
Gemeinde Wutöschingen



Bebauungsplan „Ob dem Hochbord“ im OT Wutöschingen

1. Fertigung
Fassung vom 16.01.2012



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. Wasserschutzgebiet
9. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen
10. 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. Schnitt 1 - 1 | (Blatt 3) | M 1:200 |
| 4. Schemaschnitt | (Blatt 4) | M 1:200 |
| 5. Gestaltungsplan | (Blatt 5) | M 1:500 |

E. UMWELTBERICHT



**Teil A
SATZUNG**

Der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen hat den Bebauungsplan „Ob dem Hochbord“ im Ortsteil Wutöschingen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 16.01.2012 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

BauGB Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

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 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

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. November 2010 (GBl. S. 793).

NatschG Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 13.12.2005 (GBl. S. 745, 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809).

**§ 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	(1.-10.)	i.d.F. vom 16.01.2012
C. Textliche Festsetzungen	(I.-III.)	i.d.F. vom 16.01.2012
D. Planteil		
Flächennutzungsplan der VVG (Auszug)	(Bl. 1)	i.d.F. vom 03.07.2006
Lageplan	(Bl. 2)	i.d.F. vom 16.01.2012
Schnitt 1 - 1	(Bl. 3)	i.d.F. vom 16.01.2012
Schemaschnitt	(Bl. 4)	i.d.F. vom 16.01.2012
Gestaltungsplan	(Bl. 5)	i.d.F. vom 16.01.2012
E. Umweltbericht		i.d.F. vom 16.01.2012

**§ 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
AUSSEKRAFTSETZEN**

Der Bebauungsplan „Auf Mangeln/Beim Kreuz“, Rechtskraft vom 06.02.1965 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.

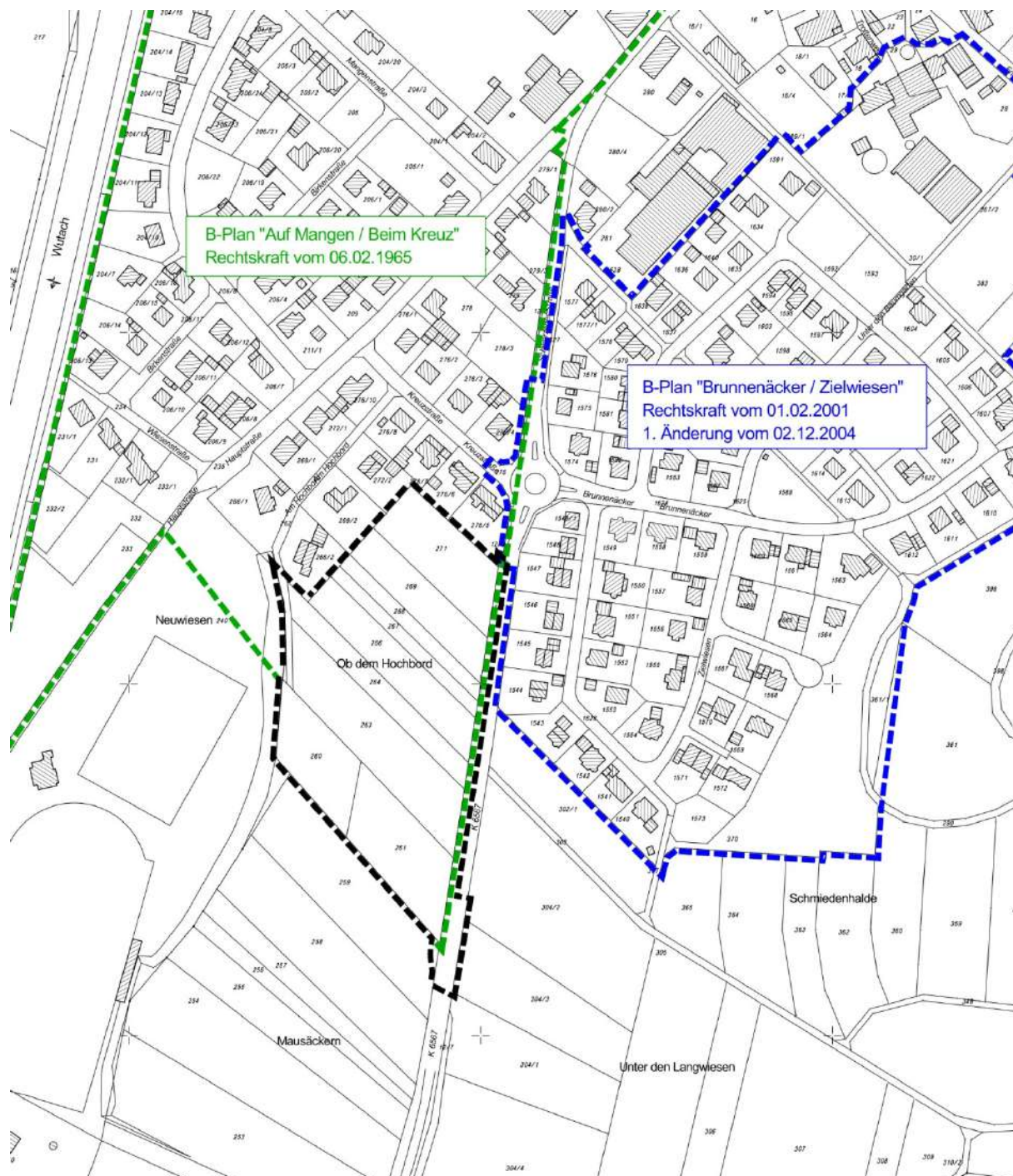
Wutöschingen, den 16.01.2012

G. Eble
Bürgermeister



Anlage zur Satzung

Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt



(Darstellung unmaßstäblich)



**Teil B
BEGRÜNDUNG**

1. Anlass für die Aufstellung des Bauungsplanes

Der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen hat am 30.05.2011 die Aufstellung des Bauungsplanes "Ob dem Hochbord" im Ortsteil Wutöschingen gemäß §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Für den Kernort Wutöschingen besteht eine konstante, sehr starke, Nachfrage nach Wohnbauland. Derzeit sind im Ortsteil Wutöschingen keine öffentlich gesicherten Baulandflächen für den Wohnungsbau mehr vorhanden. Im Neubaugebiet „Brunnenacker/Zielwiesen“ sind fast alle Bauplätze belegt. Im Kernort selbst gibt es nur noch vereinzelte Baulücken, diese befinden sich jedoch im Privatbesitz und sind für den Eigenbedarf reserviert.

Die Aufstellung des Bauungsplanes „Ob dem Hochbord“ begründet sich somit durch die dringende Notwendigkeit einer kurzfristigen Bereitstellung von Wohnungsbauf lächen im Ortsteil Wutöschingen.

2. Ziele und Zwecke des Bauungsplanes

Mit der Ausweisung des Baugebietes „Ob dem Hochbord“ wird der ständig steigenden Nachfrage nach Wohnbauf lächen für Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Wutöschingen Rechnung getragen. Mit dem Bauungsplan „Ob dem Hochbord“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbauf lächen über einen geschätzten Zeitraum von ca. 8-10 Jahren im Ortsteil Wutöschingen geschaffen werden.

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

Die städtebauliche Zielvorstellung für das überplante Gebiet zum Bauungsplan „Ob dem Hochbord“ orientiert sich bei der Festlegung von Bauungsdichte, Baustruktur und Hausform an der vorhandenen, im Norden und östlich der Kreisstraße angrenzenden Wohnbauung. Die horizontale und vertikale Ausrichtung der Baukörper ist den Vorgaben aus Bestand und Topographie angepasst.

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



**Teil B
BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

Im B-Planbereich „Ob dem Hochbord“ wird auf die Festlegung von Baulinien verzichtet. Die städtebauliche Akzentuierung erfolgt durch die räumliche Gliederung des Baugebietes. Die Festsetzung von definierten Baugrenzen und Mindestgrenzabständen ermöglicht eine auf den jeweiligen Bedarf individuell abgestimmte Bebauung.

Die dem Planentwurf zugrunde liegende Grundstücksaufteilung erlaubt, in Verbindung mit den zulässigen Hausformen, eine individuelle Nutzung der verbleibenden Freiflächen. Die notwendige Privatsphäre wird hierdurch (begünstigt) geschaffen.

