



**Bebauungsplan
„Zelgle III“
im OT Degernau**

1. Fertigung
Endgültige Fassung vom 02.09.2011



kaiser

planungsbüro + vermessungsbüro k a i s e r
daimlerstraße 15, 79761 wt-tiengen, tel.: 07741 / 9211-0, fax: 9211-22



Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan

A. SATZUNG

B. BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
3. Flächennutzungsplan
4. Planungsgebiet
5. Erschließung
6. Bebauung und Nutzung
7. Naturhaushalt und Landschaft
8. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen
9. Kosten

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- II. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung
- III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

D. PLANTEIL

- | | | |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| 1. Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. Lageplan | (Blatt 2) | M 1:500 |
| 3. Schemaschnitt | (Blatt 3) | M 1:200 |
| 4. Gestaltungsplan | (Blatt 4) | M 1:500 |

E. UMWELTBERICHT



**Teil A
SATZUNG**

Der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen hat den Bebauungsplan „Zelgle III“ im Ortsteil Degernau unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 12.09.2011 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

BauGB Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542).

PlanzV 90 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Landesrecht

LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416).

GemO Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 9. Nov. 2010 (GBl. S. 793).

**§ 1
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den Festsetzungen im Lageplan (Bl. 2).



**Teil A
SATZUNG**

Fortsetzung...

**§ 2
BESTANDTEILE DER SATZUNG**

Der Bebauungsplan besteht aus:

B. Begründung		i.d.F. vom 02.09.2011
C. Textliche Festsetzungen	(I.)	i.d.F. vom 02.09.2011
D. Planteil		
Flächennutzungsplan der VVG	(Bl. 1)	i.d.F. vom 03.07.2006
(Auszug)		
Lageplan	(Bl. 2)	i.d.F. vom 02.09.2011
Schemaschnitt	(Bl. 3)	i.d.F. vom 02.09.2011
Gestaltungsplan	(Bl. 4)	i.d.F. vom 02.09.2011
E. Umweltbericht		i.d.F. vom 02.09.2011

**§ 3
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

**§ 4
AUSSERKRAFTSETZEN**

Der Bebauungsplan „Zelgle“, rechtskräftig in der Fassung vom 08.09.1965 wird mit Inkrafttreten dieser Satzung im Überlagerungsbereich (vgl. Anlage zur Satzung, Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt) außer Kraft gesetzt.

**§ 5
INKRAFTTRETEN**

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

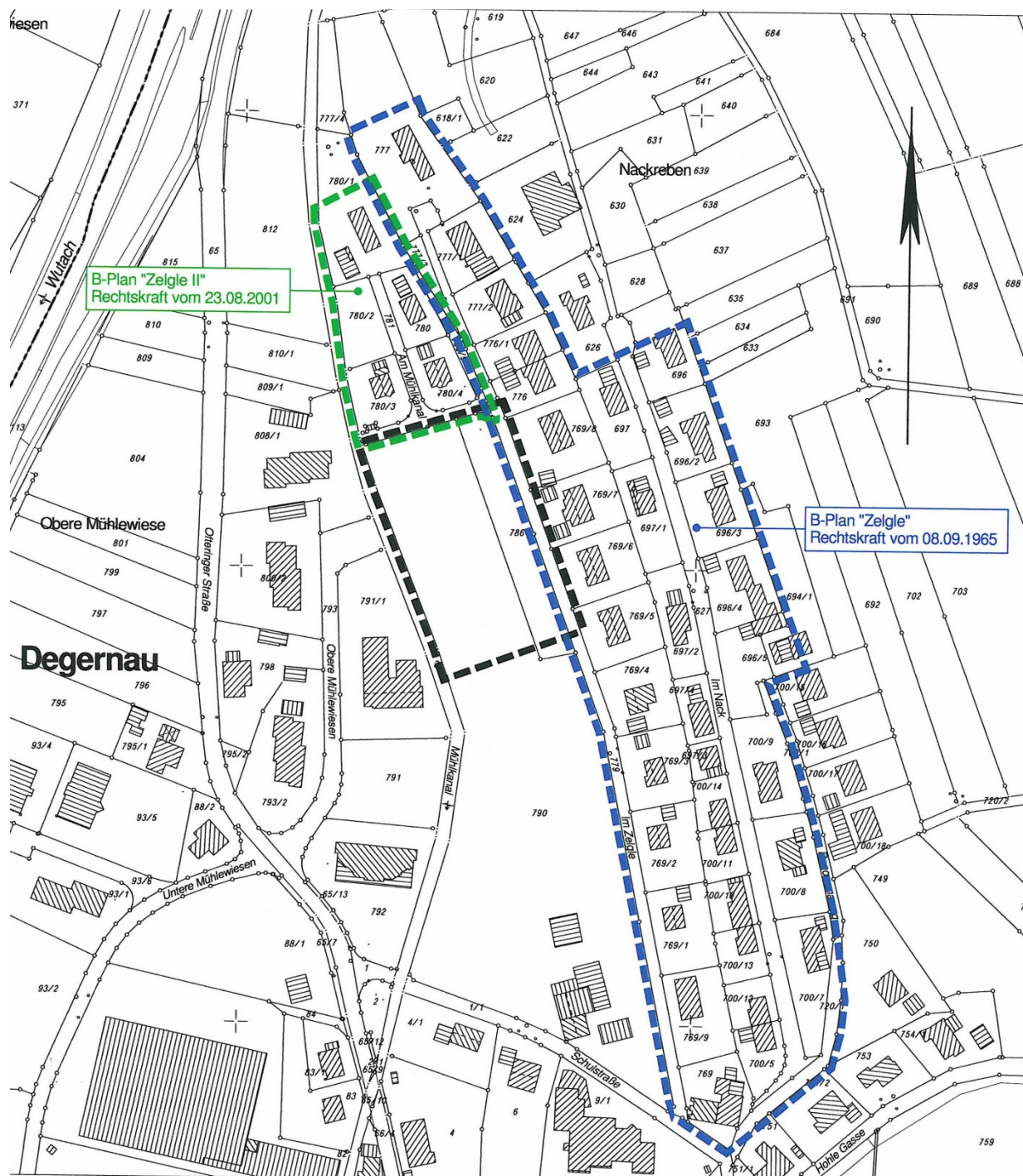
Wutöschingen, den 22.09.2011

G. Eble
Bürgermeister



Anlage zur Satzung

Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt



(Darstellung unmaßstäblich)



**Teil B
BEGRÜNDUNG**

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen hat am 12.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Zelgle III" im Ortsteil Degernau gemäß §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Derzeit sind im Ortsteil Degernau nur noch wenige, öffentlich gesicherte Baulandflächen für den Wohnungsbau vorhanden, im Neubaugebiet „Zelgle II“ sind alle Bauplätze belegt. Vereinzelt gibt es noch Baulücken, welche sich jedoch im Privatbesitz befinden und für den Eigenbedarf reserviert sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zelgle III“ begründet sich somit auf die dringende Notwendigkeit der kurzfristigen Bereitstellung von Wohnbauflächen im Ortsteil Degernau.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der Ausweisung des o.g. Baugebietes wird der ständig steigenden Nachfrage nach Wohnbauflächen für Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Wutöschingen Rechnung getragen. Mit dem Bebauungsplan „Zelgle III“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine begrenzte Anzahl Wohnbauflächen für einen geschätzten Zeitraum von ca. 10 Jahren im Ortsteil Degernau geschaffen werden.

Die geplante Wohngebietserweiterung soll den gewünschten Bedarf an Wohnbauflächen decken, die Abwanderung vor allem junger einheimischer Bauinteressenten verhindern und damit auch zur Stabilität der Bevölkerungsstruktur in der Gemeinde Wutöschingen insgesamt beitragen.

Die städtebauliche Zielvorstellung für das überplante Gebiet zum Bebauungsplan „Zelgle III“ orientiert sich bei der Festlegung von Bebauungsdichte, Baustruktur und Hausform an der vorhandenen, im Norden und Osten angrenzenden Wohnbebauung. Die horizontale und vertikale Ausrichtung der Baukörper ist den Vorgaben aus Bestand und Topographie angepasst.

Mit der gewählten Bebauungsdichte wird dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung getragen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Innerhalb der geplanten Neubauflächen wird auf die Festlegung von Baulinien verzichtet. Die städtebauliche Akzentuierung erfolgt durch die räumliche Gliederung des Baugebietes. Die Ausweisung von definierten Baugrenzen und Mindestgrenzabständen ermöglicht eine auf den jeweiligen Bedarf individuell abgestimmte Bebauung.



Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Die im Planentwurf festgelegten Grundstückszuschnitte ermöglichen innerhalb der zulässigen Hausformen die notwendige Privatsphäre und eine individuelle Nutzung von Hausgärten.

3. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wutöschingen gehört der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) der Gemeinden Wutöschingen und Eggingen an.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der VVG, genehmigt am 03.07.2006, sind die im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes involvierten Flächen als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Der B-Plan „Zelgle III“ ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet zum B-Plan „Zelgle III“ umfasst die in beiliegendem Lageplan (Blatt 2) definierten Flächen.

Das überplante Gebiet liegt auf der Gemarkung Degernau der Gemeinde Wutöschingen zwischen dem Mühlkanal und der bestehenden Bebauung östlich der Straße „Im Zelgle“. Es zeigt eine von Osten nach Westen geneigte Topographie mit Neigungen zwischen ca. 1 % und max. ca. 6% auf.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes „Zelgle III“ wird im Norden durch die Erschließungsstraße „Am Mühlkanal“ und im Osten durch die Erschließungsstraße „Im Zelgle“ begrenzt. Im Westen verläuft der Mühlkanal, nach Süden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen (Wiesen) mit bereichsweisem Bestand von Streuobstwiesen an.

Folgende Grundstücke sind in den räumlichen Geltungsbereich des o.g. B-Planes einbezogen:

Flst. Nr.	Gesamtfl. m ²	B-Planfl. m ²	Bemerkung	Nutzung
786	1.742	1.596	Teilfläche	Wiesenfläche
790	17.952	4.443	Teilfläche	Wiesenfläche
779	2.155	527	Teilfläche	Straße "Im Zelgle"
781	683	7	Teilfläche	Straße "Am Mühlkanal"
Gesamt		6.573		
entspricht		ca.	0,66	ha

Die Grundstücke Flst. 779 (Straße „Im Zelgle“), 781 (Straße „Am Mühlkanal“, 786 sowie die Teilfläche aus dem Grundstück Flst. 790 befinden sich im Besitz der Gemeinde Wutöschingen.



Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Die betroffenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen werden durch die Grundstückseigentümer selbst oder deren Pächter bewirtschaftet. Mit der Realisierung des Baugebietes entfallen diese Flächen sukzessive nach tatsächlichem Bedarf.

Nachteilige Auswirkungen durch die Inanspruchnahme dieser Wiesenflächen sind für die Landwirtschaft nicht zu erwarten. Die durch die Ausweisung als Wohngebiet restriktierten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind im Verhältnis zu den insgesamt in der Gemeinde Wutöschingen zur Verfügung stehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen als relativ unerheblich zu betrachten.

Flächenbilanz:

Allgemeines Wohngebiet	4.438,00 m ²	0,44 ha	67,52 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1.144,00 m ²	0,11 ha	17,40 %
Private Grünflächen	815,00 m ²	0,08 ha	12,40 %
Mühlkanal	176,00 m ²	0,02 ha	2,68 %
Gesamtsumme	6.573,00 m ²	0,66 ha	100,00 %

5. Erschließung

5.1 Allgemein

Grundlage für sämtliche Fachplanungen sind die Zwangspunkte aus der Topographie, die vorhandenen Einrichtungen zur Infrastruktur sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen zum neuen Baugebiet „Zelgle III“.

5.2 Verkehrsanlagen

Die Projektbearbeitung erfolgte nach den Vorgaben folgender Grundlagen:

RASt 06 → Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, aktuelle Ausgabe (2006).

Das geplante Baugebiet wird über die vorhandene Straße „Im Zelgle“ sowie über zwei neue, untergeordnete Stichstraßen erschlossen.

Die städtebauliche Zielsetzung zum neuen Baugebiet bezüglich gesteigerter Wohnqualität spiegelt sich auch in der Konzeption zur verkehrlichen Erschließung wieder. Bestehende Straßen wurden eingebunden, Durchgangsverkehre soweit möglich begrenzt.

Das Erschließungskonzept sieht vor, dass die neuen Grundstücke möglichst nur an einer Seite, maximal an zwei Seiten an die öffentlichen Straßengrundstücke grenzen. Lediglich das nordöstlichste Grundstück wird von drei Straßenseiten tangiert.



Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Straße „Im Zelgle“ C – D – E

Die Haupteinschließung erfolgt über die Straße „Im Zelgle“, sie ist nach RAST 06 als Sammelstraße einzustufen. Im Zuge des neuen Baugebietes muss diese Haupteinschließungsstraße an die heutigen und künftigen Anforderungen angepasst, bzw. dahingehend ertüchtigt werden. D.h. die Fahrbahn wird auf 5,00m verbreitert und an der Westseite (Talseite) wird ein Gehweg angelegt. Der Verkehr erfolgt im Trennprinzip.

Straßenquerschnitt:	Fahrbahn	B = 5,00m
	Gehweg	B = 1,50m (einseitig)

Der gewählte Fahrbahnquerschnitt mit B = 5,00m deckt den Begegnungsfall LKW / PKW bei verminderter Geschwindigkeit. Der Begegnungsfall LKW / LKW muss auch bei verminderter Geschwindigkeit (≤ 40 km/h) die Gehwegflächen (soweit vorhanden) oder alternativ die befestigten, privaten Hof- und Zufahrtsflächen mitbenützen (Stichstraßen).

Die Fahrbahn ist durch beidseitige Randeinfassungen begrenzt, am Tiefrand beträgt der Anschlag 4 cm (Niederbord). Die Fahrbahnfläche wird asphaltiert.

Neue Stichstraße B

Die geplante kurze Stichstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche geplant. Sie erschließt allerdings maximal zwei Grundstücke und ist deshalb deutlich untergeordnet (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung). Auf die Anlage von Gehwegen wird verzichtet (Mischprinzip). Nach RAST 06 kann sie als Wohnweg eingestuft werden.

Straßenquerschnitt:	Fahrbahn	B = 5,00m
---------------------	----------	-----------

Der gewählte Fahrbahnquerschnitt mit B = 5,00m deckt den Begegnungsfall LKW / PKW bei verminderter Geschwindigkeit.

Die Fahrbahn ist durch beidseitige Randeinfassungen begrenzt, am Tiefrand beträgt der Anschlag 4 cm (Niederbord). Die Fahrbahnfläche wird asphaltiert.

Neue Stichstraße D

Die geplante kurze Stichstraße ist ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche geplant. Sie erschließt maximal zwei Grundstücke und ist deshalb deutlich untergeordnet (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung). Auf die Anlage von Gehwegen wird verzichtet (Mischprinzip). Nach RAST 06 kann sie als Wohnweg eingestuft werden.

Straßenquerschnitt:	Fahrbahn	B = 4,10m
---------------------	----------	-----------

Der gewählte Fahrbahnquerschnitt mit B = 4,10m deckt den Begegnungsfall PKW / PKW bei verminderter Geschwindigkeit.



Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Die Fahrbahn ist durch beidseitige Randeinfassungen begrenzt, am Tiefrand beträgt der Anschlag 4 cm (Niederbord). Die Fahrbahnfläche wird asphaltiert.

Sämtliche Erschließungsstraßen wurden in ihrer Dimensionierung generell auf das fahrgeometrisch notwendige Mindestmaß reduziert. Mit der gewählten verkehrlichen Konstellation wird die Versiegelung von Flächen begrenzt und eine Reduzierung der Geschwindigkeiten innerhalb der angeschlossenen Quartiere angestrebt.

Der Verkehr wird gezielt kanalisiert und damit auch eine spürbare Minderung der Umweltbelastung durch Lärm- und Schadstoffausstoß angestrebt.

