
Gemeinde Wutöschingen



Bebauungsplan „Brühlacker / Bogenwies“ im OT Horheim

1. Fertigung
Endgültige Fassung vom 16.01.2012



planungsbüro + vermessungsbüro k a i s e r
daimlerstraße 15, 79761 wt-tiengen, tel.: 07741 / 9211-0, fax: 9211-22



Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan

A. SATZUNG

B. BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
3. Flächennutzungsplan
4. Planungsgebiet
5. Erschließung
6. Bebauung und Nutzung
7. Naturhaushalt und Landschaft
8. Wasserschutzgebiet
9. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen
10. Kosten

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen
- II. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung
- III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

D. PLANTEIL

- | | | |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| 1. Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. Lageplan | (Blatt 2) | M 1:1.000 |
| 3. Schnitt 1 – 1 | (Blatt 3) | M 1:1.000 |

E. UMWELTBERICHT



**Teil A
SATZUNG**

Der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen hat den Bebauungsplan „Brühläcker / Bogenwies“ im Ortsteil Horheim unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 16.01.2012 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

BauGB Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542).

PlanzV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Landesrecht

LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416).

GemO Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 9. November 2010 (GBl. S. 793).

NatschG Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 13.12.2005 (GBl. S. 745, 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809).

**§ 1
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den Festsetzungen im Lageplan (Bl. 2).



**Teil A
SATZUNG**

Fortsetzung...

**§ 2
BESTANDTEILE DER SATZUNG**

Der Bebauungsplan besteht aus:

B. Begründung	(1.-10.)	i.d.F. vom 16.01.2012
C. Textliche Festsetzungen	(I.-III.)	i.d.F. vom 16.01.2012
D. Planteil		
Flächennutzungsplan der VVG (Auszug)	(Bl. 1)	i.d.F. vom 03.07.2006
Lageplan	(Bl. 2)	i.d.F. vom 16.01.2012
Schnitt 1 - 1	(Bl. 3)	i.d.F. vom 16.01.2012
E. Umweltbericht		i.d.F. vom 16.01.2012

**§ 3
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

**§ 4
AUSSERKRAFTSETZEN**

Der Bebauungsplan „Brühl / Oberfeld“, Rechtskraft durch Bekanntmachung der Genehmigung vom 17.01.2002 und 1. Änderung Rechtskraft vom 24.06.2010, wird mit Inkrafttreten dieser Satzung im Überlagerungsbereich (vgl. Anlage zur Satzung, Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt) außer Kraft gesetzt.

**§ 5
INKRAFTTRETEN**

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

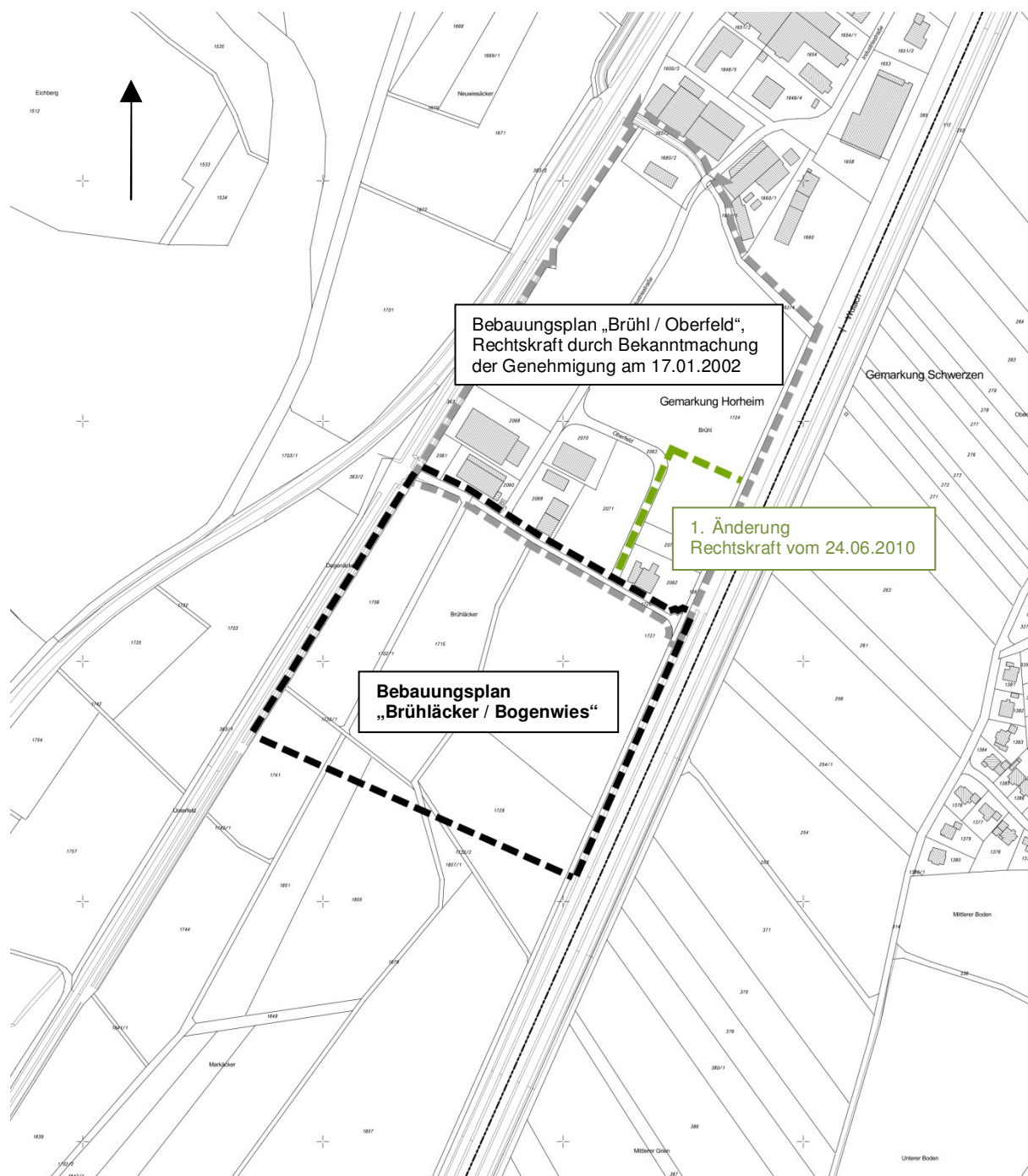
Wutöschingen, den 16.01.2012

G. Eble
Bürgermeister



Anlage zur Satzung

Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt



(Darstellung unmaßstäblich)



**Teil B
BEGRÜNDUNG**

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen hat am 18.07.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Brühläcker / Bogenwies“ auf Gemarkung Horheim gemäß §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Zur Entwicklung des Gewerbeparks Horheim wurde mit der Erweiterung „Brühl / Oberfeld“ ein städtebauliches Entwicklungskonzept als Grundlage erstellt. Der Bebauungsplan „Brühläcker / Bogenwies“ basiert auf diesem, vom Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen am 23.10.2000 bestätigten Entwicklungskonzeptes.

Die gewerblichen Baulandflächen der Gemeinde Wutöschingen verteilen sich auf den Kernort Wutöschingen und die Ortsteile Horheim und Degernau. Alternative Gewerbestandorte in den anderen Ortsteilen Oftringen und Schwerzen sind nicht vorhanden.

Die Gewerbeflächen im Kernort Wutöschingen sind der Entwicklung und Standortsicherung der Aluminiumwerke Wutöschingen (AWW) vorbehalten. Der größte Teil der aktuell noch freien Gewerbebaulandflächen im Gewerbepark Horheim sind für die Fa. Alfer reserviert.

Die Bewertung der dann noch vorhandenen restlichen Freiflächen in den Ortsteilen Degernau und Horheim lassen sehr schnell erkennen, dass die derzeit noch gesicherten Gewerbeflächen nur für kleinere und mittlere Betriebsansiedlungen geeignet sind. Für größere und/oder große Betriebe können keine ausreichend großen Flächen mehr zur Verfügung gestellt werden.

Begründet auf die hervorragenden Standorte mit kürzesten Anbindungen an eine leistungsfähige, überregionale Verkehrsinfrastruktur (B 314 - A 98 - B 34) und die Nähe zur Schweiz mehrt sich zunehmend das Interesse ansiedlungsbereiter Neubetriebe an erschlossenem gewerblichem Bauland in der Gemeinde Wutöschingen.

Im Weiteren fehlen Verfügungsflächen für jene Betriebe, welche an ihrem derzeitigen Standort in den Kernorten keine Erweiterungs- oder Entwicklungsmöglichkeit mehr haben.

Mit dem B-Plan „Brühläcker / Bogenwies“ und der damit verbundenen Erweiterung des bestehenden Gewerbeparks Horheim wird dem dringenden, kurzfristigen Bedarf an flexiblen, attraktiven Gewerbebaulandflächen Rechnung getragen.



**Teil B
BEGRÜNDUNG**

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „Brühläcker / Bogenwies“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden Gewerbegebietsflächen im Gewerbepark Horheim geschaffen.

Primäres Ziel ist die Bereitstellung von ausreichend großen Verfügungsflächen für jene Betriebe, welche an ihren derzeitigen Standorten keine Erweiterungs- oder Entwicklungsmöglichkeit mehr haben. Gleichzeitig sollen die Voraussetzungen für die weitere Ansiedlung von kleinen und mittleren neuen Produktions- und Dienstleistungsbetrieben ermöglicht werden.

Resultierend daraus wird die Einrichtung neuer Arbeitsplätze mit dem Ziel erwartet, den derzeit vorhandenen Beschäftigungsgrad noch mehr zu stabilisieren und das Auspendlerpotential zu verringern. Die Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben verbessert zudem die Versorgungslage für die Gemeinde Wutöschingen nachhaltig.

Die neuen Baulandflächen im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes „Brühläcker / Bogenwies“ sollen den vielfältigsten Bedürfnissen der zu erwartenden möglichen Betriebsstrukturen Rechnung tragen. Die Festsetzungen des B-Planes bieten bezüglich unterschiedlicher Bauabsichten und Flächenbedürfnissen ein hohes Maß an Flexibilität und Reversibilität.

Auf die Festlegung von Baulinien wird verzichtet, die städtebauliche Akzentuierung erfolgt durch die räumliche Gliederung des Gewerbegebietes. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird eine auf den jeweiligen Betriebsablauf abgestimmte, in die Zukunft orientierte und entwicklungsfähige Nutzung ermöglicht.

Das B-Plankonzept gewährleistet die Erfüllung unterschiedlichster Bauwünsche sowohl für kleinere als auch für größere und große Betriebe.

Das in einem Gewerbegebiet zulässige betriebsbezogene Wohnen erfordert die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse. Die gewählten Festsetzungen sind auf diese Belange abgestimmt.

Die mögliche Ergänzung des gewerblichen Produktions- und Dienstleistungsangebotes durch Freizeit- und Versorgungseinrichtungen, Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe wirkt sich positiv aus und steigert die Attraktivität des Gewerbegebietes.



**Teil B
BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

3. Raumordnung

3.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) ist das rahmensetzende, integrierende Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Landes. Derzeit ist der LEP 2002, seit 21.08.2002, rechtsverbindlich, gültig.

3.2 Regionalplan

Gemäß dem Regionalplan 2000 des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee ist der Ortsteil Wutöschingen als Kleinzentrum und Siedlungsbereich mit Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe innerhalb der Entwicklungsachse ausgewiesen. Die Ortsteile Horheim und Schwerzen sind zusätzlich als Siedlungsbereiche innerhalb der Entwicklungsachse ausgewiesen.

In der Raumnutzungskarte Regionalplan Mitte (Karte 2) sind die Flächen zum B-Plan „Brühläcker / Bogenwies“ auf Gemarkung Horheim der Gemeinde Wutöschingen noch nicht berücksichtigt.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wutöschingen gehört der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) der Gemeinden Wutöschingen und Eggingen an.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der VVG, genehmigt am 03.07.2006, sind die im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes „Brühläcker / Bogenwies“ involvierten Flächen als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

Der Bebauungsplan „Brühläcker / Bogenwies“ kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4. Planungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brühläcker / Bogenwies“ erweitert das bestehende Gewerbegebiet „Brühl / Oberfeld“ nach Süden. Das Planungsgebiet liegt auf Gemarkung Horheim der Gemeinde Wutöschingen.

Im Nord-Osten schließt das bestehende Gewerbegebiet „Brühl / Oberfeld“ an, im Nord-Westen bildet die Bahnstrecke 4003 Lauchringen - Weizen (Wutachtalbahn) die räumliche Abgrenzung der geplanten neuen Gewerbegebietserweiterung. Im Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im Osten bildet die Wutach mit vorgelagertem Rad-/Wirtschaftsweg die räumliche Abgrenzung.



**Teil B
BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

Der räumliche Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Brühläcker / Bogenwies“ umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Horheim

Flst. Nr.	Gesamtfläche m ²	B-Planfläche m ²	Bemerkung	Nutzung
1661	5.323	985	Teilfläche	Weg
1679	3.827	992	Teilfläche	Graben
1702/1	1.517	1.514	Teilfläche	Weg
1702/2	3.744	115	Teilfläche	Weg
1706	10.588	10.588		Ackerland
1715	14.833	14.833		Ackerland
1726/1	938	938		Weg
1727	22.164	22.164		Grünland
1729	13.726	9.203	Teilfläche	Grünland
1732/1	417	417		Weg
1732/2	604	82	Teilfläche	Weg
1741	7.793	2.152	Teilfläche	Ackerland
1851	8.334	656	Teilfläche	Ackerland
1855	17.574	703	Teilfläche	Ackerland
1857/1	1.137	21	Teilfläche	Grünland
Gesamtfläche		65.363	m ²	
entspr.		ca.	6,54	ha

Alle Grundstücke befinden sich im Besitz der Gemeinde Wutöschingen.

Das überplante Gebiet zum Bebauungsplan „Brühläcker / Bogenwies“ liegt innerhalb der Schutzzone III A zum Tiefbrunnen „Eichwald“ der Gemeinde Wutöschingen (s. Ziffer 8.). Die Abgrenzung der einzelnen Schutzgebiete ist im B-Plan dargestellt.

Der B-Planbereich beinhaltet überwiegend Flächen für die Landwirtschaft (Grünland, Ackerland). Die landwirtschaftliche Nutzung erfolgt durch die Grundstückseigentümer selbst oder deren Pächter.

Mit der Realisierung der Gewerbegebietserweiterung „Brühläcker / Bogenwies“ entfallen diese Flächen für die Landwirtschaft. Alternative Gewerbegebietsflächen vergleichbarer Prägung stehen in der Gemeinde Wutöschingen nicht zur Verfügung.



**Teil B
BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

Die Größe des B-Plangebietes beträgt ca. 6,54 ha. Die Gesamtfläche teilt sich im Vorentwurf wie folgt auf:

Gesamtfläche	65.363,00 m ²	6,54 ha	100,00 %
<u>Baulandflächen</u>			
Gewerbegebiet (GE) (Überbaubare Fläche)	52.060,00 m ²	5,21 ha	79,65 %
<u>Öffentliche Verkehrsflächen</u>			
Straßen, Wege, Gehwege Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	5.220,00 m ²	0,52 ha	7,99 %
<u>Grünflächen</u>			
Öffentliche Grünflächen	347,00 m ²	0,03 ha	0,53 %
Private Grünflächen	2.466,00 m ²	0,25 ha	3,77 %
Versickerungsflächen	3.470,00 m ²	0,35 ha	5,31 %

5. Erschließung

5.1 Allgemein

Grundlage für sämtliche Fachplanungen sind die Zwangspunkte aus der Topographie, die vorhandenen Einrichtungen zur Infrastruktur sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen zur Erweiterung des Gewerbe-parks Horheim.

5.2 Verkehrsanlagen

Projekt-Grundlagen:

RASt 06 → Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, der For-schungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, aktuelle Ausgabe (2006).

Die bestehenden Gewerbeflächen „Untergrün / Graswies“ und „Brühl / Oberfeld“ werden über die Industriestraße und die Straße Oberfeld erschlossen. Die Industriestraße bildet dabei die Haupteerschließungs-straße, sie bindet im Norden des Gewerbe-parks Horheim an die Bahnhofstraße / Kreisstraße 6566 / Willmendingerstraße an.

In der geplanten Gewerbegebietserweiterung „Brühlacker / Bogenwies“ erfolgt die verkehrliche Erschließung durch die neu geplanten Erschließungsstraßen A-B-C-D, E-F-G, B-F und den Rad-Wirtschaftsweg A-E entlang der Wutach.

Das bestehende Gewerbegebiet „Brühl / Oberfeld“ wird am südlichen Ende durch einen befestigten Wirtschaftsweg (A-B-C-D) mit B = ca. 4,50-5,00m Breite in Ost-Westrichtung begrenzt. Im Westen quert dieser Wirtschaftsweg die Bahnstrecke 4403 Lauchringen-Weizen schienengleich. Die Bahnstrecke (Wutachtalbahn) ist von der DB an die Stadt Blumberg vermietet und wird derzeit nur gelegentlich betrieben.



**Teil B
BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

Der o.g. Wirtschaftsweg A-B-C-D wird im Zuge der Gewerbegebiets-erweiterung „Brühläcker / Bogenwies“ als Erschließungsstraße bis zur Bahnstrecke ausgebaut und stellt in Verbindung mit den geplanten Erschließungsstraßen B-F und F-G die HAUPTERSCHLIEßUNG der neuen Baulandflächen dar. Der Bahnübergang an der Wutachtalbahn bleibt unverändert erhalten (Wirtschaftsweg).

Am südlichen Ende des Bebauungsplangebietes bildet die geplante Erschließungsstraße E-F-G den Abschluss der neuen Gewerbegebiets-erweiterung.

Die geplante neue HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRASSE B-F verläuft im Abstand von ca. 60m parallel zum vorhandenen Rad-/Wirtschaftsweg A-E westlich der Wutach.

Sämtliche neue Erschließungsstraßen wurden in ihrer Dimensionierung auf ein fahrgeometrisch notwendiges Mindestmaß reduziert. Mit der gewählten Konstellation wird primär die Versiegelung von Flächen begrenzt. Möglichst kurze Erschließungswege sollen eine spürbare Minderung der Umweltbelastung bezüglich Lärm- und Schadstoffausstoß ermöglichen.

Haupterschließungsstraße B-C-D, B-F und F-G

Die neuen Haupterschließungsstraßen sichern grundsätzlich die verkehrliche Erschließung des gesamten Baugebietes. Sie sind nach RAS 06 als angebaute Gewerbe- /Industriestraße in die Kategorie HS IV (ES IV, ES V) einzustufen. Bereichsweise sind entlang der Erschließungsstraßen straßenbegleitende Gehwege (einseitig) vorhanden:

B-C-D = Südseite

B-F = Ostseite

F-G = Südseite

Der Verkehr erfolgt in den o.g. Straßen im Trennprinzip.

Straßenquerschnitt: Fahrbahn B = 6,50m

Gehweg B = 1,50m (einseitig)

Der gewählte Querschnitt der Fahrbahnen deckt alle Ansprüche von möglichen Begegnungsfällen problemlos (maßgebender Bemessungsfall: LKW-LKW = 6,35m / 50km/h).

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung A-B und E-F

Bei diesen Verkehrsflächen handelt es sich um Flächen mit gemischter Nutzung, welche nicht zur Erschließung der neuen Gewerbebaulandflächen dienen. Zweckgebunden dienen sie der Anbindung des vorhandenen Wirtschaftswegenetzes, dem Radverkehr, dem Unterhaltungsverkehr zur Wutach und stehen im Notfall auch den Rettungsdiensten zur Verfügung. Die dafür notwendige Regelung erfolgt mittels straßenverkehrsrechtlicher Beschilderung.



**Teil B
BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

Die Klassifizierung ist untergeordnet, der Verkehr erfolgt im Mischprinzip.

Querschnitt: Verkehrsfläche B = 6,50m

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung A-E

Bei dieser Verkehrsfläche handelt es sich um einen bestehenden Rad-/Wirtschaftsweg, welcher uneingeschränkt erhalten bleibt.

Die Klassifizierung ist untergeordnet, der Verkehr erfolgt im Mischprinzip.

Querschnitt: Verkehrsfläche B = 3,00 – 3,50m

Das Niederschlagswasser aus den Hauptverkehrsflächen wird über Straßenablaufschächte gesammelt und über ein dichtes Rohrleitungssystem den vorhandenen Entwässerungseinrichtungen und nachfolgend dem Vorfluter (Wutach) zugeführt. Der Rad-Wirtschaftsweg entlang der Wutach entwässert breitflächig über die Bankette in das Vorland der Wutach.

5.3 Abwasser und Oberflächenwasser

Projektgrundlagen:

DWA → Regelwerk Abwasser, Abfall, aktuelle Ausgabe der Gesellschaft zur Förderung der Abwassertechnik e.V. (GFA) Hennef.

DIN → EN 752, Teil 1-3, aktuelle Ausgabe, Deutsches Institut für Normung e.V. Berlin.

5.3.1 Allgemein

Die nördlich angeschlossenen, bestehenden Gewerbegebietsflächen „Brühl / Oberfeld“ werden im modifizierten Trennsystem entwässert. Unbelastetes Niederschlagswasser aus den Dachflächen wird dezentral direkt auf den Grundstücken über Mulden versickert.

Die geplante Gewerbegebietserweiterung „Brühläcker / Bogenwies“ wird ebenfalls im modifizierten Trennsystem entwässert.

Zum Baugrund liegt zwischenzeitlich ein Gutachten der Ingenieurgruppe Geotechnik, Lindenbergstraße 12, 79199 Kirchzarten, vom August 2011 vor. Die Untersuchungsergebnisse können bei der Gemeindeverwaltung Wutöschingen eingesehen werden. Daraus geht hervor, dass die Voraussetzungen für eine dezentrale Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser gegeben sind.

5.3.2 Schmutzwasser

Das überplante Gelände zum B-Plan „Brühläcker / Bogenwies“ weist leichte Neigungen (0,5% – 1,5%) in südöstlicher Richtung auf. Begründet auf die flache Topographie werden die neu geplanten Entwässerungsleitungen überwiegend mit Mindestgefälle ausgeführt.



**Teil B
BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

Das Schmutzwasser wird in Freispiegelkanälen gesammelt und an den topographischen Tiefpunkt zu einer neuen Hebeanlage am südlichen Ende der Gewerbegebietserweiterung geleitet. Die Hebeanlage fördert das gesammelte Abwasser über eine neue Druckleitung zum bestehenden Verbandssammler auf der Südseite der Wutach.

Für die Freispiegelleitungen ist die Verwendung von Steinzeugrohren (alternativ duktils Gussrohr) in der Dimensionierung DN 200 mm für die Sammelleitungen und DN 200/150mm für die Hausanschlüsse vorgesehen.

Auf evtl. Rückstaumöglichkeiten aus dem Sammelkanal ist zu achten, ggf. sind entsprechende Einrichtungen (Rückstauvorrichtungen) vorzusehen.

Die Kontrolle und Revision erfolgt über begehbare Kontrollschächte an den jeweiligen Richtungsänderungen oder an den Haltungenenden.

Für die Druckleitung ist die Verwendung einer PE-Leitung DN 80mm geplant. Die Abwasserhebeanlage verfügt über zwei im Wechsel betriebene Schneideradpumpen mit Havariesteuerung.

5.3.3 Niederschlagswasser aus Dachflächen

Die in Gewerbegebieten relativ hohen Anteile befestigter Flächen erfordern, in Verbindung mit überwiegendem Mindestgefälle, große Leitungsdurchmesser.

Obwohl das Gebiet zum B-Plan „Brühläcker / Bogenwies“ in der Schutzzone III A zum Tiefbrunnen „Eichwald“ liegt (s. Ziffer 8.), ist die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser aus Dachflächen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen zum Schutz des Grundwassers möglich.

In der Gewerbegebietserweiterung „Brühläcker / Bogenwies“ wird deshalb die dezentrale Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über eine belebte Oberbodenschicht direkt auf den jeweiligen Grundstücken festgesetzt.

Die belebte Oberbodenschicht soll mindestens 30 cm stark sein, um evtl. vorhandene Schadstoffe im anfallenden Niederschlagswasser heraus zu filtern und konsequent zurück zuhalten.

Gemäß Baugrundgutachten steht unter dem ca. 0,10 bis ca. 0,40m starken Oberboden meist ein bindiger Decklehm bis zu einer Tiefe von ca. 0,60 bis ca. 0,80m an. Die Erdstoffe der Decklage sind nicht für das Versickern von Wasser geeignet, vorhandene dichtere Bodenschichten (Störschichten) sind deshalb im Bereich der neuen Versickerungsanlagen zu entfernen und durch geeignetes Filtermaterial (Kies) zu ersetzen. Die darunter liegenden Kiesschichten weisen eine hohe Filterfähigkeit auf.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Der Gewässerkundeatlas des Landes Baden-Württemberg verzeichnet für den betrachteten Bereich einen Flurabstand zwischen 10 und 16 m bis zum Grundwasseraquifer.

5.3.4 Niederschlagswasser aus Verkehrs- und Hofflächen

Der Oberflächenabschluss der Erschließungsstraßen bildet eine Deckschicht aus Asphalt (wasserdicht), die Fahrbahn wird durch Randeinfassungen (Bordsteine) mit Anschlag begrenzt. Das anfallende Niederschlagswasser wird über Straßenabläufe gesammelt und in dichten Freispiegelrohrleitungen (Sammelleitungen) zur Regenwasserbehandlung und nachfolgend zum Vorfluter Wutach abgeleitet.

Begründet auf die Vorgaben zum Gewässerschutz, muss auch das anfallende Niederschlagswasser aus den Verkehrs- und Hofflächen des geplanten Gewerbegebietes „Brühläcker / Bogenwies,“ vor Einleitung in den Vorfluter Wutach behandelt werden.

Geplant ist die Verwendung von Stahlbetonrohren DN 300 mm bis DN 800 in den Haupt-/Sammelleitungen und PVC DN 300/150 mm in den Hausanschlussleitungen.

Die Kontrolle und Revision erfolgt über begehbare Kontrollschächte an den jeweiligen Richtungsänderungen oder an den Haltungenenden.

Der Schutz vor einer zu hohen stofflichen Belastung des Vorfluters erfolgt über eine Schmutzfangzelle, die im südlichen Bereich des neuen Gewerbegebietes, vor der Einleitung in den Vorfluter (Wutach) vorgesehen ist.

Die Schmutzfangzelle besteht aus einem Trennbauwerk, einem Sammelbecken und einer Steuerung. Die Schmutzfangzelle trennt das belastete vom gering belasteten Oberflächenwasser, hierzu nimmt diese Anlage den ersten Spülstoß, der der am meisten belastet ist, bei Regenbeginn auf und gibt diesen an den Schmutzwasserkanal weiter. Über den Schmutzwasserkanal wird er in die ARA geleitet, wo er behandelt wird. Das gering belastete Überlaufwasser wird über den Entlastungskanal dem Vorfluter (Wutach) zugeleitet.

Als Vorfluter dient die östlich dem Planungsgebiet verlaufende Wutach. Das bestehende Flussprofil zeigt einen sehr guten Ausbaustandard auf, die gemittelte Abflussleistung von derzeit ca. 160 m³/s wird problemlos bewältigt. Die überplanten Flächen zum B-Plan „Brühläcker / Bogenwies“ zählen nicht zu den Überflutungsflächen der Wutach. Der Nachweis der neuen Einleitungswassermenge in die Wutach erfolgt in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde im Generalentwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Wutöschingen.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im geplanten Gewerbegebiet „Brühläcker / Bogenwies“ erfolgt über die Erweiterung der bestehenden WV-Leitungen in der Industriestraße und der Erschließungsstraße Oberfeld.

Die neuen WV-Leitungstrassen verlaufen in den neuen Erschließungsstraßen parallel zu den Anlagen der Entwässerung für Schmutz- und Oberflächenwasser.

Die Ausführung der neuen Wasserversorgungsleitungen erfolgt innerhalb der Hauptleitungen mittels duktilen Gussleitungen DN 100 mm mit Hausanschlussleitungen DN 65/40 mm. Die Regulierung des Systems ist durch Strecken- und Hausanschlussschieber gewährleistet.

Für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist als Grundversorgung eine Wassermenge von 96 m³/h über mind. 2 Stunden bei einem Mindestbetriebsdruck von 1,5 bar im Umkreis von 300 m erforderlich. Für Betriebe mit hoher Brandlast erhöht sich dieser Anspruch auf 192 m³/h über mind. 2 Stunden.

Im Zuge der Gewerbegebietserweiterung „Brühl / Oberfeld“ wurde die Löschwasserversorgung mit dem Ringschluss zur Wasserhauptversorgungsleitung in der Lauchringer Straße im Ortsteil Horheim für den Gewerbepark Horheim sicher gestellt. Das erweiterte WV-Leitungsnetz garantiert ausreichende Druckverhältnisse auch über längere Zeiträume. In Verbindung mit der Anordnung von leistungsfähigen Überflurhydranten (DN 100) in einem abgestimmten Aktionsradius ist die Löschwasserversorgung im neuen B-Planbereich „Brühläcker / Bogenwies“ gesichert.

Im südlichen B-Planbereich verläuft die WV-Hauptversorgungsleitung DN 200 vom Hochbehälter Horheim zum Hochbehälter Schwerzen und kreuzt dabei den B-Planbereich in West-Ostrichtung. Parallel zu dieser Versorgungsleitung wird auf der Nordseite das Steuerkabel mitgeführt. Die o.g. Hauptversorgungsleitung muss im Zuge der Gewerbegebietserweiterung auf ca. 290m umgelegt werden.

5.5 Stromversorgung

Zur Stromversorgung des geplanten Gewerbegebietes „Brühläcker / Bogenwies“ ist je nach Bedarf der Betriebsansiedlungen die Installation von zusätzlichen Trafostationen erforderlich. Die Anordnung innerhalb des B-Planbereiches erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger im weiteren Verfahren.

Die vorhandenen Versorgungsnetze der ED Energiedienst GmbH (Stromversorgung, Straßenbeleuchtung) werden erweitert.

Innerhalb der neuen Baulandflächen erfolgt die Verteilung parallel zu den übrigen Versorgungsleitungen überwiegend innerhalb öffentlicher Flächen (Straßen und Wege). Im Bereich privater Grundstücksflächen erfolgt die Sicherung über entsprechende Leitungsrechte.

Für Niederspannungsleitungen ist generell die Erdverlegung vorgeschrieben.



**Teil B
BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

5.6 Sonstige Versorgungsträger

In den nördlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen „Brühl / Oberfeld“ befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom sowie Gasversorgungsleitungen der Badenova GmbH Lörrach. Die Hauptleitungen dazu verlaufen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Industriestraße, der Straße Oberfeld und dem am Ende des Gewerbegebietes verlaufenden Wirtschaftsweges.

Entlang dem Rad- /Wirtschaftsweg westlich der Wutach verläuft eine Gas-Hochdruckleitung DN 200 der Badenova GmbH AG Lörrach. Diese Leitung kann nach derzeitigem Kenntnisstand bleiben, sie wird durch ein Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers gesichert.

5.7 Altlasten

Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes „Brühlacker / Bogenwies“ sind keine Altlasten bekannt.

6. Bebauung und Nutzung

Für den Bereich des neu geplanten Gewerbegebietes „Brühlacker / Bogenwies“ wird entsprechend dem Planungsziel als Art der Nutzung Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude.
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Gewerbebetriebe mit Flächen für den Verkauf an Endverbraucher, bei welchen das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Montage stammt und die Verkaufsfläche deutlich dem eigentlichen Betrieb untergeordnet ist (maximale Größe = 200m²).
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausgeschlossen werden:

- Einzelhandelsbetriebe. Die Entwicklung des Einzelhandels soll den Kernorten der Gemeinde Wutöschingen vorbehalten bleiben, eine Verlagerung in außerhalb liegende Gebiete ist nicht gewünscht.
- Betriebe und Einrichtungen, welche dem Grundsatz sexuellen Handelns dienen, gleichgültig in welcher rechtlichen Form sie betrieben werden (Gewerbe, Privatclub, Gaststätte, Handelsgesellschaft, Verein etc.).



**Teil B
BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

- Spielhallen und Spielgeschäfte jeglicher Art.
- Vergnügungsstätten.
- Tankstellen. Neben den verkehrlichen Aspekten wird mit dem Ausschluss auch den besonderen Anforderungen zum Trinkwasserschutz (Schutzzone III A) Rechnung getragen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brühläcker / Bogenwies“ wird durch das verkehrliche Erschließungskonzept in einen großen und in einen kleinen Baulandflächenbereich aufgeteilt. Der größere Teil ist für die Fa. STOBAG Alufinish GmbH reserviert, welche an ihrem derzeitigen Standort in der Bahnhofstraße im OT Horheim den Betrieb nicht mehr aufrecht halten kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch städtebaulich abgestimmte Baugrenzen großflächig festgesetzt. Diese Festsetzungen ermöglichen den flexiblen Umgang mit individuellen Bauabsichten, Grundstücksteilungsgrenzen werden nicht festgesetzt. Die im Bebauungsplan (s. Lageplan Blatt 2) dargestellten Grundstückszuschnitte (grüne, dünne Strichlierung) sind nicht verbindlich, sie stellen lediglich ein Beispiel für die mögliche Bebauung innerhalb des B-Planbereiches dar.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl in Verbindung mit der maximalen Gebäudehöhe als Höchstgrenze festgesetzt. Die gewählten Festsetzungen berücksichtigen dabei die notwendigen Freiflächen für Andienung, Umtrieb, Logistik und betriebsbezogener Parkierung.

Im Bereich zwischen der Bahnstrecke 4403 Lauchringen – Weizen im Westen und der Erschließungsstraße F – B wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In diesem Bereich sind Baukörper mit einer Länge von über 50m zulässig, die maximale Länge wird auf 225m begrenzt.

Auf Grund der gewählten Baulandaufteilung wird im Bereich zwischen der Erschließungsstraße F – B und dem Rad- /Wirtschaftsweg westlich der Wutach eine offene Bauweise festgesetzt.

Zur Gewährleistung übersichtlicher Straßenräume und angestrebter städtebaulicher Qualität sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



**Teil B
BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

Stell- /Parkplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, mit begrüntem, teilbegrüntem oder wasserdurchlässig befestigten Belägen zulässig (s. Örtliche Bauvorschriften, Teil B, Ziffer 7.1).

Im Bereich des Bebauungsplanes „Brühläcker / Bogenwies“ werden keine Dachformen vorgeschrieben. Die maximale Dachneigung wird mit 25° festgesetzt. Für sehr flach geneigte Dächer kann zur Rückhaltung / Retention von Niederschlagwasser eine extensive Dachbegrünung gewählt werden.

Die Begrenzung der räumlichen Bausubstanz erfolgt durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe in definierten Abschnitten, die Eintragungen im Bebauungsplan (s. Lageplan Blatt 2) sind verbindlich. Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude ist die fertige Erdgeschossfußbodenhöhe in m über NN, Abweichungen von ± 20 cm zur Optimierung der Umgebungsflächen sind zulässig.

Aufbauten sind nur zulässig, wenn sie für den Betrieb und/oder die Betriebstechnik zwingend erforderlich sind. Die Beurteilung dazu erfolgt im Bauantragsverfahren.

Die gewählten Festsetzungen ermöglichen den Bau funktionsgerechter Produktions- Fertigungs- und Lagergebäuden entsprechend den gewünschten Nutzungsansprüchen.

7. Naturhaushalt und Landschaft

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird das Gebiet zum B-Plan „Brühläcker / Bogenwies“ auf seine Funktion im Naturhaushalt sowie auf Veränderungen und Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt untersucht, welche mit der Schaffung des geplanten Baugebietes verbunden sind.

Diese Untersuchungen werden im Zuge der Umweltprüfung (UP) gem. §§ 1, Abs. 8 und 2, Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind dem B-Plan im Entwurf beigefügt (TEIL E), die Festlegungen darin sind verbindlich. Hierzu zählen auch die Maßnahmen zur Grünordnung.

8. Wasserschutzgebiet

Das Gewerbegebiet „Brühläcker / Bogenwies“ liegt in der Schutzzone III A zum Tiefbrunnen „Eichwald“ der Gemeinde Wutöschingen. Auf das Schutzgebiet und die Vorgaben der dazugehörigen Rechtsverordnung vom 28.02.99 wird hiermit hingewiesen.

Evtl. Restriktiven zur Lagerung und den Umgang mit wasser gefährdenden Stoffen sind bezogen auf das jeweilige Bauvorhaben im Bauantrag nachzuweisen und in der Genehmigung festzuschreiben.



**Teil B
BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

9. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Die geplante Umsiedlung und gleichzeitige Expansion der STOBAG Alufinish GmbH begründen die dringende Notwendigkeit einer kurzfristigen Realisierung der geplanten Gewerbegebietserweiterung „Brühläcker / Bogenwies“ im OT Horheim. Im Weiteren werden neue Gewerbeflächen geschaffen, welche der Umsiedlung von Betrieben aus den Kernorten sowie der Neuansiedlung von Betrieben generell dient.

Dabei entstehen vorwiegend Kosten für die Erschließung. Ein Teil dieser Kosten kann über Erschließungsbeiträge beziehungsweise Kostenaufschläge auf die Grundstückspreise wieder eingenommen werden.

Der Bebauungsplan soll Grundlage für die Grenzregelung und die Erschließung sowie für die Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für Grundstücke werden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

10. Kosten

Auf der Grundlage der Entwurfsplanung wurden folgende Kosten zur Erschließung des Bebauungsplangebietes „Brühläcker / Bogenwies“ berechnet:

1. Straßenerstellung einschl. Beleuchtung	733.000,00 €
2. Kanalisation – Trennsystem (Sk-RK)	520.000,00 €
3. Trink- Löschwasserversorgung	232.000,00 €
4. Grünordnung	35.000,00 €
5. Versorgungsträger	42.000,00 €

1.-5. Baukosten gesamt	1.562.000,00 €
------------------------	----------------

Wutöschingen, den 16.01.2012

G. Eble
Bürgermeister



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

für den im Lageplan (Blatt 2) durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich. In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 (1) BauGB**

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 (1) BauGB i.V.m §§ 1-15 BauNVO

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen festgesetzt:

**1.1 GEWERBEGEBIET (GE)
gem. § 8 BauNVO**

1.1.1 Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude.
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Gewerbebetriebe mit Flächen für den Verkauf an Endverbraucher, bei welchen das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Montage stammt und die Verkaufsfläche deutlich dem eigentlichen Betrieb untergeordnet ist (maximale Größe = 200m²).
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.3 Ausgeschlossen werden:

- Einzelhandelsbetriebe.
- Betriebe und Einrichtungen, welche dem Grundsatz sexuellen Handelns in jeglicher Form dienen.
- Spielhallen und Spielgeschäfte jeglicher Art.
- Vergnügungsstätten.
- Tankstellen.

**1.2 VERKEHRSFLÄCHEN
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB**

**1.3 GRÜNFLÄCHEN
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

1.4 MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, FÜR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gem.§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

1.5 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG § 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 16 und 19 BauNVO

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl als Höchstgrenze im Lageplan (Bl. 2) bestimmt.

3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN gem. § 9 Abs. 3 BauGB

3.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird mit OK = +10,00 / 11,00 / 15,00 / 17,00 / 20,00 / 32,00 m verbindlich im B-Plan (Blatt 2) festgelegt.

3.2 Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (\pm = OK FFB EG = m ü.NN).

3.3 Zur besseren Anpassung an den vorhandenen Bestand sind Abweichungen von \pm 20cm zulässig.

4. BAUWEISE gem. § 22 BauNVO

4.1 Als Bauweise ist bereichsweise die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt (vgl. Lageplan Blatt 2).

4.2 Im überwiegenden B-Planbereich ist die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt (vgl. Lageplan Blatt 2). Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge bis max. 225 m.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN gem. § 23 BauNVO

5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt (vgl. Lageplan Blatt 2).

6. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

6.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Vorgabe der First- bzw. Gebäuderichtung im Lageplan (Bl. 2) festgesetzt.

6.2 Zur Optimierung der Gebäudestellung im Gelände sowie zur Optimierung der Gebäude bezüglich der Versorgung von Solar-energie ist eine Abweichung von max. 10° zulässig.



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

- 7. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB**
- 7.1 Bei den ausgewiesenen Flächen handelt es sich um freizu-
haltende Sichtdreiecke zur Verkehrssicherheit an Einmündung-
en von Straßen und Wegen.
- 8. NEBENANLAGEN
gem. § 14 BauNVO**
- 8.1 Außerhalb der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflä-
chen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nur zulässig,
wenn es sich nicht um Gebäude i.S.v. § 2 (2) LBO handelt.
- 8.2 Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme
zulässig.
- 9. GARAGEN; CARPORTS UND STELLPLÄTZE
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO**
- 9.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren
Grundstücksflächen zulässig.
- 9.2 Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen möglich. Die
Anzahl der zu leistenden Stellplätze richtet sich nach den
Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums
(VwV Stellplatz).
- 10. FLÄCHEN FÜR LEITUNGSRECHTE (LR)
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB**
- 10.1 Im Bebauungsplan (vgl. Lageplan Blatt 2) sind innerhalb der
privaten Grundstücke bereichsweise Flächen für Leitungsrechte
zu Gunsten verschiedener Versorgungsträger (VT) festgesetzt
(vgl. Planeintrag). Dazu zählen:
- KA = Entwässerung (SK, RK)
 - WV = Wasserversorgung
 - TK/TV = Telekommunikation / Television
 - ST = Stromversorgung / Straßenbeleuchtung
 - GAS = Gasversorgung
- 10.2 Die mit Leitungsrecht belegten Flächen sind nicht bebaubar. Es
darf keine Beeinträchtigung, Gefährdung oder Beschädigung
der Leitungen auftreten, die Zugänglichkeit muss jederzeit
gewährleistet sein.



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

**II. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND FREI-
FLÄCHENGESTALTUNG**

gem. § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 a) und b) BauGB

1. ALLGEMEINE GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.1 Bodenschutz

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

Gemäß DIN 18915 ist der Oberboden abzuschleppen, zu lagern, ggf. wieder einzubauen oder fachgerecht zu entsorgen.

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.

1.2 Schutzzone längs Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume und Sträucher sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt in einem Abstand von 2,50 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Nachträgliche Leitungen sind im genannten Abstand an den Gehölzen vorbeizuführen.

1.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei den Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher und Hecken) sind die geltenden Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes von Baden – Württemberg zu beachten.

2. PFLANZGEBOTE

gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

2.1 Bäume

In den privaten Grundstücken sind entlang der Straßen gemäß Bebauungsplan Bäume zu pflanzen (Pflanzenart siehe Pflanzliste, Anhang 2 im Textteil des Umweltberichts). Die Anzahl zu den jeweiligen Straßenabschnitten ist verbindlich, die Standorte sind frei wählbar.

2.2 Stellplatzflächen

Bei Grundstücken bis 3.000m² sind bei zusammenhängenden Stellplatzflächen je angefangene 5 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum in eine zu begrünende Baumscheibe (Größe mind. 2,0 m x 2,0 m) zu pflanzen und gegen Befahren zu schützen.

Bei Grundstücken über 3.000m² wird eine ergänzende Bepflanzung zu den Stellplätzen empfohlen.

3. PFLANZUNGEN

3.1 Pflanzarten

Zur Bepflanzung sind gemäß Pflanzliste im Umweltbericht heimische, standortgerechte Laubgehölze (Laubbäume II. Ordnung, Obstbäume, Sträucher) zu verwenden.

Koniferen sind nicht zulässig.



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

- 3.2 Mindestpflanzqualitäten
Laubbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm
Obstbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm
Öffentliche Grünflächen/ Kompensationsmaßnahmen:
Laubbäume: Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Obstbäume: Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Heister: Heister, 2 x verpflanzt, H = 125 – 150 cm
Sträucher: Strauch, verpflanzt im Container, H = 60 – 100 cm

3.3 Zeitpunkt der Pflanzungen/ Pflege

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

4. SCHUTZMASSNAHMEN

Das an das B-Plangebiet angrenzende, gemäß § 32 NatSchG geschützte Biotop (Nr. 18316 - 337 - 0678) an der Bahnlinie der Wutachtalbahn, wird als Bautabuzone ausgewiesen und darf nicht für Lagerflächen, Baustraßen etc. genutzt werden. Auch sonstige Eingriffe sind untersagt.

5. PFLANZUNGEN AN BAHNANLAGEN

Alle Neupflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzern-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.

6. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- A1: 1000 m² - Extensive Begrünung des Verwaltungsgebäudes (Dachbegrünung).
A2: 17.090 m² - Umwandlung einer intensiven Ackerfläche in Grünflächen (Wiesen).
A3: 35 St. – Pflanzung von Baumreihen entlang der Straßen des Gewerbegebietes.
A4: 450 m² - Erweiterung der bestehenden Feldhecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen.
E1: 7.320m² - Umwandlung eines Nadelforstes in einen Ahorn-Schluchtenwald im Bereich Sauerbachgraben.
M1: 5.000 € - Entfernen eines Durchlasses und Wiederherstellung eines naturnahen Bachprofiles am Schlappermattgraben.
M2: 10.000 € - Ersetzen eines Durchlasses durch einen Steg am Schlappermattgraben.



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

**III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND
HINWEISE**

gem. § 9 (6) BauGB

1. PLANVORLAGE

In den Bauantragsunterlagen sind folgende Eintragungen bzw. Angaben zwingend vorzugeben:

- 1.1 Eintrag des bestehenden und des geplanten Geländeverlaufes in allen Gebäudeschnitten und Ansichten (entlang der Umfassungswände).
- 1.2 Darstellung der bestehenden oder geplanten Höhen der zugeordneten Erschließungsstraße in allen Gebäudeschnitten und Ansichten.
- 1.3 Bei an der Grundstücksgrenze zusammen gebauten Gebäuden oder Garagen ist die jeweils zuerst erstellte Bebauung zur besseren Beurteilung in der nachfolgenden Planung maßstäblich mit darzustellen.

2. Denkmalschutz (Hinweis)

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem **Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de)** schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3. Geotechnik (Hinweis)

- 3.1 Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau empfiehlt zu allen Bauarbeiten für die Gründungsberatung ein privates Ingenieurbüro als Gutachter in Anspruch zu nehmen.
- 3.2 Zum Baugrund liegt ein Gutachten der Ingenieurgruppe Geotechnik, Lindenbergsstraße 12 in 79199 Kirchzarten vom August 2011 vor. Die Untersuchungsergebnisse können bei der Gemeindeverwaltung Wutöschingen eingesehen werden.



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

- 4. DB-Strecke 4403 Lauchringen-Weizen (Hinweis)**
- 4.1 Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf bahn typische Immissionen wie Lärm, Staub, Funkenflug usw. geltend gemacht werden.
- 4.2 Versickerungen im Bereich von Bahnanlagen dürfen keine negativen Auswirkungen auf die Anlagen der Bahn und/oder den Bahnbetrieb haben, ggf. ist dies durch entsprechende Gutachten zu belegen.

Wutöschingen, den 16.01.2012

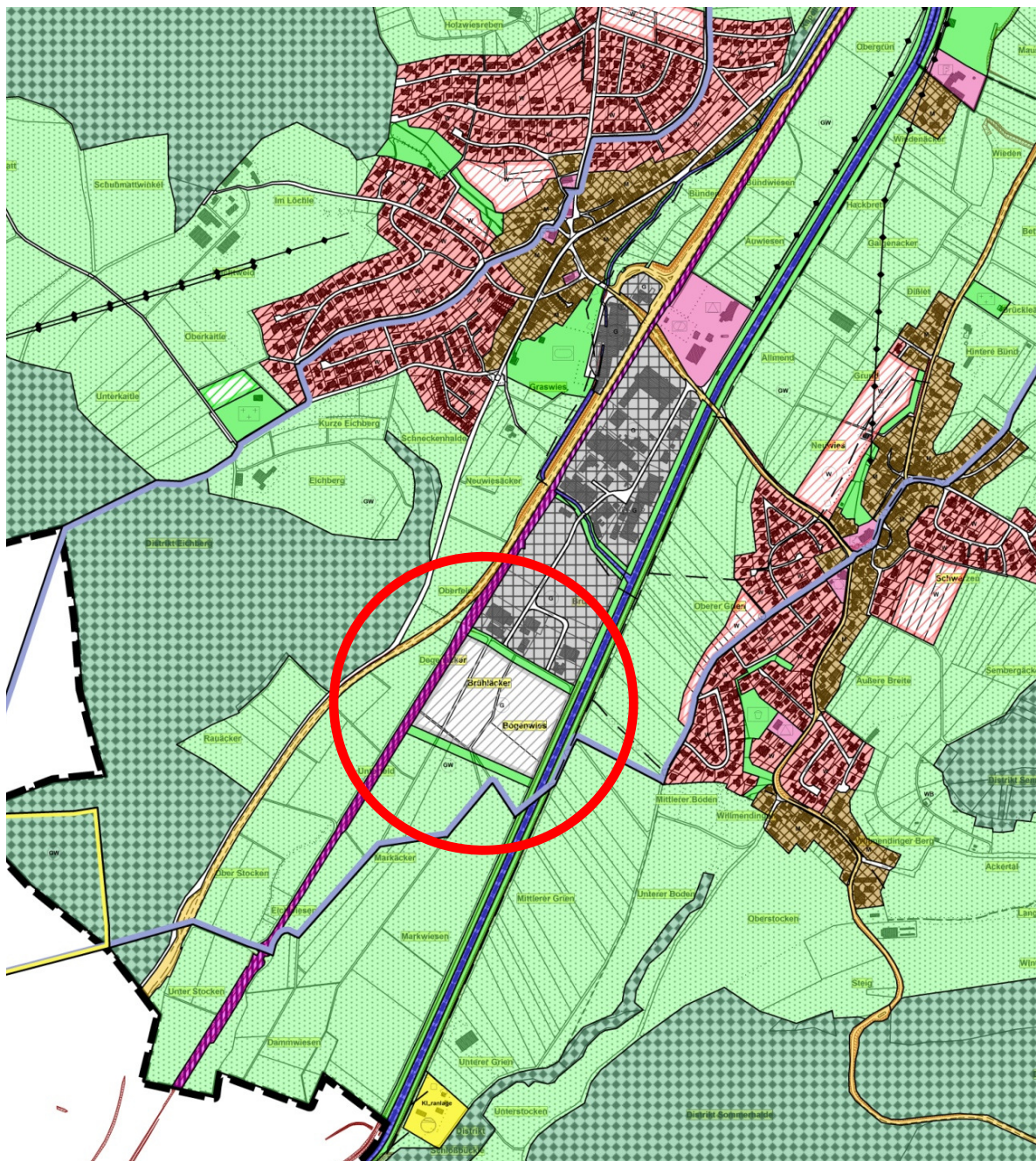
G. Eble
Bürgermeister



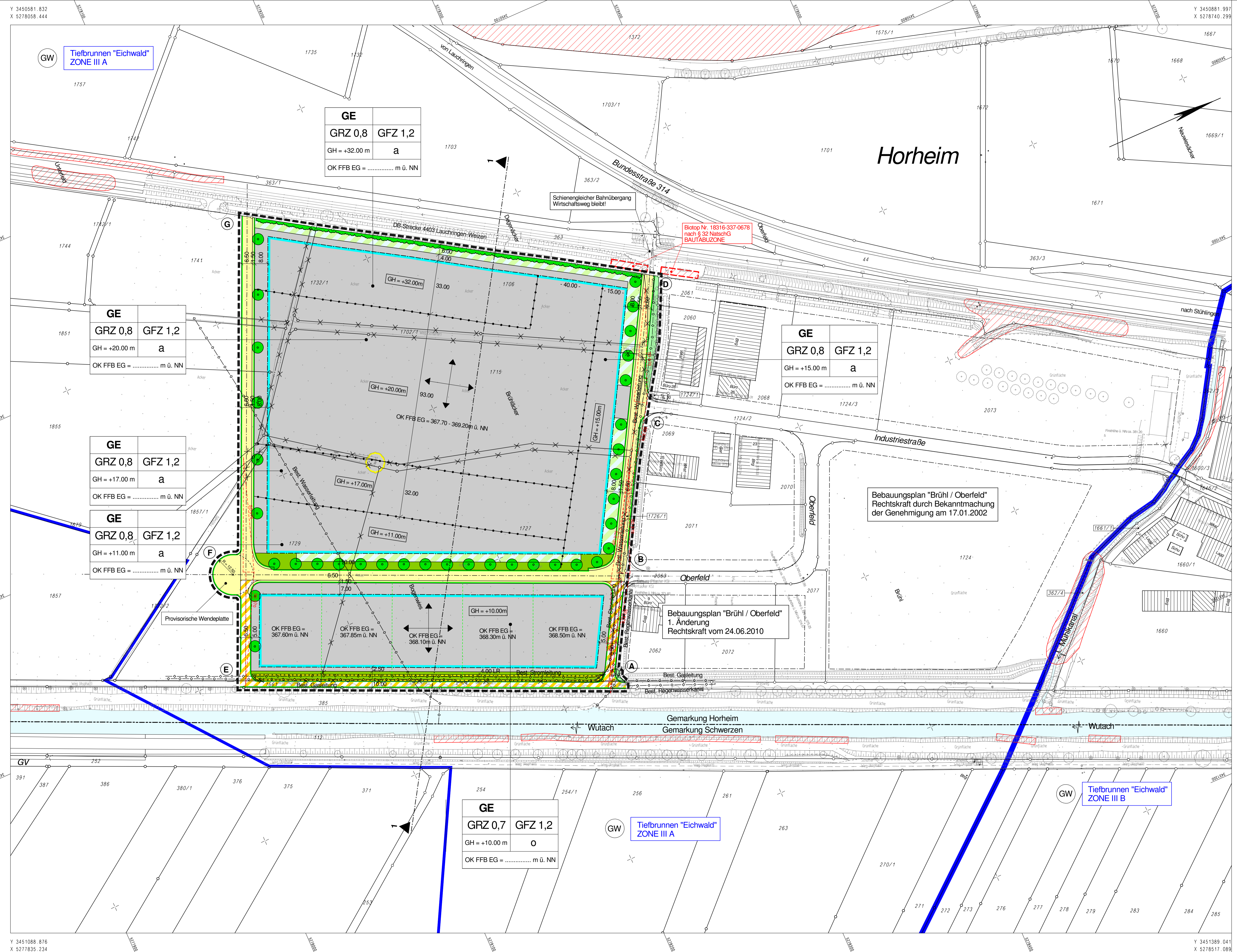
Teil D PLANTEIL	1.	Flächennutzungsplan (Auszug)	(Blatt 1)	unmaßstäblich
	2.	Lageplan	(Blatt 2)	M 1:1.000
	3.	Schnitt 1 – 1	(Blatt 3)	M 1:1.000



Auszug aus dem Flächennutzungsplan
2021 Wutöschingen – Eggingen vom 03.07.2006



(Darstellung unmaßstäblich)



Zeichenerklärung:

Darstellung gemäß Planzeichnerverordnung PlanZV 90 vom 18.12.1990

ALLGEMEIN:

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- - - WEGFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- - - GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORSCHLAG)
- ▨ BESTEHENDE GEBÄUDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO

GE GEWERBEGEBIET § 9 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

NUTZUNGSSCHABLONE:

GE	BAULICHE NUTZUNG	
GRZ 0,8	GRZ 0,8	GFZ 1,2
GH = +32,00 m	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
OK FFB EG = m ü. NN	GEBÄUDEHÖHE MAXIMAL	BAUWEISE
	OBERKANTE FERTIGFLUSSBODENHÖHE ERDGESCHOSS	

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

- a ABWEICHENDE BAUWEISE
- o OFFENE BAUWEISE
- BAUGRENZE
- ↔ FIRST- BZW. GEBÄUDERICHTUNG

VERKEHRSLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN
- GEHWEG
- FAHRRAHN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN
- VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

- UNTERIRDISCH

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WIRTSCHAFT, DEM HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

- SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSERGEWINNUNG
- VERSICKERUNGSFLÄCHEN

NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- ANPFLANZEN BÄUME
- ANPFLANZEN GEBÜSCH
- ENTFALLENDE BÄUME
- ▨ SCHUTZGEBIETE § 32 NACHSCHÜSSIG

SONSTIGE PLANZEICHEN

- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- UMSCHENKUNG DER FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
- GRENZE DES RÄUMLICH GÜLTIGKEITSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES 2. ÄNDERUNG § 9 Abs. 7 BauGB
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES WASSERS DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (z.B. § 1, Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- BAUTABUZZONE

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	18.07.2011
Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	18.07.2011
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	21.07.2011
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	vom	01.08.2011 bis 31.08.2011
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	01.08.2011 bis 31.08.2011
Beschluss über die Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	17.10.2011
Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am	20.10.2011
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	31.10.2011 bis 30.11.2011
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	16.01.2012
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	19.01.2012

Gemeinde Wutöschingen



Bebauungsplan "Brühlacker/Bogenwies" im OT Horheim

Endgültige Fassung vom 16.01.2012

LAGEPLAN M 1:1000 Blatt 2

79793 Wutöschingen, den 16.01.2012

G. Ebe, Bürgermeister

planungsbüro + vermessungsbüro
ernst kaiser
dämmerstraße 15
73761 Wutöschingen
tel. 07741/9211-0
fax. 07741/9211-22

wutöschingen, den 16.01.2012

kaiser

Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1034 Plan: 10-5_LP1000.plt Plot: 10-5_LP1000.pdf Größe: 0,69 m²

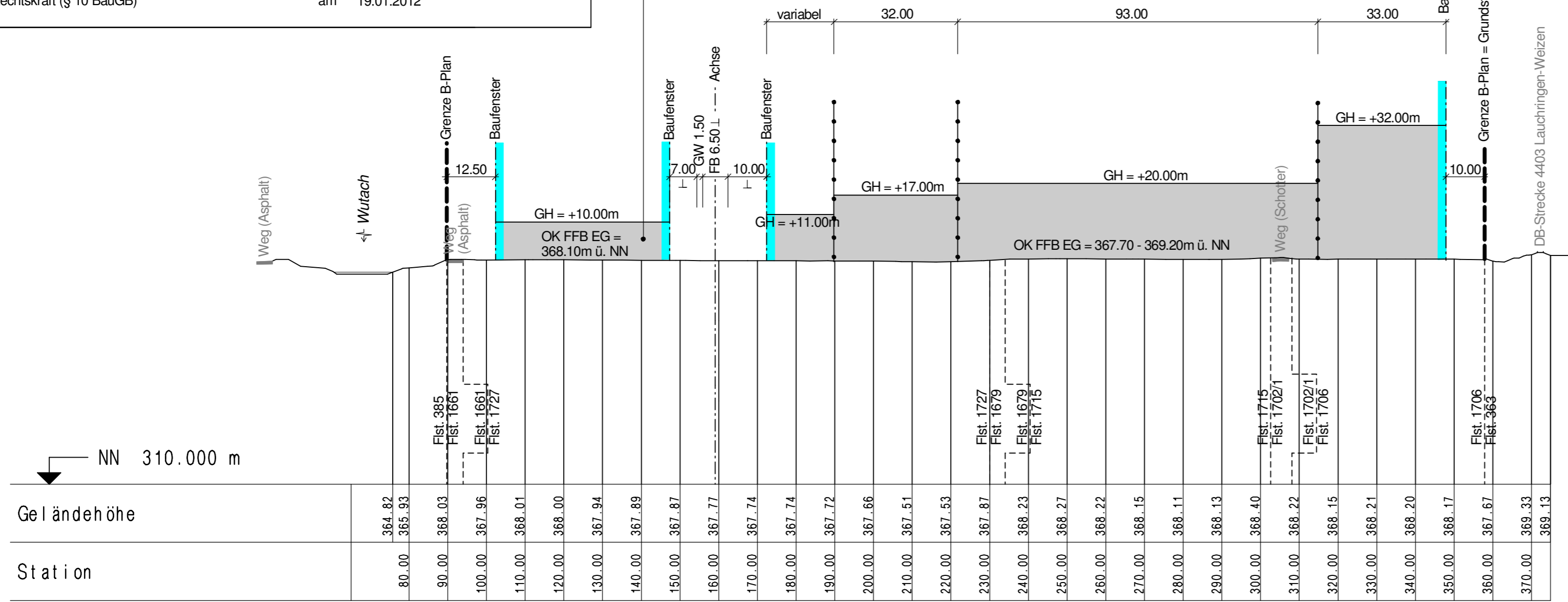
Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschuß (§ 2 BauGB)	am	18.07.2011
Beschluß zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	18.07.2011
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	21.07.2011
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	vom	01.08.2011 bis 31.08.2011
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	01.08.2011 bis 31.08.2011
Beschluß über die Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	17.10.2011
Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am	20.10.2011
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	31.10.2011 bis 30.11.2011
Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB)	am	16.01.2012
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	19.01.2012

Schnitt 1-1

GE	
GRZ 0,7	GFZ 1,2
GH = +10.00 m	o
OK FFB EG = m ü. NN	

GE	
GRZ 0,8	GFZ 1,2
GH = +..... m	a
OK FFB EG = m ü. NN	



Gemeinde Wutöschingen



Bebauungsplan "Brühlacker/Bogenwies" im OT Horheim

Endgültige Fassung vom 16.01.2012

SCHNITT 1-1

M 1:1000

Blatt 3

79793 Wutöschingen, den 16.01.2012

G. Eble, Bürgermeister

planungsbüro + vermessungsbüro
ernst kaiser
dämlerstraße 15
79761 wt-tiengen
tel. 07741/9211-0
fax. 07741/9211-22



wt-tiengen, den 16.01.2012

Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1034

Plan: 10-5_Schnitt1-1.plt

Plott: 10-5_Schnitt1-1.pdf

Größe: 0,20 m²



**TEIL E
UMWELT-
BERICHT**

Gemeinde Wutöschingen



Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Brühläcker / Bogenwies“ im OT Horheim

1. Fertigung
Endgültige Fassung vom 16.01.2012



kaiser

planungsbüro + vermessungsbüro k a i s e r
daimlerstraße 15, 79761 wt-tiengen, tel.: 07741 / 9211-0, fax: 9211-22



Inhaltsverzeichnis zu den örtlichen Bauvorschriften

A. SATZUNG

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Örtliche Bauvorschriften



Teil A
SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen hat die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Brühläcker / Bogenwies“ auf Gemarkung Horheim unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 16.01.2012 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

BauGB Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542).

PlanzV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Landesrecht

LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416).

GemO Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 9. November 2010 (GBl. S. 793).

NatschG Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 13.12.2005 (GBl. S. 745, 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809).

§ 1
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brühläcker / Bogenwies“ entsprechend den Festsetzungen im Lageplan (Bl. 2).



**Teil A
SATZUNG**

Fortsetzung...

**§ 2
BESTANDTEILE DER SATZUNG**

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- I. Textliche Festsetzungen i.d.F. vom 16.01.2012
zu den örtlichen Bauvorschriften

**§ 3
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

**§ 4
AUSSERKRAFTSETZEN**

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Brühl / Oberfeld“, Rechtskraft durch Bekanntmachung der Genehmigung vom 17.01.2002 und 1. Änderung Rechtskraft vom 24.06.2010, werden mit Inkrafttreten dieser Satzung im Überlagerungsbereich (vgl. Anlage zur Satzung, Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt) außer Kraft gesetzt.

**§ 5
INKRAFTTRETEN**

Die örtlichen Bauvorschriften treten zusammen mit dem Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Wutöschingen, den 16.01.2012

G. Eble
Bürgermeister



Teil B TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

I. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 (4) BauGB und § 74 LBO

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE

1.1 DÄCHER

1.1.1 DACHFORM - DACHNEIGUNG

Im B-Planbereich „Brühlacker / Bogenwies“ werden zur Dachform keine Vorgaben festgesetzt.

Die maximale Dachneigung beträgt 25°.

Sehr flach geneigte Dächer können zur Rückhaltung / Retention von unbelastetem Niederschlagswasser alternativ begrünt werden. Die Substratstärke richtet sich nach den Vorgaben der gewählten Begrünung und den konstruktiven Möglichkeiten.

1.1.2 DACHAUFBAUTEN

Aufbauten sind nur zulässig, wenn sie für den Betrieb und/oder die Betriebstechnik zwingend erforderlich sind. Die Beurteilung dazu erfolgt im Bauantragsverfahren.

1.1.3 OBERFLÄCHEN

Stark reflektierende oder glänzende Dacheindeckungen (Kunststoffe, polierte Metalle etc.) sind an sichtbaren Oberflächen nicht zulässig.

Ausgenommen sind Anlagen zur Versorgung mit Alternativenergie.

Zur Vermeidung von Schwermetallanreicherungen im Boden sind im B-Planbereich „Brühlacker / Bogenwies“ nur beschichtete Metaldächer zulässig.

2. FASSADENGESTALTUNG

2.1 Stark reflektierende oder glänzende Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.

2.2 Fassadenflächen über 500m² sind zu gestalten (zulässig sind: konstruktive Gliederungen, farbige Fassadenunterteilungen / -elemente, Belichtungselemente, Produkt- und Firmentypische Darstellungen, Begrünungen).

3. GAS- UND ÖLBEHÄLTER

3.1 Gas- und Ölbehälter dürfen nicht frei aufgestellt werden. Die Behälter sind alternativ im Gebäude, in einem Anbau am Gebäude oder unterirdisch zu installieren.



Teil B
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

4. WERBEANLAGEN

- 4.1 Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig. Die Anlagen sind am Gebäude oder in den Freiflächen zulässig. Befestigt am Gebäude dürfen sie nicht über die Oberkante des Gebäudes ragen. Sie dürfen nicht mit wechselndem und/oder bewegtem Licht betrieben werden.
- 4.2 Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.

5. NIEDERSpannungsLEITUNGEN

- 5.1 Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind grundsätzlich in der Erde zu verlegen, Freileitungen sind nicht zulässig.

6. GESTALTUNG VON UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 6.1 Bei Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen, Absätze sind zu vermeiden.
- 6.2 Die Befestigung von Freiflächen durch Zufahrten, Vorplätze, Stellplätze und Lagerflächen ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Zur Verminderung der Versiegelung ist für PKW-Parkflächen eine Befestigung mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrassen, Drainpflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) festgesetzt.
- 6.3 Nicht überbaute private Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge verwendet werden, als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

7. Einfriedigungen

- 7.1 Zulässig sind nur transparente Zäune, die Höhe ist auf maximal 2,50m begrenzt.
- 7.2 Der Abstand zum Fahrbahnrand an öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50m betragen. Im Bereich mit angeschlossenem Gehweg können Zäune an die Gehweghinterkante gesetzt werden.

8. BEPFLANZUNG

- 8.1 Zur Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte Laubgehölze, Sträucher, Laub- und/oder Obstbäume zu verwenden (Festsetzung gemäß Vorgabe Umweltbericht Teil E).
- 8.2 Sämtliche Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 3 Jahre nach Bezug abzuschließen



**Teil B
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

9. REGENWASSERBEHANDLUNG

9.1 Versickerungsmulden

Im B-Plangebiet „Brühläcker / Bogenwies“ wird festgesetzt, dass unbelastetes oder nur geringfügig belastetes Niederschlagswasser aus Dachflächen und/oder PKW-Verkehrsflächen dezentral direkt auf den Grundstücken zu versickern ist. Dazu sind Versickerungsmulden anzulegen, welche mit einer belebten Oberbodenschicht mit mind. 30cm Stärke abzudecken sind. Die Mulden sind mit einem Notüberlauf zu versehen, welcher in die Trennkanalisation entwässert. Der Anschluss erfolgt an den Regenwasserkanal.

Vorhandene dichtere Bodenschichten (Störschichten) im Bereich der neuen Versickerungsanlagen sind zu entfernen und durch geeignetes Filtermaterial (Kies) zu ersetzen.

9.2 Zisternen

Ergänzend zur Versickerung wird empfohlen, das als unbelastet geltende Niederschlagswasser der Dachflächen in geeigneten Behältern (Zisternen) zu sammeln und zu bewirtschaften (z.B. zur Bewässerung der Grünflächen). Die Behälter müssen mit einem Notüberlauf ausgestattet sein, welcher in die o.g. Versickerungsmulden entwässert.

9.3 Alternativ ist auch die Weiterverwendung von unbelastetem Niederschlagswasser innerhalb der Produktion zulässig. Die eingesetzten Verfahren und Wassermengen dazu sind im Bauantrag nachzuweisen.

10. ABFALLBEHÄLTER

Bewegliche Abfallbehälter, welche dauerhaft außerhalb von Gebäuden aufgestellt werden, müssen durch Umpflanzung mit Sträuchern oder alternativem Sichtschutz (z.B. Ummauerung) zum öffentlichen Straßenraum abgeschirmt werden.

Wutöschingen, den 16.01.2012

G. Eble
Bürgermeister