3. Flächennutzungsplan

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

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der VVG (s. Teil D Planteil, Blatt 1), genehmigt am 03.07.2006, sind die im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes involvierten Flächen als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Der B-Plan „Ob dem Hochbord“ ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet zum B-Plan „Ob dem Hochbord“ umfasst die im beiliegendem Lageplan (Blatt 2) definierten Flächen.

Das Gebiet befindet sich auf der Gemarkung Wutöschingen der Gemeinde Wutöschingen. Es liegt am südlichen Ortsrand des Kernortes Wutöschingen westlich der Kreisstraße 6567 von Schwerzen. Das Gelände zeigt eine von Osten nach Westen leicht geneigte Topographie, mit Neigungen zwischen ca. 1 % und max. ca. 3%, auf.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes „Ob dem Hochbord“ wird im Osten durch die Kreisstraße 6567 begrenzt, im Norden schließt die bestehende Wohnbebauung „Beim Kreuz“ an.

Ein natürlicher Geländeversprung begrenzt das neue Baugebiet im Westen zum tieferliegenden Sportplatzbereich im Vorland der Wutach. Nach Süden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen (Wiesen) mit bereichsweisem Bestand von Streuobstbaumbestand an.



**Teil B
BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

Zum räumlichen Geltungsbereich des o.g. B-Planes zählen die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung: Wutöschingen

Flst. Nr.	Gesamt m ²	B-Plan m ²	Bemerkung	Nutzung
259	5.107	37	Teilfläche	Ackerland
260	2.152	2.152		Ackerland
261	2.900	2.900		Ackerland
262	873	238	Teilfläche	Str. "Am Hochbord"
263	4.035	4.035		Ackerland
264	1.810	1.810		Ackerland
266	2.469	2.469		Ackerland
267	883	883		Ackerland
268	901	901		Ackerland
269	2.029	2.029		Ackerland
271	2.590	2.590		Ackerland
12/15	7.080	1.233	Teilfläche	Kreisstraße 6567
Gesamt entspricht		ca.	21.277 m ² 2,13 ha	

Das Grundstück Flst. 12/15 (Kreisstraße 6567) befindet sich im Besitz des Landkreises Waldshut.

Alle anderen Grundstücke befinden sich zwischenzeitlich im Besitz der Gemeinde Wutöschingen.

Die Gesamtfläche zum B-Plan „Ob dem Hochbord“ setzt sich wie folgt zusammen:

Gesamtfläche	21.277,00 m ²	2,13 ha	100,00 %
<u>Baulandflächen</u>			
Allgemeines Wohngebiet (WA)	16.670,00 m ²	1,67 ha	78,35 %
<u>Öffentliche Verkehrsflächen</u>			
Straßen, Wege, Gehwege	2.748,00 m ²	0,27 ha	12,92 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	236,00 m ²	0,02 ha	1,11 %
<u>Grünflächen</u>			
Öffentliche Grünflächen	1.623,00 m ²	0,16 ha	7,63 %



**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.

Mit der Realisierung des Baugebietes gehen die betroffenen Flächen für die Landwirtschaft verloren. Alternative Baulandflächen sind derzeit im OT Wutöschingen kurz- und mittelfristig nicht realisierbar.

Nachteilige Auswirkungen durch die Inanspruchnahme dieser Flächen sind für die Landwirtschaft nicht von bedeutsamem Belang. Die im B-Planbereich „Ob dem Hochbord“ befindlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen sind, im Verhältnis zu den insgesamt innerhalb der Gemeinde Wutöschingen zur Verfügung stehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, als relativ gering zu betrachten.

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 „Ob dem Hochbord“.

5.2 Verkehrsanlagen

Projekt-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 Kreisstraße 6567 / Schwerzener Straße und über die Straße „Am Hochbord“ erschlossen. Das Erschließungskonzept sieht vor, die neuen Baulandflächen maßgeblich über eine Ringstraße, von der übergeordneten K 6567 / Schwerzener Straße aus, zu erschließen. Untergeordnet ergänzen kurze Stichstraßen sowie eine Gehwegverbindung zur Straße „Am Hochbord“ das interne Wegenetz.

Sämtliche neue Erschließungsstraßen wurden in ihrer Dimensionierung generell auf ein fahrgeometrisch notwendiges Mindestmaß reduziert. Mit der gewählten verkehrlichen Konstellation wird die Versiegelung von Flächen begrenzt und eine Reduzierung der Geschwindigkeiten innerhalb der angeschlossenen Quartiere angestrebt. Möglichst kurze Erschließungswege sollen eine spürbare Minderung der Umweltbelastung durch Lärm- und Schadstoffausstoß ermöglichen.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Kreisstraße 6567 / Schwerzener Straße A-B-C-D

Die K 6567 / Schwerzener Straße sichert als übergeordnete Ortsverbindungsstraße grundsätzlich die verkehrliche Erschließung des geplanten Baugebietes. Sie zählt derzeit noch als freie Strecke außerhalb bebauter Gebiete und ist somit nach RAL in die Kategorie A III einzustufen. Entlang der Kreisstraße verläuft auf der Westseite ein straßenbegleitender Gehweg. Der Verkehr auf der Kreisstraße erfolgt somit im Trennprinzip.

Straßenquerschnitt: Fahrbahn B = 5,50 – 5,80m
 Gehweg B = 1,50m (einseitig - West)

Der vorhandene Fahrbahnquerschnitt deckt den Begegnungsfall LKW / LKW bei unverminderter Geschwindigkeit.

Die Fahrbahn ist durch eine einseitige Randeinfassungen begrenzt, am Tiefrand befindet sich ein Hochbordstein mit ca. 10 cm Anschlag. Die Fahrbahnfläche sowie der Gehweg sind asphaltiert.

Der Straßenquerschnitt wird nicht verändert. Der auf der Westseite vorhandene Gehweg wird durch einen begrünten Trennstreifen mit B = 2,50m von der Fahrbahn abgerückt. Der Gehweg wird von B = 1,50m auf B = 2,00m verbreitert.

Das Ende des neuen Baugebietes bildet künftig auch den neuen Ortseingangsbereich von Schwerzen kommend. Zur Verdeutlichung der neuen Situation und zur Verkehrsberuhigung / Geschwindigkeitsdämpfung ist der Einbau eines Fahrbahnteilers am Beginn des neuen Baugebietes im Süden geplant. Ergänzend dazu wird die Gemeinde Wutöschingen beantragen, die straßenrechtliche OD-Grenze an den neuen Ortseingangsbereich zu verlegen.

Ringstraße B-E-F-G-C

Die Haupteinschließung des neuen Baugebietes erfolgt über die geplante Ringstraße und ist am Beginn und Ende an die Kreisstraße 6567 / Schwerzener Straße angeschlossen. Nach RAL 06 ist die Ringstraße als Sammelstraße einzustufen. Auf der Ostseite der Ringstraße ist ein Gehweg mit B = 1,50m geplant. Der Verkehr erfolgt somit im Trennprinzip.

Straßenquerschnitt: Fahrbahn B = 5,0m
 Gehweg B = 1,50m (einseitig - Ost)

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.

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



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Neue Stichstraßen E

Die Stichstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche geplant. Sie dient der Erschließung von Hinterliegergrundstücken. Nach RASSt 06 ist diese Stichstraße als Wohnstraße einzustufen. Auf der Ostseite der Straße ist ein Gehweg mit B = 1,50m geplant. Der Verkehr erfolgt somit im Trennprinzip.

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

Der gewählte Fahrbahnquerschnitt 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 Stichstraßen F

Die Stichstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche geplant. Sie dient der Erschließung von Hinterliegergrundstücken. Auf die Anlage von Gehwegen wird verzichtet (Mischprinzip). Nach RASSt 06 ist diese Stichstraße als Wohnstraße einzustufen.

Straßenquerschnitt: Fahrbahn B = 5,00m

Der gewählte Fahrbahnquerschnitt 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.

Die Stichstraße F mündet in einen Gehweg mit B = 2,50m, welcher fußläufig den Lückenschluss zur Erschließungsstraße „Am Hochbord“ herstellt. Es ist vorgesehen, diesen Gehweg auch für den Radverkehr freizugeben.

Neue Stichstraße G

Die geplante kurze Stichstraße ist ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche geplant. Sie erschließt nur zwei Hinterliegergrundstücke und ist deshalb deutlich untergeordnet (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung). Sie wird nach RASSt 06 als Wohnweg eingestuft.

Straßenquerschnitt: Fahrbahn B = 5,00m

Der gewählte Fahrbahnquerschnitt ist deutlich überdimensioniert, die Reserven in der Verkehrsfläche dienen der besseren Unterhaltung (z.B. Winterdienst).

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



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.3 Abwasser und Oberflächenwasser

Projektgrundlagen:

- 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 (Am Kreuz) nördlich des neuen Baugebietes entwässert im Mischsystem. Das östlich der Kreisstraße 6567 gelegene Baugebiet „Brunnenäcker / Zielweisen“ wird im Trennsystem entwässert. Die vorhandenen Leitungssysteme verlaufen dabei überwiegend innerhalb der öffentlichen Flächen (Straßen / Wege), bereichsweise aber auch über privates Gelände.

Aus den zwischenzeitlich durchgeführten Baugrunduntersuchungen geht hervor, dass eine dezentrale Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser nicht möglich ist. Das Baugebiet „Ob dem Hochbord“ wird deshalb im klassischen Trennsystem entwässert. Alle Leitungen können als Freispiegelleitungen ausgeführt werden.

5.3.1 Schmutzwasser

Im Bereich des neuen Baugebietes sind neue Schmutzwasserleitungen geplant, welche an die bestehenden Leitungen angeschlossen werden.

Vorgesehen ist der Einbau von Steinzeugrohren DN 250 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.

Sollte die Höhenlage der neuen Bebauung kein ausreichendes Gefälle in den Anschlussleitungen zulassen (z.B. bei sehr tiefen Unterkellerungen), sind Hebeanlagen erforderlich.

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

5.3.2 Oberflächenwasser

Belastetes Oberflächenwasser (Straßen- und Hofflächen) wird über neue Regenwasserkanäle gesammelt und anschließend in die vorhandenen Leitungssysteme abgeleitet.

Geplant ist der Einbau von Stahlbetonrohren ab DN 300 mm bis DN (600) 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.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.3.3 Niederschlagswasser aus Dachflächen

Zur Abminderung der hydraulischen Belastung in den bestehenden Entwässerungsanlagen ist eine Reduzierung der Abflussspitzen erforderlich.

Im B-Planbereich „Ob dem Hochbord“ wird deshalb der Einbau von Zisternen, mit zusätzlich gedrosseltem Retentionsvolumen festgesetzt (s. Örtliche Bauvorschriften, Teil B, Ziffer 8.). Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf auszustatten.

5.4 Wasserversorgung

Projektgrundlagen:

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

Bestehende Wasserversorgungsleitungen sind in nördlich gelegenen Baugebiet „Am Kreuz“ sowie im östlich der Kreisstraße gelegenen Baugebiet „Brunnenäcker / Zielwiesen“ vorhanden. Im Weiteren verläuft eine alte Versorgungsleitung in West- /Ostrichtung quer über das neue Baugebiet. Diese Leitung ist zwischenzeitlich stillgelegt und nicht mehr in Funktion.

Im neuen Baugebiet „Ob dem Hochbord“ erfolgt die Versorgung mit Trinkwasser über neue Hauptversorgungsleitungen, welche an das bestehende Ortsnetz angeschlossen werden. Die neuen Leitungen verlaufen 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. Vorgesehen sind Hauptleitungen in DN 100 mm, Hausanschlusssysteme in DN 40 mm. Die Regulierung ist durch Strecken- und/oder Hausanschlussschieber gewährleistet.

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 sind 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 innerhalb öffentlicher Flächen (Straßen und Wege). Im Bereich privater Grundstücksflächen erfolgt die Sicherung über entsprechende Leitungsrechte. Für Niederspannungsleitungen ist generell die Erdverlegung vorgeschrieben.



**Teil B
BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

5.6 Gasversorgung

In der Kreisstraße 6567 / Schwerzener Straße und in der Kreuzstraße sind Erdgasleitungen der Badenova vorhanden. Eine Erweiterung der Erdgasversorgung in das neue Baugebiet „Ob dem Hochbord“ ist damit gegeben.

5.7 Sonstige Versorgungsträger

In den angeschlossenen Baugebieten nördlich (Am Kreuz) und östlich der Kreisstraße 6567 (Brunnenäcker/Zielwiesen) befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom sowie der Primacom GmbH. Die Versorgung des neuen Baugebietes „Ob dem Hochbord“ erfolgt von diesen vorhandenen Anlagen aus.

5.8 Altlasten

Im Bereich des neuen Baugebietes sind keine Altlasten bekannt.

5.9 Abfallwirtschaft

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

Im nördlichen B-Planbereich „Ob dem Hochbord“ sind zwei Bauplätze ausgewiesen, welche über eine Stichstraße (G) erschlossen sind. Müllfahrzeuge können diese Grundstücke auf Grund fehlender Wendemöglichkeiten nicht andienen. Die Müll-/Abfallbehälter für diese Grundstücke müssen zur Entleerung an die übergeordnete Erschließungsstraße (Ringstraße) gebracht werden.

6. Bebauung und Nutzung

Im Bereich des Bebauungsplanes „Ob dem Hochbord“ 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 störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

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

Ausgeschlossen werden:

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



**Teil B
BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

Die Einrichtung von Gaststätten ist nicht zugelassen, sie soll den Kernortbereichen vorbehalten bleiben. Aus städtebaulichen Gründen werden Tankstellen ebenfalls ausgeschlossen.

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

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind als begrünte oder teilbegrünte Parkflächen auszuführen.

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

Im B-Planbereich „Ob dem Hochbord“ wird die offene Bauweise festgesetzt, überwiegend sind Einzelhäuser, bereichsweise auch Doppelhäuser zulässig. Die Anzahl der Wohnungen wird auf max. 2 Wohnungen je Einheit beschränkt.

Zulässig sind nur Satteldächer, Pultdächer oder versetzte Pultdächer. Die maximale Dachneigung beträgt 35°. Für sehr flach geneigte Dächer (bis 10°) kann zur Retention (Rückhaltung) von Niederschlagswasser eine extensive Dachbegrünung gewählt werden.

Die aus dem städtebaulichen Konzept resultierende Gebäudestellung ermöglicht im gesamten B-Planbereich „Ob dem Hochbord“ die Versorgung mit Solarenergie.

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

Die gewählten gestalterischen Festsetzungen dienen in erster Linie der Wahrung des Gebietscharakters und der Weiterführung der städtebaulichen Konzeption zur Gestaltung des südlichen Ortsrandes im Kernort Wutöschingen.

Die Gebäude sollen eine optisch ansprechende, äußere Erscheinung erhalten. Gleichzeitig ist die Anpassung / Weiterführung der im Norden angeschlossenen Umgebung und der östlich der K 6567 weiterführenden bestehenden Bebauung gewünscht. Gestalterische und funktionale Elemente sollen proportional ausgewogen in das Gesamterscheinungsbild der einzelnen Baukörper eingepasst sein.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Die Festsetzungen des B-Planes lassen die geplante neue Bebauung sehr gut in den vorhandenen Bestand einpassen und erlauben eine relativ freie Bestimmung von individuellen Bauabsichten.

Der vorhandene Gebietscharakter der Umgebungsbereiche bleibt dabei grundhaft erhalten.

7. Naturhaushalt und Landschaft

Im westlichen B-Planbereich befindet sich am Geländeversprung zum tieferliegenden Sportplatzareal das nach § 32 NatSchG geschützte Biotop Nr. 18316-377-0433. Das Biotop bleibt unberührt, es wird als Bautabuzone ausgewiesen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird das Gebiet zum B-Plan „Ob dem Hochbord“ 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 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im Teil E - Umweltbericht zusammengestellt. Die Festsetzungen sind im B-Plan Teil C II. Ziffer 1. – 5. und Örtliche BV Teil B I. Ziffer 7. beschrieben.

8. Wasserschutzgebiet

Das Baugebiet „Ob dem Hochbord“ liegt in der Schutzzone III B zum Tiefbrunnen „Eichwald“ der Gemeinde Wutöschingen. Auf das Schutzgebiet und die Vorgaben der dazugehörigen Rechtsverordnung vom 28.02.99 wird hiermit hingewiesen.

