

## **VERFAHRENSVERMERKE**

### **Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Flurstück Nr. 97/2, Überachener Straße“, Gmkg. Ewattingen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (ohne Umweltprüfung)**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Wutach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 10. November 2022 dem Antrag des Vorhabenträgers, auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 Abs. 2 BauGB, zugestimmt.
2. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am 10. November 2022 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates Wutach beschlossen (Aufstellungsbeschluss).
3. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16. November 2022 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Wutach ortsüblich bekannt gemacht.
4. Der Planentwurf wurde durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 2. Februar 2023 gebilligt. Ferner wurde beschlossen, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt. Sie wurden am 14. Februar 2023 schriftlich benachrichtigt und um eine Stellungnahme bis zum 31. März 2023 aufgefordert.
6. Die öffentliche Auslegung der Satzung wurde am 8. Februar 2023 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Wutach ortsüblich bekannt gemacht. Der Satzungsentwurf in der Fassung vom 23. Januar 2023 einschließlich der Begründung wurde vom 16. Februar 2023 bis einschließlich 31. März 2023 ausgelegt und auf der Homepage der Gemeinde Wutach veröffentlicht.
7. In der öffentlichen Sitzung vom 22. Juni 2023 hat sich der Gemeinderat über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen beraten und den Bebauungsplan in der Fassung vom 13. Mai 2023 als Satzung beschlossen.
8. Die Ausfertigung erfolgte am 7. Juli 2023. Hiermit wurde bestätigt, dass der Inhalt des Satzungsbeschlusses, des zeichnerischen Teils und der Begründung zur Satzungsänderung mit dem Satzungsbeschluss übereinstimmen.

9. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 12. Juli 2023 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 12. Juli 2023

  
Pfliegsdörfer, Bürgermeister







**WATERSLIDE CONTEST 23**  
Samstag - 15. Juli - 13:00 - Wutachmühle

VERANSTALTUNG

**Startgeld:** 5,- Euro Early bird (Anmeldung spätestens bis 1. Juli)  
8,- Euro vor Ort  
Teilnahme ab 15 Jahre - Ski, Skischuhe und Helm sind mitzubringen

**Anmeldung:** WhatsApp: +49 176 12960410  
E-Mail: skiclub-ewattingen@web.de

**Wertungen:** Einzel:  
- Last Standing  
- Best Costume  
- First Naked  
Gruppe:  
- Best Team (mind. 5 Personen)

**Preise:** In den Einzelwertungen gibt es je 1x Skiausfahrt nach Ischgl zu gewinnen, Best Team hat die Chance auf einen 50,-Euro Gutschein im Kuhstall Ischgl!

Teilnehmer unter 18 Jahren benötigen eine Einverständniserklärung eines Erziehungsberechtigten!

Speisen Bierwagen Große Après-Ski-Party ab 20:00

## Besichtigung des Friedhofs Lembach

Am Mittwoch, 12. Juli 2023, findet um 18 Uhr eine Begehung des Friedhofs Lembach mit Herrn Bürgermeister Pfliegensdörfer statt. Besprochen werden sollen Baumaßnahmen und Änderungen in der Gestaltung. Wir bitten um rege Teilnahme der Bürgerinnen und Bürger.



## Offene Bürgersprechstunde

Am Donnerstag, 13. Juli 2023, findet von 16 bis 18 Uhr die erste offene Bürgersprechstunde mit Herrn Bürgermeister Pfliegensdörfer statt. Hierzu sind alle Einwohner, die Fragen an den Bürgermeister haben, herzlich eingeladen.



## Nachrichten aus dem Standesamt

### Geburten

Sardu Isabella, Ewattingen, am 19.06.2023  
Weishaar Emil, Ewattingen, am 23.06.2023  
Jenß Jonathan, Ewattingen, am 29.06.2023



## Geburtstagsjubilare

**21.07. 75 Jahre**  
**Rademacher, Ilse, Münchingen**

Wir gratulieren und wünschen für die Zukunft alles Gute, vor allem Gesundheit, auch all jenen, die im Gemeindeblatt nicht genannt werden möchten.



## AMTLICHE BEKANNTMACHUNGEN

### Die nächste Sitzung des Gemeinderates

findet am **Donnerstag, 13.07.2023 um 19:00 Uhr im Bürgersaal des Rathauses** statt,

1. Bürgerinnen und Bürger haben das Wort
2. Bericht zum Vollzug des Haushaltsplans 2023
3. Beratung und Beschlussfassung über
  - a) außerplanmäßige Haushaltsmittel zur Erstellung einer neuen Website
  - b) die Auftragsvergabe zur Erstellung einer neuen Website
4. Beratung und Beschlussfassung über die Anpassung der Elternbeiträge für den katholischen Kindergarten St. Josef zum 01. September 2023
5. Beratung und Beschlussfassung zum Jahresabschluss 2021
6. Bericht aus dem Arbeitskreis Umwelt und Natur
7. Beratung und Beschlussfassung über die Sitzverteilung des Gemeinderates im Rahmen der unechten Teilortswahl (Kommunalwahlen 2024)
8. Beratung und Beschlussfassung über den Programmwechsel in der Finanzverwaltung
9. Beratung und Beschlussfassung über einen Ausbildungsplatz im katholischen Kindergarten St. Josef
10. Beratung und Beschlussfassung über die Gewährung von einem Familienrabatt bei der Veräußerung von Wohnbaugrundstücken
11. Beratung und Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen Baugebungsplan Hofwiesen
12. Verschiedenes/Bekanntgaben

Dazu ist die Bevölkerung recht herzlich eingeladen.

## Wasser/Abwasser

Am 15.07.2023 wird ein Abschlag für Wasser und Abwassergebühren zur Zahlung fällig. Zahlen Sie bitte auf unser Konto bei der Sparkasse Bonndorf,  
IBAN: DE06 6805 1207 0000 000257  
SWIFT-BIC: SOLADES1BND  
oder erteilen Sie uns ein SEPA-Lastschriftmandat.

Wir weisen darauf hin, dass bei Zahlungsverzug Mahngebühren und Säumniszuschläge berechnet werden müssen.

## Öffentliche Bekanntmachung

Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
**„Flurstück Nr. 97/2, Überachener Straße“**  
**Ewattingen Gemeinde Wutach**

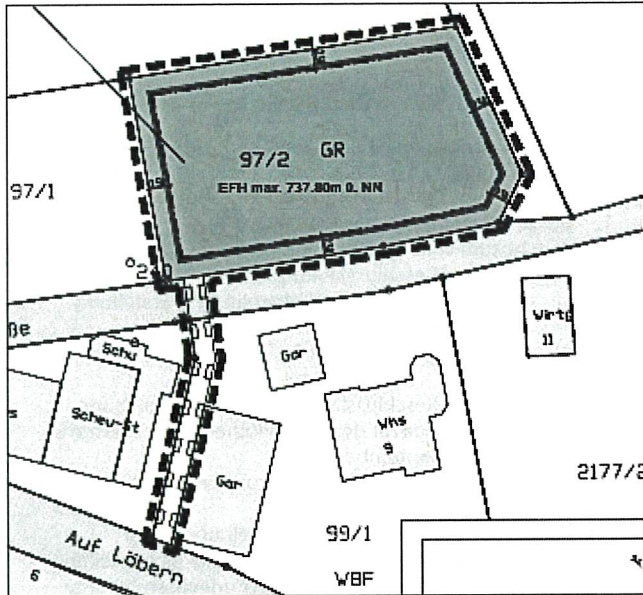
Der Gemeinderat der Gemeinde Wutach hat am 22.06.2023 in öffentlicher Sitzung den vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Flurstück Nr. 97/2, Überachener Straße“ nach § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung (GemO) und die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.

**Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Flurstück Nr. 97/2, Überachener Straße“ mit dieser Bekanntmachung in Kraft.**

Maßgebend ist der Lageplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.05.2023 sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften vom 13.05.2023.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



### Einsehbarkeit der Planunterlagen

Der in Kraft gesetzte vorhabensbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften können einschließlich ihrer Begründung (jeweils in der Fassung vom 13.05.2023) im Rathaus der Gemeinde Wutach, Zimmer Nr. 1, Amtshausstraße 2, 79879 Wutach während der Dienstzeiten (Montag, Donnerstag, Freitag 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr, Dienstag 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr, Donnerstag 16:00 Uhr bis 18:00 Uhr) und im Internet unter [www.wutach.de](http://www.wutach.de) eingesehen werden. Ferner wird über den Inhalt der Satzung auf Verlangen Auskunft erteilt.

### Hinweis

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 und Abs. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich oder elektronisch gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Nach § 4 Abs. 4 GemO gilt der Bebauungsplan – sofern er unter der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der GemO oder auf Grund der GemO ergangenen Bestimmungen zustande gekommen ist – ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.

Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung des Bebauungsplans verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder wenn innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich oder elektronisch geltend gemacht worden ist.

Wutach, den 12.07.2023

gez. Alexander Pfliegensdörfer  
Bürgermeister

## NICHTAMTLICHE BEKANNTMACHUNGEN

### Zuwendungsanträge der Vereine für das Jahr 2024

Wenn außerordentliche und dringend notwendige Investitionen anfallen, die ohne finanzielle Unterstützung der Gemeinde nicht möglich sind, können Vereine bei der Gemeinde Zuwendungsanträge stellen. Auf Zuwendungen aus dem Gemeindehaushalt besteht kein Rechtsanspruch. Über deren Gewährung entscheidet der Gemeinderat in Abhängigkeit von der kommunalen Haushaltslage. Ferner wird bei der Beurteilung der Notwendigkeit ein strenger Maßstab angelegt. Sofern die Wutacher Vereine beabsichtigen für das kommende Jahr einen außerordentlichen Zuschuss für Investitionen zu beantragen, wird gebeten, diesen bis spätestens 30.09.2022 bei der Gemeindeverwaltung einzureichen. Dem Antrag bitten wir eine Begründung beizufügen. Außerdem sollen die Finanzen des Vereins offen gelegt werden. Später eingehende Anträge können nicht mehr berücksichtigt werden.



### Wechsel des Biotonnenfilters alle zwei Jahre empfohlen

Alle Biotonnen im Landkreis Waldshut sind mit einem Filterdeckel ausgestattet. Der Filter enthält ein Kokossubstrat, welches mit Wasser aktiviert, dafür sorgt, dass die Gerüche aus der Biotonne neutralisiert werden. Nach der Aktivierung hält der Filter etwa zwei bis drei Jahre. Ob der Filter getauscht werden muss, kann auch durch einen einfachen Geruchstest überprüft werden. Nur wenn die Biotonne trotz geschlossenem Deckel sehr stark riecht, muss der Filter erneuert werden.

