

Gemeinde Wutach



Satzung

- im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB -

über

- a) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Frohnwiesen Ost“, Gemarkung Ewattigen und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Frohnwiesen Ost“, Gemarkung Ewattigen

Aufgrund der §§ 10, 12 und 13 b Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. 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 24.10.2019

- a) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Frohnwiesen Ost“, Gemarkung Ewattigen und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Frohnwiesen Ost“, Gemarkung Ewattigen

als Satzung beschlossen.

§ 1 **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Frohnwiesen Ost“ und die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Frohnwiesen Ost“ ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans vom 27.08.2019 maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

- a) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:
- dem zeichnerischen Teil, M 1:500 vom 27.08.2019
 - dem Textteil:
planungsrechtliche Festsetzungen vom 27.08.2019
- b) Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
- dem gemeinsamen zeichnerischen, M 1:500 vom 27.08.2019
 - dem Textteil:
örtliche Bauvorschriften vom 27.08.2019
- c) Beigefügt sind:
- gemeinsame Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften vom 27.08.2019
 - Vorhaben- und Erschließungsplan vom 27.08.2019
 - Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung,
Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH,
Freiburg i. Br. vom 24.05.2019

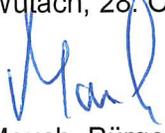
§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Wutach, 28. Oktober 2019


Mauch, Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Frohnwiesen Ost“, Gmkg. Ewattingen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (ohne Umweltprüfung)

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Wutach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 6. Juni 2019 dem Antrag des Vorhabenträgers, auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 Abs. 2 BauGB, zugestimmt.
2. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am 6. Juni 2019 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates Wutach beschlossen (Aufstellungsbeschluss) und am 12. Juni 2019 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Wutach ortsüblich bekannt gemacht.
3. Der Planentwurf wurde durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 6. Juni 2019 gebilligt und deren öffentliche Auslegung beschlossen.
4. Die öffentliche Auslegung der Satzung wurde am 12. Juni 2019 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Wutach ortsüblich bekannt gemacht. Der Satzungsentwurf in der Fassung vom 6. Juni 2019 einschließlich der Begründung wurde vom 20. Juni 2019 bis einschließlich 22. Juli 2019 ausgelegt.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 14. Juni 2019 benachrichtigt und um eine Stellungnahme bis zum 22. Juli 2019 aufgefordert.
6. In der öffentlichen Sitzung vom 25. Juli 2019 hat sich der Gemeinderat über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen beraten und beschlossen.
7. Aufgrund einer Nachbesserung des Planentwurfes im Hinblick auf die über das Baufester hinausgehende Terrasse sowie die Duldung der Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes, hat der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung vom 25. Juli 2019 eine erneute verkürzte und auf die Änderungen begrenzte Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
8. Die von der Änderung betroffenen Behörden wurden am 31. Juli 2019 benachrichtigt und um eine Stellungnahme bis zum 19. August 2019 aufgefordert.
9. Die erneute verkürzte öffentliche Auslegung der Satzung wurde am 24. Juli 2019 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Wutach ortsüblich bekannt gemacht. Der Satzungsentwurf in der Fassung vom 25. Juli 2019 einschließlich der Begründung wurde vom 1. August 2019 bis einschließlich 16. August 2019 ausgelegt.

10. In der öffentlichen Sitzung vom 5. September 2019 hat sich der Gemeinderat über die im Rahmen der erneuten verkürzten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen beraten und beschlossen. Beschlossen wurde hier unter anderem auch die Änderung der Rechtsgrundlage zum Aufstellungsverfahren von § 13b zu § 13a BauGB, sowie eine erneute verkürzte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.
11. Die von der Änderung betroffenen Behörden wurden am 23. September 2019 benachrichtigt und um eine Stellungnahme bis zum 11. Oktober 2019 aufgefordert.
12. Die erneute verkürzte öffentliche Auslegung der Satzung wurde am 18. September 2019 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Wutach ortsüblich bekannt gemacht. Der Satzungsentwurf in der Fassung vom 27. August 2019 einschließlich der Begründung wurde vom 26. September 2019 bis einschließlich 11. Oktober 2019 ausgelegt.
13. In der öffentlichen Sitzung vom 24. Oktober 2019 hat sich der Gemeinderat über die im Rahmen der erneuten verkürzten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen beraten und die Satzung in der Fassung vom 27. August 2019 als Satzung beschlossen.
14. Die Ausfertigung erfolgte am 28. Oktober 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 30. Oktober 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 30. Oktober 2019

