



GEMEINDE WUTACH

Landkreis Waldshut

BEBAUUNGSPLAN Gewerbegebiet „Vor Gärten“

Inhalt:

- Satzung vom XX.XX.2020
- Lageplan vom 22.07.2021
- Bebauungsplan vom 22.07.2021
- Planungsrechtliche Festsetzungen vom 22.07.2021
- Örtliche Bauvorschriften vom 22.07.2021
- Begründung vom 22.07.2021
- Umweltbericht mit grünordnerischem Konzept vom XX.XX.2020

Offenlage

22.07.2021

BIT | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15
78048 Villingen-Schwenningen
Tel.nr.: 07721/2026-0
villingen@bit-ingenieure.de



GEMEINDE WUTACH

Landkreis Waldshut

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan

Gewerbegebiet „Vor Gärten“

Unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften hat der Gemeinderat der Gemeinde Wutach den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Vor Gärten“ am XX.XX.2020 als Satzung beschlossen.

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.5.2017 I 1057
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 910, 911)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom XX.XX.2021 maßgebend.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplans

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil vom XX.XX.2021
2. den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vom XX.XX.2021
3. den örtlichen Bauvorschriften vom XX.XX.2021

§ 3

Anlagen zum Bebauungsplan

Beigefügt sind:

- die Begründung vom XX.XX.2021
- der Umweltbericht mit grünordnerischem Konzept vom XX.XX.2021

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Wutach, den XX.XX.2021

Christian Mauch
Bürgermeister



GEMEINDE WUTACH

Landkreis Waldshut

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem § 9 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem § 74 LBO

zum

**Bebauungsplan
Gewerbegebiet „Vor Gärten“**

Offenlage

22.07.2021

BIT | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15
78048 Villingen-Schwenningen
Tel.nr.: 07721/2026-0
villingen@bit-ingenieure.de

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.5.2017 I 1057
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 910, 911)

Planungsgrundlagen: Bebauungsplan Gewerbegebiet „Vor Gärten“ vom XX.XX.2020

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 BauNVO)

1.1. Gewerbegebiet (GE)

- gem. § 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.1.1. Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

1.1.2. Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig:

1. Lagerhäuser, Speditionen und Fuhrunternehmen
2. Tankstellen
3. Anlagen für sportliche Zwecke
4. Einzelhandelsbetriebe

1.1.3. Nach § 1 Abs. 5 i.V. mit § 1 Abs. 6 (1) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs: 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl gem. Planeintrag.

2.2. Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH). Wird durch die im Plan eingetragenen Höhenangaben in m. ü. NN (Meter über Normalnull) festgesetzt. Abweichungen von +/-50cm sind zulässig.

2.3. Maximale First- (FH) und max. Traufhöhe (TH) gem. Planeintrag maximal in Metern über der Bezugshöhe. Bezugshöhe ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Fertigfußbodenhöhe).

Nebenbestimmungen:

Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die festgesetzte Wandhöhe als maximal zulässige Gebäudehöhe.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (traufseitig).

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der äußerer Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bzw. die oberste Dachbegrenzungskante.

2.4 Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeintrag

2.5 Dachaufbauten für technische Anlagen sowie Kamine sind bis zu 2m über der angegebenen Gebäudehöhe zulässig, sofern deren Grundfläche maximal 10% der Dachfläche in Anspruch nimmt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs: 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Baugrenzen
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

3.2 Bauweise
Als Bauweise wird die offene (o) Bauweise nach §22 BauNVO festgesetzt.

4. Stellung und Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 BauGB)

4.1 Firstrichtung
Es werden keine Firstrichtungen festgesetzt.

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen (§ 9 (1) 20 BauGB)

Bei Durchführung der einzelnen Maßnahmen sind die allgemein gültigen DIN-Vorschriften, vor allem DIN 18 915, 18 916 und 18 300 zu beachten. Alle nicht versiegelten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Artenwahl bei Pflanzgeboten orientiert sich an der Potentiell Natürlichen Vegetation. In der Pflanzliste im Anhang sind Arten beispielhaft aufgeführt.

a) Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen:

- Boden-/ Grundwasserschutz

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a Abs. 2 BauGB).