Deshalb sollten Biotonnen, die schon länger als drei Jahre genutzt werden, turnusgemäß auf einen möglicherweise notwendigen Filterwechsel geprüft werden. Für den Austausch und Erwerb ist jeder Haushalt selber verantwortlich. Neue Filtersubstrate können für zehn Euro erworben werden. Die Verkaufsstellen sind auf der Homepage der Abfallwirtschaft unter <https://abfall-landkreis-waldshut.de/de/verkaufsstellen/> oder in der Abfall-App unter der Rubrik Standorte/ Verkaufsstellen Biofilter zu finden. Wichtig ist, beim Kauf des neuen Filters auf die richtige Tonnengröße zu achten. Die Kokossubstratpresslinge für die 60-Liter und die 120-Liter-Tonnen haben eine andere Form und Größe als die Presslinge für die 240-Liter-Tonne.

Eine Anleitung zum Wechsel und zur Aktivierung des Biofilters liegt jeder Filterpackung bei. Der beiliegende Sticker mit der Aufschrift „Filterwechsel 2023“ braucht nicht aufgeklebt zu werden. Selbstverständlich werden auch Biotonnen, bei denen der Aufkleber „Filterwechsel“ einen länger zurückliegenden Zeitraum anzeigt, geleert.

## KIRCHLICHE NACHRICHTEN



### Liebe Leser,

all unsere Gottesdienste, Veranstaltungen sowie viele andere Informationen finden Sie in unserem Pfarrblatt.

Unser Pfarrblatt liegt gratis in allen Kirchen unserer Seelsorgeeinheit zur Mitnahme bereit. Außerdem kann es per E-Mail im gängigen PDF-Format als Newsletter bestellt und weiterhin von der Homepage ([www.kath-bonndorf.de](http://www.kath-bonndorf.de)) heruntergeladen werden. Gerne senden wir Ihnen auch monatlich die aktuelle Ausgabe unseres Pfarrblatts, gegen Vorauszahlung der Portokosten (1,60€ pro Ausgabe) auf dem Postweg zu. Melden Sie sich diesbezüglich einfach im Pfarrbüro.

Röm.-kath. Seelsorgeeinheit Bonndorf-Wutach  
Kirchstr. 14, 79848 Bonndorf  
Tel.: 07703/235, E-Mail: [info@kath-bonndorf.de](mailto:info@kath-bonndorf.de)



## Gemeinde Wutach



# Satzung

über

- a) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Flurstück Nr. 97/2, Überachener Straße“, Gemarkung Ewattigen und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Flurstück Nr. 97/2, Überachener Straße“, Gemarkung Ewattigen

---

Aufgrund der §§ 10, 12 und 13 b Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023, und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41) 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 durch Artikel 5 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42) hat der Gemeinderat der Gemeinde Wutach in öffentlicher Sitzung am 22. Juni 2023

- a) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Flurstück Nr. 97/2, Überachener Straße“, Gemarkung Ewattigen und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Flurstück Nr. 97/2, Überachener Straße“, Gemarkung Ewattigen

als Satzung beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans vom 13.05.2023 maßgebend.

## § 2 Bestandteile der Satzung

- a) Der Bebauungsplan besteht aus:
- dem zeichnerischen Teil, M 1:500 vom 13.05.2023
  - dem Textteil:  
planungsrechtliche Festsetzungen vom 13.05.2023
- b) Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
- dem gemeinsamen zeichnerischen Teil, M 1:500 vom 13.05.2023
  - dem Textteil:  
örtliche Bauvorschriften vom 13.05.2023
- c) Beigefügt sind:
- gemeinsame Begründung mit Umweltbericht zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan und  
zu den örtlichen Bauvorschriften vom 13.05.2023
  - Vorhaben- und Erschließungsplan vom 13.05.2023

## § 3 Ordnungswidrigkeiten

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

## § 4 Inkrafttreten

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

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.  
Wutach, 07.07.2023

  
Alexander Pfliegensdörfer,  
Bürgermeister





**Gemeinde Wutach,  
Ortsteil Ewattingen**



**PLANUNGSRECHTLICHE**

**FESTSETZUNGEN**

**zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan**

**„Flurstück Nr. 97/2 Überachener Straße“**

**Gemarkung Ewattingen**

**-im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB-**

# Inhaltsverzeichnis

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>A.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>2</b>
<b>B.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	
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	5
6.	Flächen für Leitungsrechte	5
<b>C.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen/ Kennzeichnungen/ Hinweise</b>	
1.	Geotechnische Hinweise und Umgang mit dem bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushub	6
2.	Denkmalschutz	6



## **A. Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der letztgültigen Fassung.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der letztgültigen Fassung.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) in der letztgültigen Fassung.
4. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der letztgültigen Fassung.

## **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 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO fest.

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,

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

- 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 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 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 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 EFH festgesetzt auf TH = max. 7,00 m, die Firsthöhe der baulichen Anlagen ist ausgehend von der 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 möglich. Eine Hausgruppe ist unzulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.



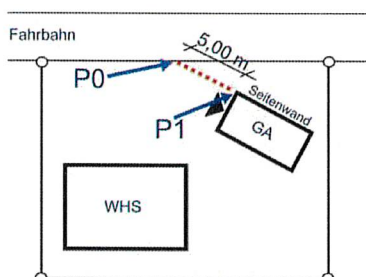
## 5. Flächen für Garagen und/oder Carports sowie Zufahrten und Flächen für Nebenanlagen

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

#### Festgesetzt ist:

- (1) Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- (2) Garagen müssen zur Fahrbahn öffentlicher Straßen und Wege einen Abstand von mindestens 5 m einhalten, gemessen in der Verlängerung der zur Fahrbahn nächstgelegenen Seitenwand.

#### Beispiel:



- (3) Die Seitenwände von überdachten Stellplätzen 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 außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, soweit nicht andere Festsetzungen dieses Bebauungsplans, der Örtlichen Bauvorschriften oder des Nachbarrechts entgegenstehen.

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

Die im Lageplan (zeichnerischer Teil) festgesetzten Rechte gelten zugunsten des Erschließungsträgers und zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet zur Einlegung, Unterhaltung und Erneuerung einer Kanalisation, einer Wasserversorgung, einer Wärmeversorgung und der Infrastruktur der kabelgebundenen Versorger (Strom, Telefon, Glasfaser). Sie dürfen grundsätzlich nicht überbaut werden. Abweichungen hiervon können im Einzelfall mit der Zustimmung des Erschließungsträgers zugelassen werden.

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

### 1. Geotechnische Hinweise und Umgang mit dem bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushub

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberen Muschelkalkes bzw. des Mittleren

Unterjuras, welche im Plangebiet von Holozänen Abschwemmmassen mit einer zu erwartenden Mächtigkeit im Dezimeter- bis Meterbereich 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.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind ggf. nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachten empfohlen.

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

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

Der anfallende Erdaushub ist im Rahmen der Baumaßnahmen auf dem Baugrundstück so weit wie möglich wieder zu verwenden (Massenausgleich).

Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub vom Baugrundstück abgefahren werden, sind die Verwertungs- bzw. die Entsorgungsmöglichkeiten durch repräsentative Bodenuntersuchungen (z.B. im Zuge eines Baugrundgutachtens) vorab zu klären.

## **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](mailto: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.

## Aufstellung:

Gemeinde Wutach

Wutach, den 22.06.2023



Alexander Pfliegensdörfer,  
Bürgermeister



---

## Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text und der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Wutach, den 07.07.2023



Alexander Pfliegensdörfer,  
Bürgermeister

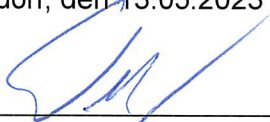


---

## Bearbeitung:

Ingenieurbüro für Bauwesen, Dipl.- Ing. (FH) Daniel Wiest

Bonndorf, den 13.05.2023





**Gemeinde Wutach,  
Ortsteil Ewattingen**



**ÖRTLICHE BAUVOR-  
SCHRIFTEN**

**zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan**

**„Flurstück Nr. 97/2 Überachener Straße“**

**Gemarkung Ewattingen**

**-im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB-**

# Inhaltsverzeichnis

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>A.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>2</b>
<b>B.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	
1.	Dachformen, Dachneigungen, Dachgestaltung für Hauptgebäude und Garagen/ Carports	2
2.	Dachaufbauten	2
3.	Zulässigkeit von Auffüllungen und Abgrabungen	3
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	4
	Anlage 1:	5
	Anlage 2:	6

## **A. Rechtsgrundlagen**

1. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der letztgültigen Fassung
2. Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in der letztgültigen Fassung

## **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)**

Mit toten Einfriedungen und Stützmauern ist entlang öffentlicher Straßen und Wege ein Mindestabstand von mindestens 2,0 Meter zur Verkehrsfläche einzuhalten.

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

Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintier zu ermöglichen.

### **5. Grünordnung und Flächenversiegelung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Flächen, die nicht durch Zufahrten, Zugangswege, Stellplätze o.ä. in Anspruch genommen werden, sind zu 100% als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind für befestigte Flächen wasserdurchlässige Beläge zu bevorzugen.

### **6. Kanalhausanschlüsse (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

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

### **7. Niederschlagswasserbeseitigung (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Die Regenwasserbeseitigung hat vorrangig durch Versickerung auf dem Baugrundstück zu erfolgen. Hierfür sind Versickerungsanlagen, z.B. Mulden o. Rigolen, nach dem Stand der Technik zu bemessen und zu errichten. Regenwasser muß auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Die gedrosselte Einleitung über Zisternen ist nur zulässig, wenn die Versickerung nicht möglich ist.

Gedrosselte Zisternen müssen ein Das Mindestrückhaltevolumen von 4 m<sup>3</sup> haben. Grundsätzlich ist pro 50 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche 1 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen vorzuhalten. Die Ableitungsmenge ist auf 0,5 l/s pro Grundstück zu begrenzen. Die Überläufe sind an die Kanalisation anzuschließen. Der Einsatz von Zisternen zur Brauchwassernutzung ist ökologisch sinnvoll und wird empfohlen.