Mauch, Bürgermeister



Gemeinde Wutach, Ortsteil Ewattingen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan mit Vorhaben- und
Erschließungsplan

„Frohnwiesen Ost“,

Gemarkung Ewattingen

- im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB -

Inhaltsverzeichnis

Ziffer	Inhalt	Seite
1.	Rechtsgrundlagen	2
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	
2.1	Art der baulichen Nutzung	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung	2
2.3	Bauweise/ überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	3
2.4	Flächen, die von einer Bebauung und anderen Nutzung freizuhalten sind und Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastet sind	4
2.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4
3.	Nachrichtliche Übernahmen/ Kennzeichnungen/ Hinweise	
3.1	Denkmalschutz	5
3.2	Umgang mit dem bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushub	5

Gemeinde Wutach Gemarkung Ewattingen	Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Frohnwiesen Ost“ Planungsrechtliche Festsetzungen
---	--

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- 1.3 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).
- 1.4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) 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).

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

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt für das gesamte Plangebiet ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO fest.

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gem. §§ 1 Abs. 5 i.V.m. 4 Abs. 2 BauNVO:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß §§ 9 Abs. 2 i.V. mit 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Das Plangebiet dient der Errichtung von max. fünf (Mini-)Wohnhäuser mit Garagen/ Carports und Nebenanlagen.

Zur Verdeutlichung wird auf den beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan verwiesen. Dem Vorhabenträger bleibt es offen innerhalb der Festsetzungen die Anordnung der geplanten Miniwohnhäuser zu variieren.

Unabhängig von der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet sind im Plangebiet Immissionsrichtwerte eines Mischgebiets (vgl. BImSchG, BImSchV i.V.m. TA Lärm) zu dulden.

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

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

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse.

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

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 als Höchstwert festgesetzt.

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

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 als Höchstwert festgesetzt.

2.2.1.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

2.2.2 Höhenlage und Höhen von baulichen Anlagen (EFH und FH) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist im zeichnerischen Teil als verbindlicher max. Wert auf NN festgesetzt. Dieser beträgt im Gesamtgebiet EFH max. 728,00 m.ü.NN.. Bezugspunkt für die EFH ist der Rohfußboden. Bei versetzten Geschossen gilt die Festsetzung für die untere EFH.

Die Firsthöhe der baulichen Anlagen ist ausgehend von der jeweiligen EFH festgesetzt auf FH = max. 7,00 m.

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

2.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Siehe Planeintrag.

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Pro Einzel- und pro Doppelhaus sind jeweils max. 2 Wohneinheiten zulässig.

2.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Je Einzelhaus bzw. je Wohneinheit bei Doppelhäusern können die Baugrenzen mit überdachten Terrassen unter Beachtung der gesetzlichen Grenzabstände bis zu einer Länge von 7,00 m und einer Überschreitungstiefe von 2,00 m überschritten werden.

Gemeinde Wutach Gemarkung Ewattingen	Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Frohnwiesen Ost“ Planungsrechtliche Festsetzungen
---	--

Als Terrassen gelten nur ebene Flächen, die eine Höhe von 728,00 m NN nicht überschreiten.

Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze (gem. § 12 BauNVO) und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

2.4.1 Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das im Lageplan (zeichnerischer Teil) festgesetzte Leitungsrecht gilt zugunsten der Gemeinde Wutach zur Einlegung und Unterhaltung einer Kanalisation. Die Errichtung von baulichen Anlagen und tiefwurzelnde Bepflanzungen sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Die Anlage von Wegen, Straßen und Stellplätzen ist zulässig.

2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.5.1 Schonender Umgang mit dem Boden

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern.

Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.

Im Bereich von Auftragsstellen ist der natürlich gewachsene Oberboden vorher abzuschleppen und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

2.5.2 Schutz der Vegetationsflächen

Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass über die üblichen Baugruben hinaus, alle nicht zu überbauenden oder nicht zu befestigenden Grundstücksflächen nicht von Baufahrzeugen befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.

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

3.1 Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(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.

3.2 Umgang mit dem bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushub

- Der anfallende Erdaushub ist im Rahmen der Baumaßnahmen auf dem Baugrundstück so weit wie möglich wieder zu verwenden (Massenausgleich).
- Es liegen Anhaltspunkte vor, dass der Baugrund im Plangebiet geogen bedingt erhöhte Schwermetallgehalte aufweist. Bodenaushub aus dem Unterboden bzw. Untergrund kann erfahrungsgemäß ohne weitere Untersuchungen auf einer Deponie der Klasse 0 (DK 0) entsorgt werden. Näheres ist mit dem Deponiebetreiber abzuklären. Falls eine anderweitige Entsorgung von Bodenaushub angestrebt wird, sollte der Aushub auf Arsen und die Schwermetalle Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Thallium und Zink analysiert werden.

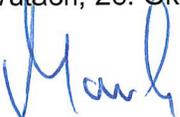
3.3 Geotechnische Hinweise des Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Das Plangebiet richtet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des Mittleren Unterjuras, welche im südlichen Bereich des Plangebietes von Holozänen Abschwemmmassen mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Wutach, 28. Oktober 2019


Mauch, Bürgermeister



Gemeinde Wutach, Ortsteil Ewattingen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan mit Vorhaben- und
Erschließungsplan

„Frohnwiesen Ost“,

Gemarkung Ewattingen

- im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB -

Inhaltsverzeichnis

Ziffer	Inhalt	Seite
1.	Rechtsgrundlagen	2
2.	Örtliche Bauvorschriften	
2.1	Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung des Hauptgebäudes	2
2.2	Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung von Garagen und überdachten Stellplätzen	2
2.3	Zulässigkeit von Auffüllungen und Abgrabungen	2
2.4	Einfriedungen und Stützmauern	2
2.5	Niederschlagswasserbeseitigung (privat)	2
2.6	Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen	3
2.7	Grünordnung	3

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 17.07.2019 (GBl. S. 313).

1.2 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) 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).

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

2.1 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung des Hauptgebäudes (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind alle Dachformen zulässig.

Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 0° bis 40° Grad.

Flachdächer bis 5° Dachneigung sind extensiv zu begrünen.

2.2 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung von Garagen und überdachten Stellplätzen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für Garagen und Carports sind Dachform und Dachneigung freibleibend. Flachdächer bis 5° Dachneigung sind extensiv zu begrünen.

2.3 Zulässigkeit von Auffüllungen und Abgrabungen (§ 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 darzustellen.

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

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Einfriedungen und Stützmauern wird auf die Regelungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg und die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg verwiesen.

Zudem muss bezüglich der Zulässigkeit von Stützmauern Ziffer 2.3 dieser örtlichen Bauvorschrift berücksichtigt werden.

2.5 Niederschlagswasserbeseitigung (privat)

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

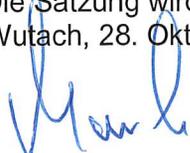
2.6 Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

2.7 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.

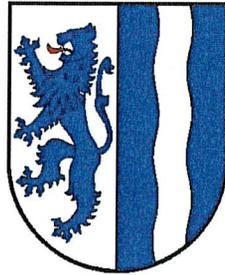
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Wutach, 28. Oktober 2019



Mauch, Bürgermeister



Gemeinde Wutach, Landkreis Waldshut



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit

Vorhaben- und Erschließungsplan

“Frohnwiesen Ost”,

Gemarkung Ewattingen

BEGRÜNDUNG

- im beschleunigten Verfahren
nach § 13 a BauGB -

Gemeinde Wutach Gemarkung Ewattingen	Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Frohnwiesen Ost“ Begründung
---	--

1. Erfordernis der Planung

Der Vorhabenträger, Herr Dornfeld, möchte das Grundstück Flst. Nr. 208, Gemarkung Ewattingen mit max. fünf (Mini-)Wohnhäuser und den dazugehörigen Garagen/ Carports und Nebenanlagen bebauen. Die Minihäuser sollen jeweils ca. 50 m² Wohnfläche plus Terrasse zur Verfügung stellen.

