

# Exposé

## Wohnen in Waldshut-Tiengen

**974m<sup>2</sup> Grundstück am Südhang**



Objekt-Nr. OM-321034

### Wohnen

Verkauf: **auf Anfrage**

Ansprechpartner:  
Mattis Künkel

Im Emmelacker 14  
79761 Waldshut-Tiengen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Grundstücksfläche

974,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

sofort

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und befindet sich in Südhanglage (SSO) unterhalb der Zufahrtsstraße Im Emmelacker. Das Baufenster befindet sich im Oberen Teil nahe der Straße. Unterhalb des Baufensters befindet sich ein Streifen Grünbewuchs, welcher derzeit den Bauplatz vom unteren Gartenteil abgrenzt. Im Grünstreifen selbst befindet sich eine zweistämmige, große und kerngesunde Eiche (Einschätzung durch Sachverständige 2024), welche ohne Frage als Schattenspendler, natürliche Klimatisierung und vielleicht Herberge fürs zukünftige Baumhaus ein Highlight des Grundstücks darstellt.

Der Garten ist durch eine Hecke des Nachbarn sichtgeschützt ohne Eingeengt zu wirken. Sofern der Grünstreifen um die Eiche entfernt wird, bietet das Grundstück eine schöne Aussicht mit fernem Alpenblick bei gutem Wetter.

Für das Grundstück besteht kein Bauzwang.

## Sonstiges

Angehängt finden Sie Bebauungsplan (Grafischer und Textteil) sowie die Satzung zum Bebauungsplan, jeweils aus dem BürgerGIS der Stadt Waldshut:

[https://wo-hosting.vertigis.com/WebOffice\\_flex/synserver?project=wt-buergergis&client=flex](https://wo-hosting.vertigis.com/WebOffice_flex/synserver?project=wt-buergergis&client=flex)

Das Grundstück ist dort unter "Flurstücke" - "Gurtweil" - "168" - "168, 5, Gurtweil" zu finden.

Beim Grundstück handelt es sich um Flurstück 168/5 auf der Gemarkung Gurtweil mit einer Größe von 974m<sup>2</sup>.

Die Nachbarhäuser sind bis ca 2010 entstanden.

## Lage

Das Grundstück befindet sich in Verkehrsgünstiger Lage am westlichen Ortsrand von Gurtweil gleich am Waldrand unterhalb des Hungerbergs. Die Grund- und Werkrealschule Gurtweil ist in gut 5 Minuten Fußläufig erreichbar.

Bei der Straße Im Emmelacker handelt es sich um eine Sackgasse. Unmittelbar vor dem Grundstück befindet sich eine Wendeplatte. Das Grundstück selbst ist das Vorletzte Baugrundstück der Straße. Auch das letzte Grundstück ist noch nicht bebaut.

### Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie

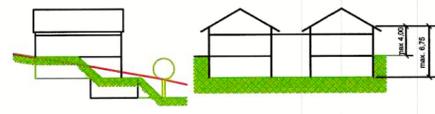


Seitenansicht Baufenster

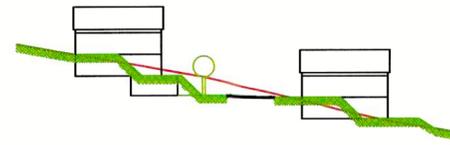


# Exposé - Anhänge

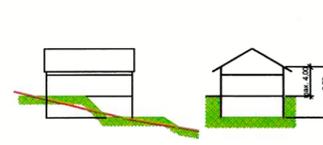
1. Bebauungsplan grafischer Teil
2. Bebauungsplan Textteil
3. Flurstückansicht
4. Satzung zum Bebauungsplan



Variante Doppelhaus



Geländeschnitt



Variante Einzelhaus



**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
"AM LANDGRABEN"; STADTTEIL GURTWEIL; STADT WALDSHUT-TIENGEN**

**A. Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan "Am Landgraben",  
Stadtteil Gurtweil**

**B. Örtliche Bauvorschriften für das Bebauungsplangebiet „Am  
Landgraben“, Stadtteil Gurtweil**

**1. RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN  
(BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)**

- 1.1 Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998, S. 137), geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I. S. 2850)
- 1.2 Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- 1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- 1.4 Bundesnaturschutzgesetz vom 25.03.2002 BGBl. I. S. 1193)

**2. RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

- 2.1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)
- 2.2 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 ( GBl. S. 745)

### **3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 BauGB**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ALLGEMEINES WOHN- GEBIET (WA) nach § 4 BauNVO

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Traufhöhen (s. zeichnerischer Teil).

#### **3.3 Bauweise**

Für das gesamte Planungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind im nördlichen Bereich Einzel- und Doppelhäuser, im südlichen Bereich nur Einzelhäuser, entsprechend Planeinschrieb.

#### **3.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil regelt die überbaubaren Grundstücksflächen.

#### **3.5 Stellung der baulichen Anlagen**

Die im Plan festgesetzten Firstrichtungen sind einzuhalten.

#### **3.6 Anzahl der maximalen Wohnungen**

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (Doppelhaus = 2 Wohngebäude) wird auf maximal 2 Wohneinheiten begrenzt.

#### **3.7 Leitungsrechte**

Die mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Waldshut-Tiengen und der EnBW belasteten Flächen sind im Plan dargestellt.

Leitungen und Schieber der Wasserversorgung auf den Privatgrundstücken dürfen nicht überbaut werden.

#### **3.8 Anpflanzung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

3.8.1 Pro 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großwüchsiger standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen und bei Abgang wieder zu ersetzen.

3.8.2 Zur Begrünung des Straßenrandes ist das Pflanzen des nachfolgend beschriebenen mittelkronigen Laubbaumes festgesetzt:  
Feld-Ahorn, mind. Stammumfang von 14-16 cm (gemessen in 1m Höhe).

3.9 Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

3.9.1 Die im zeichnerischen Teil mit Pflanzbindung belegten Bäume sind zu erhalten. Bei Abgang sind sie artengleich zu ersetzen.

3.9.2 Die bestehenden Gehölzbestände sind entsprechend ihrer Funktion als Biotopbereich zu erhalten und zu pflegen.

#### 4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO

4.1 Dachform/Dachneigung

Für die Dachform und Dachneigungen sind die Planeintragungen zu beachten. Es sind Satteldächer sowie asymmetrische Satteldächer zulässig.

4.2 Traufhöhen/Firsthöhen

Die Höhenlage der Gebäude ist im Baugenehmigungsverfahren darzustellen und festzulegen. Die Traufhöhen, gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche, dürfen bergseits 4,00 m und talseits 6,75 m nicht überschreiten. Die Gesamthöhe bis zum First darf die vorgenannten Höhen + 4,00 m nicht überschreiten.

4.3 Gebäudeform, Gestalt

Gebäuelänge und Gebäudebreite sind in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander auszubilden. Die Gebäuelänge muss bei freistehenden Einzelhäusern mindestens 20 % länger sein als die Gebäudebreite.

Die Gebäudebreite (Giebelseite) der südlichen Bebauung darf 9,00 m nicht überschreiten.

Die Gebäudebreite der nördlichen Bebauung wird für Einzel- und Doppelhäuser mit einem durchgängigen Dach auf max. 11,00 m festgesetzt.

4.4 Dachgaupen sind nur als Schleppgaupen, Reitergaupen oder Dreiecksgaupen zulässig. Es ist an jedem Gebäude nur eine Gaupenform zulässig. Die Länge einer Gaupe darf max. 2,50 m, die Gesamtlänge aller Gaupen max. 1/3 der Gebäuelänge betragen.

Die Gaupen sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.

Mit den Gaupen ist ein Abstand von 2,50 m vom Ortgang einzuhalten. Gemessen wird dabei jeweils von Außenkante Dach des Hauses bis Außenkante Dach der Gaupe.

Der Anschnitt der Gaupen (Oberkante) muss in der Dachschräge gemessen mindestens 0,80 m unter dem Hauptfirst liegen. Der Gaupenansatz (Unterkante) muss mindestens 1,00 m von der Dachrinne entfernt sein. Schleppgaupen müssen eine Mindestdachneigung von 18 ° aufweisen.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Wiederkehren sind bis zu einer Tiefe von max. 1,00 m und einer Länge von max. 1/3 der Gebäudegesamtlänge zulässig.

#### 4.5 Garagen, Carports und Stellplätze

4.5.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird erhöht:

1. für Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 1,25 Stellplätze
2. für Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze
3. für Wohnungen über 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Stellplätze

4.5.2 Es wird empfohlen, freistehende Garagen und Carports mit Flachdach auszubilden. Ferner wird empfohlen, Flachdächer zu begrünen.

#### 4.6 Einfriedigungen und Grundstücksgestaltung

4.6.1. Einfriedigungen an Straßen sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen.

4.6.2 Die Einfriedigungen sind mit transparenten Elementen wie Holz- oder Drahtgeflechtzäune oder als Hecke auszuführen. Massive Einfriedigungen sind nur als Sockelmauern bei Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von 0,30 m gestattet.

4.6.3. Auffüllungen und Abgrabungen sind im Bauantragsverfahren mit ausreichenden Planunterlagen prüffähig nachzuweisen. Sie sind so auszuführen, dass die gegebenen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Der Anschluss an das Nachbargelände ist dabei zu gewährleisten.

4.6.4 Der Abstand zwischen dem Fahrbahnrand der Straßen und den Einfriedigungen, Stützmauern etc. (gemessen von Vorderkante Randstein bis Vorderkante Einfriedigung bzw. Stützmauer etc.) darf 0,50 m nicht unterschreiten (Lichttraumprofil)

#### 4.7 Grünordnung und Bodenschutz

4.7.1 Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

4.7.2 Zufahrten, Stellplätze und Zugangswege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decken, Kiesdecken, Schotterrasen, Rasenpflaster) zu befestigen.

4.7.3 Zur Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte Laubgehölze, Sträucher, Obst- oder Laubbäume zu verwenden. Nadelgehölze dürfen nur untergeordnet beigemischt werden.

#### 4.8 Regenwasserbehandlung

4.8.1 Eine breitflächige Versickerung über belebte Bodenschichten ist anzustreben: als oberirdisches Verfahren z.B. Muldenversickerung oder Kombination von Mulden- und Rigolenversickerung ( Grundlage: ATV-Arbeitsblatt A 138).

4.8.2 Kann das Niederschlagswasser nicht oder nur teilweise versickern, ist das Regenwasser der Dachflächen über einen gedrosselten Ablauf dem Kanal zuzuführen.

Dies geschieht vorzugsweise durch Sammeln in einer Zisterne und anschließenden kontrollierten Ablauf ( $\leq 1\text{l/s}$ ) durch geeignete technische Einrichtungen.

Regenwassernutzungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik errichtet werden.

Bis  $200\text{ m}^2$  Dachfläche müssen mindestens  $4\text{ m}^3$  Rückhaltevolumen zur Verfügung stehen. Je weitere  $50\text{ m}^2$  befestigte Fläche ist ein zusätzliches Rückhaltevolumen von  $1\text{ m}^3$  vorzuweisen.

Der rechnerische Nachweis der Rückhaltung ist zu erbringen und dem Entwässerungsgesuch beizufügen.

## HINWEISE

### 1. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen „Untere Neuwiesen“. Auf das Schutzgebiet und die Vorgaben der Rechtsverordnung vom 30.06.1997 wird hingewiesen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### 2. Hinweise zum Baugrund und Empfehlungen zur Ausführung der Bauvorhaben

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 erkundet. 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.

Es wird empfohlen, bei der Planung und Ausführung eines Bauvorhabens einen geotechnischen Sachverständigen einzuschalten. Für die vier nordwestlich gelegenen Grundstücke ist es dringend geboten, einen Standsicherheitsnachweis zu erbringen.

Es wird empfohlen, die Gründungsarbeiten von einem Baugrundsachverständigen begleiten zu lassen. Die Fundamente sind bis zur Tiefe einer ausreichenden Standsicherheit zu errichten.

Es wird dringend empfohlen, die Garagen getrennt von den Baukörpern zu erstellen.

Die Bebauung nördlich der Erschließungsstraße sollte zeitlich von "unten nach oben" erfolgen, also zunächst die Bauten z. B. Garagen errichtet werden, die der Straße zugewandt sind.

Bei Bebauung südlich der Erschließungsstraße ist zur Sicherung der Erschließungsstraße mit der Baugrube ein ausreichender Sicherheitsabstand zur Straße einzuhalten.

### EMPFEHLUNGEN ZUR GEBÄUDEGESTALTUNG

Für die Gestaltung von Einzel- und Doppelhäusern sind in den Planunterlagen Systemskizzen aufgezeigt.

Waldshut-Tiengen, den 09.12.2003



Manfred Beck  
Bürgermeister





**Waldshut-Tiengen**

46

12

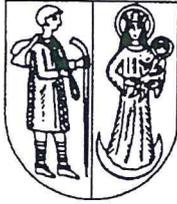
182

1758

168/5

168/6

1672/1



# 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

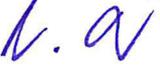
Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften ist eine gemeinsame Begründung vom 09.12.2003 beigefügt.

### § 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

