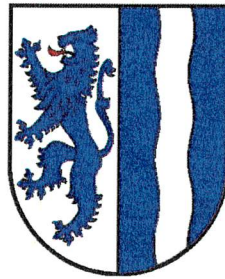


Gemeinde Wutach



Satzung

-im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB-

über

- a) den Bebauungsplan „Liebhaldenweg II“, Gemarkung Münchingen und
 - b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Liebhaldenweg II“, Gemarkung Münchingen
-

Aufgrund §§ 10 und 13 b Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert am 17.07.2019 (GBl. S. 313) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert am 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186) hat der Gemeinderat der Gemeinde Wutach in öffentlicher Sitzung am 05.09.2019

- a) den Bebauungsplan „Liebhaldenweg II“, Gemarkung Münchingen und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Liebhaldenweg II“, Gemarkung Münchingen

als Satzung beschlossen.

§ 1 **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans vom 24.05.2019 maßgebend.
Die genaue Begrenzung des Planbereichs ist durch eine schwarz gestrichelte Linie im Lageplan M 1:500 gekennzeichnet.

§ 2 Bestandteile der Satzung

- a) Der Bebauungsplan besteht aus:
- dem zeichnerischen Teil, M 1:500 vom 24.05.2019
 - dem Textteil:
planungsrechtliche Festsetzungen vom 24.05.2019
- b) Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
- dem gemeinsamen zeichnerischen Teil, M 1:500 vom 24.05.2019
 - dem Textteil:
örtliche Bauvorschriften vom 24.05.2019
- c) Beigefügt sind:
- gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften vom 24.05.2019
 - Bodenuntersuchung auf geogene Metalle (Arsen, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Thallium und Zink) der HPC AG, Freiburg vom 24.10.2018
 - Artenschutzrechtliche Aspekte
ABL – Arten, Biotope, Landschaft – Büro für Landschafts-
ökologie, Freiburg i. Br. vom 25.05.2019

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan „Hüttenacker-Hofacker“, genehmigt durch das Landratsamt Waldshut am 17.10.1974, im Überschneidungsbereich außer Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Wutach, den 16. September 2019


Mauch, Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Liebhaldenweg II“, Gmkg. Münchingen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

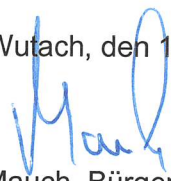
1. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 31. Januar 2019 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates Wutach beschlossen (Aufstellungsbeschluss) und am 6. Februar 2019 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Wutach ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Planentwurf wurde durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 31. Januar 2019 gebilligt. Ferner wurde beschlossen, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange frühzeitig am Verfahren zu beteiligen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden freiwillig, frühzeitig am Verfahren beteiligt. Sie wurden am 7. Februar 2019 schriftlich benachrichtigt und um eine Stellungnahme bis zum 18. März 2019 aufgefordert.
3. Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 13. Februar 2019 in Form einer Bürgerinformation statt, welche am 6. Februar 2019 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Wutach veröffentlicht wurde.
4. Die direkten Angrenzer des betroffenen Gebiets wurden mit Schreiben vom 11. Februar 2019 persönlich zur Informationsveranstaltung eingeladen.
5. Der Gemeinderat hat am 6. Juni 2019 in öffentlicher Sitzung die vorgebrachten Anregungen behandelt. Das Ergebnis wurde den jeweils betroffenen Personen und Behörden mit Schreiben vom 14. Juni 2019 mitgeteilt.
6. Der geänderte Planentwurf in der Fassung vom 24. Mai 2019 wurde in der öffentlichen Sitzung vom 6. Juni 2019 gebilligt und die Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
7. Die öffentliche Auslegung der Satzung wurde am 12. Juni 2019 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Wutach ortsüblich bekannt gemacht. Der Satzungsentwurf in der Fassung vom 24. Mai 2019 einschließlich der Begründung wurde vom 24. Juni 2019 bis einschließlich 29. Juli 2019 ausgelegt.
8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 14. Juni 2019 benachrichtigt und um eine Stellungnahme bis zum 29. Juli 2019 aufgefordert.
9. In der öffentlichen Sitzung vom 5. September 2019 hat sich der Gemeinderat über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

eingegangenen Anregungen beraten und die Satzung in der Fassung vom 24. Mai 2019 als Satzung beschlossen.

10. Die Ausfertigung erfolgte am 16. September 2019. Hiermit wurde bestätigt, dass der Inhalt des Satzungsbeschlusses, des zeichnerischen Teils und der Begründung zur Satzungsänderung mit dem Satzungsbeschluss übereinstimmen.
11. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 18. September 2019 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Wutach ist die Satzung in Kraft getreten.

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach dem BauGB durchgeführt wurde.

Wutach, den 18. September 2019


Mauch, Bürgermeister



**Gemeinde Wutach,
Ortsteil Münchingen**

**PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN**

zum Bebauungsplan

„Liebhaldenweg II“,

Gemarkung Münchingen

-im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB-

Der Bebauungsplan „Hüttenäcker-Hofäcker“, genehmigt durch das Landratsamt Waldshut am 17.10.1974, tritt mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans „Liebhaldenweg II“ im Überschneidungsbereich außer Kraft und wird durch diese planungsrechtlichen Festsetzungen ersetzt.

Inhaltsverzeichnis

Ziffer	Inhalt	Seite
A.	Rechtsgrundlagen	2
B.	Planungsrechtliche Festsetzungen	
1.	Art der baulichen Nutzung	2
2.	Maß der baulichen Nutzung	2
3.	Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten	3
4.	Bauweise/ überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	3
5.	Flächen für Garagen und/oder Carports sowie Zufahrten und Flächen für Nebenanlagen	4
6.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5
7.	Flächen, die von einer Bebauung und anderen Nutzung freizuhalten sind	5
8.	Herstellen von Verkehrsflächen	5
C.	Nachrichtliche Übernahmen/ Kennzeichnungen/ Hinweise	
1.	Besondere Vorkehrungen hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen, durch geogene Metalle	5
2.	Denkmalschutz	7

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186).

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 9 BauGB und 1 – 23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt im gesamten Baugebiet „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO fest.

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

Nicht zulässig sind gem. §§ 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. 4 Abs. 3 BauNVO:

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. 16 – 21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Planeintrag (zeichnerischer Teil) festgesetzt durch die

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse (Z) und
- Höhe der baulichen Anlagen.

2.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 Abs. 1 und 19 BauNVO)

Der zulässige Höchstwert der Grundflächenzahl ist im gesamten Baugebiet festgesetzt auf GRZ = 0,4.

2.2. Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 2, 17 Abs. 1 und 20 BauNVO)

Die zulässige Obergrenze der Geschossflächenzahl ist im gesamten Baugebiet festgelegt auf GFZ = 0,8.

2.3. Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

2.4. Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist im zeichnerischen Teil als verbindlicher max. Wert für jedes Grundstück auf NN festgesetzt. Bezugspunkt für die EFH ist der Rohfußboden. Bei versetzten Geschossen gilt die Festsetzung für die untere EFH.

Die Traufhöhe der baulichen Anlagen ist ausgehend von der jeweiligen EFH festgesetzt auf TH = max. 7,00 m, die Firsthöhe der baulichen Anlagen ist ausgehend von der jeweiligen EFH festgesetzt auf FH = max. 9,50 m. Bei Flachdachgebäuden gilt die TH als maximale Gebäudehöhe und somit max. 7,00 m.

3. Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Festgesetzt ist:

- je Einzelwohnhaus max. drei Wohneinheiten
- je Doppelhaushälfte max. drei Wohneinheiten.

4. Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. 22 – 23 BauNVO)

4.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Siehe Planeintrag. Es wird offene Bauweise festgesetzt.

Die Errichtung von Einzel- und/ oder Doppelhäuser ist auf jedem Baugrundstück möglich. Eine Hausgruppe ist unzulässig.

4.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Flächen für Garagen und/oder Carports sowie Zufahrten und Flächen für Nebenanlagen

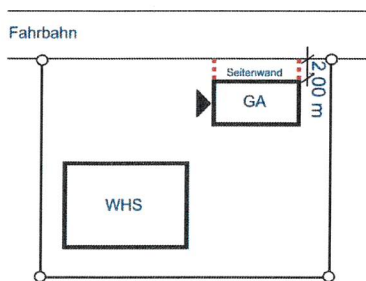
5.1. Flächen für Garagen und/oder Carports sowie Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Festgesetzt ist:

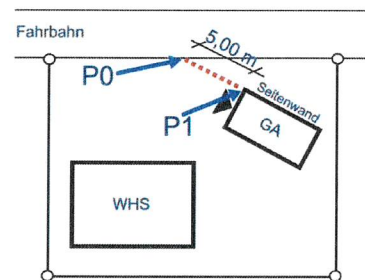
- (1) Garagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig
- (2) Garagen sind in einem Bereich von 2 m zur Fahrbahn unzulässig und müssen einen Abstand von mindestens 5 m einhalten, gemessen in der Verlängerung der zur Fahrbahn nächstgelegenen Seitenwand.

Beispiele:

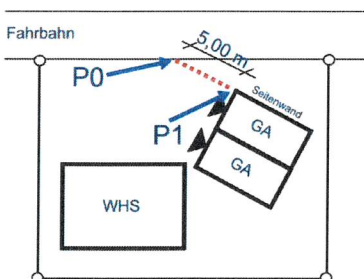
Abs. 1 Halbsatz 2



Abs. 1 Halbsatz 3



Abs. 1 Halbsatz 3



- (3) Überdachte Stellplätze müssen einen Abstand von 2 m zur Fahrbahn einhalten. Die Seitenwände müssen in einem Abstand von 3 m zur Fahrbahn offen gehalten werden.

5.2. Flächen für Nebenanlagen (§§ 14 BauNVO i.V.m. 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind unter Beachtung der Ziffer 7. der planungsrechtlichen Festsetzungen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pro Baugrundstück ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

7. Flächen, die von einer Bebauung und anderen Nutzung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

7.1. Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

An den Straßeneinmündungen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit die im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und sonstigen baulichen Anlagen, Einrichtungen, Stellplätzen und Aufschüttungen von mehr als 0,80 m Höhe gemessen über Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

7.2. Schalt- und Verteilerschränke/ Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Schalt – und Verteilerschränke sind gem. den „Allgemeinen Versorgungsbedingungen des Versorgungsträgers“ auf den Grundstücken zu dulden. Sie sind jederzeit zugänglich zu halten.

Dies gilt für Standorte von Straßenlaternen und Hydranten entsprechend.

8. Herstellen von Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßen- und Wegekörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang den Grundstücken mit einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m (Hinterbeton für Randeinfassungen), sowie das Einlegen von Straßenbeleuchtungskabel zu dulden.

C. Nachrichtliche Übernahmen/ Kennzeichnungen/ Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Besondere Vorkehrungen hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen durch geogene Metalle

1.1. Ausweisung von Kinderspielflächen

Bisher ist die Einrichtung eines Spielplatzes im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Sollte zukünftig jedoch ein Spielplatz ausgewiesen werden, sind evtl. weitere, grundstücksbezogene Untersuchungen sowie bestimmte Sicherheitsmaßnahmen einzuplanen, wie z.B. ein Bodenaustausch bis 35 cm Tiefe oder eine entsprechend

starke Überdeckung mit unbelastetem Boden. Die Maßnahmen bei der Planung eines Kinderspielplatzes sind im Hinblick auf den Bodenschutz mit der zuständigen Fachbehörde im Landratsamt Waldshut abzustimmen.

1.2. Behandlung von Ernteerträgen im Baugebiet

Um die Aufnahme von Arsen und Schwermetallen in den menschlichen Körper so gering wie möglich zu halten, sollte vorsorglich alles Obst und Gemüse, das im Baugebiet geerntet wird, vor dem Verzehr gründlich gewaschen werden.

1.3. Behandlung und Entsorgung von Bodenaushub

Im Bereich des Baugebiets fand bisher keine altlastenrelevante Nutzung statt. Dementsprechend wurden im Baugebiet keine künstlichen Auffüllungen festgestellt.

Nach den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen sind im gesamten Baugebiet abfalltechnisch relevante, natürliche Arsen-, Cadmium-, Kupfer-, Nickel-, Thallium- und Zinkgehalte über dem Z0-Wert vorhanden, bereichsweise (in den Teilflächen OB 2 und OB 3) liegt auch der Chromgehalt über Z0. Aufgrund des erhöhten Arsen- und Thalliumgehalts ist das Bodenmaterial überwiegend in die Qualitätsstufe Z1.1 einzuordnen, vereinzelt aufgrund von Arsen und Cadmium in die Qualitätsstufen Z2.

Der Oberboden bis 0,15 m Tiefe sollte bei einem Bodenaushub vom Unterboden separiert werden. Eine Verwertung des Oberbodenmaterials außerhalb des Baugebiets ist nur in Gebieten mit ebenfalls geogen erhöhten Arsen- und Schwermetallgehalten und nur mit Zustimmung der zuständigen Bodenschutzbehörde möglich (Verschlechterungsverbot). Bei einer Verwertung des Oberbodenmaterials als Rekultivierungsschicht auf einer Abfalldeponie sind die Anforderungen der jeweiligen Deponie ausschlaggebend.

Bodenaushub aus dem Unterboden bzw. Untergrund kann ohne weitere Untersuchungen auf einer Deponie der Klasse 0 (DK 0) entsorgt werden. Der Erdaushub im Baugebiet sollte daher auf die Erdaushubdeponie (DK 0) des Landratsamtes Waldshut in Münchingen, oder einer anderen geeigneten Deponie, verbracht werden. Falls eine anderweitige Entsorgung von Bodenaushub angestrebt wird, sollte der Aushub getrennt nach Einzelgrundstücken auf Arsen und die Schwermetalle Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Thallium und Zink im Königswasseraufschluss und im S4-Eluat analysiert werden.

Der Wiedereinbau von Bodenaushub innerhalb des Baugebiets bzw. im betreffenden Baugrundstück ist ebenfalls möglich. Dabei sollte bei einem evtl. Wiedereinbau im Bereich einer Kinderspielfläche vorsorglich eine 35 cm starke Überdeckung mit unbelastetem Boden erfolgen (siehe 1.1.). Es sollte angestrebt werden, möglichst viel Bodenaushub, der bei der Bebauung des Baugebiets anfallen wird, im jeweiligen Baugrundstück wieder einzubauen.

1.4. Private Entnahme von Grundwasser, Hangwasser- oder Sickerwasserentnahme oder –sammlung

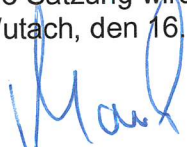
Im Bereich der „Hobbygärtner“ sollte es zu keiner, wenn auch privaten Grundwasserentnahme, Hangwasser- oder Sickerwasserentnahme oder -sammlung

aus dem Bodenbereich mit Arsen, Schwermetallen und Chrom usw. kommen. Dies betrifft das Erdmaterial, wie auch Aushubmaterial. Angedacht ist das Auslösen von Arsen, Schwermetallen und Chrom durch oberflächennahes Wasser, welches einen natürlichen CO² Gehalt, H²CO₃ aufweist.

2. Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalschutzbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:
Wutach, den 16. September 2019



Mauch, Bürgermeister



**Gemeinde Wutach,
Ortsteil Münchingen**

**ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN**

zum Bebauungsplan

„Liebhaldenweg II“,

Gemarkung Münchingen

-im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB-

Der Bebauungsplan „Hüttenäcker-Hofäcker“, genehmigt durch das Landratsamt Waldshut am 17.10.1974, tritt mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans „Liebhaldenweg II“ im Überschneidungsbereich außer Kraft und wird durch diese örtlichen Bauvorschriften ersetzt.

Inhaltsverzeichnis

Ziffer	Inhalt	Seite
A.	Rechtsgrundlagen	2
B.	Örtliche Bauvorschriften	
1.	Dachformen, Dachneigungen, Dachgestaltung für Hauptgebäude und Garagen/ Carports	2
2.	Dachaufbauten	2
3.	Zulässigkeit von Auffüllungen und Abgrabungen	2
4.	Einfriedungen und Stützmauern	3
5.	Niederschlagswasserbeseitigung (privat)	3
6.	Grünordnung	3
7.	Kanalhausanschlüsse	3
8.	Unzulässigkeit von Freileitungen des Energieversorgers und der kabelgebundenen Versorger	3
	Anlage 1:	4
	Anlage 2:	5

A. Rechtsgrundlagen

1. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2019 (GBl. S. 313).
2. Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 (GBl. S. 157), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 441).

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Dachformen, Dachneigungen, Dachgestaltung für Hauptgebäude und Garagen/ Carports (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind alle Dachformen zulässig.

2. Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- a) Folgende Arten und Formen von Dachaufbauten sind zulässig (siehe auch Definitionen unter Ziffer 5.4 der Begründung zum Bebauungsplan und Anlage 1 dieser örtlichen Bauvorschriften)
 - I. Schleppgaupen und deren abgewandelte Formen wie Ochsenaugen-, Fledermaus-, Rundgaupen etc.
 - II. Giebelständige Gaupen mit Sattel- und Walmdach (Spitz- und Dreiecksgaube, Dachhäuschen, Segmentbogengaube) auch in Form von fassadenbündigen Wiederkehren (Frontbauten, Zwerchgiebel, Drittgiebel)
 - III. Dachaufsätze, Dachverlängerungen und Dachaufschieblinge
- b) Mit den seitlichen Wänden der Dachaufbauten bzw. seitlichen Begrenzung von Dachaufbauten ist ein seitlicher Abstand von 0,80 m zum Hauptdachortgang einzuhalten (siehe Anlage 2).
- c) Das Höhenmaß bei Dachaufsätzen, Dachverlängerungen und Dachaufschieblinge darf vom Schnittpunkt Hauptdach bis zur Oberkante Dachaufbau max. 1,30 m betragen (siehe Anlage 2 dieser örtlichen Bauvorschriften). Die unter Abschnitt B Ziffer 2.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen festgesetzte max. Gebäudehöhe (FH) darf durch die in Satz 1 genannten Dachaufbauten nicht überschritten werden.

3. Zulässigkeit von Auffüllungen und Abgrabungen (§ 29 BauGB, § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Auffüllungen und Abgrabungen über 1,50 m bezogen auf das gewachsene Gelände sind nicht zulässig.

Auffüllungen und Abgrabungen sind im Baugesuch prüffähig dazustellen.

4. Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Bezüglich der Zulässigkeit von Einfriedungen und Stützmauern wird auf die Vorschriften der Landesbauordnung für Baden-Württemberg und auf das Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg verwiesen. Bezüglich der Errichtung von Stützmauern ist die zusätzliche Einschränkung von Ziffer 3 dieser örtlichen Bauvorschriften zu berücksichtigen.

Der Abstand zwischen dem Fahrbahnrand der Straße und den Einfriedungen, Stützmauern etc. (gemessen von Vorderkante Randstein bis Vorderkante Einfriedung bzw. Stützmauer etc.) darf 1,00 m nicht unterschreiten.

B Ziffer 7.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind in diesem Zusammenhang ebenso zu beachten.

5. Niederschlagswasserbeseitigung (privat) (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Die Regenwasserbeseitigung hat vorrangig durch Versickerung auf dem Baugrundstück zu erfolgen. Hierfür sind Versickerungsmulden nach dem Stand der Technik zu errichten.

Alternativ zu der Errichtung von Versickerungsmulden wird die Errichtung von Zisternen mit gedrosseltem Ablauf zugelassen. Das Mindestrückhaltevolumen wird auf 4 m³ festgelegt. Grundsätzlich ist pro 50 m² versiegelte Fläche 1 m³ Rückhaltevolumen vorzuhalten. Die Ableitungsmenge ist auf 0,5 l/s pro Grundstück zu begrenzen. Die Überläufe sind an die Kanalisation anzuschließen.

6. Grünordnung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Flächen, die nicht durch Zufahrten, Zugangswege, Stellplätze o.ä. in Anspruch genommen werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

7. Kanalhausanschlüsse

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

8. Unzulässigkeit von Freileitungen des Energieversorgers und der kabelgebundenen Versorger (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die oberirdische Verlegung von Stromleitungen und von Leitungen der sonstigen kabelgebundenen Versorger ist nicht zulässig. Es werden ausschließlich unterirdische Verlegungen für zulässig erklärt.

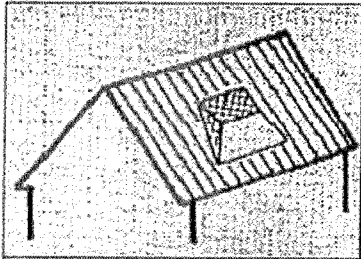
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:
Wutach, den 16. September 2019

Mauch, Bürgermeister

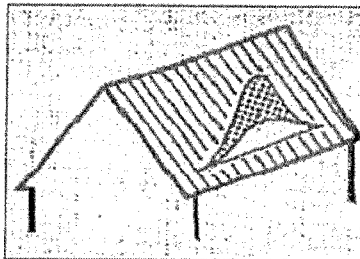


Anlage 1:

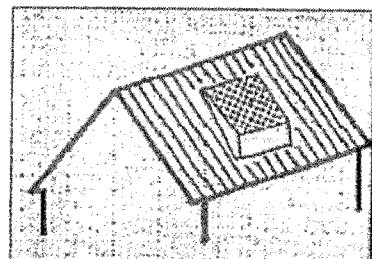
Gestaltung von Dachaufbauten – Beispiele zulässiger Arten und Formen