Geplant ist derzeit jeweils zwei Miniwohnhäuser zusammenzubauen und ein Miniwohnhaus solitär zu errichten. Zur Verdeutlichung wird auf den beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan verwiesen. Wir möchten hiermit klarstellen, dass die Lage der geplanten Wohnhäuser im Rahmen eines Baugesuchs noch variieren können. Sie müssen sich jedoch innerhalb des Baufensters befinden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist der derzeitige Planungsstand. Dem Vorhabenträger bleibt es somit offen innerhalb der übrigen Festsetzungen die Anordnung der geplanten Miniwohnhäuser zu verändern.

Herr Dornfeld ist Grundstückseigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 208, Gemarkung Ewattingen und hat mit Schreiben vom 21.05.2019 die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

Der Vorhabenträger verfolgt mit dem geplanten Bauprojekt folgende Ziele:

- Altersgerechtes und somit barrierefreies Wohnen.
- Kosteneffektive und flexible Wohnbebauung.
- Umweltgerechte und somit flächensparende Innenbereichsverdichtung.
- Nutzung von Brachflächen, die sich zur üblichen Wohnbebauung nicht eignen.

Das Grundstück weist eine Tiefe von durchschnittlich 15,50 m auf. Für eine normale Einfamilienwohnhausbebauung, welche in der Regel mindestens Grundrisse von 10,00 m x 10,00 m aufweisen, ist dieses Grundstück daher zu schmal und somit unbrauchbar.

Die geplanten Gebäude sollen jeweils einen Grundriss von ca. 10,00 m auf 6,00 m aufweisen. Was bei der Errichtung von zwei aneinander liegenden Minihäusern eine Gesamtlänge von jeweils 20,00 m zu Folge hat. In diesem Zusammenhang ist eine Bebauung unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände angemessen machbar.

Ein entsprechendes Angebot an altersgerechtes und somit barrierefreies Wohnen ist in Ewattingen nicht vorhanden. In Anbetracht des demografischen Wandels ist jedoch ein großer Bedarf vorhanden.

Gemeinde Wutach Gemarkung Ewattingen	Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Frohnwiesen Ost“ Begründung
---	--

Zur Deckung dieses Bedarfs plant der Vorhabenträger die Aufstellung und Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan.

Das Grundstück Flst. Nr. 208, Ewattingen befindet sich derzeit im Außenbereich. Die geplanten Bauvorhaben sind ohne den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig.

Um dem Vorhabenträger die Chance zu ermöglichen, den Bedarf an altersgerechten und somit barrierefreien Wohnungen zu decken, soll der beantragte vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt werden.

Bei dem Grundstück Flst. Nr. 208, Gemarkung Ewattingen handelt es sich um ein sog. Hinterliegergrundstück. Es befindet sich direkt nordöstlich, im Anschluss zum Parkplatz der Wutachhalle.

Entlang der „Schwimmbadstraße“ und der nördlich verlaufenden Straße „Auf dem Hinterbuck“ sind bereits viele Hinterliegergrundstücke bebaut. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist in diesem Bereich des Ortsteils nicht ungewöhnlich. Somit entspricht das Planvorhaben der vorhandenen Umgebungsbebauung, was die Lage der geplanten baulichen Anlagen betrifft. Ein Verstoß gegen die geordnete städtebauliche Planung kann daher nicht festgestellt werden.