Evtl. Restriktiven zur Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bezogen auf das jeweilige Bauvorhaben im Bauantrag nachzuweisen und in der Genehmigung festzuschreiben.

9. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Die gewünschte, zügige Bereitstellung von neuem Wohnbauland im Ortsteil Wutöschingen erfordert eine möglichst zeitnahe Umsetzung des Bebauungsplanes „Ob dem Hochbord“.

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 für Grundstücke werden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.



**Teil B
BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

10. Kosten

Auf der Grundlage der Entwurfsplanung wurden folgende Kosten zur Erschließung des neuen Baugebietes „Ob dem Hochbord“ ermittelt:

1.	Straßenerstellung einschl. Straßenbeleuchtung	ca. 414.000,00 EUR
2.	Kanalisation - Trennsystem	ca. 358.000,00 EUR
3.	Wasserversorgung einschl. Löschwasserentsorgung	ca. 184.000,00 EUR
<hr/>		
1.- 3.	Baukosten gesamt	ca. 956.000,00 EUR

Wutöschingen, den 16.01.2012

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 Bebauungsplanes „Ob dem Hochbord“ wird folgende Nutzung festgesetzt:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

gem. § 4 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind:

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

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

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

1.1.3 Ausgeschlossen werden:

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

1.2 Verkehrsflächenflächen

gem. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

1.3 Grünflächen

gem. § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB

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

gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

1.5 Flächen für Ver- und Entsorgung

§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 16 und 19 BauGB

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

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). Abweichungen von $\pm 10\text{cm}$ sind zulässig.
- 3.2 Die Gebäudehöhe wird durch die maximale Traufhöhe mit TH max. + 4,90 - + 6,00m zum gewählten Haustyp in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung (vgl. Schemaschnitt Blatt 4) bestimmt. Die maximale Firsthöhe ist mit FH max. + 8,50m festgesetzt.

4. BAUWEISE

gem. § 22 BauNVO

- 4.1 Als Bauweise ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
- 4.2 Zulässig sind Einzel- und bereichsweise auch Doppelhäuser (vgl. Lageplan Blatt 2).

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).
- 5.2 Abweichend zur LBO wird der Mindestabstand zur Grenze für Gebäude bei durchlaufenden Baufenstern auf 4,00 m festgesetzt.

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 des Bebauungsplanes „Ob dem Hochbord“ sind max. 2 Wohnungen je Einheit zulässig.



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

- 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 mit 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 einmündenden Straßen / Wegen zur Verkehrssicherheit.
- 9. NEBENANLAGEN
gem. § 14 BauNVO**
- 9.1 Außerhalb der festgesetzten, überbaubaren Grundstücks- flächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nur zu- lässig, 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).

Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 abzuschieben, zu lagern und ggf. wieder einzubauen.

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. PFLANZGEBOTE

gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

2.1 In den privaten Grundstücken sind jeweils zwei Bäume (mittelgroße Obst- oder Laubbäume) zu pflanzen. Werden innerhalb der Grundstücke bestehende Bäume erhalten, so kann auf die Neupflanzung der entsprechenden Anzahl an Bäumen verzichtet werden. Eine grundstücksübergreifende Verrechnung ist nicht möglich. Die Baumstandorte sind frei wählbar.

2.2 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.

3. BEPFLANZUNG

3.1 Pflanzarten: Zur Bepflanzung der Grundstücke sind gemäß Pflanzliste im Umweltbericht heimische, standortgerechte Laubgehölze (Laubbäume II. Ordnung, Obstbäume, Sträucher) zu verwenden.

Koniferen sind nicht zulässig.



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN
Fortsetzung...

- 3.2 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
- 3.3 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 gleich zu ersetzen.
Öffentliche Grünflächen/ Kompensationsmaßnahmen
Die durch die Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Anlagen herzustellen. Es ist eine einjährige Fertigstellungspflege sowie eine dreijährige Entwicklungspflege durchzuführen. Danach sind alle Pflanzungen dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen
4. **SCHUTZMASSNAHMEN**
Das gemäß § 32 NatSchG geschützte Biotop (Nr. 18316 - 337 - 0433) am Westrand des B-Planbereiches wird als Bautabuzone ausgewiesen und darf nicht für Lagerflächen, Baustraßen etc. genutzt werden. Auch sonstige Eingriffe sind untersagt.
5. **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
A1: 43 St. - Pflanzung von heimischen standortgerechten Laubbäumen innerhalb des Bebauungsplangebietes.
A2: 15 St. - Pflanzung einer Baumreihe entlang der Kreisstraße K 6567.
A3: 635m² - Ergänzung des bestehenden Feldgehölzes mit heimischen standortgerechten Gehölzen.
E1: 2.191m² - Umwandlung einer Fettwiese in eine Feuchtwiese / Retentionsfläche für den Rohrbach
E2: 4.634m² - Umwandlung eines Nadelforstes in einen naturnahen Auewald (Hartholzau) im Bereich Rohrbach.
M1: 8.000 € - Rohrbach, Neugestaltung des Durchlassbauwerks zur Wiederherstellung der Durchgängigkeit.



**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)

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunden zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem **Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de)** schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabungen im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3. Geotechnik (Hinweis)

- 3.1 Zum Baugrund liegt ein Gutachten der Ingenieurgruppe Geotechnik, Lindenbergsstraße 12 in 79199 Kirchzarten vom August 2011 vor. Die Untersuchungsergebnisse können bei der Gemeindeverwaltung Wutöschingen eingesehen werden.
- 3.2 U. A. stehen im Gründungsbereich unterschiedlich tragfähige Böden an. Im Weiteren sind die Wasserverhältnisse im Besonderen zu beachten. Die anstehenden Böden sind als gering wasserdurchlässig anzusehen, weshalb evtl. aufstauendes Sickerwasser in der Baugrube nicht auszuschließen ist.



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

- Gemäß DIN 4095 (Dränung zum Schutz baulicher Anlagen) ist deshalb erforderlich, die ins Erdreich einbindenden Bauteile zu dränieren oder gegen Bodenfeuchte, nichtstauendes Sickerwasser und stauendes bzw. drückendes Wasser abzudichten
- 3.3 Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau empfiehlt zu allen Bauarbeiten ein privates Ingenieurbüro für die Gründungsberatung als Gutachter in Anspruch zu nehmen.
4. **Landwirtschaft (Hinweis)**
Das Landwirtschaftsamt des Landratsamtes Waldshut weist darauf hin, dass das neue Baugebiet an in unmittelbarer Nähe intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen grenzt. Daraus resultierende Immissionen (z.B. Geruch, Staub, Lärm etc.) sind zu dulden.