Während der Baumaßnahmen sind Störungen des Bodenprofils, Verdichtung und Verschmutzung des Bodens, insbesondere auf künftigen Vegetationsflächen, zu

vermeiden. Zu beachten sind hierbei DIN 18300 (Erdarbeiten) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke). Umlagerungen von Bodenmaterial haben fachgerecht entsprechend der Anforderungen der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial) zu erfolgen. Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.

- Verringerung der Flächenversiegelung

Die Flächenversiegelung der privaten Grundstücke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

- Baumschutzmaßnahmen

Zum Schutz des Stammes und des Wurzelbereiches des zu erhaltenden Baumes sind Schutzmaßnahmen entsprechend den Vorgaben der DIN 18920 durchzuführen.

- Maßnahmen zum Schutz von Tieren

Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten. Die Rodung von Gehölzen darf nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen.

Der Bau des Retentionsbeckens erfolgt außerhalb der Brutzeiten der Vögel.

Außenbeleuchtung mit Farbtemperaturen über 3000 Kelvin sind künftig nach § 21 NatSchG nicht mehr zulässig, weil diese keine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende insektenfreundliche Beleuchtung sind.

Minimierung Vogelschlag:

Für Glaselemente ab 4 m² Glasfläche sind Maßnahmen zu treffen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Verwendung fester, vorgelagerter Konstruktionen) zu minimieren. Über-Eck-Verglasungen sind nicht zulässig. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>). Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist keine geeignete Maßnahme zur Vorbeugung von Vogelschlagrisiko. Darüber hinaus werden Glasscheiben mit möglichst geringem Außenreflexionsgrad (12 - 13%) empfohlen.

- Grundwasser/ Versickerung

Es wird empfohlen, daß Regenwasser aus den versiegelten und überbauten Bereichen über Versickerungsmulden versickert wird. Die Dimensionierung hat nach Arbeitsblatt DWA-A 138 zu erfolgen.

- Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage einer einseitigen, monotonen oder flächigen Gestaltung der Gartenflächen außerhalb von Überdachungen in Form von Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen und –splintern in einem Ausmaß von über 10 m² je Grundstück, ist unzulässig.

- Pflanzfestsetzungen

In den privaten Grundstücken innerhalb des Gewerbegebietes ist pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Pflanzstandorte in den jeweiligen Grundstücken sind frei wählbar.

- Pflanzarten

Zur Bepflanzung nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sowie der weiteren Kompensationsmaßnahmen sind heimische standortgerechte Laubgehölze (siehe Anhang Pflanzenliste) zu verwenden.

- Zeitpunkt der Pflanzung/ Pflege

Die durch die Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind jeweils spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsmaßnahme und der privaten Bebauung herzustellen. Alle Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

- Mindestpflanzqualitäten

Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum 1. Ordnung in der Qualität StU 14-16 anzupflanzen (siehe Anhang Pflanzenliste). Die Bäume sind als Hochstamm zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Für diese Pflanzungen sind ausreichend große Baumstandorte auszubilden. Leitungen müssen zu Bäumen an festgesetzten Standorten einen Mindestabstand von 2,50 m haben.

b) Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (siehe Umweltbericht):

Planinterne Maßnahmen:

- Alle Gebäudedächer mit Dachneigungen bis 10° sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mind. 10 cm Dachgartensubstrat zu versehen. Die Flächen sind mit einer Wiesen- Kräuter-Sedum-Mischung (50 %) zu begrünen.
- A1: Gestaltung nicht überbauten privaten Grundstücksflächen innerhalb des B-Plangebietes
- A2: Pflanzung eines Gebüsches mittlerer Standorte auf der privaten Grünfläche
- A3: Gestaltung der öffentlichen Grünflächen und des Verkehrsgrüns als Blühstreifen
- A4: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen innerhalb des B-Plangebietes
- A5: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der Versickerungsmulde
- A6: Entwicklung von Magerwiesen im Bereich des Retentionsbeckens

Planexterne Maßnahmen:

- E1: Erweiterung und Pflege des Frauenschuhbiotopes im Distrikt 27 Hardt (Flurst. 3023, Gemarkung Ewattungen)

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

Gemäß Planeintrag, Grünordnungsplan und Anhang Pflanzliste. Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baumstandorte werden auf die Pflanzfestsetzung gemäß 5.a angerechnet.

7. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 b BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

8. Verkehrsflächen (§ 9 BauGB)

8.1 Verkehrsflächen gemäß Planeintrag.

8.2 Verkehrsgrün entsprechend Planeintrag
Flächen für Verkehrsgrün gehören zur jeweiligen Verkehrsanlage und werden gemäß Grünordnungskonzept bepflanzt.

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15) entsprechend Planeintrag

9.1 Öffentliche Grünfläche entsprechend Planeintrag

10. Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltung) und die Regel des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Regenrückhaltung:

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird im Westen des Plangebietes eine Fläche für eine zentrale Regenrückhaltung festgesetzt. Der Bau der Regenrückhaltanlage ist aufgrund der Ruhezeiten für Vögel vom 1.11. – 28.02. auszuführen.

11. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

LR-1:

Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Wutach zur Führung und Unterhaltung eines Regenwasserkanals. Eine Überbauung mit Garagen, Carports und Nebenanlagen ist nicht zulässig.

12. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**12.1 Schutzstreifen** entsprechend Planeintrag

Entlang der L 171 ist, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, ein 10 m breiter Schutzstreifen von jeglicher Bebauung, einschließlich Werbeanlagen, freizuhalten.

12.2 Sichtfeld entsprechend Planeintrag

Die Sichtfelder im Bereich der L 171 sind von baulichen Anlagen, Einfriedungen, Bewuchs sowie Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 80cm über der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche freizuhalten.

13. Pflichten des Eigentümers gem. § 126 Abs. 1 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Er ist vorher zu benachrichtigen.

14. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Anhang Pflanzenliste

Gehölzartenliste für Wutach (gemäß LfU Karlsruhe, 2002, „Gebietsheimische Gehölze in Baden- Württemberg – Das richtige Grün am richtigen Ort“)

- Einzelbäume, 1. Ordnung:

Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Alnus glutinosa Schwarz-Erle
Tilia cordata Winterlinde
Betula pendula Hänge-Birke

- Kleinbäume, 2. Ordnung:

Sorbus aucuparia Vogelbeere
Populus tremula Zitterpappel
Prunus avium Vogel-Kirsche
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche

- Sträucher:

Corylus avellana Hasel
Frangula alnus Faulbaum
Rosa canina Echte Hundsrose
Salix aurita Ohr-Weide
Salix caprea Sal-Weide
Salix cinerea Grau-Weide
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Salix rubens Fahl-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa Trauben-Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

- Gehölze für geschnittene Hecken:

Acer campestre Feld-Ahorn
Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare Liguster
und andere heimische, standortgerechte Gattungen und Arten

Der Anteil von Nadelgehölzen in den Pflanzflächen soll 10% nicht übersteigen.

B. Hinweise und Empfehlungen

Bodenschutz

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosen Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb eines Plangebietes wiederzuverwerten (z.B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist auch die DIN 19731 zu beachten.

Die Zwischenlagerung von humosen Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernäsung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sowie die Fachliteratur des Umweltministeriums Heft 10 (Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen).

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

Umgang mit Erdaushub

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

Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub aus dem Planungsgebiet abgefahren werden, ist dies ohne vorherige Untersuchung des Bodens nur zulässig, wenn der Erdaushub auf die Erdaushubdeponie (DK0) des Landkreises Waldshut in Müncheningen verbracht wird.

Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub aus dem Planungsgebiet abgefahren und soll nicht auf die genannte Erdaushubdeponie (DK0) verbracht werden, sind die Verwertungs- bzw. die Entsorgungsmöglichkeiten durch repräsentative Bodenuntersuchungen vorab zu klären.