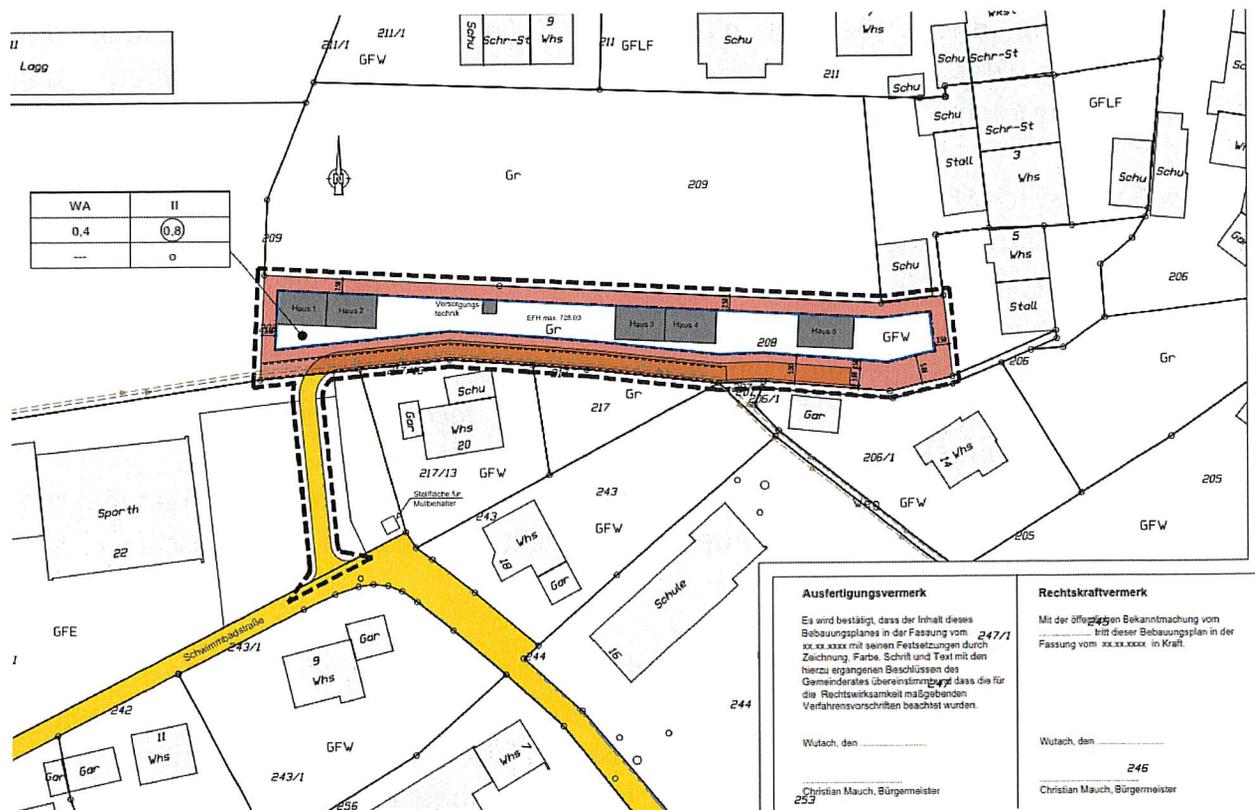
2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von max. fünf (Mini-) Wohnhäusern mit Garagen/ Carports und den notwendigen Nebenanlagen auf dem Grundstück Flst. Nr. 208, Gemarkung Ewattingen geschaffen werden.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1.866 m².

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf das Gebiet des zeichnerischen Teils vom 27.08.2019. Er umfasst das Grundstück Flst. Nr. 208 und einen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 217/1, Gemarkung Ewattingen.