Wutöschingen, den 16.01.2012

G. Eble
Bürgermeister



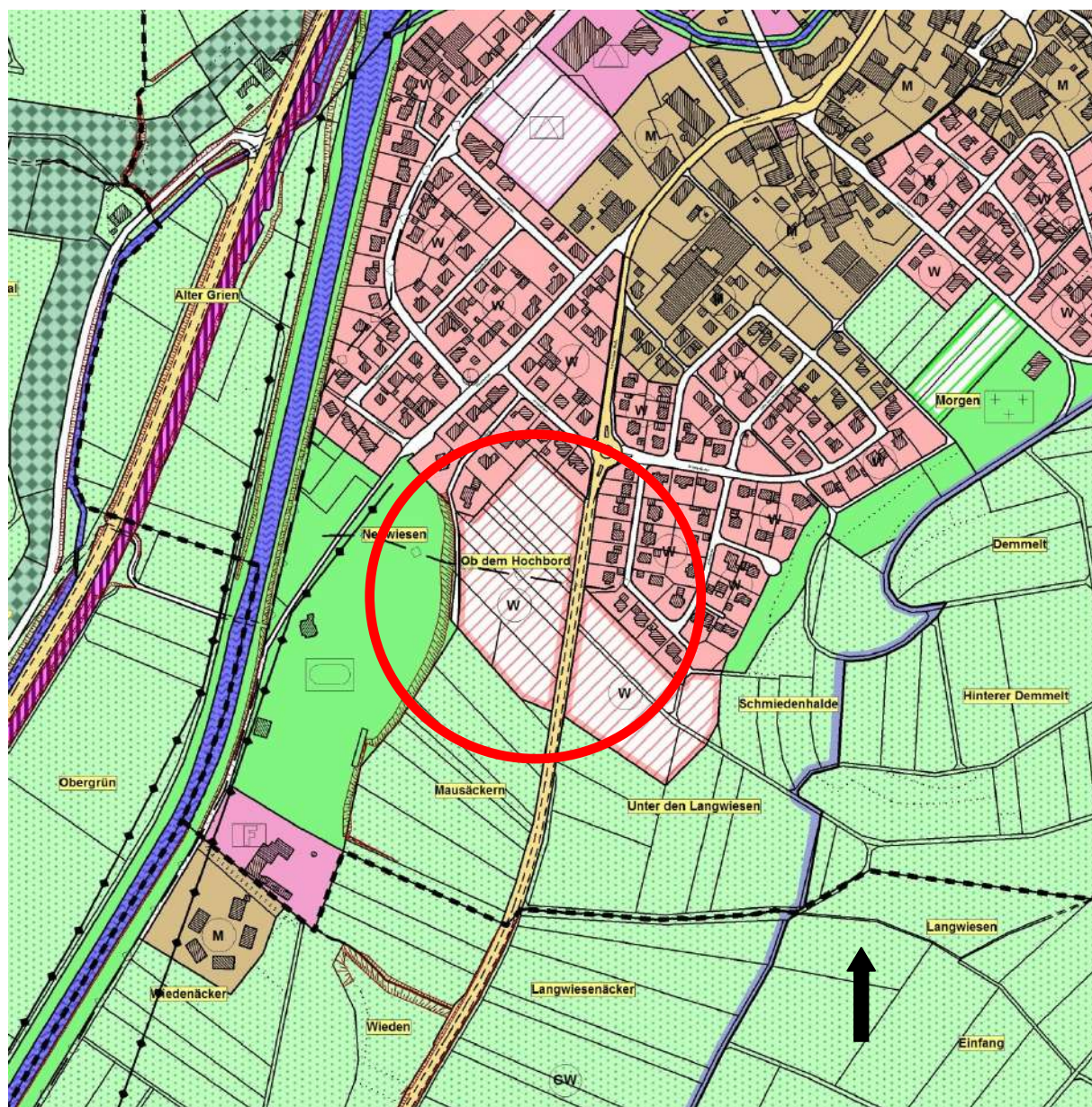
**Teil D
PLANTEIL**

- | | | | |
|----|------------------------------|-----------|---------------|
| 1. | Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. | Lageplan | (Blatt 2) | M 1:500 |
| 3. | Schnitt | (Blatt 3) | M 1:200 |
| 4. | Schemaschnitt | (Blatt 4) | M 1:200 |
| 5. | Gestaltungsplan | (Blatt 5) | M 1:500 |



Blatt 1

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



(Darstellung unmaßstäblich)

WA	II
GRZ 0,3	o / E
SD	25° - 35°
PD	10° - 20°
VPD	16° - 33°
TH max. +4.90m - +6.00m	
FH max. +8.50m	
OK FFB EG = m ü. NN	

WA	II
GRZ 0,3	o / E
SD	25° - 35°
PD	10° - 20°
VPD	16° - 33°
TH max. +4.90m - +6.00m	
FH max. +8.50m	
OK FFB EG = m ü. NN	

WA	II
GRZ 0,3	o / E
SD	25° - 35°
PD	10° - 20°
VPD	16° - 33°
TH max. +4.90m - +6.00m	
FH max. +8.50m	
OK FFB EG = m ü. NN	

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	30.05.2011
Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	30.05.2011
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	16.06.2011
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	vom	27.06.2011 bis 26.07.2011
Beteiligung TOB (§ 4 BauGB)	vom	27.06.2011 bis 26.07.2011
Beschluss über die Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	17.10.2011
Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am	20.10.2011
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	31.10.2011 bis 30.11.2011
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	16.01.2012
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	19.01.2012

Zeichenerklärung:

Darstellung gemäß Planzeicherverordnung PlanzV 90 vom 18.12.1990

ALLGEMEIN:

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- - - WEGFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- - - GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE (VORSCHLAG)
- ▨ BESTEHENDES GEBÄUDE

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

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

NUTZUNGSSCHABLONE:

WA	II	BAULICHE NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
GRZ 0,3	o / E	GRUNDFLÄCHENZAHL	BAUWEISE
SD	25° - 35°	DACHFORM	DACHNEIGUNG
PD	10° - 20°	Traufhöhe maximal	
VPD	16° - 33°	Firsthöhe maximal	
TH max. +4.90m - +6.00m		Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss	
FH max. +8.50m			
OK FFB EG = m ü. NN			

— DOPPELHAUSBEBAUUNG ALTERNATIV

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

- o OFFENE BAUWEISE
- BAUGRENZE
- FIRST- BZW. GEBÄUDERICHTUNG

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

- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE GEHWEGE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

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

- UNTERIRDISCH

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

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WIRTSCHAFT, DEM HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

- SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSERGEWINNUNG

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

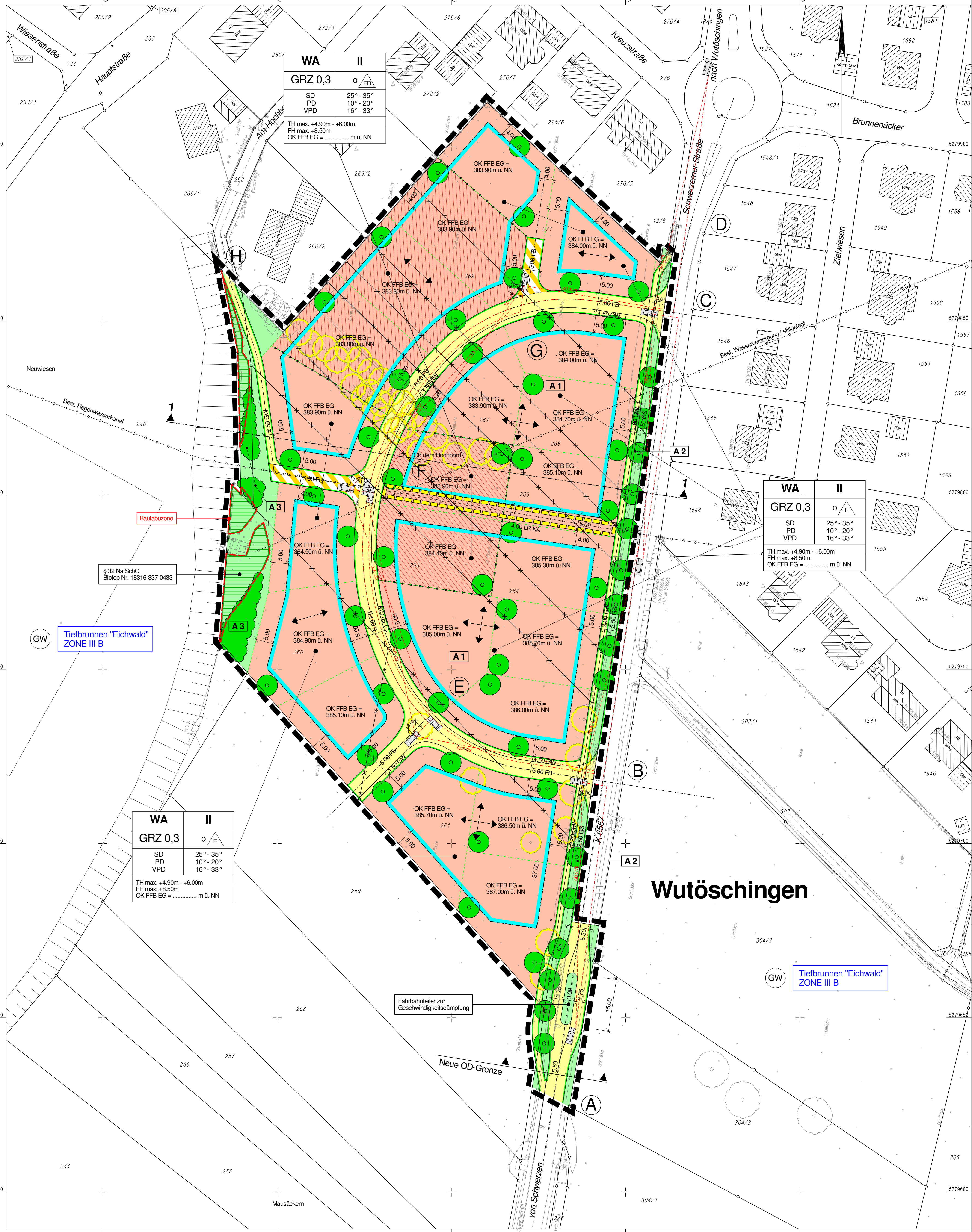
- ANPFLANZEN BÄUME
- ERHALTEN BÄUME
- ENTFALLENDE BÄUME
- ANPFLANZEN GEBÜSCH
- GESCHÜTZTES BIOTOP § 32 NatSchG

