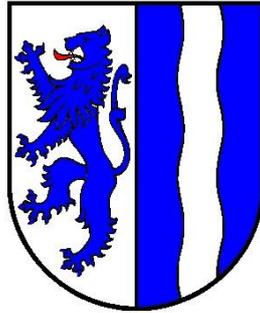


ENTWURF

**Gemeinde Wutach,
Ortsteil Ewattingen**



PLANUNGSRECHTLICHE

FESTSETZUNGEN

**zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan**

**„Flurstück Nr. 2869/2
Amtshausstraße“**

Gemarkung Ewattingen

-im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB-

Inhaltsverzeichnis

Ziffer	Inhalt	Seite
A.	Rechtsgrundlagen	2
B.	Planungsrechtliche Festsetzungen	
1.	Art der baulichen Nutzung	2
2.	Maß der baulichen Nutzung	3
3.	Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten	3
4.	Bauweise/ überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	4
5.	Flächen für Garagen und/oder Carports sowie Zufahrten und Flächen für Nebenanlagen	4
6.	Flächen für Leitungsrechte	4
C.	Nachrichtliche Übernahmen/ Kennzeichnungen/ Hinweise	5
1.	Geotechnische Hinweise und Umgang mit dem bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushub	5
2.	Denkmalschutz	5

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
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 Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

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 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:

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig

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

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind unter Beachtung der Ziffer 7. der planungsrechtlichen Festsetzungen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, soweit sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften und dem Nachbarrecht widersprechen.

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 des Grundstücks Flst.Nr. 2869/2, Gemarkung Ewattigen, zur Einlegung, Unterhaltung und Erneuerung einer Kanalisation, einer Wasserversorgung 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 lehmgefüllte 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. lehmgefüllten 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) 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 23:01.2023

Christian Mauch,
Bürgermeister

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

Bonndorf, den 23:01.2023

Daniel Wiest,
Dipl.-Ing. (FH)