5.3 Abwasser und Oberflächenwasser

Die Projektbearbeitung erfolgte nach den Vorgaben folgender Grundlagen:

- DWA → Regelwerk Abwasser, Abfall, aktuelle Ausgabe der Gesellschaft zur Förderung der Abwassertechnik e.V. (GFA) Hennef.
- DIN → EN 752, Teil 1-3, aktuelle Ausgabe, Deutsches Institut für Normung e.V. Berlin.

Die bestehende Bebauung östlich der Straße „Im Zelgle“ wird im Trennsystem entwässert. Das nördlich gelegene Baugebiet „Zelgle II“ wird im modifizierten Trennsystem entwässert, das Oberflächenwasser wird direkt in den unmittelbar westlich angrenzenden Mühlkanal geleitet.

Die vorhandenen Leitungssysteme verlaufen innerhalb der öffentlichen Flächen (Straßen / Wege).

5.3.1 Schmutzwasser

Die Baulandflächen des Baugebietes „Zelgle III“ werden über neue Schmutzwasserleitungen entwässert, welche an die bestehenden Leitungen angeschlossen werden.

Geplant ist der Einbau von Steinzeugrohren DN 200 mm in den Haupt-/Sammelleitungen und DN 150 mm in den Hausanschlussleitungen.

Die Kontrolle und Revision erfolgt über begehbare Kontrollschächte an den jeweiligen Richtungsänderungen oder an den Haltungsenden.

Sofern die Höhenlage der neuen Bebauung kein ausreichendes Gefälle in den Anschlussleitungen zulässt (z.B. bei Unterkellerungen), sind Hebeanlagen erforderlich.

Auf evtl. Rückstaumöglichkeiten aus dem Sammelkanal ist zu achten, ggf. sind entsprechende Einrichtungen (Rückstauvorrichtungen) vorzusehen.



**Teil B
BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

5.3.2 Oberflächenwasser

Für das neue Baugebiet „Zelgle III“ ist eine Entwässerung im konventionellen Trennsystem vorgesehen. Das Versickern von unbelastetem Niederschlagswasser ist nicht möglich. Die relativ starke Neigung des Geländes zum Mühlkanal hin lässt in den begrenzten Freiflächen außerhalb der neuen Bebauung und unter Beachtung des Gewässerrandstreifens als Bautabuzone keinen Spielraum für vernünftig ausgebildete Versickerungsmulden.

Die bestehenden Entwässerungsanlagen erfordern eine Reduzierung der Abflussspitzen, damit die hydraulische Belastung reduziert wird. Im B- Planbereich „Zelgle III“ wird deshalb der Einbau von Zisternen, mit zusätzlich gedrosseltem Retentionsvolumen festgesetzt. Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf auszustatten.

Die Ableitung des gesammelten Oberflächenwassers erfolgt über neue Regenwasserhauptsammelleitungen mit direkter Einleitung in den Mühlkanal. Auf evtl. Rückstaumöglichkeiten aus dem Mühlkanal ist zu achten, ggf. sind entsprechende Einrichtungen (Rückstauvorrichtungen) vorzusehen.

Geplant ist der Einbau von Stahlbetonrohren DN 300 mm in den Haupt-/Sammelleitungen und PVC DN 150 mm in den Hausanschlussleitungen.

Die Kontrolle und Revision erfolgt über begehbare Kontrollschächte an den jeweiligen Richtungsänderungen oder an den Haltungsenden.

5.4 Wasserversorgung

Die Projektbearbeitung erfolgte nach den Vorgaben folgender Grundlagen:

DVGW → Regelwerk, aktuelle Ausgabe Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. Eschborn.

Bestehende Wasserversorgungsleitungen sind in den Straßen „Im Zelgle“ und „Am Mühlkanal“ vorhanden.

Im neuen Baugebiet „Zelgle III“ erfolgt die Versorgung mit Trinkwasser über neue Hauptversorgungsleitungen, welche an das bestehende Ortsnetz angeschlossen werden. Die neuen Leitungen befinden sich größtenteils innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen und – wege, bereichsweise aber auch in privaten Flächen. Die Sicherung / Zugänglichkeit wird über Leitungsrechte gesichert.

Geplant sind duktile Gussrohrleitungen (GGG) in der Qualität der aktuell gültigen Anforderungen zum Schutz des Trinkwassers. Zur Ausführung sind Hauptleitungen in DN 100 mm, Hausanschlussleitungen in DN 40 mm vorgesehen.

Die Regulierung ist durch Strecken- und/oder Hausanschlussschieber gewährleistet.



**Teil B
BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über die neuen Leitungssysteme, die Leistungsfähigkeit wird durch Ringschlüsse mit den bestehenden Anlagen sowie den Einbau von Überflurhydranten in abgestimmten Aktionsräumen gewährleistet.

Die Druckverhältnisse sind gut, die Vorgaben zum Brandschutz wurden beachtet.

5.5 Stromversorgung

Die vorhandenen Versorgungsnetze der ED Energiedienst GmbH (Stromversorgung, Straßenbeleuchtung) werden erweitert.

Innerhalb der neuen Baulandflächen erfolgt die Verteilung parallel zu den übrigen Versorgungsleitungen überwiegend in den öffentlichen Flächen (Straßen und Wege). Im Bereich privater Grundstücksflächen erfolgt die Sicherung über entsprechende Leitungsrechte.

Für Niederspannungsleitungen ist generell die Erdverlegung vorgeschrieben.

5.6 Gasversorgung

In der Straße „Im Zelgle“ und „Am Mühlekanal“ sind Erdgasleitungen der Badanova vorhanden. Eine Erweiterung der Erdgasversorgung in die neuen Baulandflächen „Zelgle III“ ist somit problemlos möglich.

5.7 Sonstige Versorgungsträger

In den angeschlossenen Baugebieten nördlich und östlich befinden sich auch Anlagen der Deutschen Telekom sowie der Primacom GmbH. Die Versorgung des neuen Baugebietes „Zelgle III“ erfolgt von diesen vorhandenen Anlagen aus.

5.8 Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes „Zelgle III“ sind keine Altlasten bekannt.

5.9 Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung erfolgt prinzipiell über die vorhandenen und / oder neuen Verkehrsanlagen.

Im B-Planbereich „Zelgle III“ sind Bauflächen ausgewiesen, welche über Stichstraßen (Sackgassen) erschlossen sind. Müllfahrzeuge können die wenigen, angeschlossenen Grundstücke auf Grund fehlender Wendemöglichkeiten allerdings nicht andienen. Zu diesen Baulandflächen müssen die Müll-/Abfallbehälter zur Entleerung bis an die übergeordneten Erschließungsstraßen gebracht werden.



**Teil B
BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

6. Bebauung und Nutzung

Im Bereich des Bebauungsplanes „Zelgle III“ wird entsprechend dem Planungsziel als Nutzung **Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahme können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

Ausgeschlossen werden:

- Schank- und Speisewirtschaften (§ 1 (5) BauNVO),
- Tankstellen (§ 1 (6) BauNVO),

Im B-Planbereich „Zelgle III“ ist die Einrichtung von Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen, sie sollen den Kernortbereichen vorbehalten bleiben. Aus städtebaulichen Gründen sind Tankstellen ebenfalls ausgeschlossen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch definierte Baugrenzen und Mindestabstände für Gebäude zur Grenze festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Geschossigkeit als Höchstgrenze festgesetzt.

Im B-Planbereich sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die Anzahl der Wohnungen wird auf max. 2 je Einheit beschränkt.

Auf Grund steigender Mobilität allgemein und dem äußerst begrenzten Angebot an Verkehrsflächen im B-Plangebiet „Zelgle III“ insgesamt erfolgt eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung.

Die gewählten gestalterischen Festsetzungen dienen in erster Linie der Wahrung des Gebietscharakters und der Zielsetzung einer städtebaulich abgestimmten Richtungskonzeption im Ortsteil Degernau.



**Teil B
BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

Die Gebäude sollen eine optisch ansprechende, der Umgebung und der im Norden und Osten angeschlossenen bestehenden Bebauung verträgliche äußere Erscheinung erhalten. Gleichzeitig sollen gestalterische und funktionale Elemente proportional ausgewogen in das Gesamterscheinungsbild der einzelnen Baukörper eingepasst sein.

Die Festsetzungen des B-Planes lassen die neue Bebauung verträglich in den vorhandenen Bestand einpassen. Sie erlauben innerhalb der vorgegebenen Möglichkeiten eine relativ freie Bestimmung von individuellen Bauabsichten. Der vorhandene Gebietscharakter bleibt dabei grundhaft erhalten.

Die Grundstücke entlang des Mühlkanals sind durch den Mühlkanal überflutungsgefährdet. Die neuen Gebäude sind in entsprechender Bauweise auszuführen und mit zusätzlichem Objektschutz auszustatten (vgl. Hinweis unter C III, Ziffer 4.).

Entlang dem Mühlkanal ist ein Gewässerrandstreifen mit 5,00m Breite festgesetzt. Dieser Geländestreifen darf nicht bebaut und verändert werden, er ist zusätzlich als Bautabuzone ausgewiesen (vgl. Teil C II, Ziffer 2).

7. Naturhaushalt und Landschaft

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird das Gebiet zum B-Plan „Zelgle III“ auf seine Funktion im Naturhaushalt sowie auf Veränderungen untersucht, welche mit der Schaffung des neuen Baugebietes verbunden sind.

Diese Untersuchungen werden im Zuge der Umweltprüfung (UP) gem. §§ 1, Abs. 7 und 2, Abs. 4 durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im Teil E - Umweltbericht zusammengestellt und den B-Planunterlagen beigelegt. Die Festsetzungen sind im B-Plan Teil C II, Ziffer 1. – 5. und Örtliche BV Teil B I, Ziffer 7. beschrieben.

8. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Die dringende Notwendigkeit zur Bereitstellung von neuem Wohnbauland im OT Degernau erfordert eine möglichst zeitnahe Umsetzung des Bebauungsplanes „Zelgle III“.

Dabei entstehen vorwiegend Kosten für die Erschließung. Ein Teil dieser Kosten kann über Erschließungsbeiträge beziehungsweise Kostenaufschläge auf die Grundstückspreise wieder eingenommen werden.

Der Bebauungsplan soll Grundlage für die Grenzregelung und die Erschließung sowie für die Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für Grundstücke werden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.



Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

9. Kosten

Auf der Grundlage des Entwurfes wurden folgende Kosten zur Erschließung des neuen Baugebietes „Zelgle III“ geschätzt:

1.	Straßenerstellung einschl. Straßenbeleuchtung	ca. 114.000,00 EUR
2.	Kanalisation - Trennsystem	ca. 77.000,00 EUR
3.	Wasserversorgung einschl. Löschwasserentsorgung	ca. 30.000,00 EUR
1.- 3. Baukosten gesamt		ca. 221.000,00 EUR

Wutöschingen, den 22.09.2011

G. Eble
Bürgermeister



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

für den im Lageplan durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich. In Ergänzung zur Planzeichnung (vgl. Lageplan, Blatt 2) wird folgendes festgesetzt:

**I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 (1) BauGB**

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 (1) BauGB i.V.m §§ 1-15 BauNVO

Im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes „Im Zelgle III“ wird folgende Nutzung festgesetzt:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

gem. § 4 BauNVO

1.1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Gaststätten nicht zulässig.

1.1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Tankstellen nicht zulässig.

1.2 Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

1.3 Grünflächen

gem. § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB

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

gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

1.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB

**1.6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stütz-
mauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers
erforderlich sind**

§ 9 (1) Nr. 26 und (6) BauGB

**1.7 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere
bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder
bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen
gegen Naturgewalten erforderlich sind**

§ 9 (5) Nr. 1 und (6) BauGB

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 16 und 19 BauGB

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl und die Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze im Lageplan (vgl. Lageplan Blatt 2) bestimmt. Maximal sind zwei Vollgeschosse zulässig.



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

- 3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
gem. § 9 (3) BauGB**
 - 3.1 Die höhenmäßige Festlegung der Gebäude erfolgt über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf OK FFB EG = m ü.NN (vgl. Lageplan Blatt 2). In der Baureihe entlang des Mühlkanals wird zwischen Gebäude mit Keller und Gebäude ohne Unterkellerung unterschieden (vgl. Lageplan Blatt 2 und Schemaschnitt Blatt 3).
 - 3.2 Die Gebäudehöhe wird durch die maximale Traufhöhe mit TH max. + 4,60 / 5,60m in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung (vgl. Schemaschnitt Blatt 3) bestimmt.
- 4. BAUWEISE
gem. § 22 BauNVO**
 - 4.1 Als Bauweise ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
 - 4.2 Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
- 5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
gem. § 23 BauNVO**
 - 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gem § 23 BauNVO bestimmt (vgl. Lageplan Blatt 2).
- 6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen
gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
 - 6.1 Angesichts sparsamer Erschließungsflächen im Verhältnis zu den hohen Verdichtungsmöglichkeiten durch die überbaubaren Grundstücksflächen ist zur Vermeidung von gegenseitigen Beeinträchtigungen sowie zur Wahrung des Gebietscharakters eine Beschränkung der Wohnungen städtebaulich erforderlich. Im Bereich der Neubebauung (WA) sind max. 2 Wohnungen je Einheit zulässig.
- 7. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
 - 7.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Vorgabe der First- bzw. Gebäuderichtung im Lageplan (Blatt 2) festgesetzt.
 - 7.2 Zur Optimierung der Gebäudestellung im Gelände sowie zur Optimierung der Gebäude bezüglich der Versorgung von Solar-energie ist eine Abweichung von max. 10° zulässig.
- 8. VON DER BEBAUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB**
 - 8.1 Bei den ausgewiesenen Flächen handelt es sich um freizu-
haltende Sichtdreiecke an den Einmündungen übergeordneter
Erschließungsstraßen.



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

9. NEBENANLAGEN

gem. § 14 BauNVO

- 9.1 Außerhalb der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nur zulässig, wenn es sich nicht um Gebäude i.S.v. § 2 (2) LBO handelt. Maximale Abmessungen:
- Grundfläche 4,00 / 4,00m
- 9.2 Der Mindestabstand für Nebenanlagen aller Art zu öffentlichen Verkehrsflächen ist auf 3,50m festgesetzt.
- 9.3 Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

10. GARAGEN; CARPORTS UND STELLPLÄTZE

gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO

- 10.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

11. FLÄCHEN FÜR LEITUNGSRECHTE (LR)

gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- 11.1 Im Bebauungsplan (vgl. Lageplan Blatt 2) sind innerhalb der privaten Grundstücke bereichsweise Flächen für Leitungsrechte zu Gunsten verschiedener Versorgungsträger (VT) festgesetzt (vgl. Planeintrag). Dazu zählen:
- KA = Entwässerung (SK, RK)
 - WV = Wasserversorgung
 - TK/TV = Telekommunikation / Television
 - ST = Stromversorgung / Straßenbeleuchtung
 - GAS = Gasversorgung
- 11.2 Die mit Leitungsrecht belegten Flächen sind nicht bebaubar. Es darf keine Beeinträchtigung, Gefährdung oder Beschädigung der Leitungen auftreten, die Zugänglichkeit muss jederzeit gewährleistet sein.



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**
Fortsetzung...

**II. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND FREI-
FLÄCHENGESTALTUNG**
gem. § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 a) und b) BauGB

1. ALLGEMEINE GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.1 Bodenschutz

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Gemäß DIN 18915 ist der Oberboden abzuschieben, zu lagern, ggf. wieder einzubauen oder fachgerecht zu entsorgen.

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.

1.2 Schutzzone längs Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume und Sträucher sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt in einem Abstand von 2,50 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Nachträgliche Leitungen sind im genannten Abstand an den Gehölzen vorbeizuführen.

1.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei den Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher und Hecken) sind die geltenden Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes von Baden – Württemberg zu beachten.

2. GEWÄSSERRANDSTREIFEN

2.1 Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist die Errichtung von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen (z.B. Kompost, Zäune usw.) sowie die Rodung der bestehenden Gehölze untersagt.

2.2 Der Gewässerrandstreifen muss unverändert erhalten bleiben, Aufschüttungen sind nicht zulässig. Die Zugänglichkeit zum Mühlkanal muss (auch zur Wartung und Unterhaltung mit Pflegemaschinen, -geräten) jederzeit gewährleistet sein.