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. 20 und Abs. 6 BauGB
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABRÄUMUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS; ERFORDERLICH SIND § 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES § 9 Abs. 7 BauGB
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUSEKTEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (z.B. § 1, Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- MASSNAHMEN ZUR GRÜNDORNUNG UND FRIEDLICHKEITSGESTALTUNG GEMÄSS UMWELTBERICHT § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

— A1

— BAUTABUZONE



Wutöschingen

Gemeinde Wutöschingen



Bebauungsplan "Ob dem Hochbord" im OT Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 16.01.2012

LAGEPLAN M 1:500 Blatt 2

79793 Wutöschingen, den 16.01.2012

G. Ede, Bürgermeister

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

wt-tiengen, den 16.01.2012

Erwurf und Planfertigung

Auftrag: 0832 Plan: 10-5_LP500.ppt Plot: 10-5_LP500.pdf Größe: 0.58m²

Verfahrensübersicht:

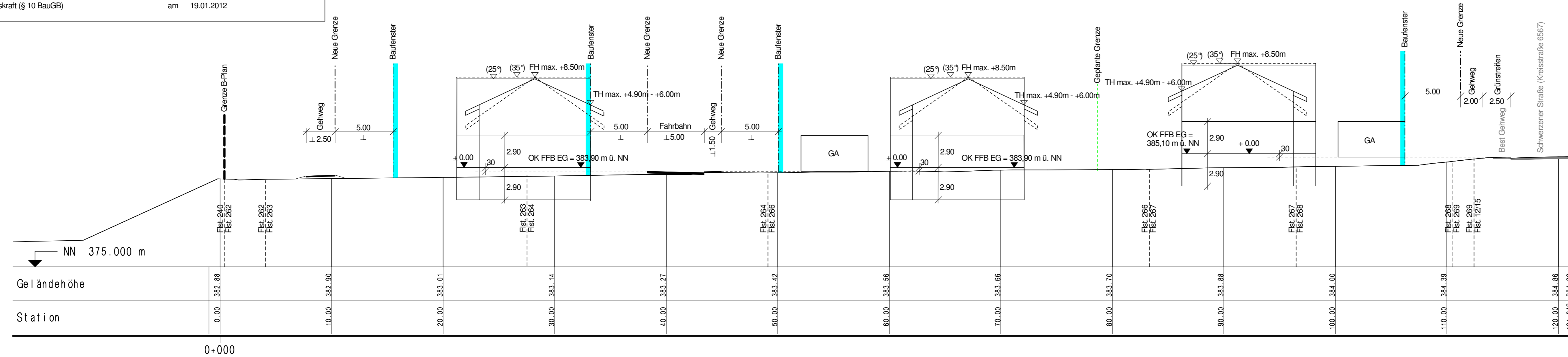
Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	30.05.2011
Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	30.05.2011
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	16.06.2011
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	vom	27.06.2011 bis 26.07.2011
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	27.06.2011 bis 26.07.2011
Beschluss über die Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	17.10.2011
Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am	20.10.2011
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	31.10.2011 bis 30.11.2011
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	16.01.2012
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	19.01.2012

Schnitt 1-1

WA	II
GRZ 0,3	
SD PD VPD	25° - 35° 10° - 20° 16° - 33°
TH max. +4.90m - +6.00m FH max. +8.50m OK FFB EG = m ü. NN	

WA	II
GRZ 0,3	
SD PD VPD	25° - 35° 10° - 20° 16° - 33°
TH max. +4.90m - +6.00m FH max. +8.50m OK FFB EG = m ü. NN	

WA	II
GRZ 0,3	
SD PD VPD	25° - 35° 10° - 20° 16° - 33°
TH max. +4.90m - +6.00m FH max. +8.50m OK FFB EG = m ü. NN	



Gemeinde Wutöschingen



Bebauungsplan "Ob dem Hochbord" im OT Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 16.01.2012

SCHNITT 1-1

M 1:200

Blatt 3

79793 Wutöschingen, den 16.01.2012

G. Eble, Bürgermeister

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



wt-tiengen, den 16.01.2012

Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 0832

Plan: 10-5_Schnitt1-1.pt


Plott: 10-5_Schnitt1-1.pdf


Größe: 0.29m²

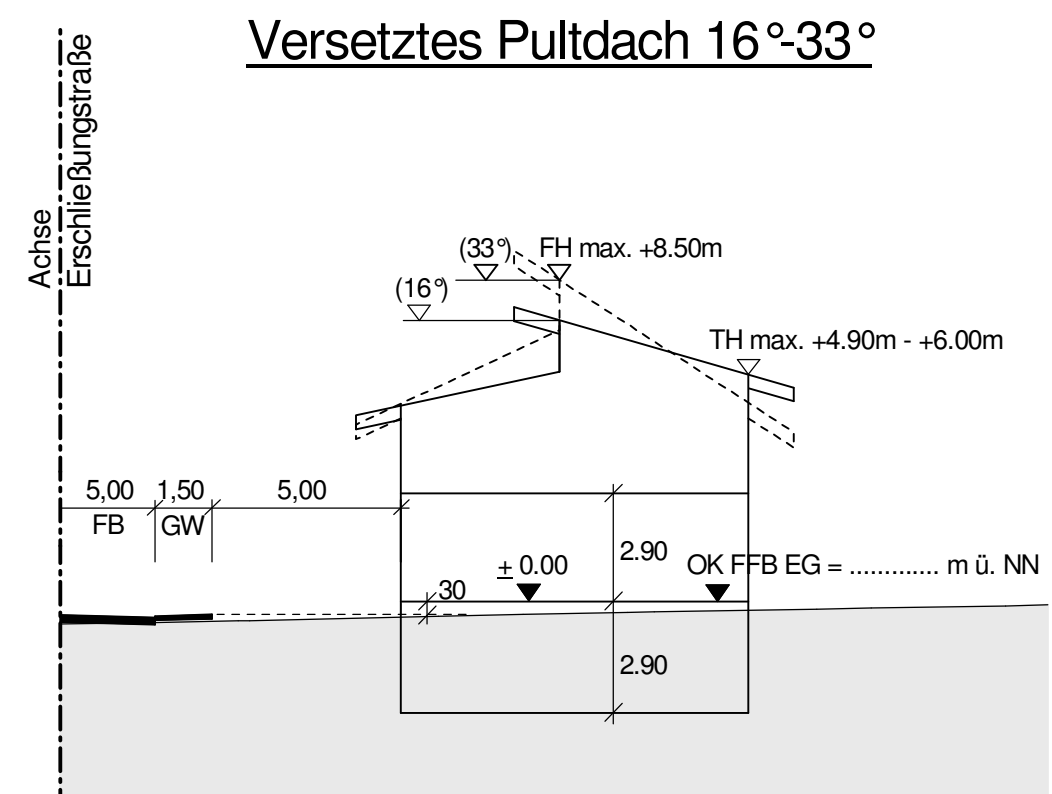
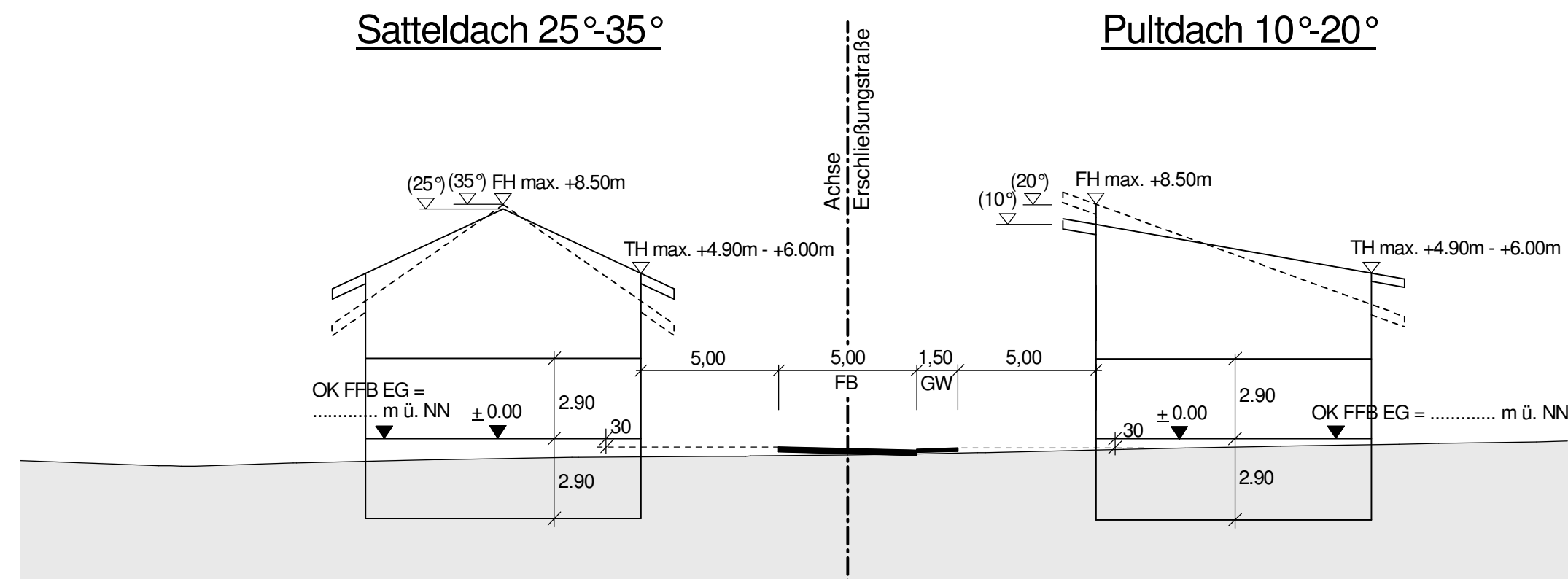
Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschuß (§ 2 BauGB)	am	30.05.2011
Beschluß zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	30.05.2011
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	16.06.2011
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	vom	27.06.2011 bis 26.07.2011
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	27.06.2011 bis 26.07.2011
Beschluß über die Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	17.10.2011
Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am	20.10.2011
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	31.10.2011 bis 30.11.2011
Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB)	am	16.01.2012
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	19.01.2012