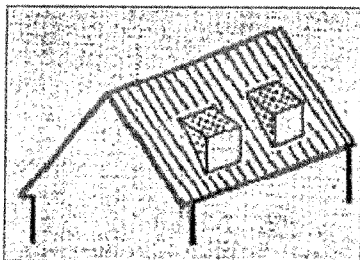
Schleppgaube



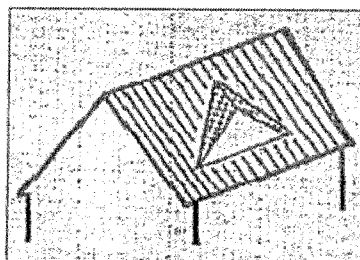
Fledermausgaube



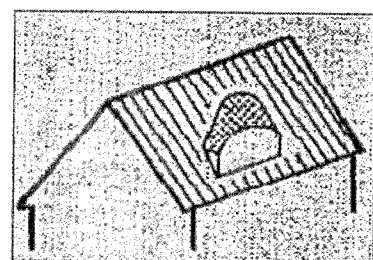
Breitgezogene Gaube



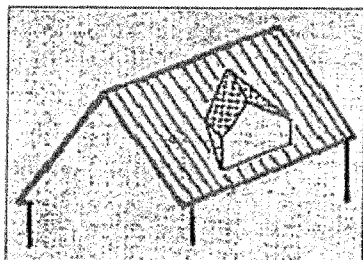
Kasten- (Einzel-)gaube



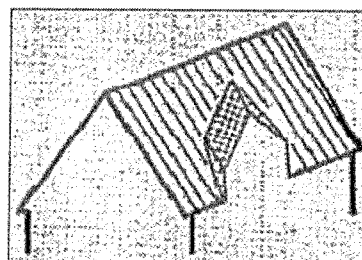
Spitz-, Dreiecksgaube



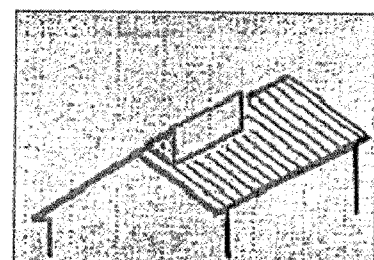
Segmentbogengaube



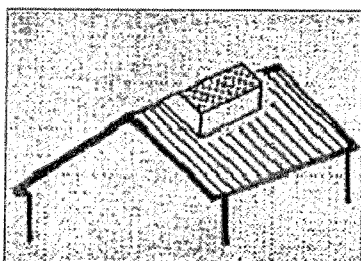
Dachhäuschen



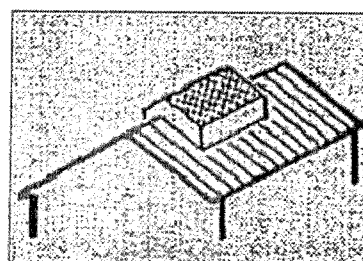
Frontbau



Dachverlängerung



Dachaufschiebling

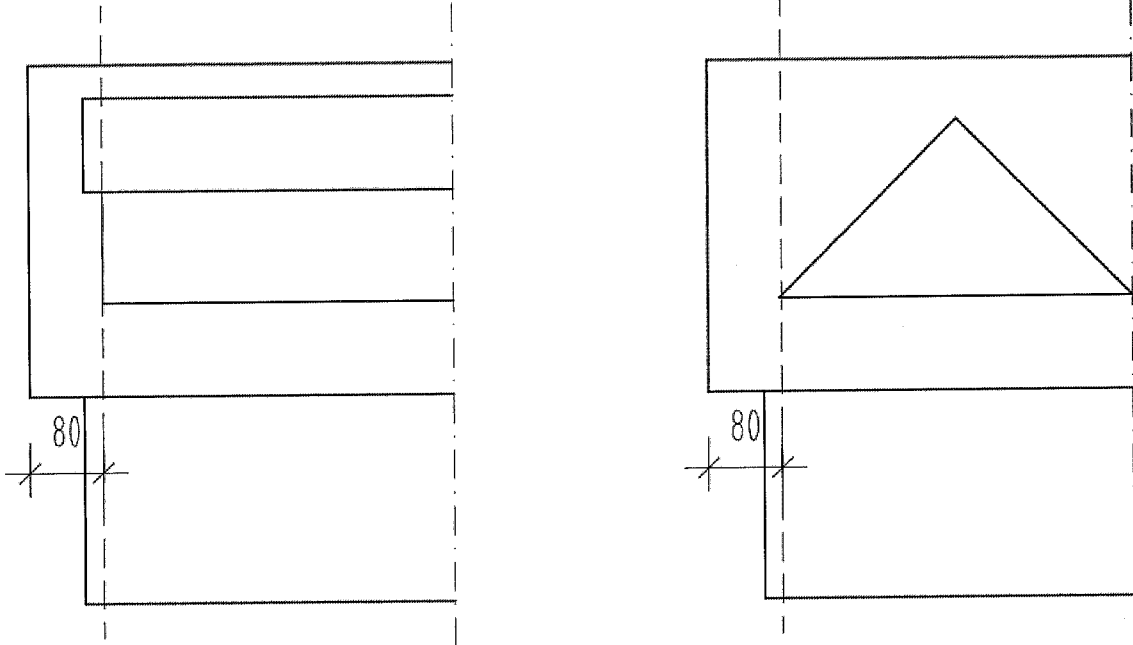


Dachaufsatz

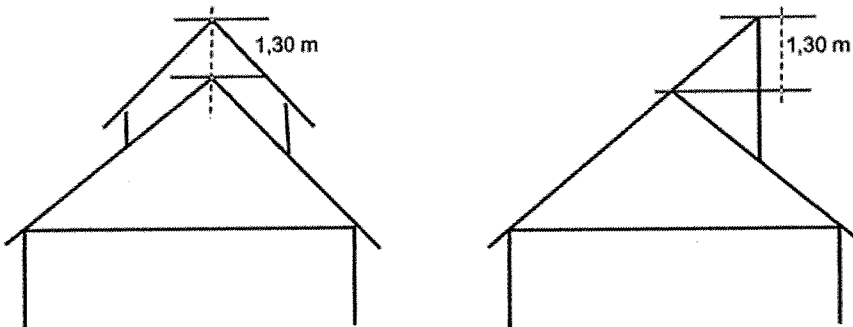
Anlage 2:

Erläuterungsskizzen zu Einzelbestimmungen

Abschnitt B, Ziffer 2 b):



Abschnitt B, Ziffer 2 c):