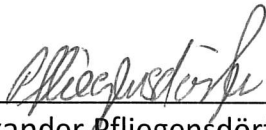
**8. Unzulässigkeit von Freileitungen des Energieversorgers und der kabelgebundenen Versorger (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

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

**Aufstellung:**

Gemeinde Wutach

Wutach, den 22.06.2023

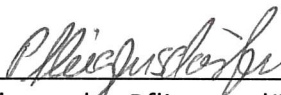


Alexander Pfliegensdörfer,  
Bürgermeister

**Ausfertigung:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text und der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Wutach, den 07.07.2023



Alexander Pfliegensdörfer,  
Bürgermeister

**Bearbeitung:**

Ingenieurbüro für Bauwesen, Dipl.- Ing. (FH) Daniel Wiest

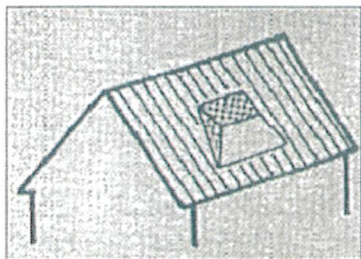
Bonndorf, den 13.05.2023



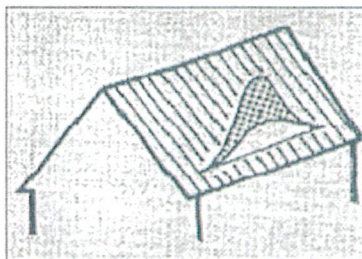


## Anlage 1:

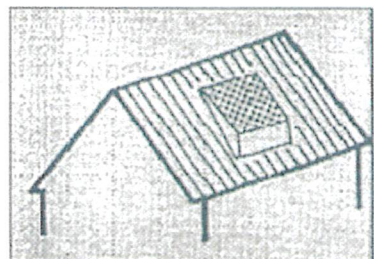
### Gestaltung von Dachaufbauten – Beispiele zulässiger Arten und Formen



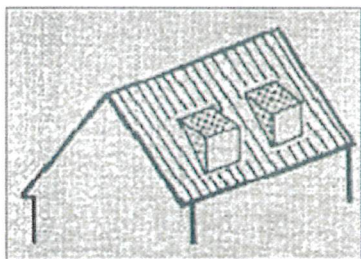
Schleppegaube



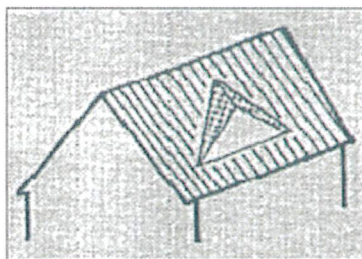
Fledermausgaube



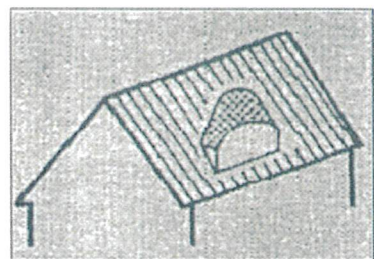
Breitgezogene Gaube



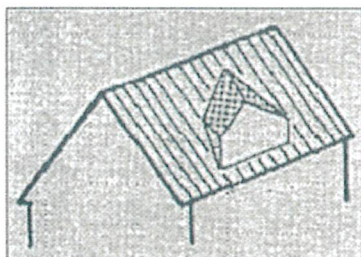
Kasten- (Einzel-)gaube



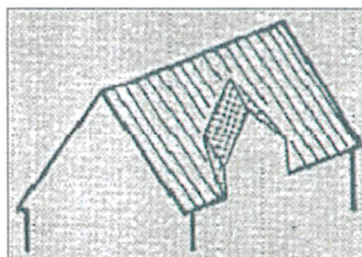
Spitz-, Dreiecksgaube



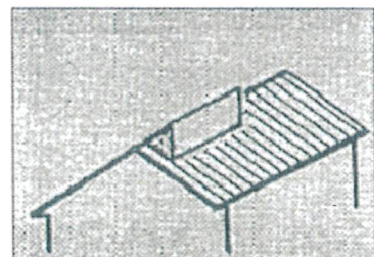
Segmentbogengaupe



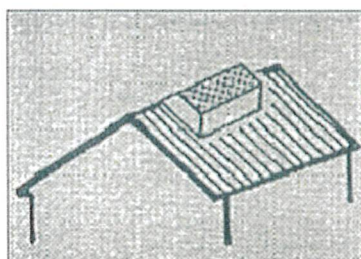
Dachhäuschen



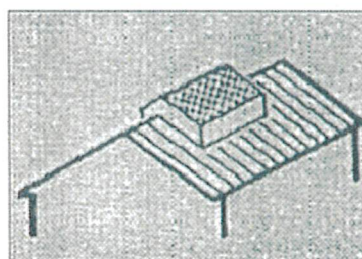
Frontbau



Dachverlängerung



Dachaufschiebling



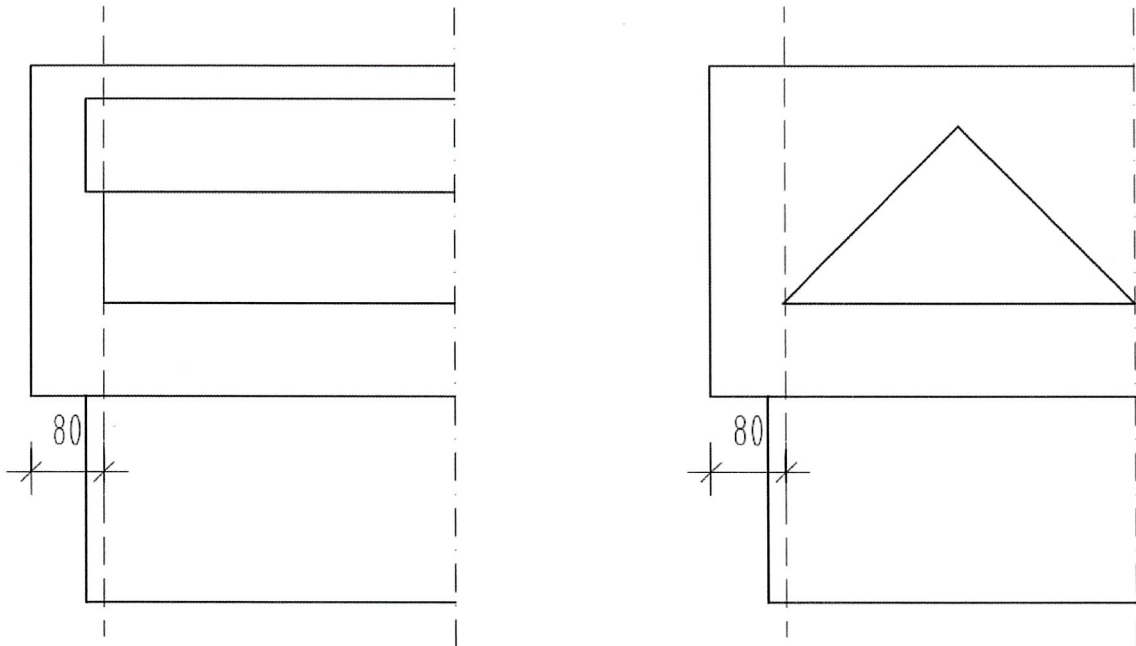
Dachaufsatz



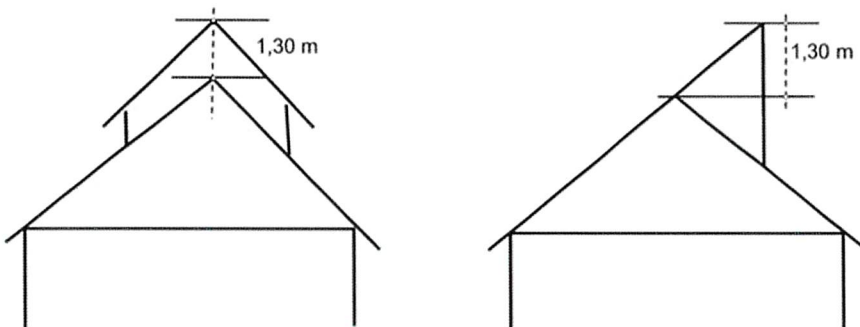
## Anlage 2:

### Erläuterungsskizzen zu Einzelbestimmungen

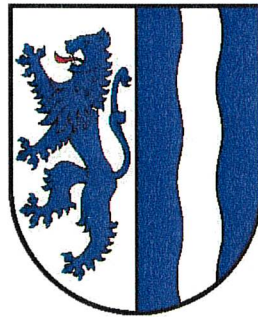
Abschnitt B, Ziffer 2 b):



Abschnitt B, Ziffer 2 c):



**Gemeinde Wutach,  
Landkreis Waldshut**



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
“Flurstück Nr. 97/2 Überachener Straße”  
Gemarkung Ewattingen**

**Begründung und  
Umweltbericht**

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Erfordernis der Planung</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen</b>	
4.1	Regionalplan	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne bzw. rechtskräftige Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB	4
<b>5.</b>	<b>Inhalt der Planung</b>	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b>Wahl des Verfahrens: Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB</b>	<b>6</b>
<b>7.</b>	<b>Umweltprüfung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>7</b>
<b>8.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>10</b>
<b>9.</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>11</b>
<b>10.</b>	<b>Verwirklichung</b>	<b>11</b>



## 1. Erfordernis der Planung

Die Vorhabenträger sind die Tochter und der Schwiegersohn des Grundstückseigentümers des im Plangebiet gelegenen Grundstücks Flst. Nr. 97/2. Der Grundstückseigentümer wohnt südlich gegenüber auf dem Grundstück 99/1.

Übersichtslageplan (Luftbild) mit Planungsgebiet



Die Antragsteller beantragen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zum Errichten eines Wohnhauses mit Garagen/Carport zur Eigennutzung. Die Schaffung eines Baugrundstückes entspricht einer geordneten städtebaulichen Planung, da das Baugrundstück direkt an die Bestandsbebauung anschließt. An der östlichen Grundstücksseite ist ebenfalls ein Baugrundstück (Flst. Nr. 97/1) für Wohnbebauung vorgesehen. Im Osten wird das Plangebiet zum Außenbereich hin durch einen Wirtschaftsweg abgegrenzt.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses geschaffen werden.

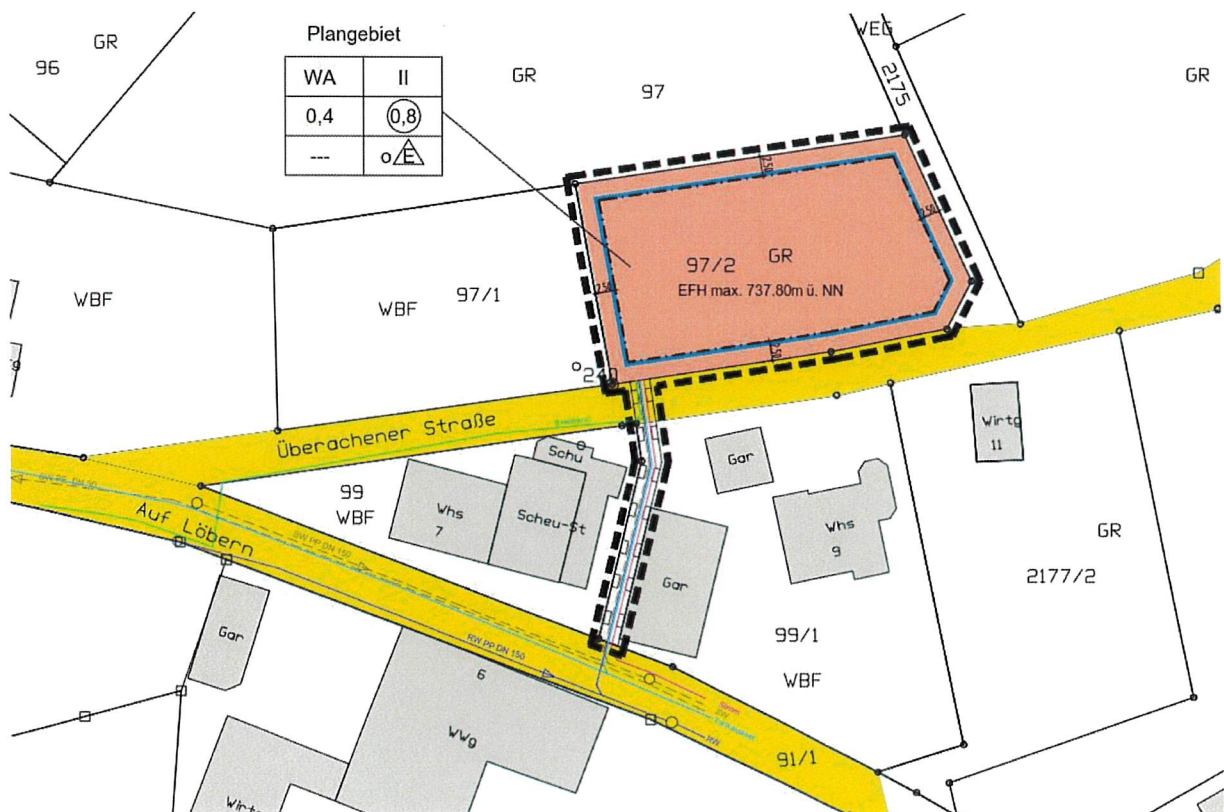
## 3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Ewattigen und grenzt direkt an die dort vorhandene Bestandsbebauung an.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1.223 m<sup>2</sup>.

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf das Gebiet des zeichnerischen Teils vom 23.01.22. Er umfasst das Grundstück Flst. Nr. 97/2 und für die Erschließung erforderliche Teile des Grundstücks Flst. Nr. 99/1

Übersichtslageplan :





## 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 Flächennutzungsplan ist das bebaute Nachbargrundstück (Grundstück der Eltern bzw. Schwiegereltern der Antragsteller, Flst. Nr. 99/1) als gemischte Baufläche ausgewiesen. Das Flst. Nr. 99/2 ist nicht überplant. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll nun das Flst. Nr. 99/2 Baugebiet für Wohnnutzung werden.

### 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 der Vorhabenträgerin.

### Art und Umfang des Vorhabens:

Im Bebauungsplangebiet werden folgende Festsetzungen vorgenommen:

Im Planbereich soll ein Wohnhaus mit Garage und Nebenanlagen errichtet werden. Um die bauplanungsrechtlichen Grundlagen hierfür zu schaffen, wird daher als Art der baulichen Nutzung ein „allgemeines Wohngebiet“ gem. § 11 BauNVO ausgewiesen.

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ = 0,4, GFZ = 0,8, Zahl der Vollgeschosse = max. II, Höhenlage von baulichen Anlagen, maximale Firsthöhe
- Offene Bauweise



- Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen - Festsetzung von Baufenstern
- Sichtfelder, Leitungsrechte
- Festsetzung zum schonenden Umgang mit dem Boden und zum Schutz der Vegetationsflächen
- Umgang mit dem bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushub
- Dachformen, Dachneigungen, Dachgestaltung
- Zulässigkeit von Auffüllungen und Abgrabungen
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Errichtung neuer Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen
- Einfriedungen und Stützmauern
- Niederschlagswasserbeseitigung
- usw.

Die überplante Fläche umfasst ca. 1.223 m<sup>2</sup>. Im Plangebiet soll ein Wohnhaus mit Garagen und den dazugehörigen Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrtsbereichen entstehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch ein Baufenster gekennzeichnet.

Das Plangebiet weist ausreichend Platz für einen großen Anteil an einer Durchgrünung auf. Der Versiegelungsanteil ist somit gering.

## **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 31.12.2022 entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 S. 2 von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> (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 1.223 m<sup>2</sup>.

(II) Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest.

(III) Das Plangebiet grenzt direkt an die bestehende Bestandsbebauung an und ergänzt die vorhandene Bestandsbebauung.

## **7. Umweltprüfung und Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB. 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).

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.

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

### Menschen (Wohnen und Erholen):

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Flst. Nr. 97/2“, Gemarkung Ewattigen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Wohnhauses mit Garagen geschaffen. Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1.223 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet kann mit einer klassischen Abrundung des Innenbereichs oder Nachverdichtung gleichgesetzt werden.

Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte für die an das Plangebiet angrenzenden Menschen (Störwirkungen durch Lärm) sind aufgrund dieser geringfügigen Verdichtungserscheinung nicht zu erwarten.

## Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Das Plangebiet umfasst keine Biotope. Ebenso sind innerhalb des Plangebiets keine Schutzgebiete (NSG, FFH-Gebiet, LSG, VSG) ausgewiesen bzw. tangiert. Ergänzend zum Schutz der Tiere wurde festgesetzt, dass Einfriedungen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen müssen, damit der Durchlass für Kleintiere gewährleistet werden kann.