Schemaschnitt M 1:200

WA	II
GRZ 0,3	o 
SD	25° - 35°
PD	10° - 20°
VPD	16° - 33°
TH max. +4.90m - +6.00m FH max. +8.50m OK FFB EG = m ü. NN	

Alternativ: 



Gemeinde Wutöschingen



Bebauungsplan "Ob dem Hochbord" im OT Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 16.01.2012

SCHEMASCHNITT M 1:200 Blatt 4

79793 Wutöschingen, den 16.01.2012

.....
G. Eble, Bürgermeister

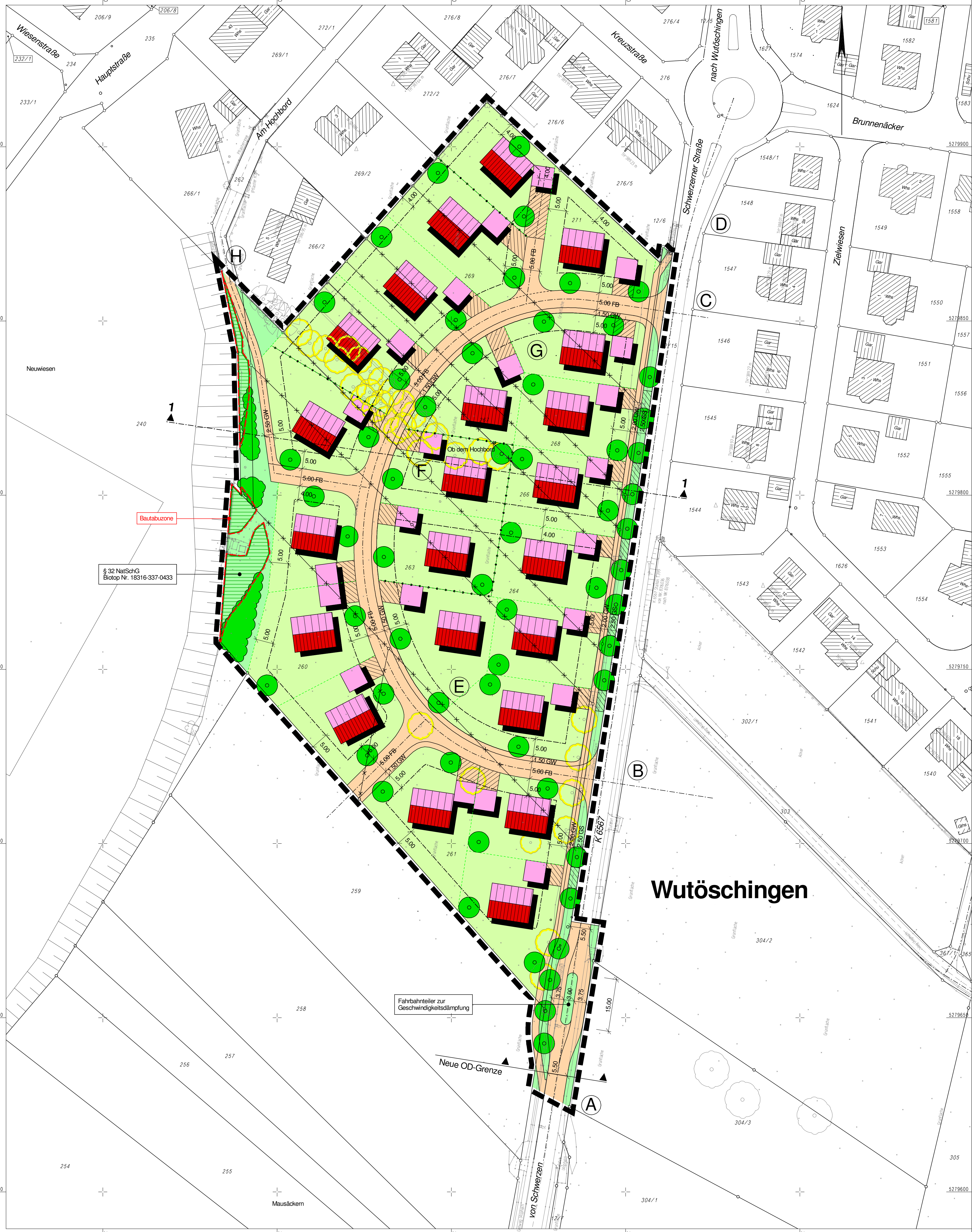
planungsbüro + vermessungsbüro
ernst kaiser
daimlerstraße 15
79761 wt-tiengen
tel. 07741/9211-0
fax. 07741/9211-22



wt-tiengen, den 16.01.2012

.....
Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 0832 | Plan: 10-5_Schemaschnitt_VA.plt | Plott: 10-5_Schemaschnitt_VA.pdf | Größe: 0.23m²



Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	30.05.2011
Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	30.05.2011
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	16.06.2011
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	vom	27.06.2011 bis 26.07.2011
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	27.06.2011 bis 26.07.2011
Beschluss über die Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	17.10.2011
Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am	20.10.2011
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	31.10.2011 bis 30.11.2011
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	16.01.2012
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	19.01.2012

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

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG

- GEHWEG
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- HOFPLATZ / ZUFAHRT (BEISPIEL NACHRICHTLICH)
- GEPLANTE GEBÄUDE (VORSCHLAG)
- GEPLANTE GARAGE (VORSCHLAG)
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE

MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauBG

- ANPFLANZEN BÄUME
- ERHALTEN BÄUME
- ENTFALLENDE BÄUME
- ANPFLANZEN GEBÜSCH
- GESCHÜTZTES BIOTOP § 32 NATSCHG

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES § 9 Abs. 7 BauGB
- BAUTABUZONE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Gemeinde Wutöschingen



**Bebauungsplan
"Ob dem Hochbord"
im OT Wutöschingen**

Endgültige Fassung vom 16.01.2012

GESTALTUNGSPLAN M 1:500 Blatt 5

79793 Wutöschingen, den 16.01.2012

G. Ede, Bürgermeister

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



wt-tiengen, den 16.01.2012



**Teil E
UMWELT-
BERICHT**

Gemeinde Wutöschingen



Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ob dem Hochbord“ im OT Wutöschingen

1. Fertigung
Fassung vom 16.01.2012



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. Örtliche Bauvorschriften



Teil A
SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen hat die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ob dem Hochbord“ im Ortsteil Wutöschingen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 16.01.2012 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 12.04.2011 (BGBl. I S. 619).
- 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. November 2010 (GBl. S. 793).
- NatschG** Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 13.12.2005 (GBl. S. 745, 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809).