**Gemeinde Wutach,
Gemarkung Münchingen**

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

„Liebhaldenweg II“,

Gemarkung Münchingen

-im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB-

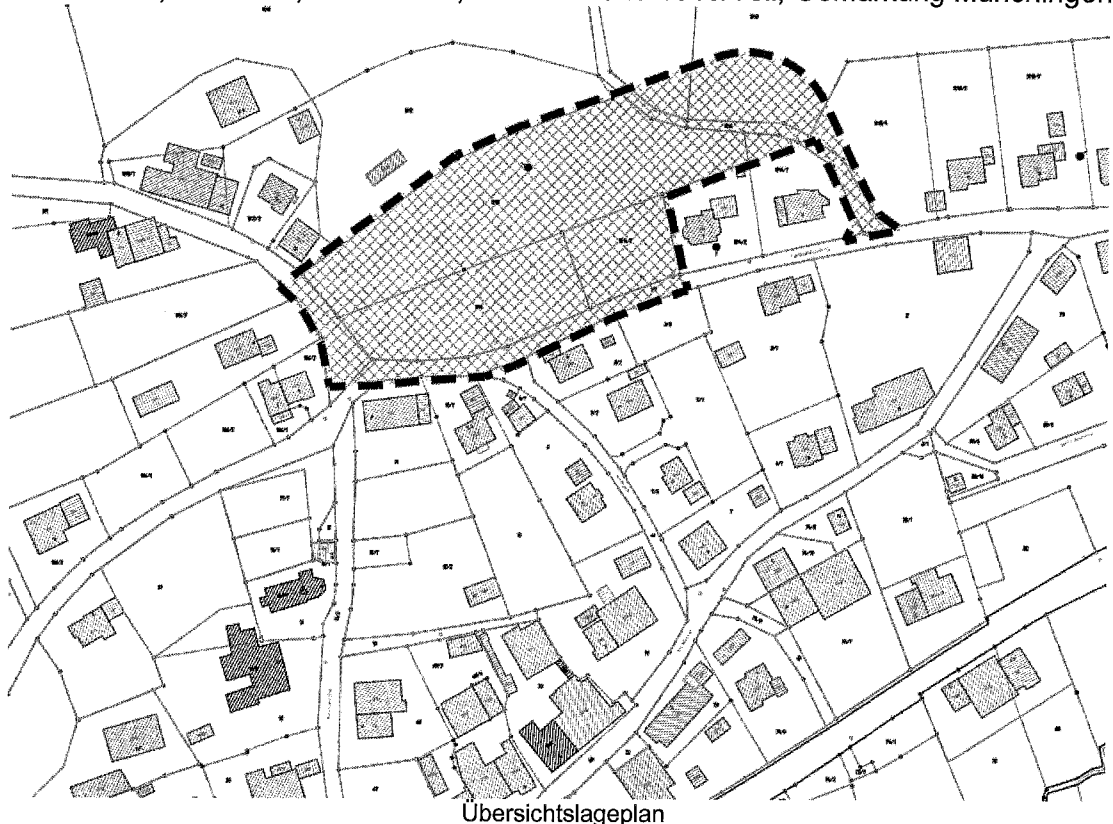
Inhaltsverzeichnis

Ziffer	Inhalt	Seite
1.	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.	Ziele und Zwecke der Planung	2
3.	Erfordernis der Planung	2
4.	Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen	
4.1	Regionalplan 2000	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne bzw. rechtskräftige Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB	5
5.	Inhalt der Planung	
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	5
5.3	Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen	6
5.4	Definitionen zur Zulässigkeit von Dachaufbauten (Abschnitt B Ziffer 2 der örtlichen Bauvorschriften)	7
6.	Wahl des Verfahrens: Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB	7
7.	Umweltprüfung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	9
8.	Auswirkungen der Planung	
8.1	Erschließung	11
8.2	Wasser/ Abwasser/ Energie	11
8.3	Löschwasserversorgung	13
8.4	Abfallbeseitigung	13
8.5	Bodenordnung	13
9.	Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung	13
10.	Flächenbilanz	13

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 11.910 m².

Zum überplanten Bereich gehören die Grundstücke Flst. Nrn. 1013/Teil, 1014, 1014/1/Teil, 1015/Teil, 1018/4/Teil, 1018/Teil und 1016/Teil, Gemarkung Münchingen



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Liebhaldenweg II“ wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Grünland- und Ackerflächen des Gewanns „Hüttenäcker“.
- Im Osten und Süden durch die Bestandsbebauung entlang der Straße „Liebhaldenweg“.
- Im Westen durch die Bestandsbebauung entlang der „Kirchstraße“.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die kurz-, mittel- und langfristige Wohnbauentwicklung in Münchingen geschaffen werden.

3. Erfordernis der Planung

Der Bedarf für die Neuausweisung eines Wohnbaugebietes ist gegeben. Das Plangebiet dient ausschließlich der Eigenentwicklung der Gemeinde Wutach.

Die Bevölkerungszahl Wutachs war in den letzten 10 Jahren konstant. U.a. infolge des Rückgangs der Belegungsdichte war und ist dennoch eine Nachfrage nach

Wohnbaufläche zu verzeichnen. Im Zeitraum 2016 bis 2018 hat die Gemeinde Wutach insgesamt elf Baugrundstücke verkauft. Davon zehn an die ortsansässige Bevölkerung.

In Ewattingen stehen mit heutigem Stand nur noch zwei kommunale Bauplätze zur Verfügung, einer davon für Wohnbebauung. In Lembach und Münchingen gibt es keine kommunalen Baugrundstücke mehr.

Baugrundstücke im Privatbesitz, welche nach § 34 BauGB bebaubar wären, sind mangels Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümer, nicht verfügbar (belegt durch Abfragen der Gemeinde und Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses). Dies gilt für alle Ortsteile gleichermaßen. Im größten Teilort Ewattingen wurde im Rahmen des vom Umweltministerium Baden-Württemberg ausgeschriebenen Projektes „Flächen gewinnen“ die Mobilisierbarkeit von Baulücken und potenziellen Entwicklungsflächen systematisch ermittelt. Die Ergebnisse des Projekts Innenentwicklung zeigten, aufgrund der mangelnden Verkaufsbereitschaft kaum aktivierbare Innenentwicklungspotenziale für Wohnungsbau. Die wenigen verfügbaren Flächen wurden bereits entwickelt.

Eine Eigenentwicklung des Ortsteils Münchingen und somit der Gemeinde Wutach ist daher nur möglich, indem der Bebauungsplan „Liebhaldenweg II“ realisiert wird.

Für das geplante Neubaugebiet Liebhaldenweg II in Münchingen liegen bereits drei konkrete Reservierungsanfragen Ortsansässiger vor.

Der im Verhältnis zu anderen Kommunen unterdurchschnittliche Bestand an Mietwohnungen ist derzeit komplett belegt.

Mit der Ausweisung des Bebauungsplans „Liebhaldenweg II“ wird auch eine Größenordnung der Überplanung eingehalten, die überschaubar und absolut vertretbar ist. Es werden elf neue Baugrundstücke ausgewiesen. Eines hiervon gehört und verbleibt im Eigentum eines Privaten (Platz Nr. 1). Somit befinden sich nach der Erschließung zehn Baugrundstücke im gemeindlichen Eigentum. Die Summe aller Baugrundstücke umfasst eine Gesamtfläche von 9.223 m², hiervon entfällt ca. 1.099 m² auf den Privateigentümer, sodass die gemeindliche Fläche an Baugrundstücken ca. 8.124 m² umfasst. Für drei der zehn gemeindlichen Plätze liegen schon konkrete Reservierungen vor. Täglich erhalten wir neue Anrufe von ortsansässigen Interessenten.

Die Größe des Gebiets wurde in Abhängigkeit zum Ortsteil Münchingen gewählt. U.E. ist der gewählte Bebauungsplanbereich angemessen in Anbetracht des Bedarfs und der vorhandenen Wohnbevölkerung. Ein Gebiet mit ca. einem Hektar Fläche, ist somit genau richtig zur Eigenentwicklung der Gemeinde Wutach. Die Eigenentwicklung begründet sich in Zusammenhang mit der Neuausweisung des Gebiets zudem am inneren Bedarf aus der Verbesserung von Wohnverhältnissen. Dies zeigen die vorgenannten Aspekte.

Nur durch die Ausweisung eines entsprechenden Baugebiets kann die junge Generation im Ortsteil Münchingen gehalten werden. Dies führt wiederum dazu, dass der Ortsteil an sich erhalten und gestärkt wird. Die Abwanderung der jungen Familien in die Städte wird hiermit mindestens teilweise verhindert.

Der vorläufige Bebauungsplan zeigt sich wie folgt:



4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen

4.1 Regionalplan 2000

Der Regionalplan schreibt der Gemeinde Wutach keine Bedeutung als „Zentraler Ort“ in der Strukturkarte zu.

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet teilweise als Siedlungsfläche, teilweise ohne Darstellung ausgewiesen.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wutach bildet mit der Stadt Bonndorf i. Schw. eine vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft, deren Aufgabenfeld in der Aufstellung und Erarbeitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes liegt.

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist der südliche Teil des Plangebietes mit einer Größe von ca. 3.500 m² als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die nördliche Restfläche ist als Außenbereich dargestellt.

Da die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB erfolgt, ist die teilweise mangelnde Darstellung im Flächennutzungsplan unschädlich. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (vgl. §§ 13b S. 1 i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Zur Wahl des Verfahrens nach § 13 b BauGB wird auf Ziffer 6 dieser Begründung verwiesen.

Der Flächennutzungsplan Bonndorf-Wutach wird diesbezüglich in Münchingen voraussichtlich noch im Jahr 2019 durch eine redaktionelle Berichtigung

angepasst. Ein Aufstellungsbeschluss zur Änderung des FNP hat die Verwaltungsgemeinschaft bereits gefasst, die Offenlage steht kurz bevor.

Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist nicht gegeben. Mit der Wahl des Geltungsbereichs, der Anordnung der Baugrundstücke und der Wahl des Verlaufs der Erschließungsstraße wird das vorhandene Ortsbild weitergeführt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist durch die geplante Erschließungsstraße mit einer zweiseitigen bzw. teilweise einseitigen Bebauung zweifellos gegeben.

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne bzw. rechtskräftige Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB

Teilbereiche des Plangebiets sind bereits mit dem Bebauungsplan „Hüttenäcker-Hofäcker“ überplant.

Der Bebauungsplan „Hüttenäcker-Hofäcker“, genehmigt durch das Landratsamt Waldshut am 17.10.1974, tritt mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans „Liebhaldenweg II“ im Überschneidungsbereich außer Kraft und wird durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

5. Inhalt der Planung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ wird das Planungsziel, Wohnbaugrundstücke zu schaffen, erreicht. In Zusammenhang mit der Wahl des Verfahrens nach § 13 b BauGB wurden die lt. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO für unzulässig erklärt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Regelungen ermöglichen eine für den Bauherrn flexible Gestaltungsweise auf dem Baugrundstück. Dennoch ist eine Höhenbegrenzung der Gebäude aufgrund nachbarschützenden Belangen gegeben.

5.2.1 Beschränkung der Anzahl von Wohneinheiten

Die Gemeinde Wutach verfolgt mit der Ausweisung des „allgemeinen Wohngebiets“ das Ziel einer für die Belange der Einwohner ausgerichteten Wohnraumpolitik.

Dies bedeutet, dass dem Siedlungsdruck für freistehende Einzel- und Doppelhäuser besondere Gewichtung zugemessen wird.

Mit den getroffenen Festsetzungen für eine Beschränkung von drei Wohneinheiten je künftigem Gebäude wird die städtebauliche Vorgabe für eine verkehrsberuhigte Quartiersbildung mit kleinmaßstäblicher Ausformung unterstützt. Punktuelle, ökonomisch geprägte Ansiedlungsschwerpunkte mit unerwünscht erhöhtem Verkehrsaufkommen bleiben damit ausgeschlossen. Die festgesetzten Ausbauquerschnitte der Straßen sind so gewählt, dass sie den städtebaulichen Vorgaben einer „Eigenheim-Wohnsiedlung“ entsprechen.

Dennoch ermöglicht die Gemeinde mit der Zulässigkeit von drei Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. drei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte ein ausgeglichenes und angemessenes Maß an Verdichtung. Somit wird mit der Festsetzung auch dem ökologischen Gedanken „Reduzierung des Flächenverbrauchs“ ausreichend Rechnung getragen.

5.3 Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt.

Entsprechend der landschaftlichen Lage und in Bezug auf die Umgebungsbebauung werden Einzelhäuser und/ oder Doppelhäuser für zulässig erklärt. Um eine zu hohe Bewohnungsdichte und eine ortsuntypisch verdichtete Bauform zu vermeiden wurde die Errichtung von Hausgruppen für unzulässig erklärt. Hausgruppen liegen lt. Kommentar zu § 22 BauNVO dann vor, wenn mindestens drei selbständige Gebäude aneinandergelagert sind (siehe Kommentar „Das neue Baurecht in Baden-Württemberg“ von Busch, Gammerl, Hager, Herrmann, Kirchberg, Schlotterbeck).

Mit den festgesetzten Baugrenzen (Baufenster) wird angestrebt, dass ein Höchstmaß an städtebaulicher Qualität erreicht werden kann:

- Ausbildung von verkehrsberuhigten Wohnlagen,
- Großzügige individuelle Grundrissgestaltung,
- Bildung von Wohnquartieren,
- Aufwertung der künftigen Ortsrandsituation und
- Hoher Grad an Durchgrünung privater Grundstücke.

Die Baufenster wurden im zeichnerischen Teil bewusst sehr großzügig gewählt. Grund hierfür ist der politische Wille dem Bauherrn eine größtmögliche Flexibilität bei der Stellung der baulichen Anlage zu gewährleisten. Ziel ist es, dass der Bauherr selbst entscheiden kann in welche Richtung er sein Haus ausrichtet. Hier kann dann z.B. soweit der Wunsch besteht die Sonnenstrahlung für Solaranlagen auf Dächern optimal genutzt werden.

Ausdrücklich soll aber hiermit darauf hingewiesen werden, dass keine volle Ausnutzung der Baufenster zulässig ist. Der Bauherr wird durch andere Regelungen, wie z.B. die max. zulässige Grundflächenzahl, beschränkt. Zudem sind unabhängig von der Festsetzung von Baugrenzen die gesetzlichen Grenzabstandsregelungen von § 5 LBO einzuhalten, sodass ein Mindestabstand mit Wohngebäuden zur Nachbargrenze von 2,50 m unumgänglich ist.

5.4 Definitionen zur Zulässigkeit von Dachaufbauten (Abschnitt B Ziffer 2 der örtlichen Bauvorschriften)

A. Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind alle aus der Dachfläche herausragenden Bauteile, wie Dachgauben, Dachreiter, Dachfiguren und Dacherker usw..

Auf Flachdächern dienen Dachaufbauten in der Regel technischen Zwecken, wie z.B. als Fahrstuhlschacht oder Entlüftungsanlagen, in anderen Fällen aber auch als Abgrenzungen von Dachterrassen oder Dachgärten.

B. Dachgauben:

Dachgauben werden baurechtlich als Dachaufbauten eingestuft und dienen der Belichtung und Belüftung von Nutzräumen und der Erweiterung des nutzbaren Raums im Dachbereich. Eine Gaube im Sinne dieser Satzung ist mindestens eine Wandstärke hinter dem Mauerwerk (Kniestock) aufgesetzt und unterbricht die Traufe nicht. Für die verschiedenen Gaubenformen werden jeweils spezielle Bezeichnungen, die meist die damit verbundene Gaubenform beschreibt verwendet. Die einfachste Form der Dachgaube ist die Schleppgaube. Weitere Gauben sind Ochsenaugengaube, Fledermausgaube, Spitzgaube, Rundgaube etc.

C. Frontbau/ Widerkehre:

Im Sinne dieser Satzung versteht man unter einem Frontbau/Widerkehre einen größeren, aus den Merkmalen der Gaube entwickelten Dachaufbau, dessen Stirnseite bündig mit der Fassadenflucht des Gebäudes liegt und i.d.R. die Traufe des Hauptdaches unterbricht.

Abgrenzung zum Querhaus

Bei einem Querhaus handelt es sich um einen in der Tiefe relativ kleinen Vorbau, der aus der Flucht der Traufwand hervortritt und dessen Giebel bzw. dessen Firstlinie meist die gleiche Höhe aufweist wie die Giebel bzw. First des Hauptgebäudes. Weitere Bezeichnungen für Querhaus sind Zwerchhaus und Drittgiebel. Ein Querhaus ist ein über alle Geschosse durchgehender Gebäudebereich. Querhäuser sind von dieser Satzung nicht erfasst.

