Bb. Vorschrift

Genehmigt
Waldshut, den 20. Okt. 1970
Landratsamt

3 .Fertigung Teil II

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für die Gewanne "Beim steinernen Kreuz - Schopen - See" der Gemeinde Jestetten, Landkreis Waldshut.

A. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl.S.341) (BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Nov. 1968 (BGBl.I S.1237) (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19.Jan. 1965 (BGBl.I S.21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl.S.208).
5. §§ 3 Abs.1, 7, 9, 16 und 111 Abs.1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg v.6.4.64 (Ges.Bl.S. 151) (LBO).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Gebiete erfolgt durch Planeintrag.

§ 2

Ausnahmen

Die in den §§ 4 und 8 BauNVO für die einzelnen Baugebiete vorgesehenen Ausnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Neben-und Versorgungsanlagen

1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

§ 4

Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf sowie sonstige von der Bebau= ung freizuhaltende Grundstücke sind nach § 9 Abs.1 Ziff.2 und 8 BBauG. besonders ausgewiesen. Die Festsetzung von Nutzungsart und Begrenzung erfolgt durch Planeintrag.

§ 5

Allgemeines

1) Das Maß der baulichen Nutzung wird für die einzelnen Baugebiete unterschiedlich bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse, sowie bei den Gewerbegebieten durch Festlegung der maximalen Gebäude= höhen.

2) Die Festsetzung der Geschoßflächenzahl nach § 17 BauNVO als Höchstwert bleibt unberührt.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Planeintrag.

2) Die Zahl der Vollgeschosse ist jeweils zwingend oder als Höchstwert im einzelnen planlich festgesetzt. Sie errechnet sich nach § 2 Abs.4 LBO. Die Sockelhöhe wird jeweils von

Ortsbauamt nach der fertigen Straßenoberkante und den Kanalanschlüssen festgelegt. Sie soll jedoch möglichst niedrig gehalten werden.

3) Die maximale Gebäudehöhe im Gewerbegebiet (Firsthöhe) wird mit 10,0 m über Oberkante fertiger Straße festgelegt.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 7

Bauweise

1) Für das gesamte Planungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

2) Ausnahme hiervon bildet das nach § 8 BauNVO ausgewiesene Gewerbegebiet. Hier gelten innerhalb der festgesetzten Baugrenzen die Vorschriften der LBO, soweit vom Gewerbeaufsichtsamt im Einzelfall nicht weitergehende Auflagen erteilt werden.

3) Für die Gruppierung der Baukörper, die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Planeintragungen maßgebend.

4) Doppelhäuser und Gebäudegruppen müssen gleichzeitig geplant und einheitlich gestaltet werden. Die Bauausführung soll gleichzeitig vorgenommen werden.

§ 8

Überbaubare Grundstücksflächen

1) Die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen erfolgt durch maßlichen Eintrag der Grenzabstände. Damit sind die überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt.

2) Auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen sind Neben-und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

3) Die Flächen für Garagen und Stellplätze sind im Wohngebiet gesondert ausgewiesen.

Erich → "Zwingend" 17/1/84

obsdct S. AZ 20060303

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

1) Die Gebäudelängsseite bei Einzelbauten soll mindestens 10,0 m betragen.

2) Die Dachneigungen in den Wohngebieten sind durch Planeintrag festgesetzt. Sie können in Ausnahmefällen bis zu 20 % unterschritten, jedoch nicht überschritten werden. Die Farbe der Dachdeckung muß in jedem Falle dunkel und nicht glänzend gewählt werden.

3) Kniestöcke sind nur bei 2-geschossigen Einzelgebäuden mit Dachneigung bis zu einer Höhe von 0,30 m gestattet, wenn ein Dachüberstand an der Traufe von mindestens 0,50 m horizontal gemessen angelegt wird.

4) Dachaufbauten oder Dachgaupen sind nicht gestattet.

5) Für das nach § 8 BauNVO ausgewiesene Gewerbegebiet werden keine Dachneigungen festgesetzt, sie sollen jedoch, mit Ausnahme von Sheddächern, möglichst nicht über 15° betragen. Die Dachformen sind möglichst ruhig zu halten.