2.3 Der Gewässerrandstreifen ist als Bautabuzone ausgewiesen und darf nicht für Lagerflächen, Baustraßen etc. genutzt werden. Auch sonstige Eingriffe während der Bauzeit sind untersagt.

2.4 Neupflanzungen innerhalb des Gewässerrandstreifens sind mit der Kanaleigentümergeinschaft abzustimmen, es dürfen ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzenliste im Umweltbericht (vgl. Anhang 2) verwendet werden.

3. PFLANZGEBOTE

gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

3.1 In den privaten Grundstücken entlang der Straße „Im Zelgle“ sind pro Grundstück jeweils zwei Bäume (mittelgroße Obst- oder Laubbäume) zu pflanzen. In den privaten Grundstücken entlang des Mühlkanals hat die Pflanzung jeweils eines Baumes (mittelgroßer Obst- oder Laubbaum) zu erfolgen. Die Standorte sind frei wählbar.



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

- 3.2 Bei zusammenhängenden Stellplatzflächen ist je angefangene vier Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum in eine zu begrünende Baumscheibe (Größe mind. 2,0 m x 2,0 m) zu pflanzen und gegen Befahren zu schützen.

4. BEPFLANZUNG

4.1 Pflanzarten

Zur Bepflanzung der Grundstücke sind gemäß Pflanzliste im Umweltbericht heimische, standortgerechte Laubgehölze (Laubbäume II. Ordnung, Obstbäume, Sträucher) zu verwenden. Koniferen sind nicht zulässig.

4.2 Mindestpflanzqualitäten

Private Grünflächen:

Laubbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

Obstbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

Öffentliche Grünflächen/ Kompensationsmaßnahmen:

Laubbäume: Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Obstbäume: Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Heister: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 – 150 cm

Sträucher: Strauch, verpflanzt im Container, Höhe: 60 – 100 cm

4.3 Zeitpunkt der Pflanzungen/ Pflege

Private Grünflächen

Die durch die Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude herzustellen. Alle Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen.

5. AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

A1: Umwandlung einer intensiven Ackerfläche in Hausgärten.

A2: Pflanzung standortgerechter einheimischer Bäume innerhalb des Planungsgebietes.

E1: Pflanzung von 10 Kopfweiden entlang des Rohrbaches und Extensivierung eines 5m breiten Grünlandstreifes.

M1: Förderung der Eigendynamik des Rohrbaches durch das Einsetzen von Störsteinen.

M2: Entfernen eines Durchlassbauwerkes im Rohrbach zur Wiederherstellung der Gewässerdurchgängigkeit.



Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE gem. § 9 (6) BauGB

1. PLANVORLAGE

In den Bauantragsunterlagen sind folgende Eintragungen bzw. Angaben zwingend vorzugeben:

- 1.1 Eintrag des bestehenden und des geplanten Geländeverlaufes in allen Gebäudeschnitten und Ansichten (entlang der Umfassungswände).
- 1.2 Darstellung der bestehenden oder geplanten Höhen der zugeordneten Erschließungsstraße in allen Gebäudeschnitten und Ansichten.
- 1.3 Bei an der Grundstücksgrenze zusammen gebauten Gebäuden oder Garagen ist die jeweils zuerst erstellte Bebauung zur besseren Beurteilung in der nachfolgenden Planung maßstäblich mit darzustellen.

2. Denkmalschutz (Hinweis)

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79093 Freiburg, Tel.: 0761/208-3570, Fax. 0761/208-3599 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Dies trifft auch dann zu, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3. Geotechnik (Hinweis)

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau empfiehlt zu den Bauarbeiten ein privates Ingenieurbüro als Gutachter für die Gründungsberatung in Anspruch zu nehmen.

4. Bauen im Grundwasser und Überflutungsgebiet (Hinweis)

- 4.1 Auf die Gefahr von hoch anstehendem Grundwasser bei außergewöhnlichen Abflussereignissen wird hingewiesen. Eingriffe in das Grundwasser bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 8 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) in Verbindung mit § 3 WHG.
- 4.2 Der konstruktive Schutz eines Bauwerks muss durch den Bauherrn erfolgen, eine Broschüre über geeignete Maßnahmen ist im Landratsamt Waldshut erhältlich.

