BauNVO.

§ 8

Überbaubare Grundstücksflächen

- 1) Die Festsetzung von allseitigen Baugrenzen erfolgt durch maßlichen Eintrag der Grenzabstände; damit sind die überbau-

baren Grundstücksflächen festgelegt.

2) Auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen sind Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, soweit sie keine Gebäude sind.

3) Die Flächen für Garagen wie auch für Tiefgaragen sind gesondert ausgewiesen und sollen als Planungshinweis dienen.

## § 9

### Grenz- und Gebäudeabstand

1) Der seitliche und rückwärtige Grenzabstand sowie der Mindestabstand der Hauptgebäude wird durch die jeweils planlich festgesetzten seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen bestimmt.

2) Weitergehende Grenz- und Fenster-, sowie Gebäudeabstände nach §§ 7 - 9 LBO bleiben unberührt.

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

### IV. Baugestaltung

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den 30. Jan. 1976

## § 10

### Gestaltung der Bauten

1) Die Dachneigungen sind durch Planeintrag festgesetzt. Sie können in Ausnahmefällen bis zu 20 % unterschritten, jedoch nicht überschritten werden. Die Farbe der Dachdeckung muß in jedem Fall dunkel und nicht glänzend gewählt werden.

2) Kniestöcke sind bei Einzelgebäuden mit Dachneigung bis zu 2 Vollgeschossen mit einer Höhe von 0,30 m gestattet, wenn ein Dachüberstand an der Traufe von mindestens 0,50 m horizontal gemessen angelegt wird.

3) Dachgaupen sind nicht gestattet.

4) Für alle Gebäude sind Sammelantennen zu verwenden. Antennen an den Fassaden sind nicht gestattet.

## § 11

### Garagen und Einstellplätze

1) Sämtliche Garagen bzw. Einstellplätze sind in ihrer nach der Nutzungsart der Hauptgebäude bedingten Anzahl und Größe nach den Bestimmungen des § 69 LBO und den jeweiligen Richt-



werten mit dem Hauptgebäude zu planen und in dessen Baugesuchungsverfahren mit einzureichen.

2) Garagen sind oberirdisch eingeschossig zu errichten. Die Dächer von freistehenden Garagen sind als Flachdächer auszubilden. Die Höhe über dem Gelände darf nicht über 2,80 m betragen.

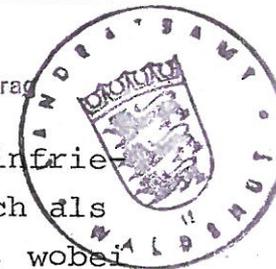
3) Vor jeder Garage mit direkter Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum ausreichender Tiefe ( mind. 5,50 m ) auf privatem Grundstück außerhalb von Grundstückseinfriedigungen anzulegen.

Bebauungsplan  
Genehmigt gemäß § 11 des Bundes-  
Gesetzes vom 28.12.1960  
(BGBL. I. S. 341)  
Landratamt Waldshut  
Waldshut, den 30. Jan. 1976

§ 12.

Grundstücksgestaltung

Im Auftrag



- 1) Innerhalb des Baugebietes sind alle zaunartigen Einfriedigungen längs der Straßenzüge untersagt und lediglich als Schutzmaßnahmen innerhalb der Grundstücke zugelassen, wobei sie möglichst durch lockere Vorpflanzung abzudecken sind.
- 2) Auffüllungen und Abtragungen sind für die jeweiligen zusammenhängenden Grünflächen aufeinander abzustimmen, wobei die jeweiligen Anschlüsse an Nachbargrundstücke und an öffentliche Verkehrsanlagen sorgfältig zu berücksichtigen sind.
- 3) Hoffflächen, Wäschetrockenplätze und Müllgefäßplätze sowie Garagenabfahrten sind zur Straße durch geeignete Bepflanzung abzusichern.
- 4) Vorplätze, Einfahrten und private Gehwegflächen müssen befestigt werden.
- 5) An den in die Hauptstraße -Kreisstraße- einmündenden Straßen sind durch Planeintrag Sichtflächen festgesetzt, innerhalb derer jegliche Bepflanzung, Bewuchs, Ablagerung oder sonstige Nutzung mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über Straßenoberkante untersagt ist. Sinngemäß sind an allen übrigen Einmündungen und Grundstückszufahrten Sichtdreiecke von einer jeweiligen Kantenlänge von 20,0 m freizuhalten von jeglicher Nutzung mit einer Höhe über 0,80 m ab Straße.
- 6) Der Gewerbekanal ist im Bereich der öffentlichen Flächen einzuzäunen.

G e p l a n t

in den Jahren 1973 u. 74

  
**PETER BEHRLE**  
DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT  
7838 RHEINFELDEN  
FRIEDR.-EBERT-STRASSE 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 1.8.1974 bis 3.9.1974

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte  
am 12.7.1974



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 7.11.1974



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. 946)

Landratamt Waldshut

Waldshut, den 30. Jan. 1976

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

Öffentliche Auslegung vom

Wutöschingen, den



Der Bürgermeister:

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

**Bebauungsplan**

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

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den 30. Jan. 1976

S a t z u n g

über den Bebauungsplan für das Gebiet " O r t s z e n t r u m "

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 12. 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 § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom <sup>1974</sup> ~~25. Juli 1955~~ <sup>373</sup> ( Ges.Bl. S. ~~129~~ ) hat der Gemeinderat am 7. Nov. 1974 den Bebauungsplan für das Gebiet " O r t s z e n t r u m " als Satzung erlassen.

§ 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 - Textteil -

Als Anlagen sind ihm beigefügt:

1. Begründung und Erläuterung
2. Übersichtsplan M. 1:5000

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

Wutöschingen, den 7.11.1974

Bürgermeisteramt

Der Bürgermeister:



*M. Müller*

**Bebauungsplan**

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

Landratsamt Waldshut

30. Jan. 1976

Waldshut, den \_\_\_\_\_

Im Auftrag



# GEMEINDEANZEIGER

Herausgegeben von der Gemeindeverwaltung  
WUTÖSCHINGEN

1977, 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 Degerndorf 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. 5 des Änderungsgesetzes zum Bundesbaugesetz vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2721) wird für Satzungen (einschließlich der Bauvorschriften) 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

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

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den 30. Jan. 1976

zum Bebauungsplan für das Gebiet " O r t s z e n t r u m " der Gemeinde W u t ö s c h i n g e n , Landkreis Waldshut



Das Planungsgebiet umfasst den Ortskernbereich der Gemeinde und wird bei einer Gesamtgröße von rd. 6,0 ha begrenzt im Nordosten und Südosten von der Hauptstraße, gleichzeitig Ortsdurchfahrt der Kreisstraße 6567, und im Nordwesten von der Wutachstraße, während es im Südwesten bis an den Bereich des neuen Schulzentrums reicht.

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich bereits heute die zentralen Einrichtungen der Kirche, mit Kindergarten und Gemeindezentrum, das Rathaus und die Grundschule, wobei diese Anlagen jeweils der diagonal durchfahrenden Kirchstraße zugeordnet sind. Der südliche Eingang dieser Kirchstraße ist bereits durch eine öffentliche Grünanlage herausgehoben, die bis zu dem das Planungsgebiet durchfließenden Mühlekanal reicht.

Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die notwendige Erweiterung der genannten öffentlichen Einrichtungen nach dem vorliegenden Bedarf zu ermöglichen und die städtebauliche Ordnung im Innenbereich der zentralen Gemeinde Wutöschingen sicherzustellen. Hierzu gehört die Festlegung von Art und Maß der Nutzung in den noch vorhandenen, wenigen Baulücken, wie auch die Festlegung der Rechtsvoraussetzungen für den baulichen Ersatz der völlig überalterten Bausubstanz im Nordosten an der Hauptstraße. Hier soll mit höhen- und fluchtmäßiger Staffelung eine verdichtete Gebäudegruppe erstellt werden, die in ihrer Erdgeschoßzone der geschäftlichen Nutzung vorbehalten ist. Die Kirchstraße muß als Andienung zu den öffentlichen Einrichtungen auf eine durchgehende Ausbaubreite mit beidseitigen Gehwegen gebracht werden, wofür der Bebauungsplan die Rechtsgrundlage bildet. Entsprechende Parkstreifen an der Hauptstraße und Parktaschen von dieser Straße aus berücksichtigen den Bedarf für

den ruhenden Verkehr und sollen die Durchgangsstraßen hier-  
von entlasten.

Bei Vorhandensein von zentraler Wasserversorgung und Orts-  
kanalisation beschränken sich die noch erforderlichen Er-  
schließungsmaßnahmen auf den Ausbau und die Ergänzung der  
öffentlichen Verkehrsflächen, wofür der Gemeinde nach über-  
schlagiger Ermittlung Kosten von voraussichtlich DM 110 000,-  
entstehen werden.

Bodenordnende Maßnahmen nach dem BBauG werden lediglich in  
Form von Grenzregelungen nach Teil IV, Abschnitt 2 BBauG er-  
forderlich sein, zur Bereitstellung der öffentlichen Verkehrs-  
flächen gegebenenfalls Maßnahmen nach Teil V. Grundlage hier-  
für bildet der Bebauungsplan.

Wutöschingen - Rheinfeldern, den 7.11.1974

Bürgermeisteramt  
Der Bürgermeister:

Der Planer:

**PETER BEHRLE**  
DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT  
7888 RHEINFELDEN  
FRIEDR.-EBERT-STRASSE 3 TEL. 8281

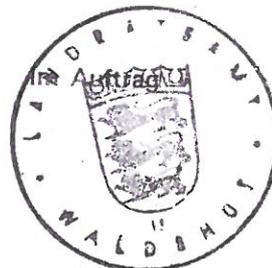


**Bebauungsplan**

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

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den 30. Jan. 1976



78628 ROTTWEIL  
Telefax 0741/ 1 22 40

STADIONSTRASSE 27  
Telefon 0741/ 1 33 35 od. 1 26 50

**ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR**  
M. RATHGEB DIPL. ING.



GEMEINDE WUTÖSCHINGEN  
LANDKREIS WALDSHUT

24. JULI 1997

LANDRATSAMT WALDSHUT



# BEBAUUNGSPLAN "ORTSZENTRUM" 2. Änderung

Zur Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 500 wird folgender

## TEXTTEIL

aufgestellt:

Ziffer	Inhalt	Seite
1.	Rechtsgrundlagen	1
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	2
2.1	Art der baulichen Nutzung	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung	4
2.3	Zahl der Vollgeschosse	4
2.4	Bauweise	4
2.5	Verkehrsflächen	4
2.6	Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind	4
2.7	Wasserflächen	5

Ziffer	Inhalt	Seite
2.8	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	5
2.9	Flächen für das Unterhalten von Bäumen und Sträuchern	5
2.10	Höhenlage der Verkehrsflächen	6
2.11	Höhenlage der baulichen Anlagen	6
2.12	Anzahl von Stellplätzen	6
<b>3.</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>7</b>
3.1	Dachformen, Dachneigungen	7
3.2	Dachgestaltung	7
3.3	Höhenbeschränkung	7
3.4	Niederspannungsfreileitungen	8
3.5	Einfriedungen	8
3.6	Werbeanlagen	8
3.7	Müllbehälter	8
<b>4.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>8</b>
4.1	Befestigte private Flächen	8
4.2	Kanalhausanschlüsse	8
4.3	Landesdenkmalamt	8
4.4	Oberflächenwasser von Dachflächen	9
4.5	Wasserschutzgebiet	9

angezeigt am 24. JULI 1937



LANDRATSAMT WALDSHUT

GEMEINDE WUTÖSCHINGEN  
LANDKREIS WALDSHUT

**BEBAUUNGSPLAN**  
**"ORTSZENTRUM"**  
**2. ÄNDERUNG**

angezeigt am 24. JULI 1997



LANDRATSAMT WALDSHUT

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Die bisher rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Ortszentrum" vom 07.11.1974 sowie dessen 1. Änderung vom 08.08.1977 werden im Geltungsbereich dieser Planung durch die Festsetzungen der 2. Änderung ersetzt.

**1. RECHTSGRUNDLAGEN**

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. 11. 1994 (BGBl. I S. 3486)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08. 08. 1995 (GBl. S. 617)
- 1.4 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03. 11. 1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. 12. 1995 (GBl. 1996 S. 29)
- 1.5 Bodenschutzgesetz (BodSchG) für Baden-Württemberg vom 24. 06. 1991 (GBl. S. 434), geändert durch Gesetz vom 12. 12. 1994 (GBl. S. 653)
- 1.6 Gesetz zur Erleichterung von Investitionen unter Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 01.05.1993.

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)

### 2.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)

#### 2.1.1 Mischgebiet (MI) - § 6 BauNVO

##### Zulässig sind :

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungswesens
- Sonstige Gewerbebetriebe, sind nur zulässig, soweit sie nach Eigenart des Plangebietes mit der bestehenden und geplanten Wohnnutzung vereinbar sind
- Anlagen für Verwaltung, sowie kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

angezeigt am 24. JULI 1997



LANDRATSAMT WALDSHUT

##### Ausnahme können zugelassen werden: gemäß § 1 (5) BauNVO

- Anlagen für kirchliche Zwecke

##### Nicht zulässig sind : gemäß § 1 (5) BauNVO

- Spielhallen, Spielotheken, Sexshops und/oder ähnliche Betriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind

##### Nicht zulässig sind : gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO

- Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes



### 2.1.2 Weitere Festsetzungen zu Ziffer 2.1.1

#### **Nebenanlagen (§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO) Für den gesamten Geltungsbereich gilt:**

- **Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO**, können auch ausnahmsweise außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zugelassen werden, sofern sie nicht im Bereich der Abstandsflächen, sowie in den nach Ziffer 2.6 dieser Vorschriften freizuhaltenden Flächen errichtet werden.
- **Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO**, können auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, sofern sie nicht auf den nach Ziffer 2.6 dieser Vorschriften freizuhaltenden Flächen errichtet werden.

### 2.1.3 Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5, Nr. 8 und Nr. 22 BauGB)

Die Zweckbestimmung dieser Flächen erfolgt durch Symboleintrag im zeichnerischen Teil.

### 2.1.4 Gewerbegebiet (GE - einschränkt) - § 8 BauNVO

Für diesen Teilbereich gilt:

Unter Anwendung der Abstandsliste '90 kann davon ausgegangen werden, daß Betriebe oder Betriebsabteilungen entsprechend den Nutzungsarten der Abstandsklasse VII in der Regel diesen Anforderungen genügen.

Betriebe oder Betriebsabteilungen der Abstandsklasse VI können diesen Anforderungen genügen; je nach Lage des Einzelfalles muß jedoch auf Verlangen vom jeweiligen Antragsteller durch eine Immissionsprognose eines anerkannten Sachverständigen vorab der Nachweis geführt werden, daß unzulässige Emissionen vom geplanten Betrieb bzw. von den geplanten Betriebsabteilungen nicht ausgehen bzw. unzulässige Immissionen in der Nachbarschaft nicht zu erwarten sind.

#### - **Einschränkung der Ausnahmen (§ 1 (6) BauNVO)**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, für diesen Bereich, werden.

**Ausnahmsweise Zulässigkeit  
(§ 1 (10) BauNVO)**

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, daß vorhandene bauliche und sonstige Anlagen der **Alu-Werke** und/oder Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zugelassen werden können.

Beschreibung der Anlagentypen und Lärmwerte gemäß Gutachten IBL 7131/93 (Anlage 8).

**2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 (2) BauNVO)**

Gemäß Planeinschrieb.

angezeigt am 24. JULI 1997

LANDRATSAMT WALDSHUT



**2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)**

Gemäß Planeinschrieb.

**2.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)**

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, wobei jedoch Grenzbebauungen zu öffentlichen Flächen zulässig und Gebäudelängen über 50 m ebenfalls zulässig sind.

**2.5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Straßenflächen, Gehwege, Flächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerzone), Flächen für das Parken von Fahrzeugen.

**2.6 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

**2.6.1 Sichtfelder**

An den Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die im Plan eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen wie z.B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen, Stellplätzen, Aufschüttungen von mehr als 0,80 m Höhe über der Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

## 2.6.2 Leitungsrechte

Gemäß Eintragungen im zeichnerischen Teil.

angezeigt am 24. JULI 1997  
LANDRATSAMT WALDSHUT

## 2.7 Wasserflächen (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Mühlkanal (teilweise offen und teilweise geschlossen)



## 2.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

### 2.8.1 Lärmschutzwand

Ausformung, Wandhöhe (H = 2,50 m) und Standort gem. Gutachten IBL 7131/93 (Anlage 8)

### 2.8.2 Geschlossene Rückfront des geplanten Parkhauses

Wandhöhe (H = 2,50 m) gem. Gutachten IBL 7131/93 (Anlage 8)

## 2.9 Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) Nr. 25 BauGB)

### 2.9.1 Pflanzfestsetzung Siedlungsgrün (PFF 1) privat

Zur Bildung von Wohnquartieren und zur Eingrünung der Grundstücke sind die Grundstücksgrenzen mit einem unregelmäßig angeordneten Gehölzstreifen auf Rasenflächen zu bepflanzen.

Als Bepflanzung können folgende Arten verwendet werden, deren Auflistung jedoch nicht abschließend ist:

- |                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| - Hartriegel         | - Feldahorn             |
| - Haselstrauch       | - Forsythie             |
| - Liguster           | - Weigelia              |
| - Flieder            | - Schmetterlingsflieder |
| - Schwarzer Holunder | - Blutjohannisbeere     |
| - Roter Holunder     | - Pfaffenhütchen        |
| - Hundsrose          | - Faulbaum              |
| - Ohrweide           |                         |

**2.9.2 Einzelbäume entlang den Erschließungsstraßen und in öffentlichen Plätzen (PFF 2) öffentlich**

Zur Gliederung des Straßenraumes und besseren Orientierbarkeit sind folgende Bäume und Sträucher zu pflanzen:

- Winter-Linde
- Rotlaubiger Ahorn

**2.9.3 Pflanzfestsetzungen (PFF 3) öffentlich  
Grün entlang Mühlkanal**

Entlang dem Mühlkanal sind, entsprechend den festgesetzten Ausweisungen, bachbegleitende Pflanzungen heimischer Art durchzuführen, zu unterhalten und bei Bedarf zu ersetzen.

**2.9.4 Pflanzbindung (privat)**

Die im zeichnerischen Teil, auf Flurstück 169 dargestellte bestehende Linde, muß erhalten bleiben.

**2.10 Höhenlage der Verkehrsflächen (§ 9 (1) BauGB)**

Die Höhenlagen der Verkehrsflächen sind im Erschließungsplan festgesetzt.

**2.11 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)**

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) von baulichen Anlagen darf maximal 0,50 m über dem natürlichen Geländeverlauf, gemessen am Gebäudegrundriß, liegen.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe des geplanten Parkhauses ist freibleibend.

**2.12 Anzahl von Stellplätzen (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze anzulegen.

angezeigt am 24. JULI 1997  
LANDRATSAMT WALDSHUT



### 3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

#### 3.1 Dachformen, Dachneigungen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Gemäß Planeinschrieb.

Sonnenkollektoren sind auf allen nach Südost bis Südwest geneigten Dachflächen zulässig, sofern sie in der Dachfläche oder parallel zu ihr im Abstand von bis zu maximal 0,30 m liegen.

#### 3.2 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachgauben und Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern mit einer Hauptdachneigung von mindestens 24 Grad (Altgrad) zulässig. Dachgauben und Dachaufbauten sind so zu wählen und so zu gestalten, daß sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.

Dachgauben, Dachaufbauten, Wiederkehren und überdachte Dachterrassen sind mit einer Dachneigung von 18 bis 46 Grad zulässig.

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

Mit den Gauben ist ein Abstand von 2 m zum Ortgang einzuhalten. Gemessen wird jeweils von Außenkante Dach bis Außenkante Dach.

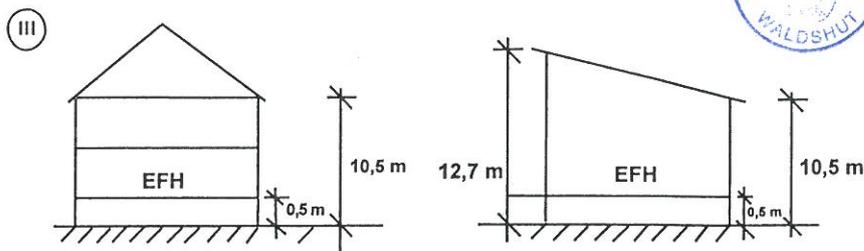
Der Anschnitt der Gauben und Aufbauten mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 0,28 m unter dem Hauptfirst liegen (zwei Ziegelreihen).

#### 3.3 Höhenbeschränkung (§ 9 (2) BauGB i.V. mit § 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Traufhöhe darf folgende Maße nicht überschreiten

angezeigt am 24. JULI 1997

LANDRATSAMT WALDSHUT



Traufhöhe = Höhe zwischen dem höchsten natürlichem Geländeverlauf, gemessen am Gebäudegrundriß, und dem Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

### **3.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen, zur Versorgung neu zuerrichtender Gebäude, sind im Planungsbereich nicht zugelassen.

### **3.5 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

#### **3.5.1 Entlang den "Erschließungsflächen"**

Entlang den Erschließungsflächen können Einzäunungen ausnahmsweise zugelassen werden.

### **3.6 Werbeanlagen (§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 74 (1) 2 LBO)**

Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

### **3.7 Müllbehälter**

Behälter für Materialabfall und/oder Müll sind im gesamten Geltungsbereich des Plangebietes in optisch abgeschlossenen Boxen, mit Grüneinpflanzung unterzubringen.

## **4. HINWEISE**

angezeigt am 24. JULI 1987  
LANDRATSAMT WALDSHUT



### **4.1 Befestigte private Flächen**

Es wird empfohlen, private Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen möglichst mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenabschluß zu versehen.

### **4.2 Kanalhausanschlüsse**

Die Hausanschlüsse für Gebäude, die mit ihren Ablaufeinrichtungen unterhalb der Rückstauenebene liegen, sind mit Hebeanlagen oder Rückstauverschlüssen zu versehen.

### **4.3 Landesdenkmalamt**

Beim Vollzug der Planung muß mit römischen Fundstellen gerechnet werden.

In diesen Fällen ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Freiburg, Marienstraße 10a, unverzüglich zu verständigen.

Das Landesdenkmalamt ist mindestens vier Wochen vor Beginn von Erd- bzw. Erschließungsarbeiten zu unterrichten.

#### 4.4 Oberflächenwasser von Dachflächen

Es wird empfohlen, die Dachwässer von Gebäuden, die direkt an den Mühlkanal angrenzen, separat dorthin einzuleiten.

#### 4.5 Wasserschutzgebiet

Der westliche Teil des Plangebietes befindet sich in der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen HOCHBORD.

Die entsprechenden Vorschriften und Beschränkungen sind zu beachten.

Aufgestellt:

Wutöschingen, den 17.06.1996

ergänzt

Wutöschingen, den 17.02.1997  
und 21.07.1997

angezeigt am 24. JULI 1997  
LANDRATSAMT WALDSHUT



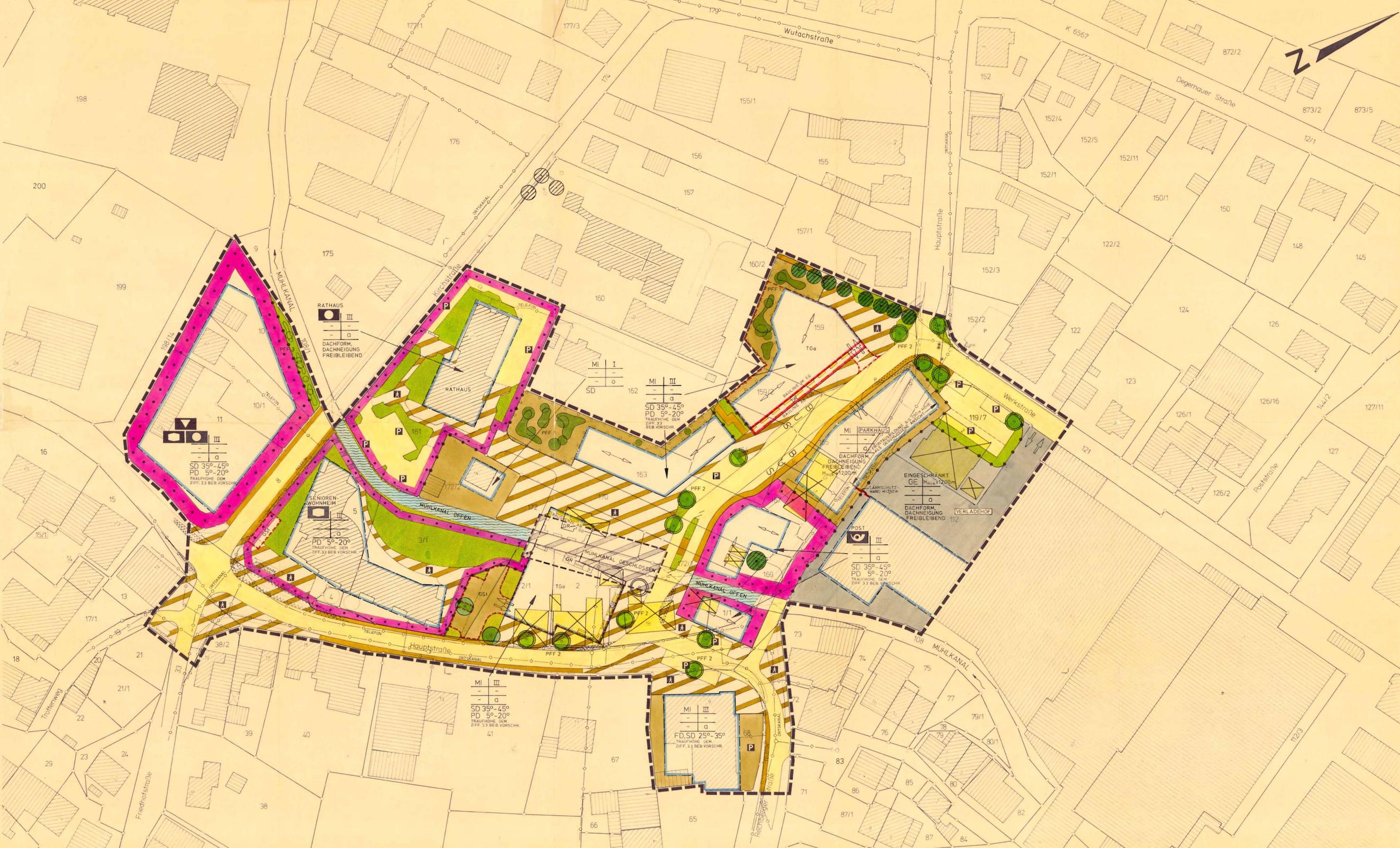
(Albicker)  
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Wutöschingen, den 21. Juli 1997



(Albicker)  
Bürgermeister



**ZEICHENERKLÄRUNG**  
**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 MI MISCHGEBIET NACH § 6 BauNVO  
 EINGESCHRÄNKT  
 GE EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGBIET NACH § 8 BauNVO

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE  
 35°-45° DACHNEIGUNG

**BAUWEISE, BAUGRENZE**  
 o OFFENE BAUWEISE  
 a ABWEICHENDE BAUWEISE GEM. ZIFF. 2.4 d BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN  
 BAUGRENZE  
 BAULINIE  
 SD, PD DACHFORM SATTELDACH bzw. PULTDACH  
 FD FLACHDACH  
 HAUPTFÜRSTRICHTUNG ALS EMPFEHLUNG

**FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**  
 SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE u. EINRICHTUNGEN SENIENWOHNHEIM  
 POST  
 ÖFFENTLICHE VERWALTUNG RATHAUS  
 KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE u. EINRICHTUNGEN

**VERKEHRSFLÄCHEN**  
 GEHWEGFLÄCHE  
 FAHRBAHNFLÄCHE  
 FUSSGÄNGERBEREICH  
 ÖFFENTLICHE PARKPLATZFLÄCHE

**GRÜNFLÄCHEN**  
 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT PFLANZFESTSETZUNG 2 u. 3  
 PFLANZFESTSETZUNG 1, PFF 1, PRIVAT  
 PRIVATE GRÜNFLÄCHE

**SONSTIGE PLANZEICHEN**  
 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES  
 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG  
 UNTERIRDISCHE VER- u. ENTSORGUNGSLEITUNGEN  
 GEHRECHT ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT  
 LÄRMSCHUTZWAND  
 ÖFFENTLICHES GEWÄSSER MÜHLKANAL  
 GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE PRIVAT  
 ABZUBRECHENDES GEBÄUDE  
 VORHANDENE BÄUME  
 VON SICHTBEHINDERNDER NUTZUNG ÜBER 0,50m FREIZUHALTENDE FLÄCHE  
 EIN- u. AUSFAHRT ZU PARKHAUS, TIEFGARAGE u. VERLADEHOF  
 TIEFGARAGE PRIVAT  
 BEREICH DER VOM GENEHMIGUNGSANTRAG AUSGENOMMEN IST

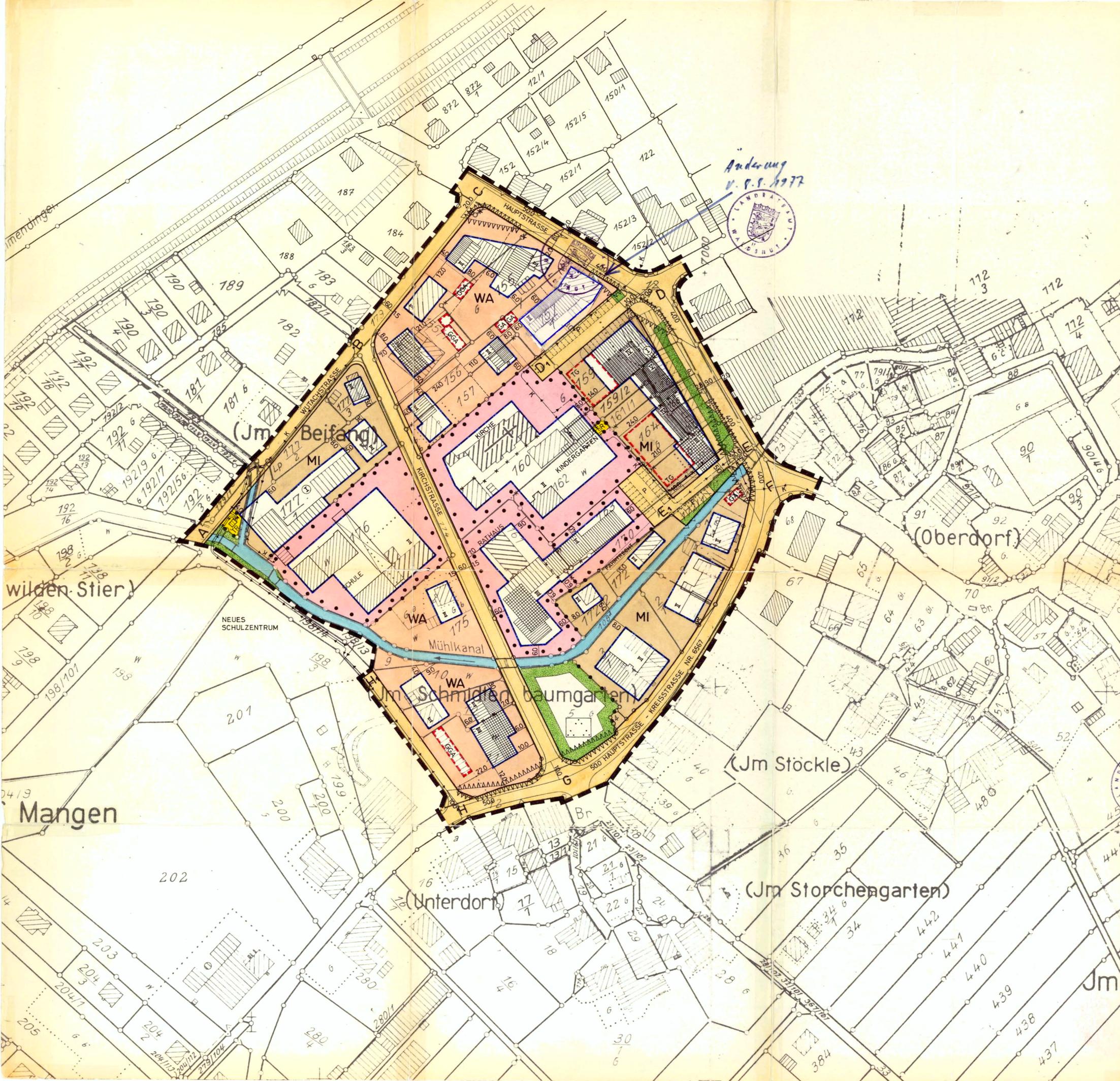
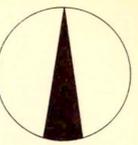
**VERFAHRENSVERMERKE**  
 ÄNDERUNGSBESCHLUSS AM : 06.04.1992  
 BÜRGERBETEILIGUNG AM : 14.05.1992 u. 18.05.-02.06.1992  
 OFFENLEGUNG DES ENTWURFS VOM : 01.07.-05.08.1996  
 10.03.-11.04.1997  
 SATZUNGSBESCHLUSS AM : 21.07.1997  
 GENEHMIGT MIT ERLASS VOM : 08. Sep. 1997  
 GENEHMIGUNG UND AUSLEGUNG : 24. JULI 1997  
 BEKANNT GEMACHT AM : 18. Sep. 1997  
 RECHTSKRAFTIG AM : 1. Sep. 1997  
 GEMASS BAUNUTZUNGSVERORDNUNG IN DER NEUESTEN FASSUNG  
 AUSGEFERTIGT : WUTÖSCHINGEN, DEN 21. JULI 1997  
 BÜRGERMEISTER (ALBICKER)

**LANDKREIS : WALDSHUT**  
**GEMEINDE : WUTÖSCHINGEN**  
**GEMARKUNG :**

**BEBAUUNGSPLAN ORTSZENTRUM**  
**2. ÄNDERUNG**  
**M 1:500**

ARBEITSGEMEINSCHAFT  
 ADOLF BINSRDORF  
 FREIER ARCHITEKT  
 DIPL.-INGENIEUR (FH) BDB  
 Pfaff & Partner  
 ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO  
 W. BLUST DIPL.-ING. (FH) M. RATHGER DIPL.-ING.  
 STADIONSTRASSE 27 78628 ROTTWEIL  
 TEL. 0741 / 13335 u. 12650 FAX 0741 / 12240  
 Architekten - Ingenieure BDA  
 Oberndorfer Straße 73  
 78628 Rottweil  
 Tel. 0741 / 5302-0  
 Fax. 0741 / 5302-39





*Aenderung v. 8.8.1977*

**ZEICHENERKLÄRUNG :**

- PLANUNGSGEBIETSGRENZE
- BAUGRENZEN
- ABTRENNUNG GEBIETE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- TRENNUNG UNTERSCHIEDLICHER GESCHOSSZAHLEN
- GEPLANTE AUFZUBEHENDEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ZWINGEND)
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTWERT)
- GARAGEN / GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- TIEFGARAGEN
- NEUBAUTEN DACHN. 26 - 32°
- NEUBAUTEN FLACHDACH
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN
- 20 KV ERDKABEL
- " " NEU VERLEGT
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- PARKANLAGEN
- BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINBEDARF
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN
- MISCHEGEBIETE
- ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
- FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHEN

<p><b>ÖFFENTLICH AUSGELEGEN</b> NACH § 2 ABS. 6 BBAUG V. 23.6.1960 IN DER ZEIT VOM 1.8.1974 BIS 3.9.1974 DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG ERFOLGTE AM 12.7.1974 DER BÜRGERMEISTER :</p> <p><i>Waut</i></p>	<p><b>ALS SATZUNG BESCHLOSSEN</b> NACH § 10 BBAUG V. 23.6.1960 IN VERB. MIT § 4 GO AM 7.11.1974 WUTÖSCHINGEN, DEN 7.11.74 DER BÜRGERMEISTER :</p> <p><i>Waut</i></p>
--	--

<p><b>GENEHMIGT</b> NACH § 11 BBAUG V. 23.6.1960 Bebauungsplan Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) Landratamt Waldshut Waldshut 30. Jan. 1976 Im Auftrag</p>	<p><b>RECHTSKRÄFTIG</b> NACH § 12 BBAUG V. 23.6.1960 DURCH DIE BEKANNTMACHUNG VOM 5.2.76 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN VOM 24.2.76 BIS 24.2.76 WUTÖSCHINGEN, DEN DER BÜRGERMEISTER :</p> <p><i>Waut</i></p>
--	---

**PLANUNG GEM. WUTÖSCHINGEN  
BEBAUUNGSPLAN „ORTSZENTRUM“**

ZEICHNERISCHER TEIL M 1 : 1000

WUTÖSCHINGEN - RHEINFELDEN, DEN 7.11.1974  
DER BÜRGERMEISTER : DER PLANER :

*Waut*

**PETER BEHRLE**  
DIPLOM-INGENIEUR FREIER ARCHITECT  
7888 RHEINFELDEN  
FRIEDR. EBERTSTRASSE 3 TEL. 82 01

*Aenderung vom 8.8.77 ist  
dt. Verfügung LRA Waldshut v. 23.1.78  
am 26.11.1977 in Kraft getreten.  
27. Jan. 1978 J.A. Waut*