

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

zum Bebauungsplan für das Gewann " Bödeli - Reben "
der Gemeinde Kadelburg, Landkreis Waldshut.

Genehmigt
Waldshut, den 28. Dez. 1971
Landratsamt

A Rechtsgrundlagen

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341).
- 2) §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1233).
- 3) §§ 1 - 3 der Planzeichenverordnung vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).
- 4) §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges.Bl. S. 151).

B Festsetzungen

1. Art der baul. Nutzung

- 1.1 Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschl. dem Sondergebiet, in dem nur Terrassenhäuser zulässig sind, ist reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO.
- 1.2 Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

2. Maß der baul. Nutzung

- 2.1 Das zul. Maß der baul. Nutzung wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan festgelegt.
- 2.2 Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gem. § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.
- 2.3 Im Sondergebiet sind mit Ausnahme des bestehenden Gebäudes nur Terrassenhäuser im Sinne einer 2-gesch. Bebauung mit einer Höhe von höchstens 7 m, rechtwinklig zum Gelände gemessen, zulässig.

3. Bauweise, Bauflächen und Bauabstände

- 3.1 Festgesetzt wird die offene Bauweise.
- 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen im Bebauungsplan festgelegt.
- 3.3 Für die Grenz- u. Straßenabstände sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend; weitergehende Vorschriften der LBO bleiben unberührt.

3.4 Der Abstand zwischen den einzelnen Terrassen muß mind. 9 m betragen.

4. Baugestaltung

- 4.1 Die Stellung, Richtung und Dachneigung der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan festgelegt.
- 4.2 Die Geschözzahlfestsetzung gilt als Höchstgrenze für die Talseite der Gebäude.
- 4.3 Doppelhäuser und Terrassenhausgruppen müssen einheitlich gestaltet und terrassiert werden.
- 4.4 Die Sockelhöhe ist mögl. nieder zu halten.
- 4.5 Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.
- 4.6 Nebengebäude, An- und Vorbauten sind in Verbindung mit dem Hauptgebäude zu erstellen und einheitlich zu gestalten.
- 4.7 Die Höhenlage der Terrassenhäuser ist so festzusetzen, daß Oberkante Garagenboden der gleichzeitig die OK der obersten Terrassenhausdecke bildet, mind. 1,30 m tiefer liegt als OK fertiger Erschließungsstraße in Verlängerung der Garagentorachse.

5. Garagen und Stellplätze

- 5.1 Garagen und Stellplätze sind in der erforderlichen Anzahl auf dem Baugrundstück zu erstellen.
- 5.2 Für Garagen sind nur Flachdächer zulässig.
- 5.3 Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind zu einer Gruppe zusammenzufassen, ebenso freistehende Garagen benachbarter Grundstücke.
- 5.4 Die Gemeinschaftstiefgarage der Terrassenhäuser ist mögl. nieder zu halten. Die straßenseitige Längsfront ist architektonisch zu gliedern und mit geeigneter Bepflanzung zu begrünen.

6. Straßen und Einfriedigungen

- 6.1 Die Grundstückseinfriedigungen sind an öffentl. Straßen und Plätzen einheitlich zu gestalten und dürfen eine Gesamthöhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- 6.2 Massive Einfriedigungen entlang der Straßen dürfen nicht höher als 0,30 m ausgeführt werden; ausgenommen sind bergseitige Stützmauern bis 1,00 m Höhe, soweit es die Geländeverhältnisse erfordern.
- 6.3 Als Einfriedigungen sind Zäune in Holz oder Stahl zulässig, jedoch ist naturständigen Hecken der Vorzug zu geben. Die Verwendung von Stacheldraht ist untersagt.

7. Grundstücksgestaltung

- 7.1 Durch Abgrabungen und Anfüllungen dürfen die natürlichen Geländeverhältnisse nicht wesentlich verändert werden; Veränderungen über 1,00 m sind genehmigungspflichtig.
- 7.2 Vorgärten und Freiflächen sind nach Fertigstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu erhalten.
- 7.3 Vorplätze und private Verkehrsflächen sind zu befestigen.

8. Besondere Bedingungen

- 8.1 Bei sämtlichen Terrassenhäusern dürfen nur abgas- und immissionsfreie Heizungsanlagen eingebaut werden.
- 8.2 Es dürfen nur geräuscharme Garagentore eingebaut werden.

Kadelburg - Waldshut, den 21. September 1970

Bürgermeisteramt:

Der Bürgermeister:



Haas

Der Planer:

Planer