Wutöschingen, den 22.09.2011

G. Eble
Bürgermeister

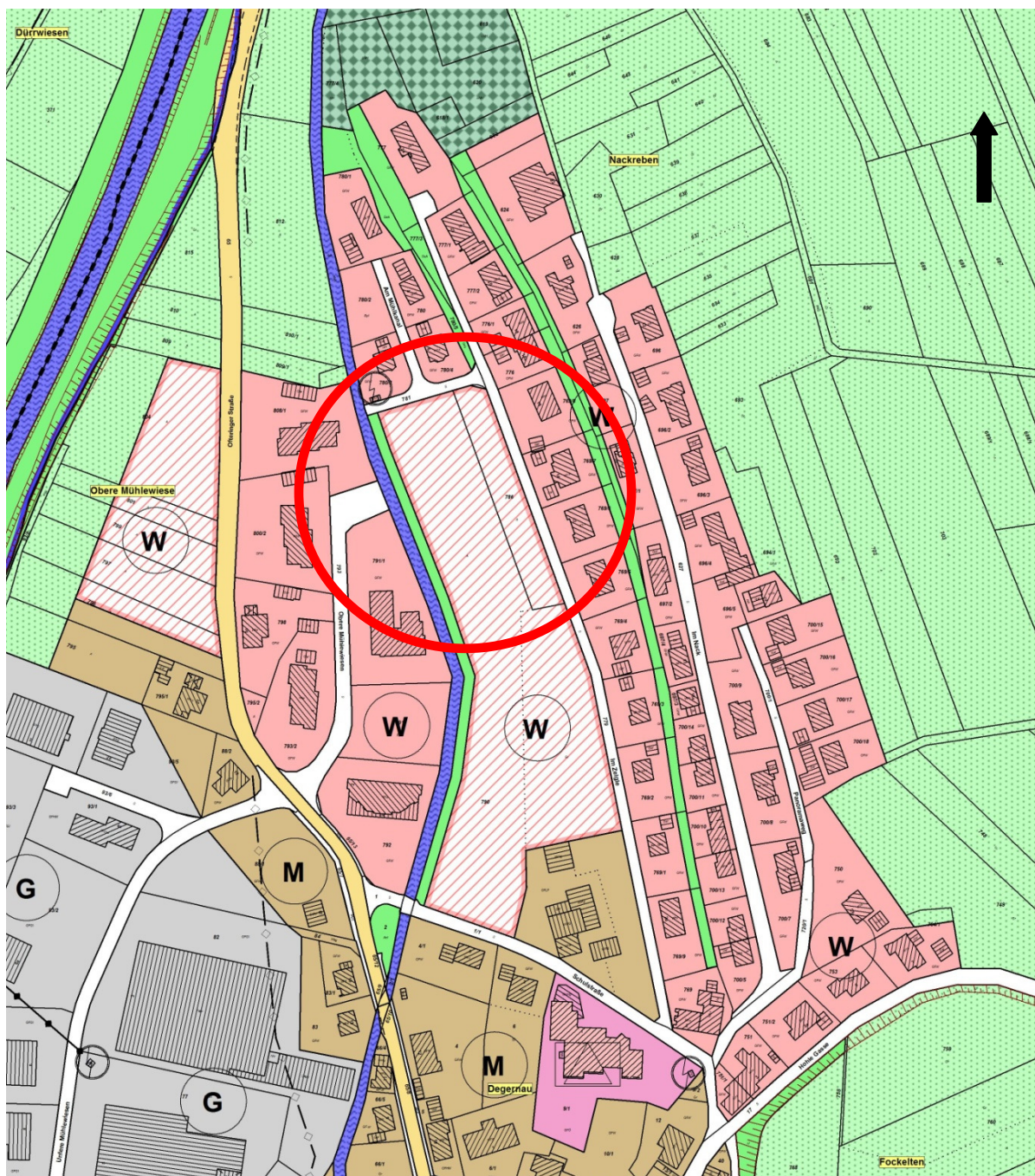


**Teil D
PLANTEIL**

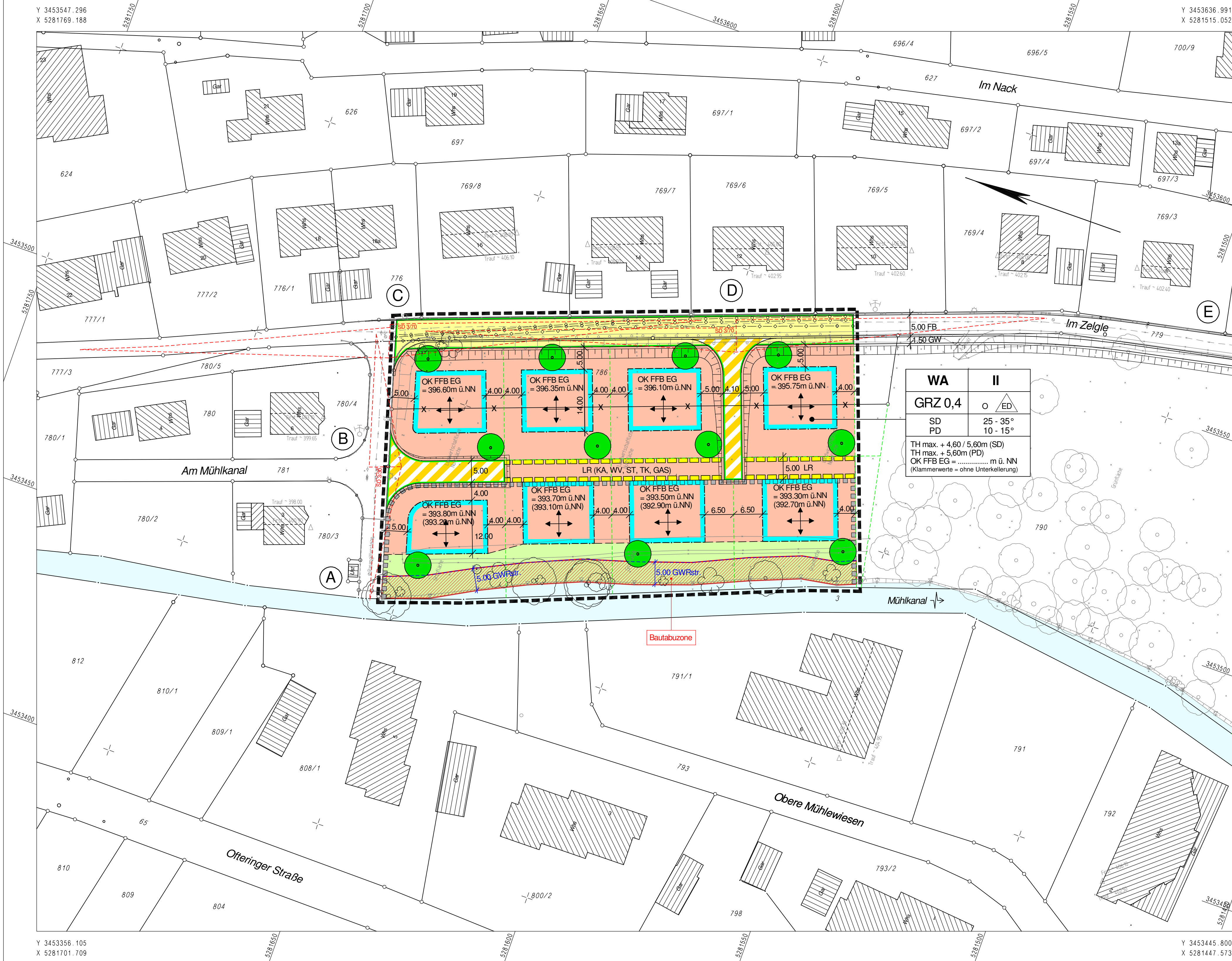
- | | | |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| 1. Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. Lageplan | (Blatt 2) | M 1:500 |
| 3. Schemaschnitt | (Blatt 3) | M 1:200 |
| 4. Gestaltungsplan | (Blatt 4) | M 1:500 |



**Auszug aus dem Flächennutzungsplan
der VVG „Wutöschingen - Eggingen“, genehmigt am 03.07.2006**



(Darstellung unmaßstäblich)



Zeichenerklärung:

Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90 vom 18.12.1990

ALLGEMEIN :

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- WEGFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORSCHLAG)
- BESTEHENDE GEBÄUDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
§ 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

NUTZUNGSSCHABLONE:

WA	II	BAULICHE NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
GRZ 0,4	o	GRUNDFLÄCHENZAHL.	BAUWEISE
SD	25 - 35°	DACHFORM	DACHNEIGUNG
PD	10 - 15°		
TH max. + 4,60 / 5,60m (SD)			
TH max. + 5,60m (PD)			
OK FFB EG = m ü. NN			
..... m ü. NN			

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

- OFFENE BAUWEISE
- BAUGRENZE
- FIRST - BZW. GEBÄUDERICHTUNG

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG

- STRASSENABGRENZUNGSLINIE
- GEHWEG
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- STRASSENABGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHEN
BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

**HAUPTVERSORGUNGS- UND
HAUPTABWASSERLEITUNGEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

- UNTERIRDISCH

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauBG

- PRIVATE, NICHT ÜBERBAUBARE GRÜNFLÄCHE

**NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ,
ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- ANPFLANZEN BÄUME
(FREIE STANDORTWAHL)
- ERHALTEN GEBÜSCH
- BAUTABUZONE
- ERHALTEN BÄUME

SONSTIGE PLANZEICHEN

- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN
ZU BELASTENDE FLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN,
DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
- FLÄCHEN FÜR AUFSCÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN
UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG
DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND.
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG
BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN AUSSERE
EINWIRKUNGEN ODER BEI DENEN BESONDERE BAULICHE
SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN
ERFORDERLICH SIND
§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANES
§ 9 Abs. 7 BauGB

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	28.02.2011
Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	28.02.2011
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	17.03.2011
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	vom	28.03.2011 bis 27.04.2011
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	01.04.2011 bis 30.04.2011
Beschluss über die Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	30.05.2011
Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am	16.06.2011
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	27.06.2011 bis 26.07.2011
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	12.09.2011
Rechtskraft (§ 10 BauGB) durch Bekanntmachung	am	22.09.2011

Gemeinde Wutöschingen



**OT Degernau
Bebauungsplan "Zelgle III"**

Endgültige Fassung vom 02.09.2011

LAGEPLAN

M 1:500

Blatt 2

79793 Wutöschingen, den 22.09.2011

G. Eble, Bürgermeister

planungsbüro + vermessungsbüro
ernst kaiser
daimlerstraße 15
79761 wt-tiengen
tel. 07741/9211-0
fax. 07741/9211-22



wt-tiengen, den 22.09.2011

Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1014

Plan: 10-5_LP500.ppt

Plott: 10-5_LP500.pdf

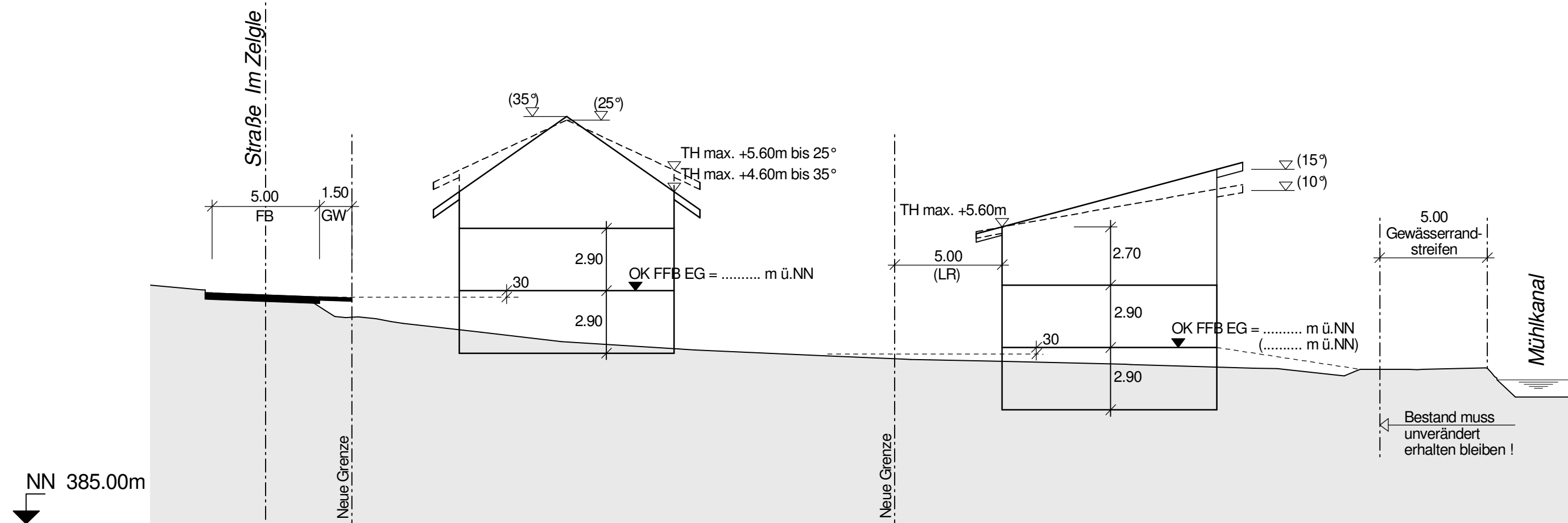
Größe: 0.42m²

Schemaschnitt M 1:200

WA	II
GRZ 0,4	○ 
SD	25 - 35°
PD	10 - 15°
TH max. + 4,60 / 5,60m (SD) TH max. + 5,60m (PD) OK FFB EG = m ü. NN (Klammerwerte = ohne Unterkellerung)	

Satteldach 25-35°

Pulldach 10-15°



Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschuß (§ 2 BauGB)	am	28.02.2011		
Beschluß zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	28.02.2011		
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	17.03.2011		
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	vom	28.03.2011	bis	27.04.2011
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	01.04.2011	bis	30.04.2011
Beschluß über die Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	30.05.2011		
Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am	16.06.2011		
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	27.06.2011	bis	26.07.2011
Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB)	am	12.09.2011		
Rechtskraft (§ 10 BauGB) durch Bekanntmachung	am	22.09.2011		



OT Degernau Bebauungsplan "Zelgle III"

Endgültige Fassung vom 02.09.2011

SCHEMASCHNITT	M 1:200
---------------	---------

Blatt 3

79793 Wutöschingen, den 22.09.2011

G. Eble, Bürgermeister

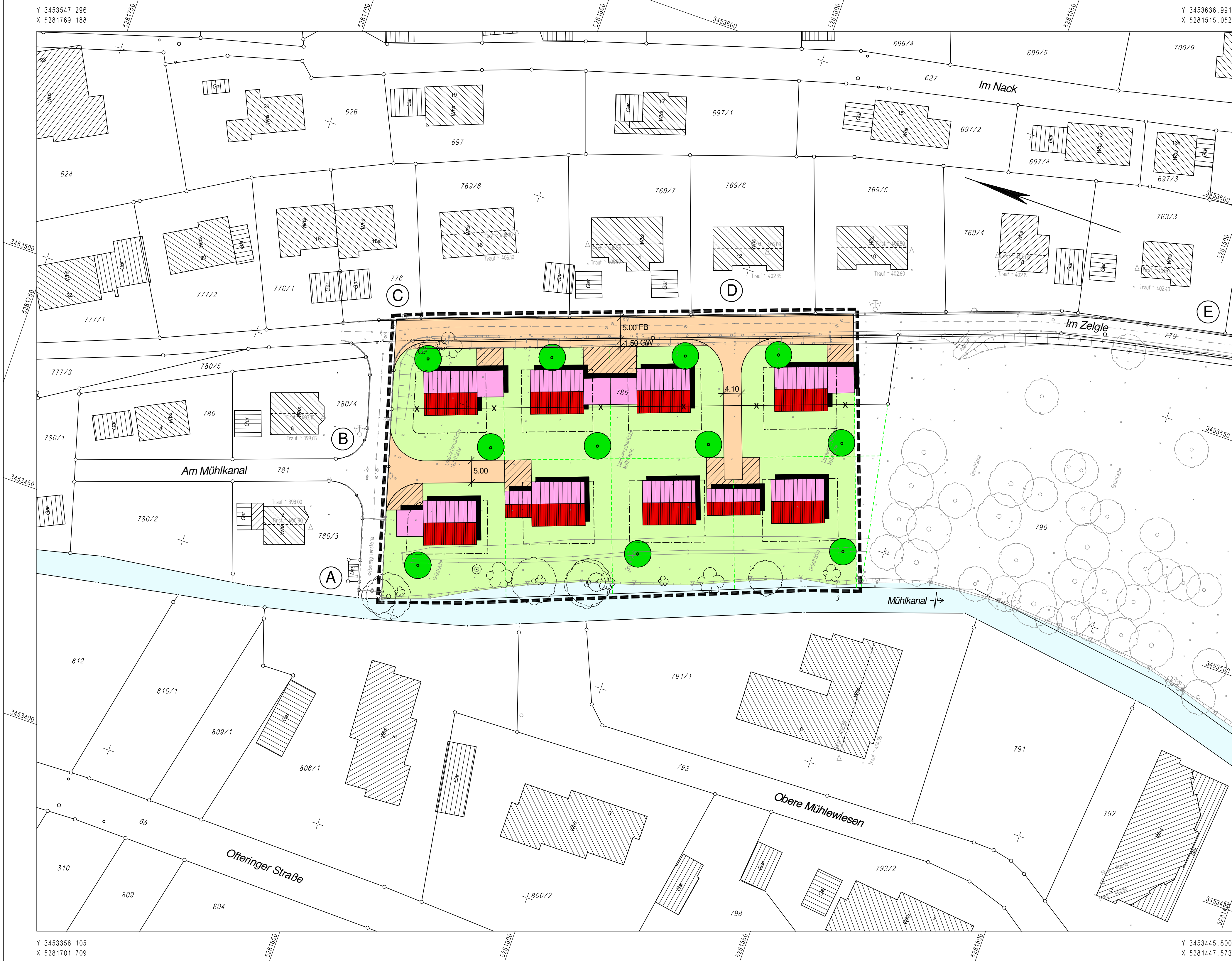
planungsbüro + vermessungsbüro
ernst kaiser
daimlerstraße 15
79761 wt-tiengen
tel. 07741/9211-0
fax. 07741/9211-22



wt-tiengen, den 22.09.2011

Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1014	Plan: 10-5_Schemaschnitt.plt	Plott: 10-5_Schemaschnitt.pdf	Größe: 0.23m²
---------------	------------------------------	-------------------------------	---------------



Zeichenerklärung:

Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90 vom 18.12.1990

ALLGEMEIN :

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- WEGFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORSCHLAG)
- BESTEHENDE GEBÄUDE

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

- BAUGRENZE

VERKEHRSLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG

- GEHWEG
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN
- HOFPLATZ / ZUFABRT (BEISPIEL NACHRICHTLICH)
- GEPLANTE GEBÄUDE (VORSCHLAG)
- GEPLANTE GARAGE (VORSCHLAG)
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE

NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ,
ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- ANPFLANZEN BÄUME (FREIE STANDORTWAHL)
- ERHALTEN GEBÜSCH
- ERHALTEN BÄUME

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICH GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANES
§ 9 Abs. 7 BauGB

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschuß (§ 2 BauGB)	am	28.02.2011
Beschluß zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	28.02.2011
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	17.03.2011
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	vom	28.03.2011 bis 27.04.2011
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	01.04.2011 bis 30.04.2011
Beschluß über die Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	30.05.2011
Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am	16.06.2011
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	27.06.2011 bis 26.07.2011
Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB)	am	12.09.2011
Rechtskraft (§ 10 BauGB) durch Bekanntmachung	am	22.09.2011

Gemeinde Wutöschingen



OT Degernau
Bebauungsplan "Zelgle III"