Zeichnerischer Teil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Das Gebiet befindet sich im Herzen von Ewattingen. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung in der Schwimmbadstraße an und sorgt für eine Verdichtung der Bebauung zwischen der Schwimmbadstraße und der Straße Auf dem Hinterbuck.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch eine Grünfläche und die Bestandsbebauung entlang der Straße Auf dem Hinterbuck.
- Im Osten durch die Bestandsbebauung in zweiter Reihe parallel zur Hauptstraße.
- Im Süden durch die Bestandsbebauung der Schwimmbadstraße, hier insbesondere die Wutachhalle und die Grundschule, sowie zwei weitere Wohnhäuser.
- Im Westen durch das Bebauungsplangebiet „Campingplatz Frohnwiesen“. Der Betrieb des Campingplatzes ist bereits im Jahr 2011 aufgegeben worden. Derzeit liegt die Fläche brach.

Gemeinde Wutach Gemarkung Ewattingen	Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Frohnwiesen Ost“ Begründung
---	--

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1. Regionalplan

Im Regionalplan Hochrhein-Bodensee sind keine Eintragungen für das Plangebiet vorhanden.

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 gesamte Planbereich als Grünfläche ausgewiesen.

Da die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt, ist die 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. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

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

Im Planbereich sind keine bestehenden Bebauungspläne oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB vorhanden. Es finden keine Überschneidungen statt. Andere Planungen sind daher nicht tangiert.

5. Inhalt der Planung

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgeführten Festsetzungen entsprechen den Anforderungen des Vorhabensträger zur Realisierung seiner Planvorstellungen.

Gemeinde Wutach Gemarkung Ewattingen	Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Frohnwiesen Ost“ Begründung
---	--

5.1. Art der baulichen Nutzung

Im Planbereich sollen nur solche Bauvorhaben zulässig sein, die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. Folglich wird mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein „allgemeines Wohngebiet“ als Art der baulichen Nutzung ausgewiesen. Mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ wird das Planungsziel, Wohnbaugrundstücke zu schaffen, erreicht. Es werden die lfd. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO für unzulässig erklärt. Ausnahmsweise zulässig sind jedoch nach § 4 Abs. 3 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, wie z.B. Ferienwohnungen.

Unabhängig von der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet sind im Plangebiet jedoch Immissionsrichtwerte eines Mischgebiets (vgl. BImSchG, BImSchV i.V.m. TA Lärm) zu dulden. Dadurch soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche als Mischgebiet einzustufen sind. Eine Problemlage wird aus folgenden Gründen dennoch nicht gesehen:

Im Jahr 2020 erhält die Wutachhalle einen Anbau an der Ostseite (derzeitiger Parkplatz der Halle), wodurch künftig an dieser Stelle PKW-Stellplätze entfallen. Entsprechend dem vorliegenden Baugesuch werden im relevanten Parkbereich lediglich noch 9 Stellplätze ausgewiesen. Insofern ergeben sich hier deutlich tiefere Belastungen durch nächtliche Abfahrten als bisher. Des Weiteren werden aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Eingangsbereich der Wutachhalle innerhalb der genannten Parkflächen Behinderten-Parkplätze ausgewiesen, was zu einer weiteren Reduktion der Nachtabfahrten führen dürfte.

Das westlich angrenzende Campingplatzareal ist vor ca. 5 Jahren vom letzten Betreiber an die Gemeinde Wutach verkauft worden und wird seither nicht mehr als Campingplatz betrieben. Auch beabsichtigt die Gemeinde nicht zukünftig wieder einen Campingbetrieb zu etablieren. Insofern wird ein Lärmgutachten bezüglich des Campingbetriebs nicht für erforderlich erachtet.

Die Raiffeisen-Warengenossenschaft in Norden verlagert den Tätigkeitsschwerpunkt zunehmend auf den Lebensmitteleinzelhandel, insofern treten auch hier tendenziell geringere Lärmimmissionen auf.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß §§ 9 Abs. 2 i.V. mit 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Diese Einschränkung ist erforderlich, da ein vorhabenbezogener Bebauungsplan neben dem Vorhaben, das Gegenstand des Durchführungsvertrages ist, nicht alternativ auch andere Vorhaben zulassen darf.

Gemeinde Wutach Gemarkung Ewattingen	Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Frohnwiesen Ost“ Begründung
---	--

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie üblich im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse, die Höhenlage von baulichen Anlagen und die maximal zulässige Firsthöhe geregelt.

Die Grund- und Geschossflächenzahl entspricht den Vorschriften des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Zudem entsprechen die Festsetzungen den Anforderungen des Vorhabenträgers, was bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans üblich ist. Mit den Festsetzungen wurde darauf geachtet, dass der Vorhabenträger noch eine ausreichende Flexibilität im Rahmen der Vorhabenrealisierung hat.

5.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baufenster gekennzeichnet.

Je Einzelhaus bzw. je Wohneinheit bei Doppelhäusern können die Baugrenzen mit überdachten Terrassen unter Beachtung der gesetzlichen Grenzabstände bis zu einer Länge von 7,00 m und einer Überschreitungstiefe von 2,00 m überschritten werden. Als Terrassen gelten nur ebene Flächen, die eine Höhe von 728,00 m NN nicht überschreiten.

Mit der Ausweisung des relativ großzügigen Baufensters soll, auch unter Berücksichtigung des für eine Bebauung nicht optimalen Grundstückszuschnitts, eine ausreichende Flexibilität für die Vorhabenträger geschaffen werden.

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

Das Verfahren nach § 13 a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung - wird angewendet. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Da es sich im vorliegenden Fall um die Nachverdichtung einer brachliegenden Fläche handelt, wird der Forderung des Gesetzgebers in angemessener Weise Rechnung getragen.

Gemeinde Wutach Gemarkung Ewattingen	Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Frohnwiesen Ost“ Begründung
---	--

7. Umweltprüfung und Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

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

Hinsichtlich der Unbedenklichkeit des Plangebiets in Zusammenhang mit dem Artenschutz wird auf das beigefügte Gutachten der Planungsgesellschaft bhm, Freiburg vom 22.05.2019 hingewiesen.

8. Erschließung

Verkehrsfläche:

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von Seiten der Schwimmbadstraße über den vorhandenen Parkplatz der gemeindlichen Wutachhalle.

Abwasser:

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.

Das Plangebiet kann mit dem Schmutzwasser problemlos an den bestehenden Kanal angeschlossen werden.

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

Wasser:

Das Plangebiet kann an die bestehende öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden. Hierfür ist eine Leitungsrechtsbaulast zu Gunsten des Vorhabenträgers über den Parkplatz der gemeindlichen Wutachhalle erforderlich.

Energie/ Telefon:

Die Stromversorgung und kabelgebundene Versorgung erfolgt durch Erweiterung des Ortsnetz durch die jeweiligen Versorger vor Ort.

Löschwasser:

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen öffentlichen Wasserversorgung gesichert. Für die Feuerwehr besteht im Brandfall die Möglichkeit das Vorhabengebiet sowohl von der Wutachhalle her als auch von der

Gemeinde Wutach Gemarkung Ewattingen	Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Frohnwiesen Ost“ Begründung
---	--

Grundschule her anzufahren. Die Entfernung zwischen Einsatzfahrzeug und ggf. betroffenem Gebäude wird somit unter 50 Meter liegen.

Abfallbeseitigung:

Zur Abfallbeseitigung wird entlang der Schwimmbadstraße eine Stellfläche für Müllbehälter ausgewiesen.

Die Vorhabensträger übernehmen die Aufwendungen für Planung und Ausführung der Erschließungsanlagen. Dasselbe gilt für die erforderlichen Anlagen der Ver- und Entsorgung. Entsprechende Pflichten ergeben sich aus dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan.

9. Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Es werden private Grenzregelungen durchgeführt.

10. Verwirklichung

Die Vorhabensträger beabsichtigen, den Vorhaben- und Erschließungsplan bis zum 31.12.2024 umzusetzen. Kommen sie in Verzug, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan entschädigungslos aufgehoben werden.

11. Flächenbilanz

Bruttobauland	1.866 m ²
davon:	
- Bauland (bebaubare Fläche)	899 m ²
- private Verkehrsfläche	293 m ²
- Straßenverkehrsfläche	114 m ²

Wutach, 28. Oktober 2019


Mauch, Bürgermeister

