

ENTWURF

**Gemeinde Wutach,
Ortsteil Münchingen**

PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

„Liebhaldenweg II“,

Gemarkung Münchingen

-im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB-

Der Bebauungsplan „Hüttenäcker-Hofäcker“, genehmigt durch das Landratsamt Waldshut am 17.10.1974, tritt mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans „Liebhaldenweg II“ im Überschneidungsbereich außer Kraft und wird durch diese planungsrechtlichen Festsetzungen ersetzt.

Inhaltsverzeichnis

Ziffer	Inhalt	Seite
A.	Rechtsgrundlagen	2
B.	Planungsrechtliche Festsetzungen	
1.	Art der baulichen Nutzung	2
2.	Maß der baulichen Nutzung	2
3.	Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten	3
4.	Bauweise/ überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	3
5.	Flächen für Garagen und/oder Carports sowie Zufahrten und Flächen für Nebenanlagen	4
6.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5
7.	Flächen, die von einer Bebauung und anderen Nutzung freizuhalten sind und Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastet sind	5
8.	Herstellen von Verkehrsflächen	5
C.	Nachrichtliche Übernahmen/ Kennzeichnungen/ Hinweise	
1.	Besondere Vorkehrungen hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen, durch geogene Metalle	6
2.	Denkmalschutz	7

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
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 Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
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 Art. 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221).

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 im gesamten Baugebiet „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO fest.

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- 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 gesamten 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 gesamten 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 für jedes Grundstück 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 jeweiligen EFH festgesetzt auf TH = max. 7,00 m, die Firsthöhe der baulichen Anlagen ist ausgehend von der jeweiligen 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 auf jedem Baugrundstück möglich. Eine Hausgruppe ist unzulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

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

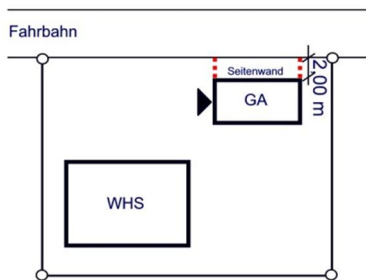
5.1. Flächen für Garagen und/oder Carports sowie Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Festgesetzt ist:

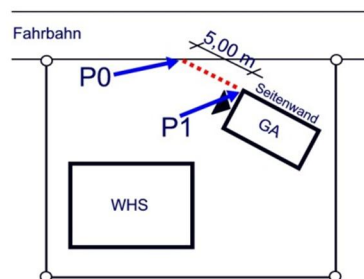
- (1) Garagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig
- (2) Garagen sind in einem Bereich von 2 m zur Fahrbahn unzulässig und müssen einen Abstand von mindestens 5 m einhalten, gemessen in der Verlängerung der zur Fahrbahn nächstgelegenen Seitenwand.

Beispiele:

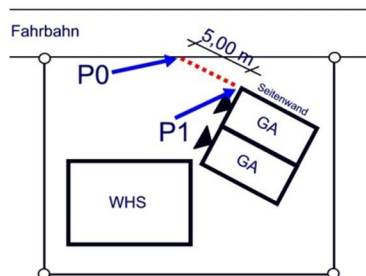
Abs. 1 Halbsatz 2



Abs. 1 Halbsatz 3



Abs. 1 Halbsatz 3



- (3) Überdachte Stellplätze müssen einen Abstand von 2 m zur Fahrbahn einhalten. Die Seitenwände müssen in einem Abstand von 3 m zur Fahrbahn offen gehalten werden.

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

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind unter Beachtung der Ziffer 7. der planungsrechtlichen Festsetzungen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

Pro Baugrundstück ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

7. Flächen, die von einer Bebauung und anderen Nutzung freizuhalten sind ~~und Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastet sind~~ (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 ~~und Nr. 21~~ BauGB)

7.1. Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

An den Straßeneinmündungen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit die im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und sonstigen baulichen Anlagen, Einrichtungen, Stellplätzen und Aufschüttungen von mehr als 0,80 m Höhe gemessen über Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

~~**7.2. Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**~~

~~Die im Lageplan (zeichnerischer Teil) festgesetzten Rechte gelten zugunsten der Gemeinde Wutach zur Einlegung und Unterhaltung von Kanalleitungen, Wasserleitungen und sonstigen Versorgungsleitungen. Eine Gefährdung durch Bepflanzung ist auszuschließen. Sie dürfen grundsätzlich nicht überbaut werden. Abweichungen hiervon können im Einzelfall mit der Zustimmung der Gemeinde Wutach zugelassen werden.~~

7.3. Schalt- und Verteilerschränke/ Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Schalt – und Verteilerschränke sind gem. den „Allgemeinen Versorgungsbedingungen des Versorgungsträgers“ auf den Grundstücken zu dulden. Sie sind jederzeit zugänglich zu halten.

Dies gilt für Standorte von Straßenlaternen und Hydranten entsprechend.

8. Herstellen von Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßen- und Wegekörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang den Grundstücken mit einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m (Hinterbeton für Randeinfassungen), sowie das Einlegen von Straßenbeleuchtungskabel zu dulden.

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

1. Besondere Vorkehrungen hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen durch geogene Metalle

1.1. Ausweisung von Kinderspielflächen

Bisher ist die Einrichtung eines Spielplatzes im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Sollte zukünftig jedoch ein Spielplatz ausgewiesen werden, sind evtl. weitere, grundstücksbezogene Untersuchungen sowie bestimmte Sicherheitsmaßnahmen einzuplanen, wie z.B. ein Bodenaustausch bis 35 cm Tiefe oder eine entsprechend starke Überdeckung mit unbelastetem Boden. Die Maßnahmen bei der Planung eines Kinderspielplatzes sind im Hinblick auf den Bodenschutz mit der zuständigen Fachbehörde im Landratsamt Waldshut abzustimmen.

1.2. Behandlung von Ernteerträgen im Baugebiet

Um die Aufnahme von Arsen und Schwermetallen in den menschlichen Körper so gering wie möglich zu halten, sollte vorsorglich alles Obst und Gemüse, das im Baugebiet geerntet wird, vor dem Verzehr gründlich gewaschen werden.

1.3. Behandlung und Entsorgung von Bodenaushub

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

Nach den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen sind im gesamten Baugebiet abfalltechnisch relevante, natürliche Arsen-, Cadmium-, Kupfer-, Nickel-, Thallium- und Zinkgehalte über dem Z0-Wert vorhanden, bereichsweise (in den Teilflächen OB 2 und OB 3) liegt auch der Chromgehalt über Z0. Aufgrund des erhöhten Arsen- und Thalliumgehalts ist das Bodenmaterial überwiegend in die Qualitätsstufe Z1.1 einzuordnen, vereinzelt aufgrund von Arsen und Cadmium in die Qualitätsstufen Z2.

Der Oberboden bis 0,15 m Tiefe sollte bei einem Bodenaushub vom Unterboden separiert werden. Eine Verwertung des Oberbodenmaterials außerhalb des Baugebiets ist nur in Gebieten mit ebenfalls geogen erhöhten Arsen- und Schwermetallgehalten und nur mit Zustimmung der zuständigen Bodenschutzbehörde möglich (Verschlechterungsverbot). Bei einer Verwertung des Oberbodenmaterials als Rekultivierungsschicht auf einer Abfalldeponie sind die Anforderungen der jeweiligen Deponie ausschlaggebend.

Bodenaushub aus dem Unterboden bzw. Untergrund kann ohne weitere Untersuchungen auf einer Deponie der Klasse 0 (DK 0) entsorgt werden. Der Erdaushub im Baugebiet sollte daher auf die Erdaushubdeponie (DK 0) des Landratsamtes Waldshut in Münchingen, oder einer anderen geeigneten Deponie, verbracht werden. Falls eine anderweitige Entsorgung von Bodenaushub angestrebt wird, sollte der Aushub getrennt nach Einzelgrundstücken auf Arsen und die Schwermetalle Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Thallium und Zink im Königswasseraufschluss und im S4-Eluat analysiert werden.

Der Wiedereinbau von Bodenaushub innerhalb des Baugebiets bzw. im betreffenden Baugrundstück ist ebenfalls möglich. Dabei sollte bei einem evtl. Wiedereinbau im Bereich einer Kinderspielfläche vorsorglich eine 35 cm starke Überdeckung mit unbelastetem Boden erfolgen (siehe 1.1.). Es sollte angestrebt werden, möglichst viel Bodenaushub, der bei der Bebauung des Baugebiets anfallen wird, im jeweiligen Baugrundstück wieder einzubauen.

1.4. Private Entnahme von Grundwasser, Hangwasser- oder Sickerwasserentnahme oder –sammlung

Im Bereich der „Hobbygärtner“ sollte es zu keiner, wenn auch privaten Grundwasserentnahme, Hangwasser- oder Sickerwasserentnahme oder -sammlung aus dem Bodenbereich mit Arsen, Schwermetallen und Chrom usw. kommen. Dies betrifft das Erdmaterial, wie auch Aushubmaterial. Angedacht ist das Auslösen von Arsen, Schwermetallen und Chrom durch oberflächennahes Wasser, welches einen natürlichen CO² Gehalt, H²CO³ aufweist.

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.

Wutach, [24. Mai 2019](#)

Mauch, Bürgermeister

- Änderungen zum Aufstellungsbeschluss
~~-Streichungen zum Aufstellungsbeschluss~~