



# Satzung

## der Stadt Waldshut-Tiengen

1. Bebauungsplan „Am Landgraben“, Stadtteil Gurtweil
2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Landgraben“

Aufgrund § 10 Baugesetzbuch, § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Waldshut-Tiengen am 08.12.2003 in öffentlicher Sitzung die Satzung

1. Bebauungsplan
2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

beschlossen.

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem im zeichnerischen Teil eingezeichneten Planungsgebiet.

### § 2

#### Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. Bebauungsplan
  - 1.1 zeichnerischer Teil , M 1 : 1.000
  - 1.2 Bauvorschriften, planungsrechtliche Festsetzungen vom 09.12.2003
2. Örtliche Bauvorschriften
  - 2.1 zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes
  - 2.2 Bauvorschriften, örtliche Bauvorschriften vom 09.12.2003

Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften ist eine gemeinsame Begründung vom 09.12.2003 beigefügt.

### § 3

#### In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Waldshut-Tiengen, den 09.12.2003

  
Manfred Beck  
Bürgermeister



## **B E G R Ü N D U N G DER STADT WALDSHUT-TIENGEN**

### **ZUM BEBAUUNGSPLAN UND ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN „AM LANDGRABEN“, STADTTEIL GURTWEIL**

#### **1. GELTUNGSBEREICH UND LAGE**

Das am Ortsrand von Gurtweil gelegene Grundstück war ursprünglich nicht für eine Bebauung vorgesehen. Im Flächennutzungsplan war das Gebiet als "Fläche für Landwirtschaft" dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Wohnbaufläche erfolgte im Parallelverfahren; die Änderung des Flächennutzungsplanes ist genehmigt.

Das Gebiet grenzt südöstlich an eine bestehende Bebauung, südwestlich an die vorhandene Straße "Am Landgraben". Der Abschluss des Gebietes nordöstlich bildet eine Wiese, nordwestlich eine Waldfläche, von der ein Abstand zur neuen Bebauung von 30.00 m einzuhalten ist.

Die Haupteinschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandene Straße "Am Landgraben", an die durch eine Stichstraße die neue Bebauung angebunden wird. Am Ende der Stichstraße ist eine Wendepflanzung geplant.

Die Straße wurde so angelegt, dass bei einer möglichen Erweiterung des Baugebietes einem Fortführen der Straße nichts im Wege steht.

Das Baugebiet ist ca. 1,8 ha groß und rundet das nordwestliche Ortsbild Gurtweils harmonisch ab.

#### **2. ERFORDERNISSE UND STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN**

Die Wohnbaufläche „Am Landgraben“ dient der Deckung des Eigenbedarfs an Einzel- und Doppelhäusern der Gesamtstadt Waldshut-Tiengen. Die bauliche Entwicklung der Stadt Waldshut-Tiengen ist durch mangelnde Möglichkeiten der Baulandausweisung stark eingeschränkt. Gerade in Waldshut und Tiengen kann die Nachfrage nach freistehenden Einzel- und Doppelhäusern nicht ausreichend befriedigt werden. In den ländlichen Ortsteilen sind die wenigen Baumöglichkeiten weitgehend den einheimischen Ortsteilbewohnern vorbehalten. Gurtweil mit mehr als 1700 Einwohnern liegt ortsnahe zu Tiengen und Waldshut und kann einen Teil des Bedarfs der Zentralorte mit erfüllen.

Bei der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes, festgestellt am 28.11.2001, wurde von der Stadt Waldshut-Tiengen bei der planerischen Neuausweisung von Bauflächen Zurückhaltung geübt. Die Addition dokumentiert mit knapp über 2 % zusätzliche Flächenausweisung einen verantwortungsvollen und sparsamen Umgang der Stadt mit Grund und Boden. Die zusätzliche Ausweisung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ist durch den vorhandenen Bedarf gerechtfertigt.

Um der vorhandenen Nachfrage von Bauwilligen entsprechen zu können, hat die Stadt mit dem Ortschaftsrat mögliche Baugebietsausweisungen untersucht und im Bereich "Emmeläcker" ein geeignetes, schön gelegenes Gebiet gefunden. Die gesamte Fläche des Baugebietes wurde durch die Stadt erworben. Angrenzend an das vorhandene Baugebiet „Junge Reben“ soll das künftige Wohngebiet den Wohnbedarf decken.

Um die langgestreckten Grundstücke ideal nutzen zu können, sieht die Planung eine senkrechte Anordnung der Gebäude vor. Durchlässigkeit und freie Sicht ins Dorf prägen die neue Bebauung. Durch die Beschränkung, Doppelhäuser lediglich im nördlichen Gebiet zuzulassen soll gewährleistet werden, dass massivere Gebäude hangseits errichtet werden und der Durchblick erhalten bleibt.

Die Gebäudestellung ist den Höhenlinien des Hanges angepasst. Die leichte Drehung der Gebäude nordöstlich -dem steiler werdenden Gelände entsprechend- bildet den Übergang zur vorhandenen Bebauung und stellt somit einen Gleichklang her.

Die Längsseite der Gebäude ist südwestlich orientiert und hat somit eine ideale Sonneneinstrahlung, die optimal für das Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen geeignet ist.

Das neue Baugebiet ist zweiseitig von Waldflächen umgeben. Gem. § 4 Abs. 3 LBO ist für bauliche Anlagen mit Feuerstätten ein Mindestabstand von 30,00 m zu Waldflächen einzuhalten.

Die nicht überbaubare Fläche nordöstlich ist als Fläche für Spielanlagen vorgesehen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB ist nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt.

### 3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft war das gewählte Baugebiet zunächst nicht dargestellt. Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft wurde im Parallelverfahren geändert. Die Änderung wurde vom Regierungspräsidium Freiburg am 14.08.2003 genehmigt.

Der Bebauungsplan wird aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt.

### 4. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Einzel- und Doppelhäuser sind für die nördliche Bebauung zugelassen, südlich wird die Bebauung auf Einzelhäuser beschränkt (siehe städtebaul. Zielsetzungen)

Im gesamten Gebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Seitliche Grenzabstände sind entsprechend der LBO Baden-Württemberg einzuhalten.

Das Gelände befindet sich in Hanglage. Um einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1a BauGB zu erzielen sowie unter Einhalten des erforderlichen Waldabstandes von 30,00 m, wurde im Bebauungsplan durch Aufnahme der

gedachten Grundstücksgrenzen die Grundstücksaufteilung (längliche Grundstücke) vorgesehen.

Gestaltungsvorschläge sind als Empfehlung in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Beim Verkauf der Grundstücke durch die Stadt wird auf die Einhaltung der vorgesehenen Grundstücksaufteilung hingewirkt.

Die Gebäude dürfen bergseits nur eingeschossig, talseits nur zweigeschossig in Erscheinung treten. Um eine überhöhte Bebauung zu vermeiden, werden die tal- und bergseitigen Traufhöhen als Höchstmaß mit 4,00 m bzw. 6,75 m festgeschrieben und die maximalen Firsthöhen geregelt.

Aus Gründen der Baugestaltung werden die Gebäudebreiten der Bebauung beschränkt. Damit soll eine Durchlässigkeit und Durchgrünung erreicht werden.

Die Reduzierung auf maximal zwei Wohneinheiten dient der Familienheimförderung mit dem Ziel, planerisch die Verwirklichung von Bestrebungen der Eigentumsförderung im Wohnungswesen zu sichern. Es soll vermieden werden, dass Gebäude mit vielen kleinen Wohneinheiten entstehen, die in der Regel für Familien mit Kindern nicht geeignet sind. Familienfreundliche Doppelhäuser sind im nördlichen Bereich weiterhin zulässig. Ferner dient die Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten der Verringerung der Wohndichte. Zur Beschränkung liegen auch besondere städtebauliche Gründe vor, da durch die Beschränkung das Ziel, Strukturveränderungen zu vermeiden, erreicht werden kann.

## 5. ERSCHLIESSUNG

Das Baugebiet wird durch die vorhandene Straße "Am Landgraben" in Verbindung mit der neu zu erstellenden Stichstraße erschlossen.

Eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ist aus Gründen des Verkehrs und aus städtebaulichen Gründen geboten. Die Stadt Waldshut-Tiengen macht von der Möglichkeit der Erhöhung der Stellplatzzahlen äußerst zurückhaltend Gebrauch. Beim Baugebiet „Am Landgraben“ ist es jedoch so, dass es aufgrund der Geländeverhältnisse – das Gelände fällt vom Waldrand her steil Richtung Emmelwiesweg ab – sehr schwierig wäre, die Erschließungsstraße so zu verbreitern, dass eine Reihe Autos am Straßenrand parken könnte oder zusätzliche öffentliche Stellplätze entlang der Straße auszuweisen. Bergseits ermöglicht der 30 m Waldabstand keine Verschiebung der Bebauung, aber auch talwärts wären öffentliche Stellplätze nur mit erheblichem Aufwand und städtebaulichen Einbußen möglich. Wenn aber Anlieger ihre Fahrzeuge auf die öffentliche Straße stellen würden, die aus besagten Gründen nur mit einer Breite von 5,00 m geplant ist, gäbe es erhebliche verkehrliche Behinderungen. Deshalb ist ausnahmsweise die Voraussetzung für eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung nach § 37 LBO aus Gründen des Verkehrs und aus städtebaulichen Gründen auf 1,25 bis 2 Stellplätze je Wohnung, gestaffelt nach Wohnungsgröße, gegeben.

Entlang der Straße ist ein Pflanzgebot auf den Baugrundstücken festgesetzt. Dadurch sollen begrünte Vorgärten im Wohngebiet geschaffen werden. Um die Straße räumlich zu begrenzen und zu begrünen wurde ein Pflanzgebot festgesetzt. Gemäß den Vorgaben sind an den vorgesehenen Punkten Feld-Ahorn-Bäume zu pflanzen.

## 6. LEITUNGSRECHTE UND ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung des neuen Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das gesamte Oberflächenwasser wird in das Rückhaltebecken (gegenüber der best. Straße "Am Landgraben") eingeleitet und dem Regenwasser mit einem Abflusswert von 10 l/sek. zugeführt.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist ein Leitungsrecht mit einer Breite von 4.00 m eingetragen. Die Drainageleitung sowie die Schmutzwasserleitung werden in diesem Bereich verlegt.

## 7. GEOTECHNISCHE VORUNTERSUCHUNG

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes wurde beim Aushub der Straße eine geringe Standfestigkeit der bergseitigen Einschnittböschung festgestellt. Für den Bereich der vier nordwestlich gelegenen Baugrundstücke wurde das Baugelände geotechnisch untersucht. Aus den Rutschbewegungen kann auf eine geringe Standfestigkeit des Untergrundes geschlossen werden. Auch für den Bereich der nordöstlich und südlich der Erschließungsstraße vorgesehenen Bebauung kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Standfestigkeit beeinträchtigt sein könnte. In die Bebauungsvorschriften sind daher Hinweise und Empfehlungen zum Baugrund und zur Ausführung der Bauvorhaben aufgenommen worden.

## 8. ÖKOLOGISCHE AUSWIRKUNGEN

Das künftige Baugebiet wird derzeit als Wiese genutzt. Südlich und westlich des Baugebietes befinden sich nach der Biotopkartierung Feldhecken und Feldgehölze (§ 24a Kartierung, Biotopnummer 8315-337-1068).

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob die Realisierung mit einem naturschutzrechtlichen Eingriff verbunden ist, inwieweit dieser Eingriff minimiert werden kann und welche Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung festzusetzen sind. Mit der Ausweisung des Baugebietes „Am Landgraben“ wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

Der Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße „Im Emmelacker“ tangiert den Biotop entlang der Straße „Am Landgraben“. Technisch sinnvolle andere Erschließungsmöglichkeiten wurden geprüft und konnten nicht gefunden werden. Gleichzeitig mit dem Bebauungsplanverfahren wurde bei der Naturschutzbehörde eine Ausnahme vom Verbot der Beeinträchtigung des Biotops beantragt. Das Landratsamt Waldshut hat am 22.04.2003 eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zur teilweisen Inanspruchnahme des kartierten § 24 - a-Biotops erteilt. Als Ersatzmaßnahme für die im Bereich der Straßeneinmündung wegfallenden Gehölze werden im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde im verbleibenden Biotop die wegfallenden Feldgehölze zusätzlich angepflanzt.

Die kartierten Biotope (mit Ausnahme des Bereiches der Straßeneinmündung) werden im Bebauungsplan dargestellt und durch Pflanzbindung als öffentliche Grünfläche gesichert.

Vorhandene Bäume im südlichen Bereich des Baugebietes werden auf einer privaten Grünfläche durch Pflanzbindung gesichert.

Der Eingriff wird durch die Begrenzung des Baugebietes auf das unbedingt erforderliche Maß minimiert.

Durch die zur Sonne orientierte Gebäudestellung kann eine Minimierung des Heizenergieverbrauches bei Einsatz aktiver Solaranlagen wie Sonnenkollektoren auf Dächern; solare Wärmeengewinnung über Fenster und Glasflächen, erreicht werden.

Auf den Einbau schadstoffarmer Heizanlagen unter Berücksichtigung von regenerativen Energiequellen soll geachtet werden.

Durch die Beschränkung der Grundfläche auf das notwendige Maß soll die Bodenversiegelung möglichst gering gehalten werden. Die Freiflächen dienen der Grundwasserneubildung.

Bei Ausnutzung der ermöglichten hanggerechten Bauweise kann der Bodenaushub verringert werden.

Zum Ausgleich des Eingriffes durch die Bebauung werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Aufwertung des Bereiches durch die Anpflanzung von mindestens einem mittel- bis großwüchsigen standortgerechten Laubbaumes oder Obstbaumes pro 200 qm Grundstücksfläche
- Zufahrten, Stellplätze und Zufahrtswege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen
- Zur Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte Laubgehölze, Sträucher, Obst- oder Laubbäume zu verwenden. Nadelgehölze dürfen nur untergeordnet beigemischt werden.
- Es wird empfohlen, Garagen mit Flachdach zu begrünen
- Ersatzpflanzung wegfallender Feldgehölze im Biotopbereich

Die mit der Bautätigkeit verbundene Versiegelung des Bodens führt zur Belastung von Abwasseranlagen, zu einer Beschleunigung des Wasserabflusses und damit zu einer Erhöhung der Überschwemmungsgefahren. Auch der immer noch hohe Wasserverbrauch sollte aus ökologischen Gründen reduziert werden. Durch die vorgeschriebene Regenrückhaltung z.B. durch Entwässerungsmulden oder Zisternen mit gedrosseltem Ablauf wird das Dachflächenwasser gesammelt und bewirtschaftet.

Mit den o.g. Maßnahmen sind die Beeinträchtigungen zum Teil ausgleichbar.

Ein verbleibender Eingriff ist unvermeidbar, und rechtfertigt sich damit, dass mit dem Bebauungsplan im Stadtteil Gurtweil der vorhandene Bedarf nach Wohnbaugrundstücken gedeckt werden soll.

Waldshut-Tiengen, den 09.12.2003

Manfred Beck  
Bürgermeister