§ 10

Garagen und Einstellplätze

1) Sämtliche Garagen bzw. Einstellplätze sind in ihrer nach der Nutzungsart der Hauptgebäude bedingten Anzahl und Größe nach den Bestimmungen des § 69 LBO mit dem Hauptgebäude zu planen und in dessen Baugesuchsverfahren mit einzureichen.

2) Die Garagen sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten gestalterischen Zusammenhang zu bringen.

3) Garagen dürfen zeitlich nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden.

4) Die Dächer sämtlicher freistehender Garagen sind als Flachdächer auszubilden; die Höhe über dem eingeebneten Gelände darf bei PKW-Garagen nicht über 2,80 m betragen.

5) Vor jeder Garage mit direkter Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstellplatz ausreichender Tiefe (mind. 5,50 m) auf privatem Gelände außerhalb von Grundstückseinfriedigungen anzulegen.

6) Profilblech-, Asbestzement-und Holzgaragen sind nicht zulässig.

7) Mehrere Garagen auf einem Grundstück dürfen nicht als Einzelbauten erstellt werden, sondern sind zu einer Gruppe zusammenzufassen. Ebenso sind freistehende Garagen benachbarter Grundstücke zu einer Einheit zu vereinigen.

§ 11

Einfriedigungen

1) Einfriedigungen sind für die einzelnen Straßenzüge bzw. die zusammenhängenden Grünflächen einheitlich zu gestalten. Im Wohngebiet sind naturständige Hecken oder Gehölze zu bevorzugen.

2) Alle Einfriedigungen an Straßen und alle seitlichen Einfriedigungen bis zur Verlängerung der Gebäude-Vorderflucht hinein sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen. Die übrigen Einfriedigungen sollen nicht über 1,20 m hoch sein. beim 4 Bebauungsplan (Fichtdrüche im Leitbau lassen) nicht haltbar

3) Massive Einfriedigungen und Sockel sind nur bis zu einer freien Höhe von 0,50 m gestattet. Die Verwendung von stark farbigen Kunststeinen sowie Stacheldraht ist untersagt.

4) Alle Einfriedigungen an Straßen ohne Gehweg sind von der Straßenkante 0,50 m auf privaten Grundstücken zurückzusetzen.

§ 12

Grundstücksgestaltung

1) Vorplätze, private Gehwegflächen und Einfahrten müssen planiert und befestigt werden.

2) Auffüllungen und Abtragungen sind so durchzuführen, daß die gegebenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

§ 13

Besondere Bedingungen

1) An der Einmündung des Randenweges bei Punkt A in die Bundesstraße Nr. 27 sind durch Eintrag im Straßen-und Baulinienplan Flächen mit besonderen Sichtbedingungen festgelegt, innerhalb derer jegliche Einfriedigung, Bewuchs, Bepflanzung oder Bebauung sowie Ablagerung mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über Straßenoberkante untersagt ist.

2) Ebenso ist im Straßen-und Baulinienplan eine Zufahrtssperre beiseitig zur Bundesstraße Nr. 27 festgelegt.

3) Die Baugrundstücke sind gegen die Bundesstraße durch eine Einfriedigung ohne Tür und Tor abzugrenzen.

Jestetten - Rheinfelden, den 9.7. 1970

Bürgermeisteramt
Der Bürgermeister:

Der Planer:

PETER BEHRLE
DIPL.ING FREIER ARCHITEKT
RHEINFELDEN/BADEN
FRIEDR. EBERTSTR. 3 T. 8281

Öffentlich ausgelegen

nach § 2 Absatz 6 BBauG v.23.6.1960 in der Zeit vom 2.1.70 bis 3.2.70

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 15.12.1969

Der Bürgermeister:

Als Satzung beschlossen

nach § 10 BBauG v.23.6.1960 in Verbindung mit § 4 GO

am 9.7. 1970

Der Bürgermeister:

Genehmigt

nach § 11 BBauG vom 23.6. 1960
am

Rechtskräftig

nach § 12 BBauG v.23.6.1960 durch die Bekanntmachung der Genehmigung
am

Öffentlich ausgelegen vom bis

Jestetten, den

Der Bürgermeister: