


Gemeinde
WUTÖSCHINGEN
... lebenswert



Ortsteil Horheim

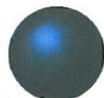
Bebauungsplan „Brühl / Oberfeld“

03. Fertigung

Genehmigt

02. JAN. 2002

Landratsamt Waldshut
- Baurechtsamt -



kaiser

planungsbüro + vermessungsbüro
daimlerstraße 15, 79761 waldshut-tiengen, tel.: 07741 / 9211-0, fax: 07741 / 9211-22
O:\OFFICE\word\Projekte\00\0039-BPlan\DoK\104_TB-BP.doc



Genehmigt

02.03.2002



Waldshut
-Bezirksamt-

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

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) | M 1:5.000 |
| 2. | Bebauungsplan | (Blatt 2) | M 1:1.000 |
| 3. | Schnitt 1 - 1 | (Blatt 3) | M 1:1.000 |
| | Schnitt 2 - 2 | (Blatt 4) | M 1:1.000 |



02.11.2001
Waldshut
- Baurechtsamt -

Teil A SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen hat den Bebauungsplan zur Erweiterung des Gewerbegebietes im Gewann „Brühl / Oberfeld“ im OT Horheim unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 05.11.2001 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

- BauGB** Baugesetzbuch i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998 S. 137).
- BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466, 479).
- BnatSchG** Bundes-Naturschutzgesetz vom 26.08.1998 (BGBl. I S. 2481), gültig i. d. F. der Bekanntmachung, 29. 08. 1998.
- PlanzV 90** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58).

Landesrecht

- LBO BW** Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 19.12.2000 (GBl. vom 28.12.2000, S. 760).
- GemO BW** Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. vom 15.09.2000, S. 581).

§ 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:

1. Lageplan (Bl. 2) i.d.F. vom 05.11.2001
2. Textliche Festsetzungen i.d.F. vom 05.11.2001

Beigefügt sind:

3. Flächennutzungsplan (Auszug) (Bl. 1) i.d.F. vom 31.05.2000
4. Begründung i.d.F. vom 05.11.2001
5. Schnitte (Bl. 3-4) i.d.F. vom 05.11.2001
6. Lageplan Erschließung Verkehrsanlagen i.d.F. vom 05.11.2001

§ 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 "Untergrün / Graswies" genehmigt am 24.11.72 / 09.11.95 wird mit Inkrafttreten dieser Satzung im Überlagerungsbereich (vgl. grün markierte Fläche in der Anlage zur Satzung) außer Kraft gesetzt.



Teil A
SATZUNG

Fortsetzung...

§ 5
INKRAFTTRETEN

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

Wutöschingen, den 05.11.2001

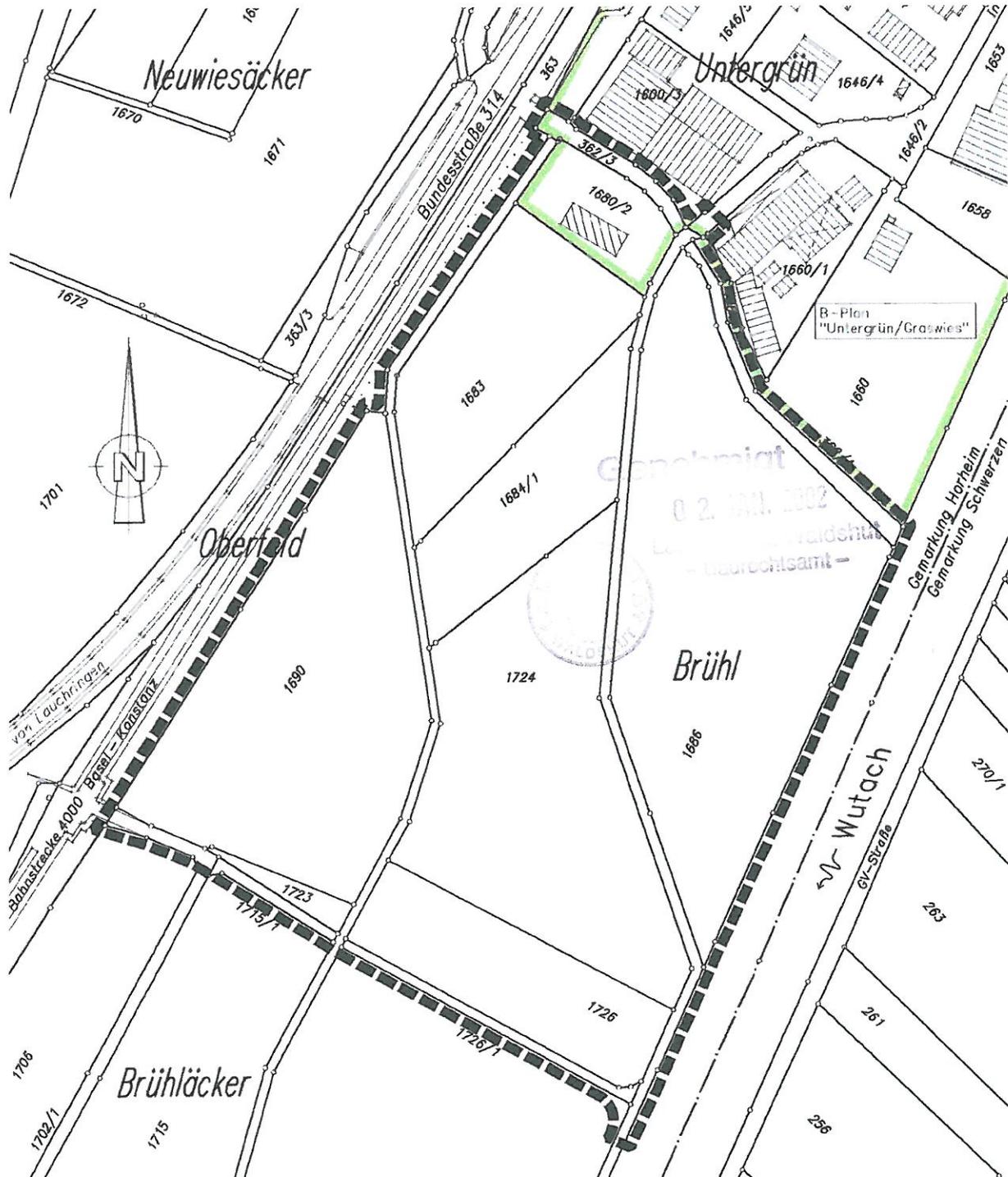



Georg Eble
Bürgermeister





**Anlage zur Satzung
Grenzen des Bebauungsplanes - Überlagerungsbereich
Lageplanausschnitt M 1: 2.500**





Genehmigt

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

02.11.11 Seite 1

Teil B BEGRÜNDUNG

1. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen hat am 25.10.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Brühl / Oberfeld“ zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Untergrün / Graswies“ im Ortsteil Horheim gemäß §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die gewerblichen Baulandflächen der Gemeinde Wutöschingen im bestehenden Gewerbegebiet „Untergrün/Graswies“ im Ortsteil Horheim sind erschöpft.

Die Bewertung der bestehenden Freiflächen, der bestehenden Bebauung, der vorhandenen Infrastruktur sowie den Vorgaben aus der Topographie lässt sehr schnell erkennen, dass im Ortsteil Horheim keine alternativen Gewerbeflächen zur Verfügung stehen bzw. zur Verfügung gestellt werden können.

Auch in anderen Ortsteilen der Gemeinde Wutöschingen sind keine freien Gewerbeflächen mehr vorhanden.

Begründet auf den hervorragenden Standort mit kürzesten Anbindungen an eine leistungsfähige, überregionale Verkehrsinfrastruktur mehrert sich zunehmend das Interesse an erschlossenem gewerblichem Bauland im Ortsteil Horheim.

Gleichzeitig erheben bereits ansässige Betriebe Anspruch auf kurzfristig zur Verfügung stehende Expansionsflächen.

Mit der Ausweisung neuer Bauflächen und der damit verbundenen Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes wird somit dem dringenden, kurzfristigen Bedarf an Expansionsflächen für bereits ansässige Betriebe Rechnung getragen. Gleichzeitig soll ansiedlungsbereiten Neubetrieben entsprechende Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt werden können.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes „Brühl / Oberfeld“ ist die Schaffung von Verfügungsflächen für Betriebe, welche an ihrem derzeitigen Standort in den Kernorten keine Erweiterungsmöglichkeit haben.

Nach Regionalplan 2000 ist der Ortsteil Horheim innerhalb der Gemeinde Wutöschingen zum Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe bestimmt. Die Fläche zum o.g. B-Plan ist deshalb im aktuellen Regionalplan als geplante Siedlungsfläche für Gewerbe und Industrie ausgewiesen.



Geschmied
02.11.2002

Teil B BEGRÜNDUNG

Zur Entwicklung des Gewerbestandortes Horheim wurden im Vorfeld umfangreiche Untersuchungen durchgeführt und in einem Entwicklungskonzept zusammen gefasst. Der Bebauungsplan „Brühl / Oberfeld“ basiert auf der Grundlage dieses vom Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen am 23.10.2000 bestätigten Konzeptes.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung bestehender, sowie die Ansiedlung neuer Produktions- und Dienstleistungsbetriebe geschaffen.

Resultierend daraus werden neue Arbeitsplätze mit dem Ziel geschaffen, den gegenwärtig vorhandenen Beschäftigungsgrad anzuheben und dadurch das Auspendlerpotential zu verringern. Durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben soll zudem die Versorgungslage für die Gemeinde Wutöschingen nachhaltig verbessert werden.

Die neuen Baulandflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches zum Bebauungsplan „Brühl / Oberfeld“ müssen den vielfältigsten Bedürfnissen der zu erwartenden möglichen Betriebsstrukturen Rechnung tragen.

Die unterschiedlichen Bauabsichten und Flächenbedürfnisse setzen im Hinblick auf die auszuweisenden überbaubaren Grundstücksflächen und das zulässige Maß der baulichen Nutzung ein hohes Maß an Flexibilität und Reversibilität voraus.

Auf die Festlegung von Baulinien als „harte Kanten“ wurde verzichtet. Die städtebauliche Akzentuierung erfolgt durch die räumliche Gliederung des Gewerbegebietes. Durch die Ausweisung von Baugrenzen als „weiche Kanten“ in den ausgewiesenen Grundstücksbereichen wird eine auf den jeweiligen Betriebsablauf abgestimmte, in die Zukunft orientierte, entwicklungsfähige Nutzung ermöglicht.

Die geplante verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes gewährleistet in Verbindung mit der vorgesehenen, flexiblen Flächenparzellierung die Erfüllung unterschiedlichster Bauwünsche sowohl für kleinere als auch für größere und große Betriebe.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Unter Berücksichtigung der gebotenen Flächensparsamkeit kann eine funktions- und bedarfsgerechte Verteilung der Baumassen sichergestellt werden.

Das in einem Gewerbegebiet notwendige betriebsbezogene Wohnen erfordert die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse. Die auch unter diesem Gesichtspunkt ausgewählten Festsetzungen ermöglichen durch eine flexible Verteilung der Baumassen eine Wohnsituation, welche auch vom Produktionsablauf abgekehrt sein kann.

Die mögliche Ergänzung des gewerblichen Produktions- und Dienstleistungsangebotes durch Freizeit- und Versorgungseinrichtungen, Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe wirkt sich positiv aus und steigert die Attraktivität des Gewerbegebietes nicht nur für den Endverbraucher.

3. Flächennutzungsplan

Im derzeit noch gültigen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Unteres Wutachtal ist das Gebiet zum Bebauungsplan „Brühl / Oberfeld“ noch als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

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

Begründet auf den derzeit noch nicht abschätzbaren Zeitaufwand zum Neuaufstellungsverfahren mit den beteiligten Verbandsgemeinden ist der Flächennutzungsplan projektbezogen im Parallelverfahren anzupassen.

Die zügige Realisierung des Gewerbegebietes „Brühl / Oberfeld“ ist der Gemeinde Wutöschingen ein dringendes Anliegen. Die Freistellung von der Genehmigungspflicht des o.g. B-Planes ist begründet auf den zeitlich nicht absehbaren Verfahrensablauf zur Fortschreibung des FNP nicht gegeben.

Für den o.g. B-Plan ist die Genehmigung einzuholen.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

4. Planungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes schließt im Norden an das bestehende Gewerbegebiet „Untergrün / Graswies“ im Ortsteil Horheim an.

Das Planungsgebiet zum B-Plan „Brühl / Oberfeld“ liegt auf Gemarkung Horheim der Gemeinde Wutöschingen.

Es wird im Norden durch das bebaute Grundstück (Flst.Nr. 1680/2), den Mühlkanal (Flst.Nr. 362/4) und im Süden durch einen bestehenden Wirtschaftsweg (Flst.Nr. 1702/1, 1715/1 und 1726/1) begrenzt.

Im Westen bildet die Bahnstrecke 4403 Lauchringen - Weizen (Flst.Nr. 363), im Osten die Wutach (Flst.Nr. 112) die Abgrenzung des B-Planbereiches.

Der räumliche Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Brühl / Oberfeld“ umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Horheim

Flurstück Nr.	1680/2	(Teilfläche)	179 m ²	
	1661	(Teilfläche)	1.784 m ²	(Weg)
	362/4		964 m	(Mühlkanal)
	1686		18.504 m ²	
	1683		7.272 m ²	
	1684/1		5.130 m ²	
	1724		13.653 m ²	
	1726		5.270 m ²	
	1726/1		566 m ²	(Weg)
	1679	(Teilfläche)	1.355 m ²	(Graben)
	1690		14.490 m ²	
	1723		517 m ²	
	1715/1		282 m ²	(Weg)
	1702/1	(Teilfläche)	293 m ²	
	1646/2	(Teilfläche)	71 m ²	(Weg)
	362/3		553 m ²	(Mühlkanal)
	1680/2		2.243 m ²	
Gesamtfläche			73.126 m²	

Außer den Wegflächen werden die gesamten Verfügungsflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches zum Bebauungsplan „Brühl / Oberfeld“ derzeit landwirtschaftlich genutzt (ca. 2 ha Ackerland, ca. 4,5 ha Dauergrünland).



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Sämtliche Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des o.g. B-Planes befinden sich im Besitz der Gemeinde Wutöschingen.

Die Größe des gesamten Planungsgebietes beträgt ca. 7,31 ha. Die Gesamtfläche teilt sich wie folgt auf:

Gewerbegebiet (GE)	ca. 5,38 ha	(73,61 %)
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,42 ha	(5,75 %)
Wirtschaftswege	ca. 0,02 ha	(0,27 %)
Geh- und Radwege	ca. 0,06 ha	(0,82 %)
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,37 ha	(5,06 %)
Private Grünflächen	ca. 0,99 ha	(13,54 %)
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 0,04 ha	(0,54 %)
Wasserflächen	ca. 0,03 ha	(0,41 %)
Gesamtfläche	ca. 7,31 ha	(100,00 %)

Das überplante Gebiet zum Bebauungsplan „Brühl / Oberfeld“ liegt innerhalb der Schutzzonen IIIa und IIIb zum Tiefbrunnen „Eichwald“ der Gemeinde Wutöschingen. Die Abgrenzung der einzelnen Schutzgebiete ist im B-Plan aufgezeigt.

Auf das Schutzgebiet sowie die Vorgaben der dazugehörigen Rechtsverordnung vom 28.01.99 wird hiermit hingewiesen.

5. Erschließung

5.1 Allgemein

Die Projektbearbeitung erfolgte interdisziplinär, d.h. die involvierten Fachplanungen wurden in einem dynamischen Planungsprozeß parallel erarbeitet.

Innerhalb dieses Planungsprozesses wurden für die jeweilige Erschließung unterschiedliche Lösungen in verschiedenen Varianten untersucht. Die Ergebnisse dieser Überlegungen sind die Grundlage der aufgezeigten, gesamthaften Erschließung.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.2 Verkehrsanlagen

Die Projektbearbeitung erfolgte auf den Vorgaben folgender Grundlagen:

- EAE 85/95 Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen, Ausgabe 1985, ergänzte Fassung 1995 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen;
- EAHV 93 Empfehlungen für die Anlage von Hauptverkehrsstraßen, Ausgabe 1993 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen;
- RiStWag Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten, aktuelle Ausgabe der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Nördlich des bestehenden Gewerbegebietes „Untergrün / Graswies“ verläuft in West - Ostrichtung die Schwerzener Straße / Kreisstraße 6566. Diese unterquert in unmittelbarer Nähe des Gewerbegebietes die Bahnstrecke 4403 Lauchringen - Weizen sowie die B 314 und schließt von Westen planfrei an die überregionale Bundesstraße 314 an.

Das bestehende Gewerbegebiet „Untergrün/Graswies“ wird über die Industriestraße erschlossen.

Im neu geplanten Gewerbegebiet „Brühl / Oberfeld“ erfolgt die verkehrliche Erschließung durch eine zentral geführte Erschließungsstraße, welche die Verlängerung der Industriestraße im bereits vorhandenen Gewerbegebiet „Untergrün / Graswies“ bildet.

Die neue Haupterschließungsstraße quert unmittelbar an der nördlichen B-Plangrenze den „Mühlkanal“. Die kleine, bestehende Brücke deckt die künftigen Ansprüche bezüglich Belastung nicht mehr, sie wird durch ein leistungsfähiges neues Bauwerk (Plattendurchlass) ersetzt.

Die geplante Hauptverkehrsachse teilt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brühl / Oberfeld“ in Nord-Südrichtung auf. In den Bereichen mit größerer räumlicher Distanz in den angeschlossenen Bauflächen ergänzen zusätzliche, seitlich geführte Erschließungsstraßen die verkehrliche Infrastruktur.

Der Ausbauquerschnitt der geplanten Erschließungsstraßen orientiert sich am Bedarf der künftigen Ansiedlungen und wurde wie folgt festgelegt:

- Fahrbahn B = 6,00 m
Gehweg B = 1,50 m (einseitig, straßenbegleitend)



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Der gewählte Querschnitt der Fahrbahn deckt alle Ansprüche von möglichen Begegnungsfällen, den Begegnungsfall LKW-LKW allerdings nur bei verminderter Geschwindigkeit (≤ 40 km/h). Mit dieser Konstellation wird nicht nur ein wesentlicher Beitrag zur Reduzierung der Geschwindigkeiten innerhalb der relativ großzügig trassierten Erschließungsstraßen angestrebt, sondern gleichzeitig auch ein positiver Beitrag zur Umweltentlastung innerhalb des gesamten Gewerbegebietes geleistet.

Die Fahrbahnen der neuen Erschließungsstraßen werden mit Asphalt befestigt, die vorgesehenen Gehwege erhalten eine Oberfläche aus Betonpflaster.

Das Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen wird über Straßenablaufschächte gesammelt und über ein dichtes Rohrleitungssystem dem Vorfluter (Wutach) zugeführt (vgl. Ziff. 5.3.3).

Das Planungsgebiet wird derzeit flächenhaft durch bestehende unbefestigte und teilweise befestigte Wirtschaftswege erschlossen. In den Randbereichen bleiben diese Wirtschaftswege für die Landwirtschaft erhalten.

Als Haupteerschließung für die Landwirtschaft verläuft an der Westseite entlang der Wutach ein asphaltierter Wirtschaftsweg, welcher gleichzeitig als Radweg entlang des Wutachtales mit hoher Frequenz belastet ist. Dieser befestigte Wirtschaftsweg mündet am Ende des bestehenden Gewerbegebietes in die Industriestraße. D.h. dass auch die Radfahrer dann diese sicher nicht ungefährliche Erschließungsstraße benutzen müssen.

Innerhalb der gesamthaften Planung wurde deshalb angestrebt, im neuen B-Planbereich „Brühl / Oberfeld“ den Radweg sicherer zu gestalten. Die Planung sieht vor, einen neuen selbstständigen Radweg im Gewässerrandstreifen entlang der Wutach zu erstellen. Damit wird der Radverkehr getrennt vom motorisierten Verkehr geführt. Es ist vorgesehen, diesen Radweg auch für Fußgänger frei zu geben. Der neue Radweg weist eine Breite von $B = 2,50\text{m}$ auf, die Oberfläche bildet eine Trag-Deckschicht aus Asphalt. Die Entwässerung erfolgt breitflächig über die Bankette in die angrenzenden Grünflächen.

Zur Sicherung dieser untergeordneten Verkehrsverbindung und zur Gewährleistung deren Funktion (nur Radfahrer u. Fußgänger) wird an den Anschlusspunkten zu den übergeordneten Erschließungsstraßen die Benützung durch Kraftfahrzeugverkehr mittels mobilen Absperrpfosten unterbunden. Diese Absperrpfosten können zum Zwecke von Unterhaltungsarbeiten an der Wutach bei Bedarf entfernt werden.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Nördlich des „Mühlkanals“ befinden sich die Gewerbeflächen der Fa. Alfer Wutöschingen. Die Fa. Alfer sucht dringendst Erweiterungsflächen und hat deshalb bei der Gemeinde Wutöschingen für die unmittelbar südlich des „Mühlkanals“ gelegen Flächen im o.g. B-Plan Interesse angemeldet. Die Produktion der Fa. Alfer erfordert sehr intensive interne Logistikbewegungen im gesamten Areal. Begründet auf diese für den Betrieb außerordentlich wichtige Produktionsstruktur ist eine Teilung des Firmengeländes äußerst problematisch. Im o.g. B-Plan erfolgt diese Teilung durch den „Mühlkanal“. Zur Erfüllung der o.g. Anforderungen der Fa. Alfer ist eine Querung des „Mühlkanals“ als interne Werksverbindung (B = 6,00m) geplant. Der „Mühlkanal“ wird im Bereich dieser Durchfahrt verdolt.

5.3 Abwasser und Oberflächenwasser

Die Projektbearbeitung erfolgte auf den Vorgaben der nachfolgend aufgeführten Grundlagen:

- | | |
|---------|---|
| ATV | Regelwerk Abwasser, Abfall, aktuelle Ausgabe der Gesellschaft zur Förderung der Abwassertechnik e.V. (GFA) Hennef. |
| DIN | EN 752, Teil 1-3, Ausgabe 1996, Deutsches Institut für Normung e.V. Berlin. |
| DVGW | Regelwerk, aktuelle Ausgabe Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. Eschborn. |
| RiStWag | Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten, aktuelle Ausgabe der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. |

5.3.1 Schmutzwasser

Das bestehende Gewerbegebiet „Untergrün / Graswies“ wird derzeit in einem konventionellen Trennsystem entwässert.

Im geplanten neuen Gewerbegebiet „Brühl / Oberfeld“ erfolgt die Entwässerung im modifizierten Trennsystem. Aus den zwischenzeitlich durchgeführten Untersuchungen zur Geologie geht hervor, dass günstige Eigenschaften zur Versickerung von Niederschlagswasser vorhanden sind.

Entlang des Mühlkanales am nördlichen Rand des B-Planbereiches verläuft in südöstlicher Richtung der Hauptsammler (DN 500) aus dem Ortsteil Horheim über das Areal des neuen B-Planbereiches. Die Leitung wird durch ein Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers gesichert.

Das überplante Gelände zum B-Plan „Brühl / Oberfeld“ weist eine leichte Neigung in südwestlicher Richtung auf.



Genehmigt

02.01.2022 Seite 9

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Begründet auf die flache Topographie sowie den Vorgaben der vorhandenen Entwässerungseinrichtungen (bestehender Mischwasserkanal vom OT Horheim zur ARA Mittleres Wutachtal) sind die geplanten neuen Entwässerungsleitungen überwiegend mit Mindestgefällen behaftet.

Das Schmutzwasser wird in Freispiegelkanälen gesammelt und dem o.g. bestehenden Hauptsammler aus dem OT Horheim an der nordöstlichen Ecke des B-Planbereiches zugeführt. Geplant ist der Einbau von Steinzeugrohren (alternativ duktils Gussrohr) in der Dimensionierung DN 250 mm für die Sammelleitungen und DN 200/150 mm für die Hausanschlüsse.

In den südwestlichen B-Planbereichen ist die Ableitung von Schmutzwasser aus einer Unterkellerung ggf. nur mittels Hebeanlage möglich. In den Schmutzwasserleitungen der Grundstücksentwässerungen sind generell Rückstausicherungen (z.B. Klappen) vorzusehen.

5.3.2 Niederschlagswasser aus Dachflächen

Unter Berücksichtigung von Ökologie und Ökonomie sowie den besonderen Anforderungen zum Schutz von Grundwasser (z.B. in Wassergewinnungsgebieten) kann das Niederschlagswasser aus Dachflächen in Gewerbegebieten ohne Behandlung zentral oder dezentral über eine belebte Oberbodenschicht versickert werden.

Die in der Betrachtung der Entwässerung verbleibenden Zwangspunkte (z.B. hoher Anteil befestigter Flächen, Mindestgefälle der Leitungen etc.) innerhalb einem herkömmlichen, konventionellen Trennsystem mit nachfolgender Regenwasser- bzw. Niederschlagswasserbehandlung erfordern die Integration von überdimensional großen Leitungen und Rückhalte-/ Reinigungsanlagen.

Im Ergebnis der Untersuchungen zum B-Plan „Brühl / Oberfeld“ wurde unter den Aspekten Zukunftsfähigkeit, Ökologie und Wirtschaftlichkeit ein dreigeteiltes Entwässerungssystem (Modifiziertes Trennsystem) gewählt. Das über Dachflächen gesammelte Niederschlagswasser wird Entwässerungs- bzw. Versickerungsmulden zugeleitet und dort über eine belebte Oberbodenschicht mit mind. 30 cm Stärke versickert.

Zur Beurteilung der Geologie wurde auf Veranlassung der Gemeinde Wutöschingen durch die AICON Geotec GmbH Moos ein Gutachten erstellt. Aus dem vorliegenden Gutachten geht hervor, daß günstige Voraussetzungen für eine Versickerung vorhanden sind. Unter der ca. 0,20 – 0,30m starken Oberbodenschicht stehen stark schluffige sandig ausgebildete Fein - Mittelkiese in einer Mächtigkeit von ca. 0,70m bis 0,90m an. Im Liegenden folgen schluffig und sandig ausgeprägte Kiese mit einer locker bis mitteldichten Lagerung.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Aus dem Gewässerkundeatlas des Landes Baden-Württemberg ist zu entnehmen, dass der Grundwasseraquifer einen Flurabstand zwischen 10 und 12 m aufweist. Die darüber liegenden Kiesschichten weisen eine hohe Filterfähigkeit auf.

Evtl. vorhandene dichtere Bodenschichten innerhalb der geplanten Versickerungsmulden werden entfernt und durch geeignetes Filtermaterial (Kies) ersetzt.

Die belebte Oberbodenschicht (≥ 30 cm) filtert das anfallende Niederschlagswasser konsequent und hält gleichzeitig evtl. vorhandene Schadstoffe zurück.

Die Versickerungsmulden sind an den Außenseiten des B-Planbereiches auf der Westseite entlang der Bahnstrecke 4403 Lauchringen - Weizen, an der Südseite entlang des bestehenden Wirtschaftsweges sowie an der Ostseite entlang der Wutach geplant. Im Innenbereich begleiten zusätzliche schmale Versickerungsmulden (B = 3,00m) die Erschließungsstraßen einseitig.

Damit die Funktion dieser Versickerungsmulden auch in jenen Jahreszeiten gewährleistet ist, in welchen die Böden keine hohe Versickerungsrate zulassen (z.B. Wintermonate), sind Notüberläufe in ausreichender Anzahl flächenhaft angeordnet. Diese Notüberläufe entwässern entweder in die Leitungssysteme der Abwasserinfrastruktur oder direkt in die außerhalb der Bebauung gelegenen Vorfluter.

5.3.3 Niederschlagswasser aus Verkehrs- und Hofflächen

Das Niederschlagswasser aus Verkehrs- und Hofflächen in Gewerbegebieten gilt als verunreinigtes Oberflächenwasser (Schmutzwasser).

Der gesamte Planungsbereich des Gewerbegebietes „Brühl / Oberfeld“ befindet sich innerhalb der Schutzzonen IIIa und IIIb zum Tiefbrunnen „Eichwald“ der Gemeinde Wutöschingen.

Der Oberflächenabschluss der Erschließungsstraße bildet, begründet auf die Lage im Wasserschutzgebiet Zone III, eine Asphaltdeckschicht aus Splitt-Mastix (wasserdicht). Die Fahrbahn wird durch Randeinfassungen (Bordsteine) mit Anschlag begrenzt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über Straßenabläufe gesammelt, in dichten Rohrleitungen (Sammelleitungen) zum Vorfluter Wutach abgeleitet.

Die Revision und Wartung der Entwässerungseinrichtungen ist über begehbare Kontrollschächte gesichert.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Begründet auf die Vorgaben zum Grundwasserschutz muss das anfallende Niederschlagswasser aus den Verkehrs- und Hofflächen des geplanten Gewerbegebietes „Brühl / Oberfeld“ vor Einleitung in den Vorfluter Wutach behandelt werden.

Die Regenwasserbehandlung erfolgt über eine Abwasserweiche. Sie ist im südlichen Bereich des Gewerbegebietes vor der Einleitung in den Vorfluter (Wutach) angeordnet.

Diese Anlage ermöglicht es, anfallendes Schmutzwasser kontinuierlich aus dem Regenwasserkanal in den Schmutzwasserkanal und über diesen in die Kläranlage abzuleiten. Die Abwasserweiche besteht baulich aus einem Schachtbauwerk im Regenwasserkanal und aus einer Verbindungsleitung (Bypass) zum Schmutzwasserkanal.

Die Abwasserweiche leitet bei Trockenwetter alle Fehleinleitungen über die Schleuse in Richtung Schmutzwasserkanal und weiter zur Kläranlage. Bei einsetzendem Regen wird der anfängliche Schmutzstoß ebenfalls zum Schmutzwasserkanal hin abgeleitet. Mit Dauer und Intensität des Regenereignisses steigt der Wasserspiegel im Regenwasserkanal und damit auch in der Abwasserweiche an.

Die Abwasserschleuse verschließt bei einem vordefinierten Niveau die Überleitung (Bypass) zum Schmutzwasserkanal. Das nun folgende Niederschlagswasser kann wegen der starken Verdünnung ohne Probleme dem Vorfluter (Wutach) zugeleitet werden. Sedimente, schwimmende Feststoffe und Öle werden während dieser Zeit von der Weiche zurückgehalten. Bei abklingendem Regenereignis, öffnet sich die Schleuse wieder und die zurückgehaltenen Stoffe werden mit dem nachlaufenden Regenwasser zum Schmutzwasserkanal abgeleitet. Damit ein Rückstau aus dem Schmutzwasserkanal über die Abwasserweiche zum Vorfluter hin nicht erfolgen kann, wird eine Rückstausicherung eingebaut.

Die Integration einer zusätzlichen Schliessvorrichtung (Steckschieber) schützt den Vorfluter im Havariefall vor einer Verschmutzung.

Als Vorfluter dient die östlich dem Planungsgebiet verlaufende Wutach. Das bestehende Flussprofil zeigt einen sehr guten Ausbaustandard auf, die gemittelte Abflussleistung von derzeit ca. 160 m³/s wird problemlos bewältigt. Die überplanten Flächen zum B-Plan „Brühl/Oberfeld“ zählen nicht zu den Überflutungsflächen der Wutach.



Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

5.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt im geplanten Gewerbegebiet „Brühl / Oberfeld“ über einen Ringschluss mit der Wasserversorgung in der Industriestraße im bestehenden Gewerbegebiet „Untergrün/Graswies“.

Die geplanten WV-Leitungen im neuen Gewerbegebiet verlaufen in den neuen Erschließungsstraßen parallel zu den Anlagen der Entwässerung für Schmutz- und Oberflächenwasser.

Zur Stabilisierung der Wasserversorgung insgesamt (bestehendes und neues Gewerbegebiet) wird eine neue Verbindungsleitung DN 150 mm (duktils Gussrohr) zum Netz im OT Horheim (Lauchringer Straße) verlegt. Die Anlagen der Bahnstrecke 4403 Lauchringen-Weizen sowie die Bundesstraße 314 werden mittels gesteuerter Durchpressung unterquert.

Die Ausführung der neuen Wasserversorgungsleitungen erfolgt innerhalb der Hauptleitungen als duktile Gussleitung DN 150/100 mm mit Hausanschlussleitungen DN 65/40 mm. Die Regulierung des Systems ist durch Strecken- und Hausanschlussschieber gewährleistet.

Für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist als Grundversorgung eine Wassermenge von 96 m³/h über mind. 2 Stunden bei einem Mindestbetriebsdruck von 1,5 bar im Umkreis von 300 m erforderlich. Für Betriebe mit hoher Brandlast erhöht sich dieser Anspruch auf 192 m³/h über mind. 2 Stunden.

Die o.g. Vorgaben werden durch die geplanten Maßnahmen ausreichend erfüllt, die Löschwasserversorgung erfolgt über das neue Leitungssystem. Die neue Ringleitung zur Lauchringer Straße in Horheim übernimmt dabei eine zentrale Funktion, sie garantiert ausreichende Druckverhältnisse auch über längere Zeiträume. In Verbindung mit der Integration und der Anordnung von leistungsfähigen Überflurhydranten (DN 100) in einem abgestimmten Aktionsradius ist die Löschwasserversorgung nicht nur im neuen B-Planbereich „Brühl / Oberfeld“ sondern auch darüber hinaus gesichert. Speziell im bestehenden Gewerbegebiet „Untergrün / Graswies“ wird die Löschwassersicherheit deutlich verbessert.

Als zusätzliche Sicherheitseinrichtung für die Löschwasserversorgung ist eine Löschwasserentnahmestelle an der Wutach vorgesehen.



Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

5.5 Stromversorgung

Zur Stromversorgung des geplanten Gewerbegebietes „Brühl / Oberfeld“ ist je nach Bedarf die Installation einer oder mehrerer neuer, zusätzlicher Trafostationen erforderlich. Die Anordnung innerhalb des B-Planbereiches erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger (EnBW).

Die Einspeisung der neuen Trafostationen erfolgt über die Stromversorgung aus dem bestehenden Gewerbegebiet „Untergrün / Graswies“. Innerhalb des neuen Gewerbegebietes wird die Verteilung der Stromleitungen soweit möglich in den Gehwegbereichen, ansonsten parallel zu den übrigen Versorgungsleitungen geführt.

5.6 Sonstige Versorgungsträger

Im Überlagerungsbereich zum B-Plan „Untergrün / Graswies“ befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom sowie Gas-Niederdruckleitungen der Badischen Gas- und Elektrizitätsversorgung AG Lörrach.

Entlang der Wutach (Westseite) verläuft eine Gas-Hochdruckleitung der Badischen Gas- und Elektrizitätsversorgung AG Lörrach. Diese Leitung kann nach derzeitigem Kenntnisstand bleiben, sie wird durch ein Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers gesichert.

5.7 Altlasten

Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes „Brühl / Oberfeld“ sind keine Altlasten bekannt.

6. Bebauung und Nutzung

Für den Bereich des neu geplanten Gewerbegebietes „Brühl/Oberfeld“ wird entsprechend dem Planungsziel als Art der Nutzung Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Die Entwicklung des Einzelhandels ist den Kernorten der Gemeinde Wutöschingen vorbehalten, eine Verlagerung in außerhalb liegende Gewerbegebiete ist nicht gewünscht. Bestimmte Einzelhandelsbranchen (s. Teil C, Ziffer 1.1.1) werden deshalb innerhalb des o.g. Bebauungsplanes ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig ist Einzelhandel in Verbindung mit produzierendem Gewerbe und Handwerk am Ort der Leistung als untergeordnete Nutzung.



02. JAN. 2002

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden großzügig durch Baugrenzen festgesetzt. Damit kann auf den jeweils auftretenden Bedarf an unterschiedlich großen Gewerbegrundstücken flexibel reagiert werden. Begründet hierauf werden auch keine Grundstücksgrenzen empfohlen. Die im Bebauungsplan (vgl. Blatt 2) dargestellten Grundstückszuschnitte (grüne, dünne Strichlierung) sind nicht verbindlich, sie stellen lediglich ein Beispiel für die mögliche Bebauung innerhalb des B-Planbereiches dar.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl in Verbindung mit der Geschossigkeit als Höchstgrenze festgelegt. Bei diesen Festsetzungen wurden die notwendigen Freiflächen für Andienung, Umtrieb, Logistik und betriebsbezogener Parkierung berücksichtigt.

Nach §44 Abs. 1 NatSchG dürfen bauliche Anlagen innerhalb von 50 m von der Uferlinie der Bundeswasserstrassen und der Gewässer erster Ordnung nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. Im südlichen Planbereich wird dieser Schutzstreifen entlang der Wutach in Anspruch genommen. Die Verfügungsräume des geplanten Gewerbegebietes sind durch die Bahnstrecke 4403 Lauchringen-Weizen im Westen sowie die Wutach im Osten äußerst begrenzt. Begründet auf diese Zwänge sowie dem Gebot zum sparsamen Umgang in der Beanspruchung neuer Flächen ist hier die Ausnahmeregelung zu § 44 Abs.1 NatSchG anzuwenden. Die gewählten Abstände betragen zwischen ca. 25 u. 33 m und zeigen damit eine deutliche Verbesserung der Situation gegenüber dem bestehenden Gewerbegebiet „Untergrün/Graswies“ auf.

Um auch größeren betrieblichen Erfordernissen Rechnung tragen zu können, wird im unmittelbar an die bestehende Gewerbebebauung angrenzenden Bereich östlich der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE sowie im Bereich zwischen der neuen HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE und der Bahnstrecke 4403 Lauchringen-Weizen eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. In diesen Bereichen sind Baukörper mit einer Länge von über 50,0 m zulässig.

Zur Gewährleistung übersichtlicher Straßenräume und angestrebter städtebaulicher Qualität sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen, als begrünte oder teilbegrünte Parkflächen, zulässig. Ausgenommen hiervon sind die privaten und öffentlichen Grünflächen entlang der Wutach sowie die Flächen der Versickerungsmulden.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Brühl / Oberfeld“ werden zur Dachform sowie zur Dachneigung keine Vorgaben getroffen. Für sehr flach geneigte Dächer (5 - 10°) kann zur Rückhaltung von Niederschlagswasser eine extensive Dachbegrünung gewählt werden.



Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

Zur Begrenzung der räumlichen Bausubstanz wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die Eintragungen im Bebauungsplan (Blatt 2) sind für die gewählten Abschnitte verbindlich. Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude sind die Fahrbahnränder der neuen Erschließungsstraße. Abweichungen von ± 20 cm zur Optimierung der Umgebungsflächen sind zulässig. Die max. Gebäudehöhe darf allenfalls durch einzeln stehende, technisch notwendige Anlagen überschritten werden.

Lagerflächen sind begründet auf den besonderen Gestaltungsanspruch solcher Flächen im Landschaftsraum abzuschirmen und einzugrünen.

Mit diesen Festsetzungen sollen funktionsgerechte Produktions- und Lagerungsgebäude ermöglicht werden, die den heutigen Nutzungsansprüchen gerecht werden und gleichzeitig eine dem Landschaftsbild entsprechende Gestaltung und städtebauliche Gliederung erlauben.

Die in Gewerbegebieten häufig zugeordneten Wohn- und/oder Bürogebäude der Betriebsinhaber können sich städtebaulich durchaus von den gewerblich genutzten Gebäudeteilen absetzen.

Die Energiegewinnung mit zukunftsorientierten Systemen erfordert mitunter die Installation von speziellen Dachaufbauten. Hierzu ist die Überschreitung der Maximalgebäudehöhe entsprechend den technischen Erfordernissen der relevanten Anlagen ebenfalls zulässig.

Zum Schutz des Grundwassers sind erhöhte Anforderungen an die Bauvorhaben generell zu stellen. Evtl. Restriktiven zur Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bezogen auf das jeweilige Bauvorhaben im Bauantrag nachzuweisen und in der Genehmigung festzuschreiben.

7. Naturhaushalt und Landschaft

Im Rahmen des Planungsverfahrens wurde das Gebiet auf seine Funktion im Naturhaushalt sowie auf die Veränderungen untersucht, welche mit der Schaffung des o.g. Gewerbegebietes verbunden sind.

Die Realisierung des o.g. Gewerbegebietes „Brühl/Oberfeld“ erfordert einen Eingriff im Sinne von § 1a BauGB bzw. § 8a BNatSchG. Eine Vermeidung ist begründet auf fehlende Alternativstandorte mit vergleichbarer Ausgangslage (Zuordnung zum Ort, Erschließung etc.) bei geringerem Eingriff nicht möglich.



Genehmigt

02.11.2002

Waldshut

Bürgermeister

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

Grundlage der nachfolgenden Bewertung ist die vorhandene Bestands-
erfassung des Landschaftsplanes der VVG Wutöschingen - Eggingen
vom Februar 1992.

Geologie und Boden

Im Plangebiet stehen unter Auelehm Ablagerungen der Wutach an.
Örtlich können setzungsempfindliche Lockergesteinschichten einge-
schaltet sein.

Im räumlichen Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Brühl/Oberfeld“
sind überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen (ca. 2 ha Acker-
land, ca. 4,5 ha Dauergrünland) vorhanden. Die Bedeutung für Arten
und Lebensgemeinschaften ist als gering bis mittel zuzuordnen.

Den vorhandenen Böden innerhalb des Planungsgebietes kommt für
ihre Funktionen laut BodSchG eine mittlere bis hohe Bedeutung zu, in
der Bewertung ihrer ökologischen Leistungsfähigkeit weisen sie zum
Teil eine sehr hohe Bedeutung aus. Die Flächen sind als sogenannte
Vorrangflur eingestuft.

Gemäß § 4 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz in Verbindung mit §§ 1
und 2 Abs. 2 Satz BodSchG weisen diese Flächen damit eine hohe
Schutzwürdigkeit auf.

Die Realisierung des Bebauungsplanes ist somit mit erheblichen
Beeinträchtigungen des Bodens in allen Funktionen (durch Versie-
gelung und Umlagerung), des Grundwassers (fehlende Grundwasser-
neubildung durch Versiegelung), von Arten und Lebensgemeinschaften
(Verlust von Strukturelementen) verbunden.

Wie unter Ziffer 1. beschrieben, ist im Ortsteil Horheim keine
Möglichkeit gegeben, Alternativflächen auszuweisen. Entsprechende
Bewertungen wurden bereits bei der Aufstellung des Regionalplanes
2000 getroffen, in diesem ist der OT Horheim als Entwicklungs-
schwerpunkt für Gewerbe und Industrie innerhalb der Gemeinde
Wutöschingen vorgesehen.

Nachteilige Auswirkungen durch die Inanspruchnahme der o.g. Nutz-
flächen sind für die Landwirtschaft nicht zu erwarten. Die als Gewerbe-
gebiet restriktierten landwirtschaftlichen Flächen sind im Verhältnis zu
den insgesamt auf der Gemarkung Horheim zur Verfügung stehenden
landwirtschaftlich genutzten Flächen als relativ unerheblich einzu-
stufen.

Die Realisierung der Bebauung sowie die Realisierung der Erschlies-
sung ist abschnittsweise nach tatsächlichem Bedarf geplant, die Inan-
spruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt somit sukzessive
mit dem Baufortschritt.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Die Höhenlage der neuen Bebauung sowie die gewählte Gradienten der Erschließungsstraßen orientiert sich geringfügig über dem bestehenden Gelände. Hierauf begründet zeichnet sich innerhalb des B-Planes gesamthaft ein Massenausgleich ab.

Grundwasser und oberirdische Gewässer

Das überplante Gebiet ist begründet auf fehlende Vorbelastungen auch für das Schutzgut Grundwasser (Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Grundwasserneubildung) von besonderer Bedeutung.

Das überplante Gebiet zum Bebauungsplan „Brühl / Oberfeld“ liegt innerhalb der Schutzzonen IIIa und IIIb zum Tiefbrunnen „Eichwald“ der Gemeinde Wutöschingen. Die Abgrenzung der einzelnen Schutzgebiete ist im B-Plan aufgezeigt.

Auf das Schutzgebiet sowie die Vorgaben der dazugehörigen Rechtsverordnung vom 28.01.99 wird hiermit hingewiesen.

Am Nordrand des B-Planbereiches verläuft in West-Ost-Richtung der „Mühlkanal“ als offener Wasserlauf. Die Entwicklung dieses Gewässers ist durch ein Gewässerrandstreifen (B = 10,0 m) gesichert.

Der „Mühlkanal“ (Ufer- u. Sohlbereiche etc) wird im Zuge der Realisierung des B-Planes durch entsprechende Bau- und Pflanzmaßnahmen aufgewertet (z.B. als Ausgleichsmaßnahmen). Am Nordwestrand entfällt der § 24 Biotop Nr. 677 bereichsweise, Ersatz wird im südwestlichen B-Planbereich geschaffen.

Über das geplante Gebiet verläuft das Flurstück Nr. 1679. Der ehemalige Wasserlauf ist nicht mehr existent, Wasserrechte sind nicht eingetragen. Das Grundstück befindet sich im Besitz der Gemeinde Wutöschingen.

Arten und Lebensgemeinschaften

Im Planungsgebiet zum Bebauungsplan „Brühl/Oberfeld“ befinden sich folgende geschützte Biotop nach § 24a NatSchG Baden-Württemberg:

- Am nördlichen Rand des B-Planbereiches begleitet das Biotop Nr. 674 den Mühlkanal von der Wutach bis zur Industriestraße. Hierbei handelt es sich um Feldhecken und Feldgehölze, welche auch dem Uferschutz dienen.
- Im Westen ragt das Biotop Nr. 677 fingerartig in die Flächen des B-Planbereiches. Hierbei handelt es sich ebenfalls um Feldhecken und Feldgehölze.

Östlich des Biotops Nr. 677 lockern zwei Reihen mit Obstbäumen die angeschlossenen Wiesenflächen auf. Am Südrand des B-Planbereiches begleitet eine Reihe aus Obstbäumen den in Ost-West-Richtung verlaufenden Wirtschaftsweg.



Genehmigt

02.11.2002

Seite 18

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

Landschaftsbild/Erholung

Die Realisierung des B-Planes „Brühl/Oberfeld“ stellt eine Ergänzung des bereits vorhandenen Gewerbegebietes „Untergrün/Graswies“ dar. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist deshalb nur in der zusätzlichen Ausdehnung der Bebauung zu sehen.

Klima/Luft

Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima/Luft durch zusätzlichen Verkehr und gewerbliche Immissionen in erheblichem Masse sind nicht zu erwarten.

Folgende Maßnahmen werden zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen sowie zur Grünordnung und Freiflächengestaltung festgesetzt:

- Die Beschränkung der Neubebauung, der Erschließungsflächen sowie der Bodenversiegelung (z.B. durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge) auf das unbedingt notwendige Maß tragen zur Eingriffsminimierung bei.
- Die Begrünung flach geneigter Dachflächen als extensive Begrünung ist anzustreben. Sie trägt zur Regenwasserrückhaltung bei, gleichzeitig kompensiert sie z.T. die verlorene Retentionsfunktion des Bodens. Im weiteren wird eine evtl. optische Fernwirkung der Gewerbebauten reduziert.
- Die gewählte dezentrale Versickerung von nicht oder nur gering belastetem Oberflächen-/Niederschlagwasser aus Dachflächen über belebte Bodenschichten gleicht Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung aus und kompensiert gleichzeitig verlorene Retentionsfunktionen des Bodens.
- Zwischen der südlichen Baugrenze und dem parallel verlaufenden Wirtschaftsweg entsteht eine ca. 7,00 m breite private Grünfläche. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf dieser Freifläche dient dem Ausgleich für versiegelte Flächen sowie einer verträglichen Einbindung des Gewerbegebietes in die nachfolgende Wutachaue.
- Entlang der Bahnstrecke 4403 Lauchringen-Weizen entsteht gemäß den Richtlinien der DB für parallel freizuhaltende Verfügungsflächen eine weitere Grünfläche mit einer Breite von ca. 10,00m. In dieser Grünfläche werden Mulden für die Versickerung von Dachwasser integriert. Auch hier erfolgt eine Aufwertung der Flächen mit Bäumen und Sträuchern,



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

- Entlang der Wutach an der Westseite sowie entlang des „Mühlkanals“ an der Nordseite des B-Planbereiches begleitet ein 10,00m breiter Gewässerrandstreifen das jeweilige Fluss- oder Bachbett. In der öffentlichen Grünfläche entlang der Wutach sind weitere Versickerungsmulden integriert.
- Das Flurstück Nr. 362/3 (Teilbereich des „Mühlkanals“) wird als Ausgleichsfläche in die B-Planflächen mit aufgenommen.
- Der „Mühlkanal“ (Ufer- u. Sohlbereiche etc) wird im Zuge der Realisierung des B-Planes aufgewertet. In den Uferbereichen erfolgt eine ergänzende Bepflanzung als Ausgleichsmaßnahme. Im Weiteren sind Maßnahmen zur Ufer- und Sohlgestaltung sowie Gehölzpflege im Bestand vorgesehen.
- Zulässig sind nur standortgerechte, heimische Laubgehölze (s. Anlage - Pflanzempfehlungen), Koniferenhecken werden generell ausgeschlossen.
- Zur inneren Grüngliederung des Gewerbegebietes wird die neue Erschließungsstraße zu beiden Seiten von Reihen großkroniger, hochstämmiger Laubbäume begleitet. Die Bepflanzung erfolgt sukzessive im Zuge der abschnittswisen Erschließung bzw. Bebauung.
- Der bestehende, quer durch den B-Plan verlaufende Wirtschaftsweg entfällt (Entsiegelungspotential).

Mit den zuvor genannten Maßnahmen sind die Beeinträchtigungen des Grundwassers größtenteils ausgleichbar.

Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sind z.T. ausgleichbar.

Die entstehenden Eingriffe und Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung können zwar vermindert, nicht aber vollständig ausgeglichen werden.

Soweit der Eingriff in Natur und Landschaft nicht ausgleichbar ist, wird er durch das öffentliche Interesse an der Schaffung von Arbeitsplätzen und der damit erforderlichen, zügigen Bereitstellung von neuen Gewerbegebietsflächen überwunden.



0 2. 11. 2001

Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

8. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Aufgrund der dringenden Notwendigkeit zur Expansion bestehender Betriebe im Gewerbegebiet „Untergrün / Graswies“, der Umsiedlung von Betrieben aus den Kernorten sowie zur Neuansiedlung von Betrieben ist eine kurzfristige Realisierung mit Beginn an der best. Bebauung von Norden her beabsichtigt. Weitere Flächen nach Süden hin werden je nach Bedarf abschnittsweise erschlossen.

Dabei entstehen vorwiegend Kosten für die Erschließung. Ein Teil dieser Kosten kann über Erschließungsbeiträge beziehungsweise Kostenaufschläge auf die Grundstückspreise wieder eingenommen werden. Darüber hinaus wurde von der Gemeindeverwaltung ein Antrag auf Fördermittel zur Erschließung des Gewerbegebietes gestellt.

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.

9. Kosten

Auf der Grundlage des Entwurfes wurden folgende Kosten zur Erschließung des Bebauungsplanes „Brühl / Oberfeld“ gerechnet:

1.	Straßenerstellung (RistWag)	1.162.000,00 DM
	Straßenbeleuchtung	91.000,00 DM
	Durchlass Mühlkanal	203.000,00 DM
2.	Kanalisation - Trennsystem einschl. Absperrung für den Havariefall und Wasserweiche zur ARA	924.000,00 DM
3.	Wasserversorgung einschl. Löschwasserentsorgung aus der Wutach	565.000,00 DM
1.-3. Baukosten gesamt		2.945.000,00 DM

Wutöschingen, den 05.11.2001



[Signature]
Bürgermeister



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

für den im Lageplan (Blatt 2) durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich.

In Ergänzung zur Planzeichnung (Lageplan, Blatt 2) wird folgendes festgesetzt:

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

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO.

1.1.1 Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbranchen, welche der Nahversorgung dienen und ortskernrelevant sind unzulässig (z.B. Lebensmittel, Drogerie, Getränke etc. vgl. Einzelhandelserlass des Wirtschaftsministeriums B-W vom 21.02.2001).

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig ist Einzelhandel in Verbindung mit produzierendem Gewerbe und Handwerk am Ort der Leistung als untergeordnete Nutzung.

1.2 Verkehrsflächen incl. der dazugehörigen Verkehrsgrünflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

1.3 Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB

1.4 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB.

1.5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB.

1.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB.

1.7 Im einzelnen gelten die Nutzungsgrenzen mit den entsprechenden Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Blatt 2).

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl und einer Geschoßflächenzahl sowie durch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze im Lageplan (Blatt 2) bestimmt.



Genehmigt

Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN
Fortsetzung...

3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
gem. § 9 (2) BauGB

3.1 Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) ist verbindlich im B-Plan (Blatt 2) festgelegt (gemessen in der Mitte der Gebäudelängsachse).

Die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch technisch notwendige Anlagen und Anlagen zur Energiegewinnung auf Dächern überschritten werden.

3.2 Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude sind die Vorgaben der neuen Erschließungsstraße des jeweils dem Gebäude zugewandten Fahrbahnrandes (OK Bordstein – Mitte Gebäude).

3.3 Zur zusätzlichen höhenmäßigen Optimierung der Gebäude in den Umgebungsbereichen (Außenanlagen) sind Abweichungen mit ± 20 cm zulässig.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
gem. § 23 BauNVO

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

4.2 Für Grenz-, Fenster- und Gebäudeabstände gelten die Vorschriften der LBO, soweit nicht größere Abstände im zeichnerischen Teil gefordert sind.

4.3 Die Mindestgröße der Baugrundstücke richtet sich nach dem individuellen baulichen Bedarf.

5. BAUWEISE
gem. § 22 BauNVO

5.1 Im unmittelbar an die bestehende Gewerbebebauung angrenzenden Bereich östlich der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE sowie im Bereich zwischen der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE und der DB-Strecke 4403 Lauchringen-Weizen ist eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. D.h. dass innerhalb dieser Flächen Baukörper mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig sind.

5.2 In den übrigen Flächen ist die offene Bauweise (o) gem. § 22 (1) BauNVO festgesetzt.



02.11.2002

Waldshut

—Baurechtsamt—

Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN
Fortsetzung...

6. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- 6.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planzeichen im Lageplan (Blatt 2) wahlweise festgesetzt.

7. NEBENANLAGEN
gem. § 14 BauNVO

- 7.1 Im o.g. B-Plan sind Versickerungsflächen für nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ausgewiesen (Grundwasserneubildung). In diesen Versickerungsflächen sind keine Nebenanlagen zulässig.
- 7.2 In den ausgewiesenen privaten Grünflächen sind Nebenanlagen nur als teilbegrünte Parkflächen (Befestigung mit Rasenpflaster oder Rasengittersteinen) zulässig. Im Erholungsschutzstreifen der Wutach sind grundsätzlich keine Nebenanlagen zulässig.
- 7.3 Die Regelungen für Werbeanlagen sowie für die Einfriedigungen sind gemäß den Vorgaben in den Gestaltungsvorschriften verbindlich.

8. GARAGEN; CARPORTS UND STELLPLÄTZE
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 8.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 8.2 Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen in den ausgewiesenen privaten Grünflächen als teilbegrünte Parkflächen (Befestigung mit Rasenpflaster oder Rasengittersteinen) zulässig. Im Erholungsschutzstreifen der Wutach sind grundsätzlich auch keine Stellplätze zulässig.

9. VERSICKERN VON DACHWASSER

- 9.1 Gesammeltes, unbelastetes Niederschlagswasser aus Dachflächen ist den neuen Versickerungsmulden zuzuleiten und dort über eine belebte Oberbodenschicht (mind. 30 cm) zuversickern.
Belastetes Niederschlagswasser aus Dachflächen ist den Sammelkanälen für das Oberflächenwasser aus den Straßen und Hofflächen zuzuleiten.



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

**II. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND FREI-
FLÄCHENGESTALTUNG
gem. § 9 (1) BauGB**

**1. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SON-
STIGEN BEPFLANZUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

Zur Gliederung des Baugebietes und zur Einbindung in die bestehende Landschaft sind im Bebauungsplan (Blatt 2) für Einzelstandorte entlang dem öffentlichen Straßenraum, in öffentlichen Grünflächen und in Flächen auf Privatgrundstücken das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Es sind nur landschaftstypische, standortgerechte Laubgehölze zulässig. Auf die Pflanzliste (vgl. Anlage) ist zurückzugreifen.

1.1 Private Flächen

**1.1.1 Die privaten Grünflächen entlang der Bahnstrecke 4403 Lauch-
ringen-Weizen, entlang dem Wirtschaftsweg am Südrand des
Planungsgebietes sowie im Bereich des Erholungsschutz-
steifens entlang der Wutach sind wie folgt zu bepflanzen:**

Die Baumpflanzung mit großkronigen, hochstämmigen Laub-
bäumen (Stammumfang mind. 14-16 cm) hat in der darge-
stellten Anzahl zu erfolgen. Von den vorgegebenen Standorten
darf max. 2 m abgewichen werden.

Zusätzlich sind je 250 m² Grünfläche 20 Sträucher bzw. Heister
als Buschgruppen aus mindestens drei verschiedenen Laub-
holzarten zu bepflanzen.

Die im Lageplan (Blatt 2) dargestellten Einzelstandorte der
Sträucher sind als Vorschlag zu betrachten.

**1.1.2 Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind mit einer
krautreichen Magerwiesenmischung einzusäen.**

**1.1.3 Bei zusammenhängenden Stellplatzflächen sind je angefangene
fünf Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum in eine zu
begrünende und gegen Befahren zu schützende Pflanzfläche
von mind. 2,50 m x 2,50 m zu pflanzen.**

**1.1.4 Entlang des öffentlichen Straßenraumes der neuen Erschlies-
sungsstraße sind großkronige, hochstämmige Laubbäume
(Stammumfang mind. 14-16 cm) in der dargestellten Anzahl zu
pflanzen. Von den im Lageplan (Blatt 2) eingetragenen Stand-
orten darf max. 2 m abgewichen werden.**



**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.

2. Denkmalschutz (Hinweis)

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Tel.: 0761/20712-0 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.

Wutöschingen, den 05.11.2001



Georg Eble
Bürgermeister

Genehmigt

02. JAN. 2002

Waldshut
- Bezirksamt -



Anlage: Pflanzempfehlungen



02. JAN. 2002

Waldshut
- Neurechtsamt -

**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

Anlage - PFLANZEMPFEHLUNGEN

ARTENLISTEN

Grundsatz: Vorrangige Verwendung bodenständiger Gehölzarten gemäß der potentiellen natürlichen Vegetation.

Pflanzware

Bäume: Hochstämme, 3 x v. StU 14-16 cm

Sträucher: 2 x v. 60-100 cm

Artenliste

(Vorschlagsliste, ist gegebenenfalls an besondere örtliche Verhältnisse anzupassen):

Bäume:	Acer campestre	Feldahorn
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fraxinus excelsior	Esche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Prunus padus	Traubenkirsche
	Quercus robur	Stieleiche Traubeneiche
	Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuß
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Liguster (nicht geschnittene Hecke)
	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
	Rosa canina	Hundsrose, verschiedene Wildrosen
	Salix caprea	Salweide
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn

Dachbegrünung:

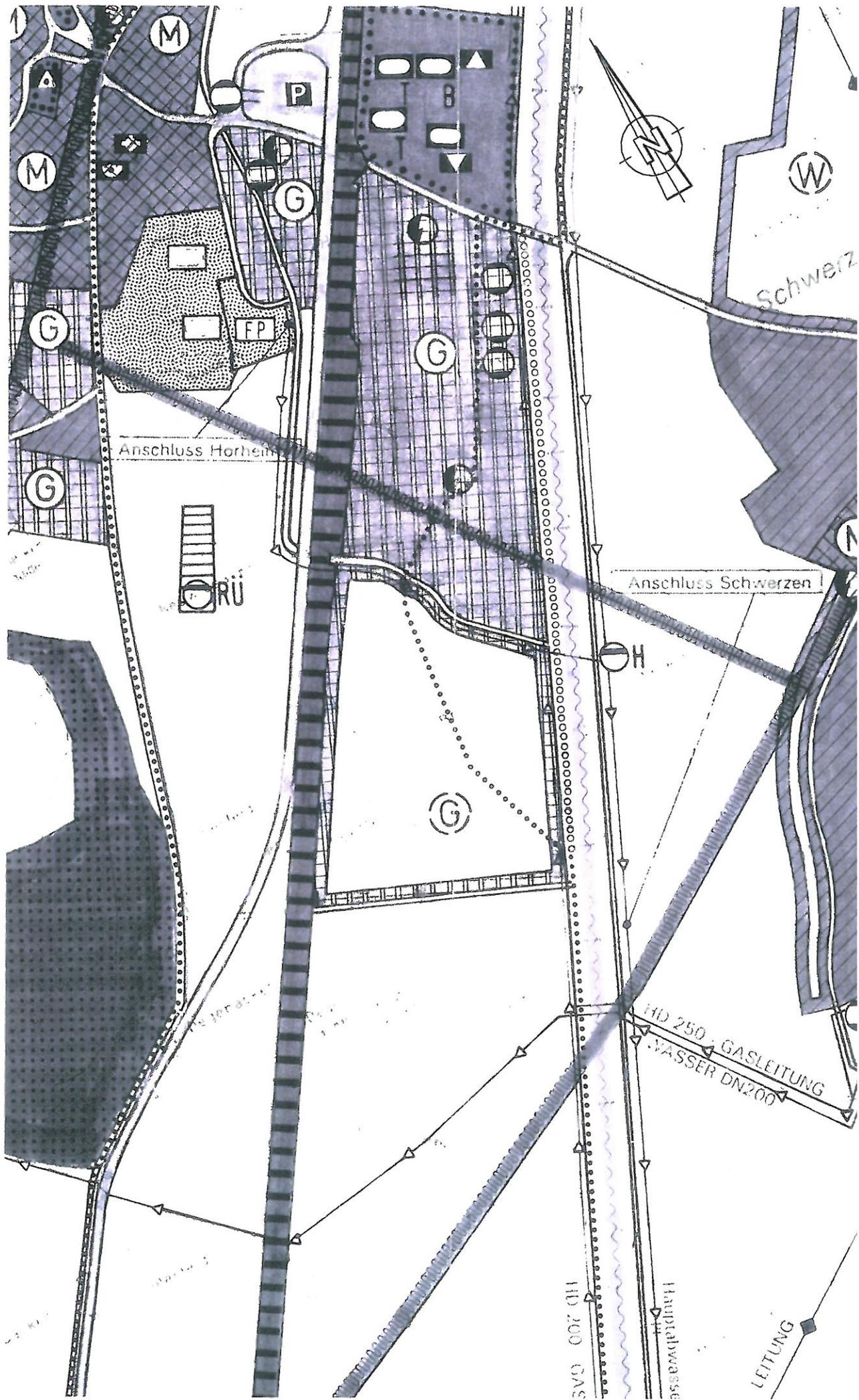
Empfohlen werden extensive Formen der Dachbegrünung mit einer Mächtigkeit der Vegetationsschicht von höchstens 10 cm, um die Kosten von Anlagen und Pflege zu minimieren. Unter diesen extremen Standortbedingungen können nur noch niedrigwüchsige Gräser sowie Kräuter gedeihen. Geeignete Artenlisten sind im Einzelfall zu erstellen.



Teil D
PLANTEIL

- | | | |
|---------------------------------|---------|-----------|
| 1. Flächennutzungsplan (Auszug) | (Bl. 1) | M 1:5.000 |
| 2. Lageplan | (Bl. 2) | M 1:1.000 |
| 3. Schnitt 1 - 1 | (Bl. 3) | M 1:500 |
| Schnitt 2 - 2 | (Bl. 4) | M 1:500 |







Zeichenerklärung :

ALLGEMEIN :

- BESTEHENDE GRUNDSTUCKSGRENZEN
- WEGFALLENDE GRUNDSTUCKSGRENZEN
- GEPLANTE GRUNDSTUCKSGRENZEN (VORSCHLAG)
- HÖHENLINIEN, ABSTAND = 0,50m
- BESTEHENDE GEBÄUDE

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

GE GEWERBEGEBIETE §8 BauNVO

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

NUTZUNGSSCHABLONE:

GE	III	BAULICHE NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESOSSE
GRZ 0,4	GFZ 0,8	GRUNDFLÄCHENZAHLE	GESCHOSSFLÄCHENZAHLE
12,00	a	GEBÄUDEHOHE	BAUWEISE
SD/FD/SHD	5-25° 25-35°	DACHFORM	DACHNEIGUNG GEMISCHTE WOHNEN

SHD = Sheddach

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 u. 23 BauNVO

- o OFFENE BAUWEISE
- a ABWEICHENDE BAUWEISE

BAUGRENZE

FIRST- BZW. GEBÄUDERÜCHTUNG, ZWINGEND

FIRST- BZW. GEBÄUDERÜCHTUNG, WAHLWEISE

SD/FD/SHD SATTELDACH / FLACHDACH / SHEDDACH

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

STRASSENVERKEHRSLÄCHEN

- FAHRBAHN
- GEHWEG
- FUSSWEG / RADWEG
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG, DIE ABWASSERBEITLUGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
§9 Abs.1 Nr.12, 14 u. Abs.6 BauGB

- FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBEITLUGUNG
- ELEKTRIZITÄT (TRAFOSTATION)

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
§5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB

- OBERRÜDISCH
- UNTERRÜDISCH

GRÜNFLÄCHEN
§9 Abs.1 Nr.15 u. Abs.6 BauGB

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
§9 Abs.1 Nr.16 u. Abs.6 BauGB

- WASSERFLÄCHEN
- VERSICHERUNGSFLÄCHEN
- SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSERGEWINNUNG

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

- ANPFLANZEN BÄUME
- ERHALTEN BÄUME
- ANPFLANZEN STRÄUCHER
- ERHALTEN STRÄUCHER
- UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS §9 Abs.6 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ODER ABGRENZUNG DES MASSES BAULICHER NUTZUNG §16 Abs. 5 BauNVO
- RENDEZ DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES §9 Abs. 7 BauGB
- 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

HINWEIS ZUR PLANGRUNDLAGE

Digitale Datenübernahme BORUND vom 04.08.2000 (Städtisches Vermessungsamt Waldshut-Tiengen)

Elektronische Bestandsaufnahme, Planungsbüro Kaiser WT-Tiengen
Digitale Datenerfassung mit "RIB - STRATIS"

Digitales Geländemodell = STRCAD
Abstand der Höhenlinien = 0,50m

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat am 23.10.2000 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Durchführung einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung beschlossen (§2 Abs.1 BauGB).
 - Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.02.2001 im Mitteilungsbogen der Gemeinde Wutöschingen ortsüblich bekanntgemacht und auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung hingewiesen (§2 Abs.1 BauGB).
 - Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand am 14.02.2001 in öffentlicher Sitzung im Rathaus Wutöschingen statt (§3 Abs.1 BauGB).
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden in die Planung eingeschaltet, deren Beteiligung erfolgte vom 08.02.2001 bis einschl. 15.03.2001 (§4 BauGB).
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 22.05.2001 wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 29.05.2001 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Gleichzeitig wurden die eingegangenen Stellungnahmen und Äußerungen der Träger öffentlicher Belange behandelt.
 - Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes wurde am 14.06.2001 im Mitteilungsbogen der Gemeinde Wutöschingen ortsüblich bekanntgemacht (§3 Abs.2 BauGB).
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung lag in der Zeit vom 25.06.2001 bis einschl. 24.07.2001 beim Bürgermeisteramt Wutöschingen öffentlich aus (§3 Abs.2 BauGB).
 - Die Benachrichtigung der nach §4 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung erfolgte am 19.07.2001.
 - Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgezogenen Bedenken und Anregungen wurden in den Bebauungsplan übernommen und vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 24.08.2001 behandelt (§3 Abs.2 BauGB, §1 Abs.8 BauGB). Seine erneute öffentliche Auslegung nach vor, nachträglicher ortsüblicher Bekanntmachung wurde beschlossen (§3 Abs.3 S.1 BauGB).
 - Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes mit Begründung lag in der Zeit vom 08.10.2001 bis einschl. 22.10.2001 beim Bürgermeisteramt Wutöschingen öffentlich aus (§3 Abs.3 S.2 BauGB).
 - Es erfolgte eine erneute eingeschränkte Beteiligung der Betroffenen am 09.10.2001 (§3 Abs.3 S.2 BauGB).
 - Die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vorgezogenen Bedenken und Anregungen wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 05.11.2001 behandelt (§3 Abs.2 BauGB).
 - Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 05.11.2001 wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 05.11.2001 gebilligt (§3 Abs.2 BauGB) und als Sitzung beschlossen (§10 BauGB).
 - Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde am im Mitteilungsbogen der Gemeinde Wutöschingen ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan „Brühl/Oberfeld“ am in Kraft getreten (§10 BauGB).
- Die ordnungsgemäße Durchführung dieser Verfahrensschritte sowie die Einhaltung der Vorschriften des Kommunalverfassungsrechtes, insbesondere über die Öffentlichkeit der Sitzungen, Abstimmungen, Beschlüsse, Befugnisse und ortsüblich Beschlüsse wird bestätigt.
- Die Bürgermeister
- Ausfertigung**
- Es wird bestätigt, daß der Inhalt des zeichnerischen und textlichen Teiles dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates in der öffentlichen Sitzung am identisch ist.
- Die Bürgermeister

Gemeinde Wutöschingen Ortsteil Horheim



Genehmigt

02.10.2002

Bebauungsplan "Brühl/Oberfeld"

BEBAUUNGSPLAN M 1:1000 Blatt 2

Wutöschingen, den 05.11.2001

Die Bürgermeister
Georg Ebie

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

wt-tiengen, den 05.11.2001
Kaiser
Entwurf und Planfertigung

Genehmigt

02. JAN. 2004

Waldshut
- Baurechtsamt -

**Gemeinde**
WUTÖSCHINGEN
... lebenswert



Ortsteil Horheim
Satzung über die
örtlichen Bauvorschriften
zum
Bebauungsplan „Brühl / Oberfeld“

03. Fertigung



planungsbüro + vermessungsbüro
daimlerstraße 15, 79761 waldshut-tiengen, tel.: 07741 / 9211-0, fax: 07741 / 9211-22
O:\OFFICE\word\Projekte\00\0039-BPlan\Dok\104_TB-ÖBV.doc



Genehmigt

02.01.202

Waldshut
- Baurechtsamt -



Inhaltsverzeichnis zu den örtlichen Bauvorschriften

- A. **SATZUNG**

- B. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

 - I. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften



Genehmigt

02. JAN. 2002

Waldshut
Bezirksamt -

Teil A
SATZUNG
zu den örtlichen
Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen hat die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Brühl / Oberfeld“ im OT Horheim unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 05.11.2001 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

BauGB Baugesetzbuch i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998 S. 137).

Landesrecht

LBO BW Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 19.12.2000 (GBl. vom 28.12.2000, S. 760).

§ 1

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes (vgl. Lageplan Bl. 2).

§ 2

BESTANDTEILE DER SATZUNG

1. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften i.d.F. vom 05.11.2001

§ 3

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.



Teil A
SATZUNG
zu den örtlichen
Bauvorschriften
Fortsetzung...

§ 4
AUSSERKRAFTSETZEN

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Untergrün / Graswies" genehmigt am 24.11.72 / 09.11.95 werden mit Inkrafttreten dieser Satzung im Überlagerungsbereich (vgl. grün markierte Fläche in der Anlage zur Satzung des B-Planes) außer Kraft gesetzt.

§ 5
INKRAFTTRETEN

Die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung nach § 10 BauGB in Kraft.

Wutöschingen, den 05.11.2001


Georg Eble
Bürgermeister

Genehmigt

02.11.2002

Waldshut
- Bauaufsicht -



**Teil B
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN
zu den örtlichen
Bauvorschriften**

I. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 74 LBO

für den im Bebauungsplan „Brühl/Oberfeld“ (Lageplan Blatt 2) durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich.
In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Oberflächen

1.1 Stark reflektierende Materialien, welche zu Blendeffekten führen (z.B. polierte Metalloberflächen), sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude an Dach und Fassade unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Fenster, Anlagen zur Energiegewinnung und Bauteile zur Energieeinsparung.

2. Dächer

2.1 Dachaufbauten sind nur zum Zweck der Energiegewinnung zulässig. Ausnahmen sind zulässig, soweit sie technisch erforderlich sind.

2.2 Für sehr flach geneigte Dächer (5 - 10 Grad) kann alternativ eine Dachbegrünung gewählt werden. Die Substratstärke als Extensivbegrünung soll max. 10 cm betragen.

2.3 Nach § 3 der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.99 ist für die Versickerung von Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern in der Schutzzone I und II eine Erlaubnis erforderlich. Außerhalb der Schutzzone I und II ist die Versickerung metallbedeckter Dachflächen erlaubnisfrei.

Um eine Anreicherung von Schwermetallen in Böden grundsätzlich zu vermeiden, werden beschichtete Dachabdeckungen bzw. Materialien festgesetzt.

3. Werbeanlagen und Beleuchtung

3.1 Werbeanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen an der Stätte der Leistung zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht ist nicht zulässig.



Teil B
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN
zu den örtlichen
Bauvorschriften
Fortsetzung...

4. Einfriedigungen

- 4.1 Einfriedigungen sind als transparente Zäune mit einer Höhe von bis zu 2,50 m max. zulässig (die Hinterpflanzung mit Hecken wird empfohlen).
- 4.2 Einfriedigungen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche mind. 2,0 m zurückversetzt sein. Damit wird die Übersichtlichkeit der Verkehrsräume erhöht, die Verkehrssicherheit verbessert. Im Weiteren wird zusätzlicher Stauraum für den Winterdienst geschaffen.

5. Freiflächen

- 5.1 Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die bestehenden Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Dabei sind die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.
- 5.2 Befestigungen von Zufahrten, Vorplätzen, Stellplätzen und Lagerflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind außerhalb der reinen Fahrflächen für Schwerlastverkehr und evtl. Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe wasserdurchlässige Beläge festgesetzt (z.B. wassergebundene Decken, Kiesdecken, Schotterrasen, Rasenpflaster).
- 5.3 Freiflächen, die als Lagerflächen genutzt werden sollen, sind durch geeignete Maßnahmen (Zäune) gem. Ziffer 4 abzuschirmen (mit Ausnahme der für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen).
- 5.4 Alle übrigen Freiflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze genutzt werden, als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 5.5 Abfallbehälter und Müllcontainer sind baulich zu integrieren bzw. durch geeignete Maßnahmen (z.B. Sichtschutzmauern, Anpflanzungen) abzuschirmen.



Teil B
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN
zu den örtlichen
Bauvorschriften
Fortsetzung...

6. Versickern von Dachwasser

- 6.1 Das anfallende Niederschlagswasser aus den Dachflächen wird im sogenannten modifizierten Entwässerungssystem getrennt gesammelt und behandelt.
Das als nicht verunreinigte geltende Regenwasser wird über in das Gelände modellierte Mulden und Flächen versickert. Die Versickerung erfolgt über eine mind. 30 cm starke belebte Deckschicht aus Oberboden. Die Mulden sowie die Versickerungsflächen sind mit einer Gras-Kraut-Mischung für wechselfeuchte Standorte einzusäen.
Für den Starkregenfall sind Notüberläufe in die außerhalb der Bebauung gelegenen Versickerungsfläche vorgesehen.

Belastetes Niederschlagswasser aus Dachflächen ist den Sammelkanälen für das Oberflächenwasser aus den Straßen und Hofflächen zuzuleiten.

- 6.2 Für jene Grundstücke, welche durch einen Grünstreifen mit Sickermulde von der Erschließungsstraße getrennt sind, wird die Anzahl der Zufahrten wie folgt festgelegt:
- | | | |
|--|---|-------------|
| Grundstücke bis 1.000 m ² | = | 1 Zufahrt |
| Grundstücke 1.000 bis 3.000 m ² | = | 2 Zufahrten |
| Grundstücke über 3.000 m ² | = | 3 Zufahrten |

Die Breite je Grundstückszufahrt wird auf $B = \max. 12,00$ m begrenzt. Als Überbrückung der Versickerungsmulde im Zufahrtsbereich ist ein Durchlass aus Stahlbetonrohren DN 300mm einzubauen. In der verbleibenden Grundstückslänge ist die Versickerungsmulde gemäß Plan herzustellen und zu unterhalten.

Wutöschingen, den 05.11.2001



Georg Eble
Bürgermeister

Genehmigt

02.11.2002



Waldshut
- Ordnungsamt -