Endgültige Fassung vom 02.09.2011

GESTALTUNGSPLAN M 1:500 Blatt 4

79793 Wutöschingen, den 22.09.2011

G. Eble, Bürgermeister

planungsbüro + vermessungsbüro
ernst kaiser
daimlerstraße 15
79761 wt-tiengen
tel. 07741/9211-0
fax. 07741/9211-22



wt-tiengen, den 22.09.2011

Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1014 Plan: 10-5_GP500.pt Plott: 10-5_GP500.pdf Größe: 0.42m²



Zeichenerklärung:

Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90 vom 18.12.1990

ALLGEMEIN :

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- WEGFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORSCHLAG)
- BESTEHENDE GEBÄUDE

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

- BAUGRENZE

VERKEHRSLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG

- GEHWEG
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN
- HOFFPLATZ / ZUFABRT (BEISPIEL NACHRICHTLICH)
- GEPLANTE GEBÄUDE (VORSCHLAG)
- GEPLANTE GARAGE (VORSCHLAG)
- PRIVATE GRÜNLÄCHE

NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ,
ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- ANPFLANZEN BÄUME (FREIE STANDORTWAHL)
- ERHALTEN GEBÜSCH
- ERHALTEN BÄUME

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHN GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANES
§ 9 Abs. 7 BauGB

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschuß (§ 2 BauGB)	am	28.02.2011
Beschluß zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	28.02.2011
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	17.03.2011
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	vom	28.03.2011 bis 27.04.2011
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	01.04.2011 bis 30.04.2011
Beschluß über die Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	30.05.2011
Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am	16.06.2011
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	27.06.2011 bis 26.07.2011
Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB)	am	12.09.2011
Rechtskraft (§ 10 BauGB) durch Bekanntmachung	am	22.09.2011

Gemeinde Wutöschingen



OT Degernau
Bebauungsplan "Zelgle III"

Endgültige Fassung vom 02.09.2011

GESTALTUNGSPLAN M 1:500 Blatt 4a

79793 Wutöschingen, den 22.09.2011

G. Eble, Bürgermeister

planungsbüro + vermessungsbüro
ernst kaiser
daimlerstraße 15
79761 wt-tiengen
tel. 07741/9211-0
fax. 07741/9211-22



wt-tiengen, den 22.09.2011

Entwurf und Planfertigung



**Teil E
UMWELT-
BERICHT**



**Örtliche Bauvorschriften zum
Bebauungsplan
„Zelgle III“
im OT Degernau**

1. Fertigung
Endgültige Fassung vom 02.09.2011



kaiser

planungsbüro + vermessungsbüro k a i s e r
daimlerstraße 15, 79761 wt-tiengen, tel.: 07741 / 9211-0, fax: 9211-22



Inhaltsverzeichnis zu den örtlichen Bauvorschriften

A. SATZUNG

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften



Teil A
SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen hat die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zelgle III“ im Ortsteil Degernau unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 12.09.2011 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

BauGB Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542).

PlanzV 90 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Landesrecht

LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416).

GemO Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 9. Nov. 2010 (GBl. S. 793).

§ 1
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend den Festsetzungen im Lageplan (Bl. 2).



**Teil A
SATZUNG**

Fortsetzung...

**§ 2
BESTANDTEILE DER SATZUNG**

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- I. Textliche Festsetzungen i.d.F. vom 02.09.2011
zu den örtlichen Bauvorschriften

**§ 3
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

**§ 4
INKRAFTTRETEN**

Die örtlichen Bauvorschriften treten zusammen mit dem Bebauungsplan durch die ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Wutöschingen, den 22.09.2011

G. Eble
Bürgermeister



**Teil B
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

**I. ÖRTLICHE BAUVORVORSCHRIFTEN
gem. § 9 (4) BauGB und 74 LBO**

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE

1.1 DÄCHER

1.1.1 DACHFORM - DACHNEIGUNG

Zulässig sind nur Sattel- und Pultdächer.

Folgende Dachneigungen sind verbindlich:

Satteldächer: mind. 25°, max. 35°

Pultdächer: mind. 10°, max. 15°

Die maximale Dachneigung der Nebengebäude darf die des Haupthauses nicht überschreiten. Nebengebäude wie Garagen, Carports, überdachte Müll- und Containerstandorte können alternativ mit Flachdächern versehen werden. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

1.1.2 DACHGAUBEN und DAUAUFBAUTEN

Für Dachgauben und Dachaufbauten ist die Satzung vom 09.07.1991, genehmigt durch das Landratsamt Waldshut am 10.07.1991 gültig.

1.2 OBERFLÄCHEN

Stark reflektierende oder glänzende Materialien (Kunststoffe, polierte Metalle, Bleche, Aluminium, etc.) sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Anlagen zur Alternativenenergie.

2. STELLPLÄTZE

Auf Grund steigender Mobilität allgemein und dem äußerst begrenzten Angebot an Verkehrsflächen im B-Plangebiet „Zelgle III“ insgesamt wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) erhöht:

- | | |
|---------------------------------------|-------------------|
| 1. bis 150 m ² Wohnfläche | auf 2 Stellplätze |
| 2. über 150 m ² Wohnfläche | auf 3 Stellplätze |

3. GAS- UND ÖLBEHÄLTER

Gas- und Ölbehälter dürfen nicht frei aufgestellt werden. Die Behälter sind alternativ im Gebäude, in einem Anbau am Gebäude oder unterirdisch einzubauen.

4. GEBÄUDE UND GARAGEN AUF GRUNDSTÜCKSGRENZEN

An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Doppelhäuser, Garagen oder sonstige Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Ausbildung der Traufe einheitlich zu gestalten. Material und Farbe sind aufeinander abzustimmen.



**Teil B
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

5. ANTENNEN

Empfohlen wird die Nutzung der leistungsfähigen TV-Kabelversorgung der Primacom. Alternativ sind Parabolantennen zulässig, sofern sie einen Durchmesser von max. 1,00m nicht überschreiten.

6. EINFRIEDIGUNGEN

Durchgängig geschlossene Einfriedigungen sind nicht zulässig. Einfriedigungen dürfen maximal 1,20m hoch sein. Sämtliche Einfriedigungen sind in einem Abstand von mind. 1,0m zu den öffentlichen Erschließungsflächen zu errichten. Der Abstand dient der besseren verkehrlichen Übersicht und ist gleichzeitig Verfügungsfläche für den Winterdienst. Einfriedigungen sind im Bereich des 5,00 m breiten Gewässer-
randstreifens nicht zugelassen.

7. FREIFLÄCHEN

- 7.1 Bei Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.
- 7.2 Befestigungen von Zufahrten, Vorplätzen, Stellplätzen und Lagerflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge (z.B. wassergebundene Decken, Kiesdecken, Schotterrasen, Rasenpflaster) festgesetzt.
- 7.3 Alle übrigen Freiflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze genutzt werden, als Grün- und/oder Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 7.4 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist das erforderliche Lichtraumprofil (Höhe analog dem Bordstein, Abstand = 0,50m gemessen von Vorderkante Bordstein) grundsätzlich von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

8. REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Im Baugebiet „Zelgle III“ wird festgesetzt, dass das als unbelastet geltende Niederschlagswasser der Dachflächen in geeigneten Behältern (Zisternen) zu sammeln und zu bewirtschaften ist (z.B. zur Bewässerung der Grün- und Gartenflächen, Regenrückhaltung, gedrosselter Ablauf zur Kanalisation etc.).

Die Bemessung, die bauliche Ausbildung und der Betrieb der Zisternen haben entsprechend den Vorgaben zur Regenwassernutzung der Gemeinde Wutöschingen, in ihrer aktuellsten Fassung, zu erfolgen. Die Vorgaben sind mit den „Förderrichtlinien für den Betrieb einer Zisterne mit Wasserentnahmestellen“ festgeschrieben.



**Teil B
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

9. ABFALLBEHÄLTER

Bewegliche Abfallbehälter, welche dauerhaft außerhalb von Gebäuden aufgestellt werden, müssen durch Abpflanzung mit Sträuchern oder alternativem Sichtschutz (z.B. Ummauerung) zum öffentlichen Straßenraum abgeschirmt werden.

Wutöschingen, den 22.09.2011

G. Eble
Bürgermeister