D. Dachverlängerung / Dachaufschiebling / Dachaufsatz:

Dachverlängerung / Dachaufschiebling / Dachaufsatz im Sinne dieser Satzung unterbrechen den Hauptfirst und erhöhen die max. Gebäudehöhe.

6. Wahl des Verfahrens: Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB

Mit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2017 ist § 13 b BauGB eingeführt worden. Dieser ermöglicht die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Gem. § 13 b BauGB gilt § 13 a BauGB bis zum 31.12.2019 entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 S. 2 von weniger als 10.000 m² (I), durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird (II), die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen (III).

(I) Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt eine Fläche von 11.910 m².

Flächenberechnung mit der max. zulässigen Grundfläche gem. § 13 a Abs. 1 S. 2 i.V.m. § 19 BauNVO:

• Straßenverkehrsfläche (100 %):	2.355 m ²
• Baugrundstücke (60 %):	5.534 m ²
Summe	7.889 m²

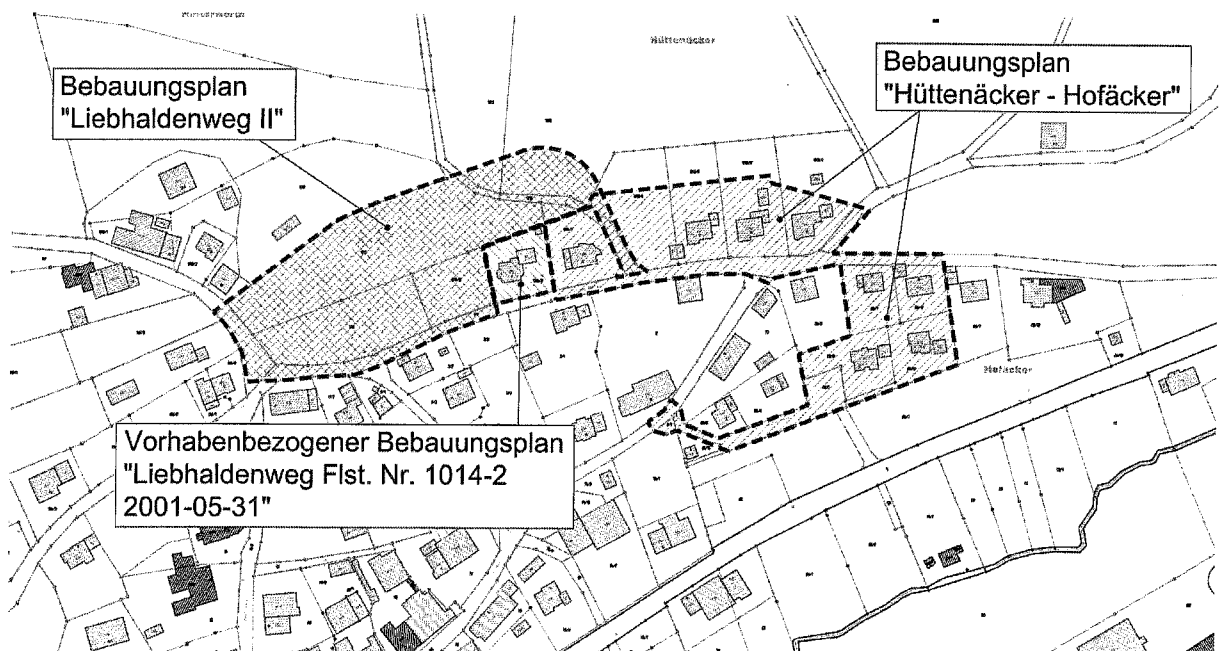
Somit wird mit dem überplanten Bereich weniger als 10.000 m² zulässige Grundfläche festgesetzt.

(II) Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Demzufolge wird im Plangebiet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf den Flächen begründet.

Zur Sicherstellung der Erfüllung dieses Kriteriums wurden die lfd. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

(III) Der Ortszusammenhang des Plangebiets ist ebenso gegeben.

Die Integration des Baugebiets in die Bestandsbebauung zeigt der nachfolgende Lageplan:



Hier wird deutlich, dass das Plangebiet mit dem Ort verbunden wird bzw. direkt an die vorhandene Bestandsbebauung im Ort anschließt und sogar die vorhandene Bebauung ergänzt/schließt.

Das Plangebiet grenzt direkt an die zwei Bebauungspläne 1. vorhabenbezogener Bebauungsplan „Liebhaldenweg“ und 2. Bebauungsplan „Hüttenäcker-Hofäcker“ an.

Teilbereiche des Plangebiets überschneiden sich sogar mit dem Bebauungsplan „Hüttenacker-Hofäcker“.

Es ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Ortsteil Münchingen um einen ländlich geprägten Ortsteil mit großen Baugrundstücken und vielen (ehem.) landwirtschaftlichen Hofstellen handelt. Der Ortsteil selbst umfasst daher eine eher lockere bzw. lose Bebauung.

Von der Überplanung sind keinerlei Schutzgebiete betroffen (LSG, NSG, FFH-Gebiet, VSG, WSG und Bitotope). Demnach bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter (hierzu wird auf die ausführlichen Erläuterungen unter Nr. 7 dieser Begründung verwiesen).

Auf der Grundlage der vorgenommenen umfassenden Prüfung kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13 b BauGB ohne eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht durchgeführt werden und die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind anzuwenden.

7. Umweltprüfung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB (siehe Ausführungen unter Nr. 6 dieser Begründung). In diesem Zusammenhang wird keine Umweltprüfung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchgeführt (gem. §§ 13 b, 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Dennoch soll festgehalten werden, dass die Gemeinde Wutach grundsätzlich immer das Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung verfolgt. In Bezug auf die unter Ziffer 3 dargelegten Gründe war jedoch in Münchingen keine Innenentwicklung bzw. Innenbereichsverdichtung aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft der Privateigentümer möglich. Die Ausweisung dieses Bebauungsplans ist die einzige Möglichkeit eine Eigenentwicklung voranzutreiben.

Nach § 13 b i.V.m. §§ 13 a Abs. 2 Nr. 1, 13 Abs. 3 S. 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Ferner gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4. BauGB im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Gemeinde Wutach ist bewusst, dass ungeachtet von § 13 b BauGB und dessen Verfahrenserleichterungen die Belange des Umweltschutzes ausreichend zu berücksichtigen sind. Außerdem ist uns bewusst, dass das Verfahren gem. § 13 b BauGB ausgeschlossen ist, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter (...) bestehen.

Bei der Wahl des Verfahrens (Nr. 6 dieser Begründung) wurden die Belange des Umweltschutzes betrachtet und entsprechend bewertet, sodass im Ergebnis die Aufstellung gem. § 13 b BauGB in Betracht gekommen ist.

Die Fläche ist von amtlichen Kartierungen (NSG, LSG, gesetzlich geschützte Biotope, FFH- und Vogelschutzgebiete) nicht erfasst. Anhaltspunkte dafür, dass durch den Plan Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden, sind nicht bekannt. Auch sonst liegen keine qualifizierten Hinweise auf eine mögliche Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Arten vor.

Schutzgut Pflanzen und Tiere (inkl. Artenschutz):

Zwischenzeitlich wurde im Planbereich bereits die Fällung der vorhandenen Streuobstwiese vorgenommen.