§ 1

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ob dem Hochbord“ ergibt sich aus 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 16.01.2012
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
AUSSEKRAFTSETZEN**

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Auf Mängen/Beim Kreuz“, Rechtskraft vom 06.02.1965 werden mit Inkrafttreten dieser Satzung im Überlagerungsbereich (vgl. Anlage zur Satzung, Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt) außer Kraft gesetzt.

**§ 5
INKRAFTTRETEN**

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

Wutöschingen, den 16.01.2012

G. Eble
Bürgermeister



**Teil B
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

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

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE

1.1 DÄCHER

1.1.1 DACHFORM - DACHNEIGUNG

Zulässig sind nur Satteldächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer.

Folgende Dachneigungen sind verbindlich:

Satteldächer: mind. 25°, max. 35°

Pultdächer: mind. 10°, max. 20°

Versetzte Pultdächer: mind. 16°, max. 33°

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 Alternativenergie.

2. STELLPLÄTZE

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

1. bis 150 m² Wohnfläche: auf 2 Stellplätze

2. über 150 m² 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.

7. FREIFLÄCHEN

7.1 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.

7.2 Bei Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.

7.3 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

7.4 Nicht überbaute private Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

8. REGENWASSERBEHANDLUNG

8.1 Retentionszisternen

Im B-Planbereich „Ob dem Hochbord“ wird festgesetzt, dass das unbelastet geltende Niederschlagswasser der Dachflächen in geeigneten Behältern (Retentionszisternen) zu sammeln und zu bewirtschaften ist (z.B. zur Bewässerung der Grün- und Gartenflächen, Regenrückhaltung etc.).

Das zusätzliche Retentionsvolumen soll sich bei Niederschlag füllen und konstant mittels Drosselabfluss in die Kanalisation entleeren. Die Anlagen müssen dazu eine technische Ausrüstung nach dem aktuellen Stand der Technik enthalten (z.B. Schwimmerdrossel, Notüberlauf etc.). Der Ablauf von Drossel und Notüberlauf entwässert in die Kanalisation, der Anschluss hat an den Regenwasserkanal zu erfolgen.



Teil B
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

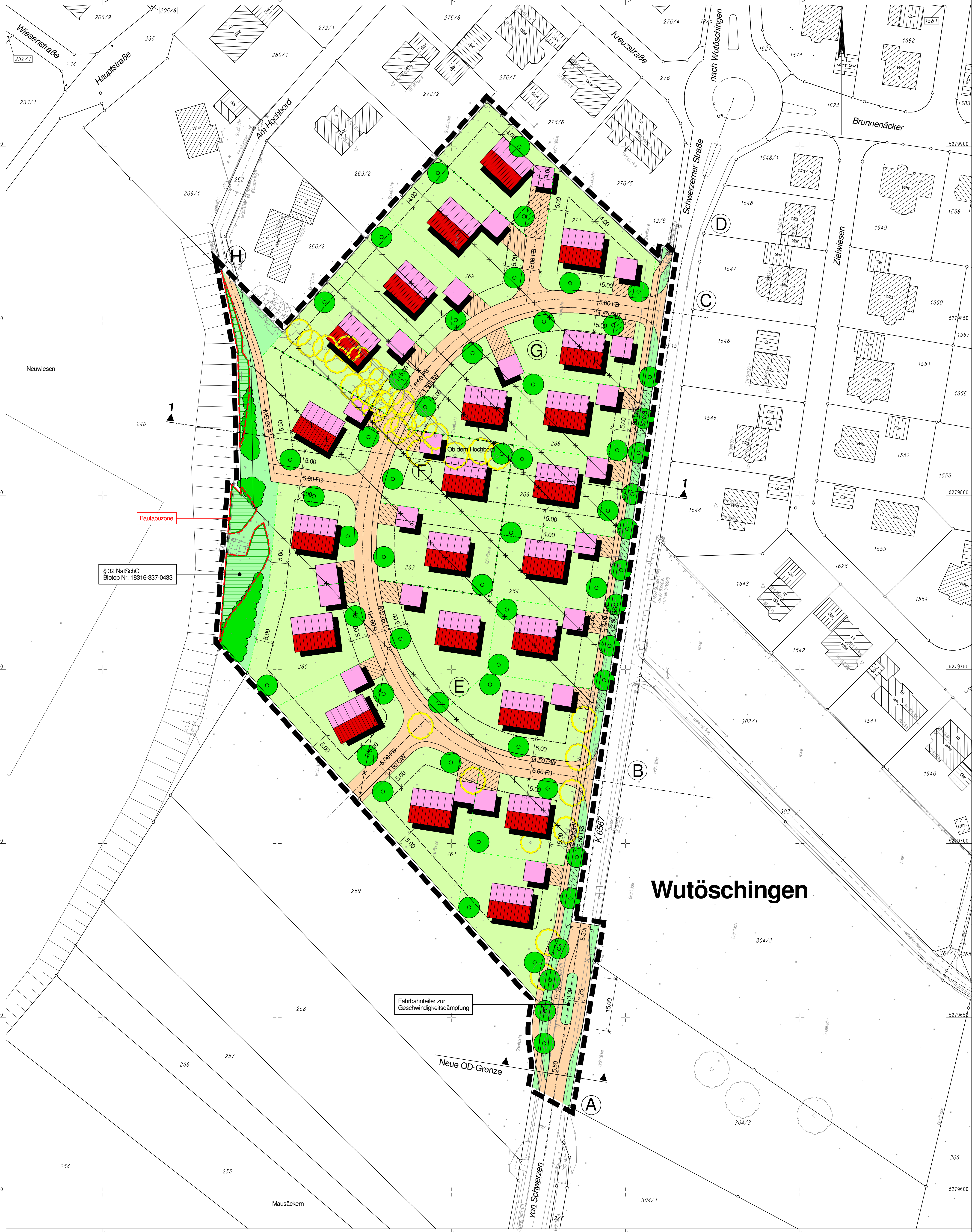
Das Retentionsvolumen (Rückhaltevolumen) wird auf mind. 1 m³ je 50 m² Dachfläche festgesetzt.

9. ABFALLBEHÄLTER

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

Wutöschingen, den 16.01.2012

G. Eble
Bürgermeister



Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	30.05.2011
Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	30.05.2011
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	16.06.2011
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	vom	27.06.2011 bis 26.07.2011
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	27.06.2011 bis 26.07.2011
Beschluss über die Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	17.10.2011
Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am	20.10.2011
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	31.10.2011 bis 30.11.2011
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	16.01.2012
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	19.01.2012

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

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG

- GEHWEG
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- HOFPLATZ / ZUFAHRT (BEISPIEL NACHRICHTLICH)
- GEPLANTE GEBÄUDE (VORSCHLAG)
- GEPLANTE GARAGE (VORSCHLAG)
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE

MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauBG

- ANPFLANZEN BÄUME
- ERHALTEN BÄUME
- ENTFALLENDE BÄUME
- ANPFLANZEN GEBÜSCH
- GESCHÜTZTES BIOTOP § 32 BNatSchG

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES § 9 Abs. 7 BauGB
- BAUTABUZONE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Gemeinde Wutöschingen



**Bebauungsplan
"Ob dem Hochbord"
im OT Wutöschingen**

Endgültige Fassung vom 16.01.2012

GESTALTUNGSPLAN M 1:500 Blatt 5

79793 Wutöschingen, den 16.01.2012

G. Ede, Bürgermeister

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



wt-tiengen, den 16.01.2012