Das Grundstück wird bisher als landwirtschaftliche Wiesenfläche genutzt. Bäume sind auf dem Grundstück keine vorhanden.

Die infolge künftiger minimaler baulicher Verdichtung zu erwartenden Eingriffe in den Vegetationsbestand führen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume.

## Boden

Die in Zusammenhang mit diesem Plangebiet zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Bodens. Der zusätzliche Verdichtungsgrad ist geringfügig.

## Wasser

Die infolge der Überplanung zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt daher i.d.R. zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts.

Eine zusätzliche Versiegelung in erheblichem Umfang ist nicht zu erwarten. In den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird vorgeschrieben, dass die Sammlung und die Ableitung von Niederschlagswasser im Plangebiet durch Versickerung auf dem Baugrundstück zu erfolgen hat. Das künftig anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden Kanal in der Hauptstraße eingeleitet. Die Frischwasserversorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

## Klima/ Luft

Die infolge der Überplanung zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt zu keiner erheblichen Verschlechterung der Luftqualität.



## Landschaft

Das Landschafts- und Ortsbild ist durch die direkt angrenzende Bebauung mit den umgebenden privaten Gärten, sowie die angrenzende Wohnbebauung geprägt. Die infolge der Überplanung des Gebiets zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt i.d.R. zu keiner Beeinträchtigung der Landschaft und des Ortsbildes.

## Kultur und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine Baudenkmäler vorhanden. Folglich wird das Schutzgut Kultur durch die Überplanung des Gebietes nicht beeinträchtigt.

## Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzbelangen

Grundsätzlich sind folgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

<b>Schutzgut</b>	<b>Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern</b>
Menschen	Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Pflanzen	Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand); Bestandteil/ Strukturelement des Landschaftsbildes; Anthropogene Vorbelastungen von Pflanzen/ Biotopstrukturen (Überbauung, Standortveränderungen)
Tiere	Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/ Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Boden und Wasserhaushalt); Anthropogene Vorbelastungen von Tieren und Tierlebensräumen (Störung, Verdrängung)
Boden	Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen; Boden als Lebensraum für Tiere und Menschen, als Standort für Biotope und Pflanzengesellschaften sowie in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik); Anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung, Versiegelung)

Grundwasser	Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von bodenkundlichen, vegetationskundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren; Anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers (Nutzung, Stoffeintrag)
Klima/ Luft	Im konkreten Fall aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten
Landschaft	Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief und Vegetation/ Nutzung; Anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes und Landschaftsraumes (Überformung)

Die für das Vorhaben relevanten Wechselwirkungszusammenhänge und funktionalen Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern sind im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Voraussichtlich treten keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auf.

Durch die Überplanung des Gebietes mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Flurstück Nr. 97/2 Überachener Straße“ sind keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erwarten.

## 8. Erschließung

### Verkehrsfläche:

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Überachener Straße.

### Abwasser:

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem.

Das Plangebiet kann sowohl mit dem Schmutzwasser also auch dem Niederschlagswasser problemlos an die bestehenden Kanäle angeschlossen werden. Hierfür sind private Hausanschlussleitungen über das Flst. Nr. 99/1 zu errichten.

Da ein Privatgrundstück hinsichtlich der Erschließung betroffen ist, sind zur öffentlich-rechtlichen Sicherung Leitungsrechtbaulasten einzutragen.

Die Regenwasserbeseitigung hat vorrangig durch Versickerung auf dem Baugrundstück zu erfolgen. Hierfür ist eine Versickerungsanlage nach dem Stand der Technik zu bemessen und zu errichten. Der Notüberlauf der Versickerungsanlage ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Alternativ zu der Errichtung von Versickerungsmulden wird die Errichtung von Zister-  
nen mit gedrosseltem Ablauf zugelassen. Das Mindestrückhaltevolumen wird auf 4  
m<sup>3</sup> festgelegt. Grundsätzlich ist pro 50 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche 1 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen  
vorzuhalten. Die Ableitungsmenge ist auf 0,5 l/s pro Grundstück zu begrenzen. Die  
Überläufe sind an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.“

Wasser:

Das Plangebiet kann an die bestehende öffentliche Wasserversorgung angeschlossen  
werden.

Energie/ Telefon:

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

Wärmeversorgung:

Das Plangebiet wird an die kommunale Nahwärmanlage angeschlossen.

Löschwasser:

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen öffentli-  
chen Wasserversorgung gesichert.

Die Vorhabenträgerin übernimmt die Aufwendungen für Planung und Ausführung der  
Erschließungsanlagen. Dasselbe gilt für die erforderlichen Anlagen der Ver- und Ent-  
sorgung. 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

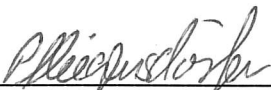
Der Vorhabenträger beabsichtigt, den Vorhaben- und Erschließungsplan bis zum 01.01.2027 umzusetzen. Kommt er in Verzug, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan entschädigungslos aufgehoben werden.

### **Aufstellung:**

Gemeinde Wutach

Wutach, den 22.06.2023




  
\_\_\_\_\_  
Alexander Pfliegensdörfer,  
Bürgermeister

---

### **Bearbeitung:**

Ingenieurbüro für Bauwesen, Dipl.- Ing. (FH) Daniel Wiest

Bonndorf, den 13.05.2023

  
\_\_\_\_\_