Außerhalb der Vogelschutzzeit, i.d.R. zwischen Anfang November bis Ende Februar, sind Fällungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken immer dann zulässig, wenn Sie nicht als geschützt kartiert sind und bei der Fällung festgestellt wird, dass keine geschützten Arten verletzt, getötet, erheblich gestört oder in ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschädigt bzw. zerstört werden.

Dies wurde im vorliegenden Fall eingehalten, die Fällung der vorhandenen Streuobstbäume erfolgte außerhalb der gesetzlichen Schutzzeit. Vor der Fällung erfolgte zudem eine Einschätzung zur artenschutzrechtlichen Relevanz der entfernten Bäume.

Eine weitere artenschutzrechtliche Beeinträchtigung mit der Ausweisung des Plangebiets konnte nicht festgestellt werden.

Zudem wird eine Pflanzfestsetzung in den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (Ziffer 6) mitaufgenommen.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Wiese mittlerer Wertigkeit.

Insgesamt verbleiben nach Durchführung der Pflanzmaßnahmen keine gravierenden Eingriffe für das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Im Übrigen wird auf das Verfahren gem. § 13 b BauGB verwiesen.

Schutzgut Boden:

In Zusammenhang mit einer Ausweisung eines Baugebiets findet immer eine Beeinträchtigung des Schutzguts Boden statt.

In diesem Zusammenhang wird jedoch auf das Verfahren gem. § 13 b BauGB verwiesen.

Schutzgut Wasser:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet derzeit nicht vorhanden. Grundwasservorkommen oder Trinkwasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Ziffer 5 der örtlichen Bauvorschriften enthält Regelungen bzgl. der privaten Niederschlagswasserbeseitigung. Im Übrigen wird auf das Verfahren gem. § 13 b BauGB verwiesen.

Schutzgut Klima/ Luft:

Die Beeinträchtigung wird als gering gesehen. Im Übrigen wird auf das Verfahren gem. § 13 b BauGB verwiesen.

Zur Beeinträchtigung der Planung des Orts- und Landschaftsbildes:

Die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wurde mit der vorliegenden Planung so gering wie möglich gehalten. Die bereits vorhandene Bebauung in Münchingen rund um das Plangebiet – Einfamilienwohnhausbebauung – zieht sich mit der neuen Planung fort. Die Planung schließt direkt an die vorhandene Bebauung an. Das Plangebiet ist sogar ca. zur Hälfte von vorhandener Straße oder Wohnbebauung umfasst. Eine geringere Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes kann nur durch eine nicht Durchführung der Planung erzielt werden. Dies ist jedoch aufgrund der unter Ziffer 3 ausgeführten Bedarfsbegründung nicht möglich. Somit überwiegt das öffentliche Interesse an der Ausweisung des Plangebiets.

Aus der Planung ergibt sich keine Bebauung in zweiter Reihe. Die Bebauung wird in Kombination mit der Errichtung einer neuen Erschließungsstraße ermöglicht. Eine nicht geordnete städtebauliche Entwicklung und somit eine Bebauung in „zweiter Reihe“ kann hier nach Entstehung der Erschließungsstraße nicht festgestellt werden. Die Planungen entsprechen der gängigen Praxis bei Baugebieterschließungen. Durch die Errichtung einer Erschließungsstraße wird eine Bebauung entlang der Straße ermöglicht.

Im Übrigen wird auf das Verfahren gem. § 13 b BauGB verwiesen.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Erschließung

Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird teilweise durch die bereits vorhandene Straßeninfrastruktur (insbesondere den Liebhaldenweg und durch die Kirchstraße) und teilweise durch die Errichtung einer neuen Straße in Form einer Querspange zum bestehenden „Liebhaldenweg“ erschlossen.

Die bestehende Straße „Liebhaldenweg“ weist eine Breite von 3,75 m auf. Die geplante neue Straße weist eine Breite von 5,25 m auf.

Das Verkehrsaufkommen ist durch das neue Plangebiet, sowie die vorhandenen Bestandsgebäude beschränkt.

Die Einrichtung von durchgängigen Gehwegen entlang der Erschließungsstraße ist im Hinblick auf die zu erwartenden relativ geringen Verkehrsmengen nicht notwendig.

8.2 Wasser/ Abwasser/ Energie

Wasser:

Das geplante Baugebiet soll über die bestehende öffentliche Wasserversorgung versorgt werden.

Abwasser:

Das geplante Baugebiet entwässert im Mischsystem.

Die Entwässerung wird an den vorhandenen Mischwasserkanal im Liebhaldenweg angeschlossen.

Zur Niederschlagswasserbeseitigung:

Ergänzend wird unter Ziffer 5 der örtlichen Bauvorschriften Folgendes festgesetzt:

„Niederschlagswasserbeseitigung (privat):

Die Regenwasserbeseitigung hat vorrangig durch Versickerung auf dem Baugrundstück zu erfolgen. Hierfür sind Versickerungsmulden nach dem Stand der Technik zu errichten.

Alternativ zu der Errichtung von Versickerungsmulden wird die Errichtung von Zisternen mit gedrosseltem Ablauf zugelassen. Das Mindestrückhaltevolumen wird auf 4 m³ festgelegt. Grundsätzlich ist pro 50 m² versiegelte Fläche 1 m³ Rückhaltevolumen vorzuhalten. Die Ableitungsmenge ist auf 0,5 l/s pro Grundstück zu begrenzen. Die Überläufe sind an die Kanalisation anzuschließen.“

Die Errichtung einer zentralen Versickerungsanlage im Bereich des Plangebiets wurde geprüft. Aus wirtschaftlichen Gründen ist die Benutzung der vorhandenen Abwasseranlage der Neuanlage einer zentralen Versickerungsanlage vorzuziehen.

Mit der o.g. Regelung wird der erste Starkregenstoß von den dezentralen Zisternen aufgefangen und das Regenwasser kann zeitlich verzögert in den Mischwasserkanal abgegeben werden.

Parallel hierzu wurde die Entwässerung über ein Trennsystem alternativ geprüft. Über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße „Holzgaß“ (Baujahr 2000) kann das gesamte Plangebiet im freien Gefälle entwässert werden. Letzteres wäre über die Kanäle in der Kirchstraße nicht bzw. nur teilweise möglich. Demzufolge ist die Entwässerung über den vorhandenen Mischwasserkanal sowohl aus technischer, als auch wirtschaftlicher Sicht die bessere Lösung.

Energie/ Telekom usw.:

Die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Ortsnetz der ED Netze GmbH.

Die Netze der kabelgebundenen Versorger müssen erweitert werden.

Eine oberirdische Verlegung von Stromleitungen oder kabelgebundenen Leitungen ist nicht zulässig. Eine entsprechende Festsetzung wurde unter Ziffer 8 der örtlichen Bauvorschriften mitaufgenommen.

8.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen öffentlichen Wasserversorgung gesichert.

8.4 Abfallbeseitigung

Durch die vorhandene Straßenverkehrsfläche ist die Abfallbeseitigung für alle Baugrundstücke sichergestellt.

8.5 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Die zu bebauenden Grundstücke werden durch die Gemeinde Wutach erworben. Eine Neuaufteilung der Grundstücke erfolgt entsprechend der städtebaulichen Planung.

9. Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstichbereich der Gesteine des Oberen Muschelkalkes. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 136 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

10. Flächenbilanz

Bruttobauland	11.910 m ²
davon:	
- Bauland (Summe aller Baugrundstücke):	9.223 m ²
- Straßenverkehrsfläche	2.355 m ²
- Öffentliche Grünfläche	332 m ²

Wutach, den 16. September

Mauch, Bürgermeister