Bodendenkmalschutz

Bodenfunde nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg Ref. 25 Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761-208-3500) anzuzeigen. Dies ist auch erforderlich, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Geotechnik:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Jurensismergel- sowie der Posidonienschiefer-Formation (Unterjura), welche teilweise von Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei den anstehenden Gesteinen ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

In der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg sind Hinweisflächen für Massenbewegungen eingetragen, die sich aus der Auswertung des hochauflösenden Digitalen Geländemodells ergeben. Das nördliche Plangebiet liegt teilweise in einer solchen Hinweisfläche. Über den genauen Umfang und die Aktivität der Massenbewegungen ist nichts Näheres bekannt. Bereits kleinere Eingriffe in das Hanggleichgewicht (Aufschüttungen/Abgrabungen/Wassereinleitungen) können zu einer Reaktivierung alter Gleitflächen bzw. zur Bildung neuer Gleitflächen führen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) in diesen Bereichen Abstand genommen werden.

Darüber hinaus werden auch 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) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Abwasserentsorgung

Die Entwässerung ist im Trennsystem geplant. Hinsichtlich einer geordneten Abwasserableitung wird auf die örtliche Abwassersatzung hingewiesen. Um das fortführende Netz nicht zu überlasten, werden Retentionszisternen empfohlen.

Wutach, den XX.XX.2021

Christian Mauch
Bürgermeister

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

1. Dachform, Dachneigung

1.1. Dachform bei Haupt- und Nebengebäuden Freibleibend

2. Äußere Gestaltung

2.1 Dacheindeckungen Dacheindeckungen sind in nicht glänzenden Materialien und gedeckten, dunklen Farbtönen auszuführen. Grelle oder reflektierende Oberflächen mit Ausnahme von Solaranlagen sind nicht zulässig.

3. Entwässerung

Die Realisierung der Maßnahmen hinsichtlich der Entwässerungseinrichtungen ist durch geeignete Genehmigungsunterlagen nachzuweisen.
Eine entsprechende Fachplanung ist im Zuge des Bauantragverfahrens vorzulegen.

4. Einfriedungen und Stützmauern

4.1. Einfriedungen und Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,30m über der Oberkante der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

Einfriedungen und Stützmauern sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen 0,50m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

4.2. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

5. Gestaltung und Nutzung der Freiflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

5.1 Oberflächen- und Dachwasser

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Nichtschädlich verunreinigtes Oberflächenwasser der Privatgrundstücke wird über die neue Regenwasser-Kanalisation der zentralen Rückhalteinlage zugeführt. Schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser ist vor der Einleitung den a.a.R.d.T. entsprechend und nach den wasserrechtlichen Vorgaben dezentral in einer entsprechenden Regenkläranlage zu behandeln. In die Behandlungsanlage ist eine Absperrvorrichtung für den Havariefall zu integrieren.

Hinweis: nach Möglichkeit ist unschädlich verunreinigtes Oberflächenwasser zu versickern

6. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind:

- nur an der Stätte der Leistung,
- nur bis zur Traufhöhe zulässig.

Die Gesamtlänge der Werbeanlagen je Gebäudeseite darf 25 % der jeweiligen Fassaden, bzw. eine maximale Länge von 15,0 m nicht überschreiten.

Die Werbeanlagen dürfen nicht mit wechselndem und/oder bewegtem Licht betrieben werden. Die Leuchtstärke muss so begrenzt werden, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet bzw. behindert werden. Beleuchtungen von Betriebsgeländen und Lichtquellen an Gebäuden müssen so beschaffen sein, dass keine Blendwirkung eintritt und der Verkehr auf der Landesstraße nicht beeinträchtigt wird.

7. Solaranlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Errichtung von Solaranlagen auf dem Dach wird aufgrund des ökologischen Mehrwertes empfohlen.

8. Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Freileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

Wutach, den XX.XX.2021

Christian Mauch
Bürgermeister



GEMEINDE WUTACH
Landkreis Waldshut

Begründung
gem § 9 BauGB

zum

Bebauungsplan
Gewerbegebiet „Vor Gärten“

Offenlage

22.07.2021

BIT | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15
78048 Villingen-Schwenningen
Tel.nr.: 07721/2026-0
villingen@bit-ingenieure.de

I N H A L T

1. Planungsgegenstand

- 1.1 Anlaß und Ziel der Planaufstellung
- 1.2 Plangebiet
- 1.3 Standort

2. Planerische Ausgangssituation

- 2.1 Übergeordnete Planungen
- 2.2 Naturräumliche Situation / Ökologische Belange
- 2.3 Eigentumsverhältnisse
- 2.4 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

3. Planungskonzeption

- 3.1 Erschließung / Verkehr
- 3.2 Ver- und Entsorgung
- 3.3 Boden und Baugrund
- 3.4 Hochwasser

4. Begründung der Festsetzungen

- 4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 4.2 Örtliche Bauvorschriften

5. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt / Kosten der Planung

6. Umweltauswirkungen und Ausgleichsbilanzierung

7. Bebauungsplanverfahren / Termine

8. Rechtsgrundlagen

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlaß und Ziel der Planaufstellung

Der ausgewiesene Planungsraum ist im Ortsteil Ewattingen einer der letzten zur Verfügung stehenden Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe in der Gemeinde Wutach.

Bei der Zuteilung von Grundstücken für Gewerbebetriebe liegt die Gemeinde Wutach in Konkurrenz zu den Kommunen in der näheren Umgebung. Da derzeit keine Gewerbeflächen mehr zur Verfügung stehen, besteht die Gefahr, daß ortsansässige Betriebe umsiedeln und Wutach verlassen.

Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen dient in aller erster Linie der Stabilisierung und Entwicklung der örtlichen Wirtschaft. V.a. ortsansässigem Gewerbe soll Raum für eine Umsiedlung und Möglichkeiten für eine Weiterentwicklung gegeben werden.

Das Anwerben externer Betriebe, die sich potentiell auf der Fläche ansiedeln könnten, steht für die Gemeinde Wutach nicht im Vordergrund.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für eine verträgliche gewerbliche Nutzung geschaffen werden.

1.2 Plangebiet

Die Planfläche befindet sich westlichen Gebietsrand von Ewattingen und grenzt im Süden direkt an die Landstraße L171 an. Westlich und nördlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten befinden sich vorhandene landwirtschaftliche Betriebe.

Das Gesamtgebiet umfasst eine Größe von 1,7 ha. Dies deckt sich wiederum mit den Darstellungen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bonndorf-Wutach.

In Absprache mit dem Landratsamt des Landkreis Waldshut wird der Bebauungsplan aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3 Standort

Die Flächennutzung innerhalb des Plangebietes ist durch eine intensive landwirtschaftliche, überwiegend ackerbauliche Nutzung gekennzeichnet. (Näheres hierzu ist dem beiliegenden grünordnerischem Konzept zu entnehmen).

Orts- und Landschaftsbild: Innerhalb der landwirtschaftlichen Flur tritt das geplante Gewerbegebiet von Westen her in einer mittleren Distanz prägnant in Erscheinung. Auch aus erhöhten Lagen südlich der Landesstraße besteht eine hohe Einsehbarkeit. Auf den erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild wird mit Ortsrandbegrünungen im Westen und Norden reagiert. Auch die innere Durchgrünung mit entsprechenden Pflanzgebotsen auf den Privatgrundstücken und entlang der Erschließungsstraße soll diese Eingriffe minimieren.

Arten und Biotope: Das Plangebiet ist von geringer Schutzwürdigkeit. Darin befinden sich keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope. Die nächst gelegenen Waldflächen befinden sich in mindestens 130 m Entfernung. Weiterhin ist kein Natura 2000-FFH-Gebiet und kein Natura-SPA-Gebiet (Vogelschutzgebiet) im Plangebiet ausgewiesen. FFH-Mähwiesen sind im Plangebiet nicht kartiert, auch ist kein Naturschutzgebiet vom Planvorhaben betroffen.

Bodenwasserhaushalt: Weder im Plangebiet, noch in großräumigen Umfeld ist ein Wasserschutzgebiet festgesetzt. Die Voraussetzungen zur Neubildung von Grundwasser sind aufgrund der ebenen, nur sehr schwach geneigten Fläche und unter ackerbaulicher Nutzung als sehr gut zu bezeichnen. Die Beeinträchtigung auf den Bodenwasserhaushalt sind aufgrund der hohen Versiegelung im Gewerbegebiet nicht unerheblich.

Boden: Das Plangebiet weist eine mittlere, im Süden auch hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf, ein Maßstab für die landwirtschaftliche Eignung. Die gewerbliche Ausweisung führt aufgrund der baulichen Dichte zu einem hohen Eingriff in das Schutzgut Boden.

Erschließung: Der Standort kann über eine direkte Anbindung an die angrenzende Landstraße L171 verkehrlich erschlossen werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, wobei das anfallende Dach- und Oberflächenwasser dem im Westen befindlichen Gänsbach zugeführt wird. Das geplante Retentionsbecken puffert die Einleitmenge auf das hydraulisch verträgliche Maß ab.

Standortverfügbarkeit: Die Erweiterungsflächen befinden sich in Eigentum der Gemeinde Wutach.

Topographie: Der gewählte Standort bietet aufgrund der topographischen, sehr ebenen, Begebenheiten ideale Voraussetzungen für eine gewerbliche Erschließung.

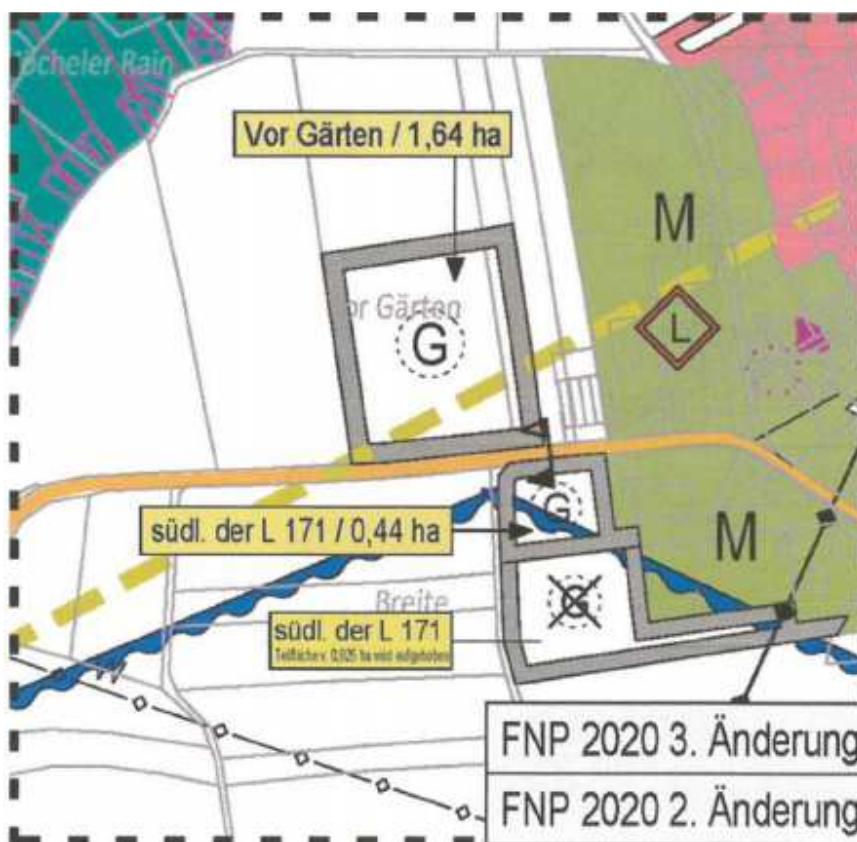
2. Planerische Ausgangssituation

Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ mit allen planungsrechtlich notwendigen Verfahrensschritten durchgeführt (2-stufiges Beteiligungsverfahren, Erarbeitung eines Umweltberichtes mit Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung).

2.1 Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bonndorf-Wutach ist der Standort weitestgehend als "Gewerbefläche" ausgewiesen.



Naturpark Südschwarzwald

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Naturparkes Südschwarzwald. Näheres im Umweltbericht.

Regionalplan

Im Regionalplan Hochrhein-Bodensee ist die Planfläche bereits als Vorrangflur Stufe II kartiert.

Landesentwicklungsplan

Gemäß 3.1.9 Landesentwicklungsplan (LEP) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand zu orientieren. Im vorliegenden Fall befindet sich der ausgewiesene Standort unmittelbar im Übergangsbereich zur bestehenden Bebauung, so daß der oben geschilderte Grundsatz des LEP`s erfüllt ist.

Natura 2000 Vogelschutzgebiet

Im Bereich der Regenrückhaltung grenzt das Vogelschutzgebiet Wutach Baaralb an. Die Eingriffe sind durch das in Erdbauweise erstellte Becken moderat und werden durch die Festsetzung des Ausführungszeitraums minimiert. Die gewerblichen Flächen liegen vom östlichen Rand des Vogelschutzgebiets in einer Entfernung von ca. 150m in westlicher Richtung.

2.2 Naturräumliche Situation / Ökologische Belange

Detaillierte Ausführungen hierzu sind dem beiliegenden Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) zu entnehmen.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich überwiegend im kommunalen Besitz. Teilflächen befinden sich noch in Privateigentum.

2.4 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

Sind nicht bekannt.

3 Planungskonzeption

3.1 Erschließung / Verkehr

Die Andienung des Geländes erfolgt direkt aus der angrenzenden Landstraße L171.

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Zuge der Neubebauung in der neuen Erschließungsstraße angeordnet.

3.3 Boden und Baugrund

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich zu 2/3 um die Kartiereinheit „Pelosol und Braunerde-Pelosol aus tonreicher Unterjura-Fließerde“ und zu 1/3 um „mäßig tiefes und tiefes Kolluvium aus holzänen Abschwemm Massen“.

4 Begründung der Festsetzungen

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes stellt die konsequente Fortführung der vorbereitenden Bauleitplanung dar, die bereits eine gewerbliche Weiterentwicklung vorsieht.

Mit dem Ausschluß der Nutzungen unter 1.1.2 der textlichen Festsetzungen soll der Planungsabsicht Rechnung getragen, wonach überwiegend örtliches Gewerbe und Handwerksbetriebe im Plangebiet angesiedelt werden sollen.

Vergnügungsstätten werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Das Wohnen wird nur in eingeschränkter Form bzw. als Ausnahme betriebsbezogen zugelassen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die festgesetzten Werte ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplans mit seinen angestrebten moderaten Dichtewerten und Versiegelungsanteilen sowie der zugrunde gelegten städtebaulichen und grünordnerischen Planung.

Gebäudehöhe

Die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen als „First- und Traufhöhe“ soll eine homogene Gestaltung der Planfläche und des Straßenraumes sicherstellen. Öffentliche Belange zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes sollen nicht beeinträchtigt werden. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an den für die zu erwartenden Nutzungen üblichen sowie in der angrenzenden Bebauung vorhandenen Gebäudehöhen.

4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

4.1.4 Pflanzgebote und Pflanzbindungen; Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die geplante Nutzung begründeten Beeinträchtigungen. Die Maßnahmen sollen weiterhin die landschaftliche Einbindung des Gebietes fördern und tragen zur Qualität des Ortsbildes bei. Für differenzierte Erläuterungen wird auf den Umweltbericht verwiesen, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

4.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Durch Bestimmungen zur Gestaltung der Dächer wird die gestalterische Einbindung und eine Anpassung an das Orts- bzw. Landschaftsbild gefördert.

4.2.2 Gestaltung und Nutzung der Freiflächen

Die Bestimmungen dienen zur Umsetzung des grünordnerischen Konzeptes mit seinen Zielsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und der natürlichen Lebensgrundlagen. Darüber hinaus ist Ziel das Gelände möglichst zu erhalten.

5 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt / Kosten der Planung

Die Kosten des Verfahrens trägt die Gemeinde Wutach.

6 Umweltauswirkungen und Ausgleichsbilanzierung

Siehe Umweltbericht vom XX.XX.2021 in der Anlage.

7 Bebauungsplan-Verfahren / Termine

17.12.2020	Gemeinderat – Aufstellungsbeschluss
17.02.2021- 18.03.2021	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
22.07.2021	GR – Vorabwägung, Entwurfsfeststellung und Auslegungsbeschluss
XX.XX.XXXX- XX.XX.XXXX	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
XX.XX.XXXX XX.XX.XXXX	Öffentliche Auslegung
XX.XX.XXXX	Gemeinderat – Abwägung Öffentliche Auslegung
XX.XX.XXXX	Ortsübliche Bekanntmachung, Rechtskraft des Bebauungsplanes

8 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.5.2017 I 1057
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 910, 911)