


B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan für das Gebiet "Ortsetter" im Ortsteil
Schwerzen der Gemeinde Wutöschingen, Landkreis Waldshut

Bebauungsplan- / Änderung- / ~~Erweiterung~~

A. Rechtsgrundlagen

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BauNVO) vom 23.06.1960
(BGBI. I S. 341) und der Bundesbaugesetz-Novellierung vom 16.7.1979
(BGBI. I S. 949).
Landkreis (BauNVO) Waldshut
Waldshut-Hengen, den 20.11.1983
- 2) §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung (BaunV) der Neufassung vom
20.09.1977 (BGBI. I S. 1765).

- 3) §§ 1 - 3 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 (BGBI. I Nr.
35 vom 22.08.1981).
- 4) §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung (LBO)
für Baden-Württemberg vom 20.06.1972 (Ges.BI.S. 352) und die
Landesbauordnung-Novellierung vom 12.02.1980 (Ges.BI. S. 116).

B. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines
Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
- 1.2 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1 und 2 der Baunutzungsver-
ordnung können zugelassen werden, nicht hingegen Ausnahmen nach
Ziffer 3 - 6 .

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das zul. Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen
im Bebauungsplan festgelegt.
- 2.2 Von der Zahl der Vollgeschoße ist eine Ausnahme gemäß § 17 Abs.
5 BauNVO unzulässig.

3. Bauweise, Bauflächen und Bauabstände Waldshut-Tiengen, den 28. MRZ. 1983

3.1 Festgesetzt wird die offene Bauweise.



3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Grenzen im Bebauungsplan festgelegt.

3.3 Für die Grenz- und Straßenabstände sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend; weitergehende Vorschriften der LBO bleiben unberührt.

4. Baugestaltung

4.1 Die Stellung, Richtung und Dachneigung der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan festgelegt.

4.2 Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden und die gleiche Dachneigung aufweisen.

4.3 Die Traufhöhe, bezogen auf Oberkante fertige Straßenhöhe, gemessen in Gebäudemitte Außenkante Wand bis Unterkante Sparren bei eingeschößiger Bauweise maximal 4,50 m, bei zweigeschößiger Bauweise mindestens 4,50 m bis maximal 6,00 m.

4.4 Die Dachneigung von 28 - 36 Grad wird festgesetzt.

4.5 Dachgaupen und Dachaufbauten sind grundsätzlich nicht gestattet.

4.6 Als Dachdeckung sind Ziegel im Farbton rot /rotbraun zu verwenden.

4.7 Nebengebäude, An- und Vorbauten sind in Verbindung mit dem Hauptgebäude zu erstellen und einheitlich zu gestalten.

4.8 Asymmetrische Satteldächer sind ausnahmsweise zulässig, sofern die normale Firsthöhe nicht überschritten wird.

5. Garagen und Stellplätze

5.1 Garagen und Stellplätze sind in der erforderlichen Anzahl auf dem Baugrundstück zu erstellen.

Waldshut-Tiengen, den 28. MRZ. 1983



5.2 Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagenstellplätze dienen nur als Planungshinweis, sie sind nicht verbindlich.

5.3 Garagen sind vorzugsweise in das Hauptgebäude zu integrieren. Als Grenzgaragen sind sie im Rahmen der Vorschriften der LBO zulässig.

5.4 Kleingaragen müssen bei direkter Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen einen Stauraum von mindestens 5,50 m aufweisen.

5.5 Bei Garagen mit seitlicher Zufahrt muß der Straßenabstand bei Haupterschließungsstraßen mindestens 2,00 m und bei Stichstraßen mindestens 1,50 m betragen.

6. Straßen und Einfriedigungen

6.1 Auf Grundstückseinfriedigungen ist mögl. zu verzichten; sie sind durch Grünanlagen zu ersetzen, insbesondere im Bereich der Reihenhäuser.

6.2 Zulässig sind entlang der öffentlichen Straßen massive Einfriedigungen bis 0,30 m Höhe und naturständige Hecken bis 0,80 m Höhe.

7. Grundstücksgestaltung

7.1 Vorgärten und Freiflächen sind nach Fertigstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu erhalten.

7.2 Die natürlichen Geländeverhältnisse dürfen durch Auffüllungen und Abtragungen nicht wesentlich verändert werden.

Wutöschingen - Küssaberg, den 20.06.1982

Der Bürgermeister:



Der Planer:

Landkreis Waldshut
Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan- / Änderung

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 28. MRZ. 1982

S a t z u n g

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes " Ortsetter
Wutöschingen.



Aufgrund der §§ 1, 2, 2 a und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 18.03.1976 (BGBl. I S. 2256) (BBauG) in der Fassung vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), § 111 Abs. 1, § 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.06.1972 (Ges.Bl. S. 352) (LBO) in der Fassung vom 12.02.1980 (Ges.Bl. S. 116) i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 12.02.1980 (Ges.Bl. S. 116) hat der Gemeinderat am 13. September 1982..... die Änderung des Bebauungsplanes " Ortsetter " als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

1. Der zeichnerische Teil vom 15. Oktober 1973
2. Die Bebauungsvorschriften vom 15. Oktober 1973

§ 2

Inhalt der Änderung

1. Der Bebauungsplan nach § 1 Abs. 1 wird ersetzt durch den Bebauungsplan vom 20.06.1982 nach Maßgabe der Begründung vom 20.06.1982
2. Die Bebauungsvorschriften nach § 1 werden ersetzt durch die Bebauungsvorschriften vom 20.06.1982

./.

- 2 -

§ 3

Ordnungswidrigkeiten



Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den aufgrund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt nach § 12 BBauG mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

Wutöschingen, den 30. DEZ. 1982



Der Bürgermeister:

(Albicker)

Gemeinde Wutöschingen
Landkreis Waldshut

Bebauungsplan- / Änderung- / ~~Erweiterung~~

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 28. MRZ. 83



B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes " Ortsetter "
der Gemeinde Wutöschingen für den Ortsteil
Schwerzen

Der am 09.03.1976 genehmigte Bebauungsplan ist aufgrund der heutigen Nachfrage nach eingeschobiger Bauweise mit Satteldächern nicht realisierbar. Er wird daher den heutigen Bedürfnissen und Anforderungen entsprechend geändert.

Die zweigeschoßige Bebauung entlang der Gemeindestraße A-D wird nicht mehr zwingend, sondern als Höchstgrenze ausgewiesen. Für die nördlich der Erschließungsstraße B-C gelegene Bebauung wird anstelle der zweigeschoßigen Bauweise (Höchstgrenze) eingeschobige Bauweise festgesetzt und für die südlich gelegene Reihenhausbebauung werden anstelle von Flachdächern Satteldächer vorgesehen.

Die Dachneigung wird wegen der unmittelbaren Nähe zum alten Ortskern allgemein auf 28 - 36 Grad angehoben.

Im Hinblick auf den dörflichen Charakter des Ortsteiles wird für das gesamte Planungsgebiet allgemeines Wohngebiet anstelle des bisher teilweise ausgewiesenen reinen Wohngebietes festgesetzt.

Die städtebauliche Grundkonzeption der Planung wie Planungsgrenzen, Straßenführung usw. bleibt im wesentlichen erhalten.

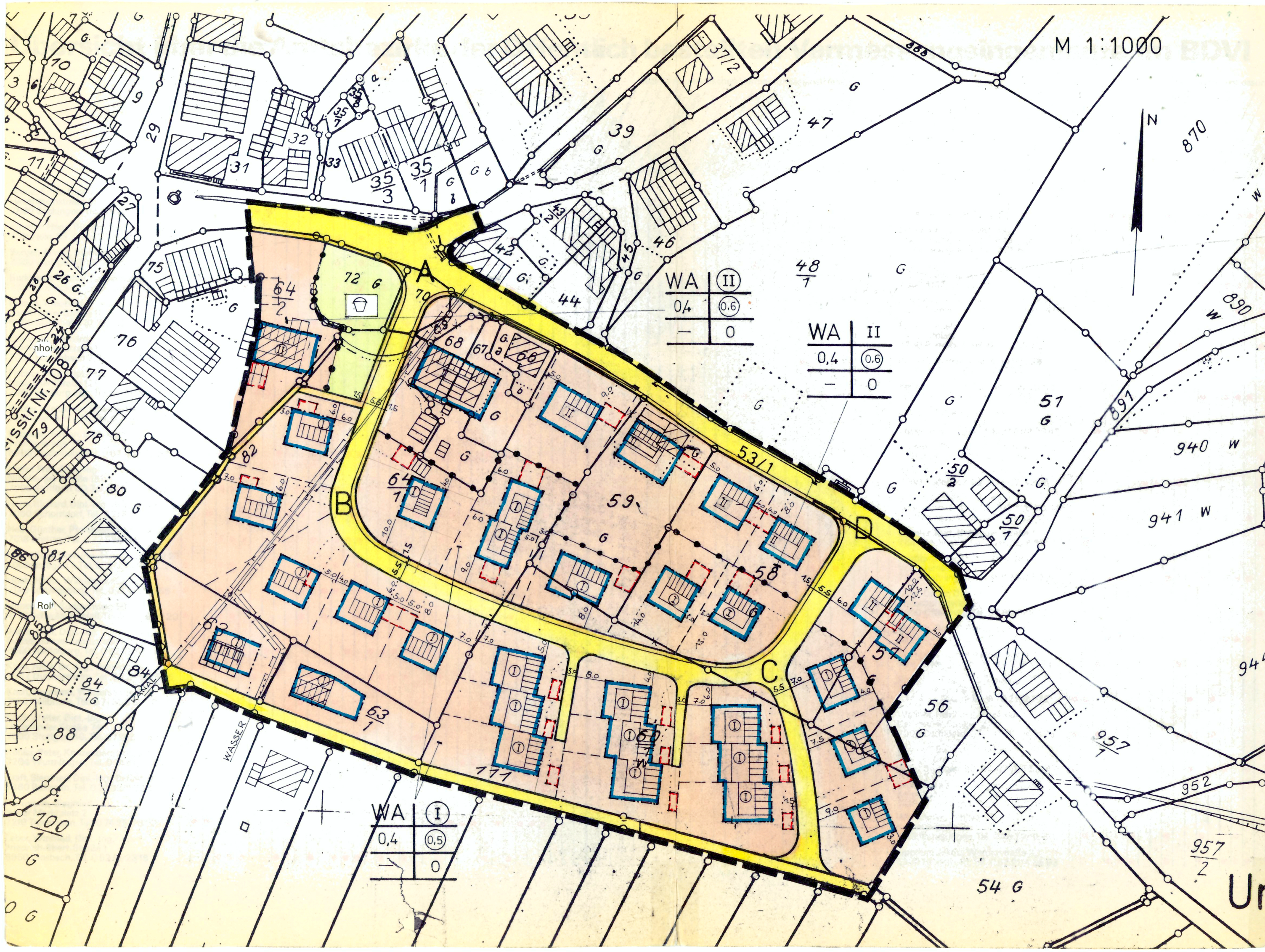
Der Bebauungsplan soll als Grundlage für bodenordnende Maßnahmen dienen.

Wutöschingen, den 30. DEZ. 1982



Der Bürgermeister:

(Albicker)



ZEICHENERKLÄRUNG:

- PLANUNGSGRENZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG
- WR REINES WOHNGEBIET
- WA ALLGEMEINES "
- ÖFFENTL. STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- " GEHWEGFLÄCHEN
- " GRÜNANLAGEN KINDERSPIELPLATZ
- Ga GARAGEN
- BAUGRENZE
- STRASSENABGRENZUNGSLINIE
- LEITUNGSRECHTE
- NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- WEGFALLENDE "
- I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ZWINGEND)
- II (HÖCHSTGRENZE)
- 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
- 06 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- SATTELDACH 28°-36° NEIGUNG
- " 24°-30° "

WA	II
0,4	0,6
-	0

WA	II
0,4	0,6
-	0

WA	I
0,4	0,5
-	0

**BEBAUUNGSPLAN M. 1:1000
DER GEM. SCHWERZEN
FÜR DAS GEWANN "ORTSETZER"**

SCHWERZEN - KÜSSABERG, DEN 15. OKT. 1973 GEÄNDERT: 20. 6. 1982
DER BÜRGERMEISTER: DER PLANER:

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN:
NACH § 2 ABS. 6 BBAUG IN DER ZEIT
VOM 12. JULI 1982 BIS 13. AUG. 1982
ORTSÜBL. BEKANTM. AM 2. JULI 1982
DER BÜRGERMEISTER:

GEMEINDE WUTOSCHINGEN
Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung
Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes

GENEHMIGT: genehmigt
NACH § 11 BBAUG
Landratsamt Waldshut
Waldshut-Tiengen, den 28. MRZ. 1983

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN:
NACH § 10 BBAUG IN VERB. MIT § 4 GO
AM 13. SEP. 1982
SCHWERZEN, DEN 29. DEZ. 1982
DER BÜRGERMEISTER:

RECHTSKRÄFTIG: 8. April 1983
NACH § 12 BBAUG D. D. BEKANTM. V. 8. 4. 83
ÖFFENTL. AUSGELEG. V. 8. 4. 83 BIS 11. 5. 83
SCHWERZEN, DEN 11. 5. 83
DER BÜRGERMEISTER:

