angezeigt am 21. JUNI 1993
LANDRATSAMT WALDSHUT

STADT WEHR
STADTTEIL ÖFLINGEN

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

zur Bebauungsplanänderung "BREIT"

für die Gewanne: "Lehacker", "Breit", "Schmad" (alle teilweise)

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) -- BauGB.

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) -- BauNVO.

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 -- PlanzV 90.

4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28. November 1983 (GBl. S 770, ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 (GBl. S. 426).

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zur Planzeichung (Bebauungsplan Bl. 2) wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. 1 - 15 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist festgesetzt als:

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) gem. § 4 BauNVO

1.2 Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Entsprechend der Eintragungen im Lageplan (Bl. 2) sind die höchstzulässigen Zahlen der Woh-

angezeigt am 21. JUNI 1983
LANDRATSAMT WALDSHUT



nungen für den Bereich der geplanten Bebauung, gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB festgesetzt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 16 BauNVO

2.1 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstwerte und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

2.2 Bei der Berechnung der Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO bleiben Flächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - wie Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen -, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

2.2.1 Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der im Plan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 bis maximal 0,35 zulässig.

2.3 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen die, gem. § 2 (5) LBO, keine Vollgeschosse sind, sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände gem. § 20 (3) BauNVO ganz auf die Geschoßfläche anzurechnen.

2.4 Im gesamten Planungsgebiet sind II Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Eine Ausnahme stellen die auf den stadteigenen Grundstücken geplanten Mehrfamilienhäuser dar - sie sind mit max. III Vollgeschossen festgesetzt, wobei das dritte Vollgeschoß als Dachgeschoß auszubilden ist.

In stark geneigtem Gelände ist das zweite Vollgeschoß als Sockelgeschoß auszubilden, d.h., daß das Sockelgeschoß bei bergseits I- und talseits II-geschossiger Bauweise als Vollgeschoß zulässig ist (Sockelgeschoß = Geschoß, das bergseits im Mittel an der Außenwand gemessen um nicht mehr als 1,0 m über die vorhandene Geländeoberfläche bzw. Straßenniveau hinausragt).

2.5 In einigen Bereichen ist das zweite Vollgeschoß wahlweise als Dach- bzw. Sockelgeschoß auszubilden (Dachgeschoß = Geschoß, das überwiegend im Dachraum liegt). Dabei gilt folgende Festsetzung: steigt das natürliche Gelände auf eine Gebäudetiefe von 10,0 m um mehr als 1,0 m an, kann das Sockelgeschoß als Vollgeschoß ausgebildet werden.
Diese Festsetzung gilt ebenfalls für talseits der Straße liegende Gebäude, d.h. wenn die Erschließungsstraße wesentlich höher liegt als

das Gebäude und damit die Erdgeschoßfußbodenhöhe auf Straßenniveau angehoben werden muß (vgl. OZ I.6).

2.6 Die privaten Grünflächen im Bereich des Schmadbaches und östlich der Goethestraße sind nicht auf das Maß der Nutzung anzurechnen.

3. BAUWEISE
gem. § 22 BauNVO

3.1 Im Planungsgebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Gemäß der Eintragung im Plan (Bl. 2) sind Flächen festgesetzt, auf denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, Einzel- und/oder Doppelhäuser oder nur Hausgruppen erstellt werden können.

3.3 Für Garagen wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt: Garagen bis zu einer Gesamthöhe von max. 4,50 m über Garagenfußbodenhöhe dürfen ohne seitlichen Grenzabstand an der Grundstücksgrenze errichtet werden (sh. Typenschnitte und OZ II.2.2).
Die Notwendigkeit einer öffentlich-rechtlichen Sicherung (Anbaulast gem. § 6 Abs. 1 Ziff. 2 LBO) muß im Einzelfall geprüft werden.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
gem. § 23 BauNVO

Entsprechend der Eintragung im Plan (Bl. 2) sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zugelassen. GA ausserhalb zugelassen

8
5 2000

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Eintragung der First- bzw. Gebäuderichtung im Plan (Bl. 2) festgesetzt. Abweichungen bis zu 10 Grad von der im Plan (Bl. 2) eingetragenen Richtung sind möglich. Dabei sollen die Gebäude möglichst parallel zu den Höhenlinien erstellt werden.
Auf dem Grundstück Flst.Nr. 4468 ist die First- bzw. Gebäuderichtung abhängig von der Bauweise, alternativ entsprechend der Planeintragung möglich.

angezeigt am 21. JUNI 1993
LANDRATSAMT WALDSHUT
LANDRATSAMT 59 59 WALDSHUT

angezeigt am 21. JUNI 1993
LANDRATSAMT WALDSHUT



6. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE
gem. § 9 (2) BauGB

Die Höhenlage der Gebäude wird nach der Erdgeschoßfußbodenhöhe, gemessen über N.N. bestimmt. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf höchstens 0,60 m über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße, in Gebäudemitte, liegen. Soweit die Gebäude durch Straßenböschungen erheblich tiefer liegen als die Erschließungsstraße, kann die Erdgeschoßfußbodenhöhe bis auf Straßenhöhe angehoben werden, jedoch sind die talseitig festgelegten Gebäudehöhen (vgl. OZ II.2) einzuhalten.

Bei den oberhalb der Erschließungsstraße liegenden Gebäuden darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe über die im Mittel gemessene bergseitig vorhandene Geländeoberfläche max. 0,60 m hinausragen. Die Höhenlage der Gebäude ist in Typenschnitten (Beiplan zu Bl. 2) dargestellt.

7. NEBENANLAGEN
gem. § 14 BauNVO

7.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur zulässig, soweit es sich nicht um Gebäude i.S.v. § 2 (2) LBO handelt. Diese Festsetzung gilt nur für den Bereich der geplanten Bebauung.

7.2 Allgemein zulässig sind: ebenerdige bauliche Kleinanlagen, Schwimmbecken, Spielplätze, Einfriedigungen (sh. OZ II.3)

7.3 Versorgungsanlagen i.S. des § 14 (2) BauNVO können als Ausnahme im ganzen Gebiet zugelassen werden.

8. GARAGEN UND STELLPLÄTZE
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

8.1 Die Lage der Garagen ist im Plan (Bl. 2) nicht zwingend festgesetzt. Ihre Lage zum Hauptgebäude wird über die Gestaltungsvorschriften, unter OZ II.1.4, geregelt. Im Lageplan zum Bauantrag sollen die geplanten Garagen- und Stellplatz-Standorte mit eingezeichnet werden, um diese im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude beurteilen zu können.

8.2 Der Mindestabstand der Garagen von der Gehweg- bzw. Fahrbahnkante soll mind. 5,0 m betragen.

8.3 Im Bereich der vorhandenen Gashochdruckleitung (sh. Planeintrag - Bl. 2) ist nur die Anlage von Stellplätzen zulässig. Garagen und Carports sind unzulässig; auf Ziff. 12.4 wird verwiesen.

9. GRÜNFLÄCHEN UND WASSERFLÄCHEN
gem. § 9 (1) Nr. 15 und 16 BauGB

angezeigt am 21. JUNI 1993
LANDRATSAMT WALDSHUT

9.1 Entlang des Schmadbaches und in besonders stark geneigten Hangbereichen ist private Grünfläche festgesetzt.

9.2 Öffentliche Grünflächen sind im Plan (Bl. 2) gekennzeichnet.

10. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
gem. § 9 (1) Nr. 18 a BauGB

Ein Teil des Grundstücks Flst.Nr. 4557 ist als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt (sh. Plan - Bl. 2).

11. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN
gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

11.1 Die im Plan eingetragenen bestehenden Baum- und Strauchpflanzungen entlang des Schmadbaches sind zu erhalten.

11.2 Die vorhandenen Baum- und Strauchpflanzungen auf den Hanggrundstücken an der Schmadstraße sind zu erhalten.

11.3 Soweit möglich, sollen auch die im Planungsgebiet vorhandenen Obstbäume erhalten werden.

11.4 Im Plan (Bl. 2) sind Flächen für das Anpflanzen von Straßenbäumen (entlang der öffentlichen Straßen) auf den Privatgrundstücken zwingend festgesetzt. Die Bäume werden von der Stadt gepflanzt.

11.5 Auf jedem Grundstück sind bis zu 2 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Für die Reihenhausgrundstücke sind in Bezug auf diese Regelung Ausnahmen zulässig.

11.6 Zulässig sind einheimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18 cm, gemessen in 1 m Stammhöhe.
Koniferen sind im Baugebiet nur als Einzelgehölze zulässig. Hecken aus Koniferen sind unzulässig.

angezeigt am 21. JUNI 1993
LANDRATSAMT WALDSHUT
LANDRATSAMT 59 59 WALDSHUT

12. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

12.1 Bauliche Anlagen jeglicher Art sind in einem Abstand von mind. 4,0 m zum Schmadbach untersagt. Es dürfen auch keine Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO errichtet werden.

12.2 Die Errichtung von Gebäuden ist in einem Abstand von 30 m zum Wald gem. § 4 (3) LBO unzulässig.

Zur Einhaltung des Waldabstandes sind auf den Grundstücken Flst.Nrn. 4540 - 4542 private Grünflächen festgesetzt.

12.3 Bei Straßeneinmündungen und Kreuzungen sind die im Plan (Bl. 2) eingezeichneten Sichtdreiecke von jeglichen Anlagen und Einfriedigungen mit mehr als 0,80 m Höhe freizuhalten.

12.4 Im Bereich der vorhandenen Gashochdruckleitung (sh. Planeintrag - Bl. 2) ist das Errichten von Gebäuden im Sinne von § 2 (2) LBO unzulässig.

13. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN
gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB

13.1 Im Plan sind Böschungen für die Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt. Diese werden entsprechend den Geländequerschnitten zur Erschließungsplanung auf die Privatgrundstücke mit einem Neigungswinkel von ca. 1 : 1,5 angelegt.

13.2 Die im Plan (Bl. 2) festgesetzten Stützmauern sind zur Herstellung des Straßenkörpers auf den Privatgrundstücken zu dulden.
Die Herstellung übernimmt die Stadt im Zuge des Straßenbaues.

14. VERKEHRSFLÄCHEN
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Straßenrandsteine sowie deren Fundamente sind an den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden.

15. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (LR); VERSORGUNGSFLÄCHEN
gem. § 9 (1) Nr. 21 + 12 BauGB

15.1 Im Plan sind Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger eingetragen. Der Eigentümer des

Grundstückes darf keine Verrichtungen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen gefährden.

15.2 Schächte sind freizuhalten.

15.3 Für die bestehende Gas-Hochdruckleitung entlang der Bahnlinie sind ein Leitungsrecht zugunsten der Gasversorgung Hochrhein, Waldshut-Tiengen sowie eine Versorgungsfläche für eine Übergabestation im Plan (Bl. 2) festgesetzt.
Bei allen Maßnahmen an der bestehenden Gashochdruckleitung ist das Gaswerk zu informieren.

16. AUSSCHLUSS LUFTVERUNREINIGENDER BRENNSTOFFE gem. § 9 (23) BauGB

16.1 Zum Schutz vor Umweltgefahren durch Luftverunreinigungen dürfen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "BREIT" die Brennstoffe Heizöl und Kohle nicht verwendet werden.

16.2 Der Bebauungsplan "BREIT" ist seit dem 06.09.1985 rechtskräftig. Für Grundstücke, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes "BREIT" bereits bebaut waren, sind im Einzelfall Ausnahmen zulässig.

angezeigt am 21. JUNI 1993
LANDRATSAMT WALDSHUT
LANDRATSAMT 59 59 WALDSHUT

angezeigt am 21. JUNI 1993
LANDRATSAMT WALD
LANDRATSAMT WALDSHUT

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 73 LBO

FÜR DEN BEREICH DER GEPLANTEN BEBAUUNG

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN gem. § 73 (1) Nr. 1 LBO

1.1 DACHFORM - DACHNEIGUNG

1.1.1 Die jeweils zulässigen Dachneigungen sind in den Nutzungsschablonen im Plan (Bl. 2) eingetragen.

1.1.2 Für alle geneigten Dächer ist Bedachungsmaterial in der Farbe rot bis rotbraun zu verwenden.

1.1.3 Dachgaupen und Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Bei mehr als 1 Gaupe darf die max. Breite der Einzelgaupe 2,0 m nicht überschreiten. Der obere Ansatz des Daches der Gaupe muß vom First einen senkrechten Abstand von mind. 60 cm halten.

1.1.4 Dachgaupen sind nur bei Dächern ab 32° zulässig.

1.1.5 Dachgaupen und Dacheinschnitte sind zusammen an einer Gebäudelängsseite unzulässig.

1.1.6 Dachgaupen und Dacheinschnitte müssen von der Giebelwand einen Abstand von mind. 2,00 m einhalten.

1.1.7 Solaranlagen sind nur zulässig, wenn sie sich in die Gesamtgestaltung der Dachflächen einfügen.

1.2 GESAMTGESTALTUNG DER DOPPELHÄUSER UND HAUSGRUPPEN

Doppel- und Reihenhäuser sollen in Form und Gestaltung, insbesondere der Traufe, Sockelhöhe, Dachneigung, Firsthöhe und Dachgesimsausbildung einheitlich gestaltet werden. Die Farbgebung und die Materialwahl der Gebäude ist aufeinander abzustimmen. Bei stark hängigem Gelände sind Höhenversätze zwischen den einzelnen Gebäudeteilen zulässig.

1.3 OBERFLÄCHENGESTALTUNG DER GEBÄUDE

1.3.1 Schwarze oder dunkelbraune Materialien sind an den Fassaden unzulässig.

1.3.2 Ebenfalls unzulässig ist die Verwendung von Leuchtfarben oder reflektierenden Materialien.

1.4 GARAGEN

1.4.1 Bei Gebäuden, die unterhalb der Erschließungsstraße liegen, sollen die Garagen in die Hauptgebäude integriert werden. Garagen, die oberhalb der Erschließungsstraße liegen, sind für den Fall, daß die Garagenrückwand mit einer Höhe von 3,0 m in den Hang (oder die Böschung) einschneidet, mit Humus zu überdecken und zu begrünen. Freistehende Garagen sind mit Satteldächern mit annähernd der gleichen Neigung und dem gleichen Dachdeckungsmaterial wie das Hauptgebäude zu versehen.

Dach-brechen! mehr Schrauben in Tasche!

1.4.2 An der Grenze zusammengebaute Garagen sind in der Dachneigung und Dachdeckung sowie in der Detailausbildung der Traufe aufeinander abzustimmen. Die Dachfläche muß in einer Ebene liegen. Für sie ist gem. § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt (vgl. OZ I.3.3 und II.2.2).

1.5 NEBENGEBÄUDE

Nebengebäude sind in Dachform und Dachdeckungsmaterialien an die Hauptgebäude anzupassen.

angezeigt am 21. JUNI 1993
LANDRATSAMT WALDSHUT

2. GEBÄUDEHÖHEN

2.1 Die Höhe der Gebäude darf von der im Mittel gemessenen vorhandenen Geländeoberfläche bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenkante Außenwand - Dachhaut) höchstens betragen:

- bei eingeschossig in Erscheinung tretenden Gebäudeseiten - bergseitig = 4,00 m
- bei Gebäuden mit dem zweiten Vollgeschoß im Dachraum = 5,00 m
- bei zweigeschossig in Erscheinung tretenden Gebäudeseiten - talseitig = 7,00 m
- bei dreigeschossig in Erscheinung tretenden Gebäudeseiten - talseitig (Mehrfamilienhäuser) = 11,00 m

2.2 Die Firsthöhe der Grenzgaragen darf, gemessen vom Garagenfußboden bis Oberkante First nicht mehr als 4,50 m betragen (vgl. OZ I.3.3).

2.3 Für das geplante Wohnhaus auf dem Hanggrundstück Flst.Nr. 4560 ist eine Gebäudehöhe von max. 334,00 m ü.NN. (gemessen am First) zulässig (sh. Typenschnitte).

angezeigt am 21. JUNI 1993
LANDRATSAMT WALDSHUT

3. EINFRIEDIGUNGEN
gem. § 73 (1) Nr. 5 LBO

3.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind einheitlich zu gestalten. Gestattet sind Sockelmauern bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzungen und einfache Holzzäune mit oder ohne Heckenhinterpflanzung. Stacheldraht darf nicht verwendet werden. Maschendrahtzäune sind mit Hecken zu hinterpflanzen.

3.2 Als Einfriedigungen sind durchlaufende Hecken aus Koniferen unzulässig.

3.3 Die Höhe der Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen darf max. 0,80 m über Gehwegoberkante oder eingeebnetem Gelände liegen. Sie darf zu den seitlichen Grundstücksgrenzen max. 1,50 m betragen.

3.4 Der Abstand der Einfriedigungen und Stützmauern von der Straßenbegrenzungslinie muß bei Straßen und Wegen ohne Gehweg mind. 0,50 m betragen.

4. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

4.1 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

4.2 Die Freiflächen sind als Grünflächen oder Gärten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

4.3 Garagenvorplätze und Stellplätze sollen als wassergebundene Decke, mit Rasenpflaster oder mit Platten befestigten Fahrspuren angelegt werden.

4.4 Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.

4.5 Der anfallende Erdaushub ist auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Soweit dies nicht möglich ist, ist er entsprechend den Abfallvorschriften des Landkreises Waldshut zu entsorgen.

angezeigt am 21. JUNI 1993
LANDRATSAMT WALDSHUT
LANDRATSAMT 59 59 WALDSHUT

5. ANTENNEN
gem. § 70 (1) Nr. 3 LBO

Wenn ein Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne nicht möglich ist, ist für jedes Gebäude nur eine Antenne zulässig.

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE gem. § 9 (6) BauGB

1. PLANVORLAGE

1.1 Bei Bauantrag sind folgende Unterlagen zusätzlich vorzulegen:

1.1.1 Querschnitt des Gebäudes mit natürlicher (vorhandener) und geplanter Geländelinie und den geplanten bzw. vorhandenen Straßenhöhen, jeweils entlang den mit der Geländeneigung gleichlaufenden Umfassungswänden.

1.1.2 In den Fassaden ist ebenfalls die geplante bzw. vorhandene Straßenlinie und die natürliche sowie die geplante Geländelinie einzutragen.

1.1.3 Im Lageplan sind die geplanten Garagen- und Stellplatzstandorte einzuzeichnen.

1.1.4 Die Genehmigungsbehörde kann weitere, zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendige Unterlagen verlangen (z.B. Lichtbilder, Modelle, Stangengerüste im Gelände u.s.w.).

2. STELLUNGNAHME GEOLOGISCHES LANDESAMT

Die Stellungnahme des geologischen Landesamtes vom 31.05.1972 und vom 05.09.1979 ist Bestandteil des Bebauungsplanes (sh. Anlage).

3. GRUNDWASSERANREICHERUNG UND ABLEITUNG

Die Erschließung eines Baugebietes ist so durchzuführen, daß die bestehende Grundwassersituation nicht verändert wird.
Das Merkblatt des Wasserwirtschaftsamtes Waldshut vom April 1991 ist Bestandteil des Bebauungsplanes (sh. Anlage).

4. ABWASSERBESEITIGUNG

Die geordnete Abwasserbeseitigung zur Kläranlage ist bis zum Bezug der geplanten Gebäude sicherzustellen.

5. ABFALLWIRTSCHAFT

Zur Reduzierung der Aushubabfuhren sind gemäß des Schreibens vom Wasserwirtschaftsamt folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

1. Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Conainer) sicherzustellen, daß verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.

2. Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.

3. Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür vorgelassenen Abfallentsorgungsanlage (z.B. Hausmülldeponie) zu erfolgen.

4. Der bei dem Bauvorhaben anfallende Erdaushub ist, soweit möglich, auf dem Baugrundstück zu belassen und darauf wieder einzubauen (Gebot der Abfallvermeidung).

5. Eine Abfuhr von Erdaushub ist nur zulässig, wenn der Erdaushub nachweislich anderweitig verwertet wird.

6. BODENSCHUTZ

Mit dem Mutterboden und dem kulturfähigen Unterboden ist sorgfältig und sparsam umzugehen. Mutterboden und kulturfähiger Unterboden sind getrennt abzuschieben, zwischenzulagern und nach Abschluß der Baumaßnahmen zur Rekultivierung bzw. Begrünung wiederzuverwenden.
Es ist anzustreben, innerhalb des Bebauungsplangebietes einen Massenausgleich zu erreichen.

Stadt Wehr, den 09.02.1993

geändert nach Offenlegung
gem. Gemeinderatsbeschluß
vom 21.04.1993

Der Bürgermeister:

STADT WEHR

i.V. Beigeordneter

angezeigt am 21. JUNI 1993
LANDRATSAMT WALDSHUT

LANDRATSA... 59 59 ...ALDSHUT

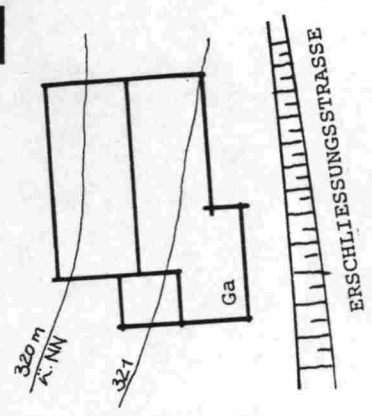
STADT WEHR
STADTTEIL ÖFLINGEN
BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "BREIT"

BEIPLAN ZUM LAGEPLAN (BL.2) -TYPENSCHNITTE, M1:500

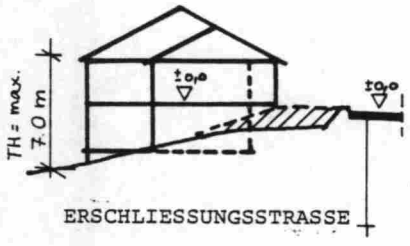
angezeigt am 21. JUNI 1993
LANDRATSAMT WALDSHUT

LAGEPLAN	SCHNITT	FESTSETZUNG

1



GEBÄUDE LIEGT UNTERHALB DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE - GARAGE IST IM GEBÄUDE INTEGRIERT



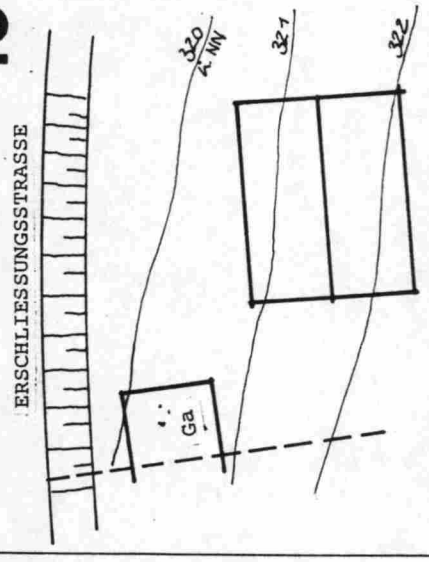
ERDGESCHOSSFUSSBODEN-HÖHE WIRD AUF STRASSEN-NIVEAU ANGEHOBEN
(OZ I.2.5;I.6;II.1.4;II.2)

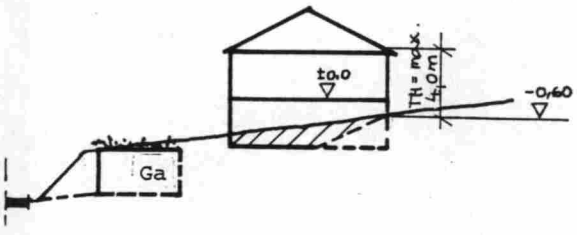
II-
UNTERSTES VOLLGESCHOSS ALS SOCKELGESCHOSS
(OZ I.2.4)

-- GEPLANTES GELÄNDE
— VORHANDENES GELÄNDE

AUFFÜLLUNG
TH= TRAUFHÖHE
Ga= GARAGE
OZ= ORDNUNGSZIFFER IN DEN BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

2



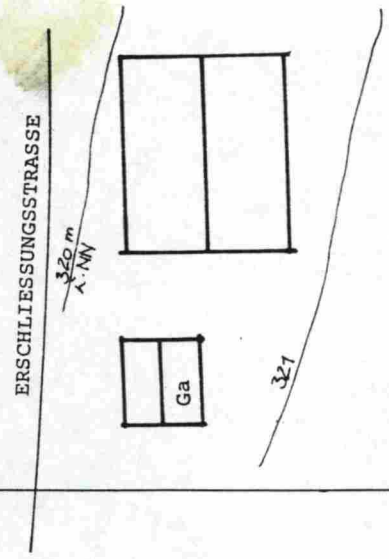


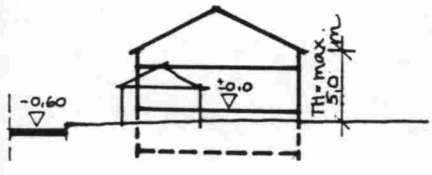
GEBÄUDE LIEGT OBERHALB DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE -GARAGE IST IN DEN HANG(BÖSCHUNG) HINEINGESCHOBEN,MIT HUMUS ÜBERDECKT UND BEGRÜNT
(OZ I.6;II.1.4;II.2)

II-
UNTERSTES VOLLGESCHOSS ALS SOCKELGESCHOSS
(OZ I.2.4)

ABTRAGUNG

3





AUF EINE GEBÄUDESEITE VON 10m STEIGT DAS GELÄNDE UM WENIGER ALS 1,00m AN-STRASSENBÖSCHUNGEN SIND NICHT VORHANDEN
(OZ I.2.5;I.6;II.2)

II-
OBERSTES VOLLGESCHOSS ALS DACHGESCHOSS
(OZ I.2.5)

09.02.1993

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL. ING. ING. H. R. GÜDEMANN · FREIER ARCHITEKT
7850 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/23 00

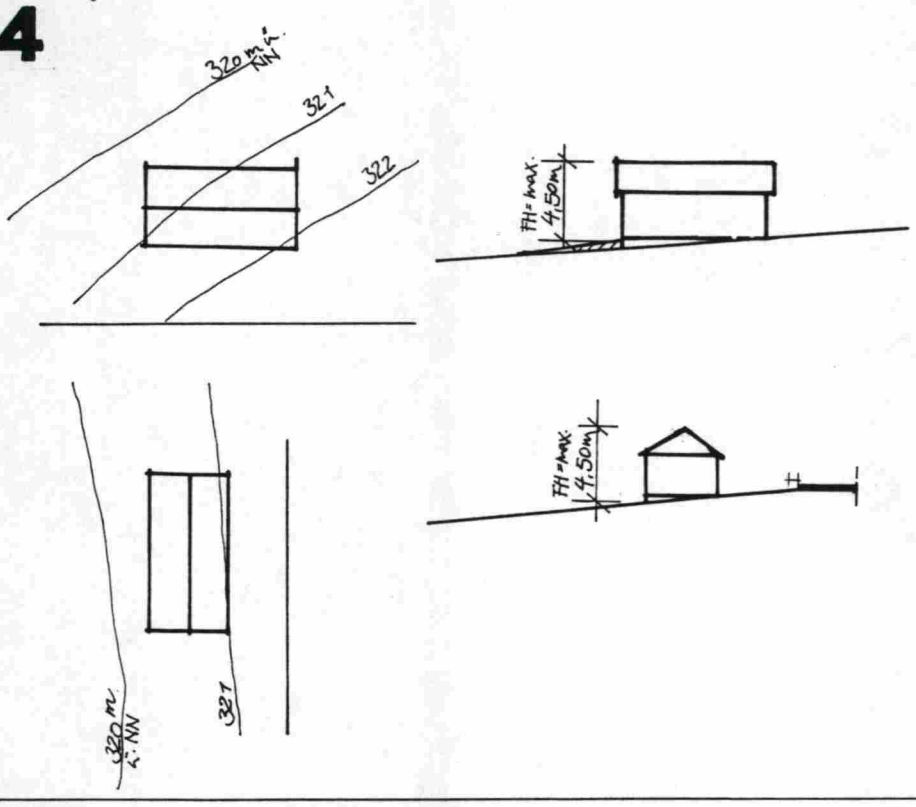
STADT WEHR
STADTTEIL ÖFLINGEN
BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "BREIT"

BEIPLAN ZUM LAGEPLAN (BL.2) -TYPENSCHNITTE, M 1:500

angezeigt am 21. JUNI 1993
LANDRATSAMT WALDSHUT
LANDRATSA... 59 WALDSHUT 59

LAGEPLAN | SCHNITT | FESTSETZUNG

4



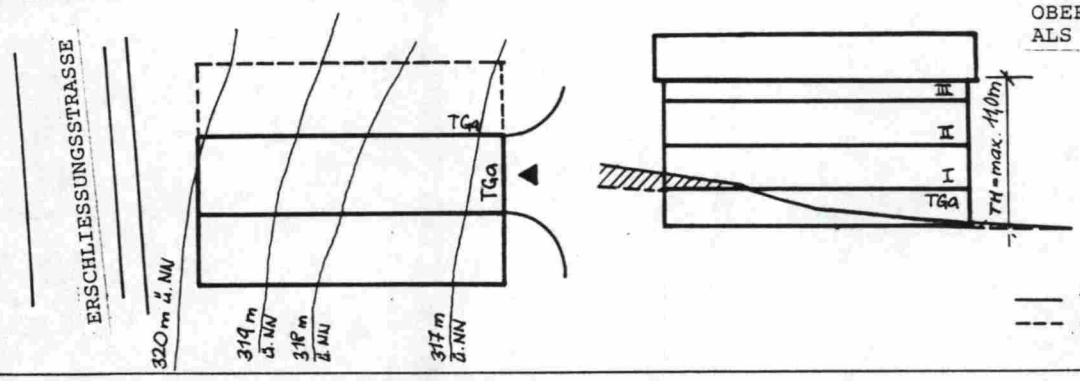
FÜR AN DER GRENZE ZUSAMMENGEBAUTE GARAGEN IST EINE ABWEICHENDE BAUWEISE FESTGESETZT

(OZ II.3.3;II.1.4;II.2.2)

FH= FIRSTHÖHE
— VORHANDENES GELÄNDE

5

SCHNITT DURCH MEHRFAMILIENHAUS



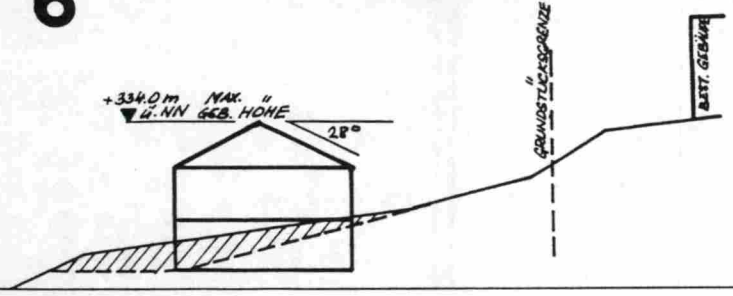
III- OBERSTES VOLLGESCHOSS ALS DACHGESCHOSS

ABTRAGUNG

—— VORHANDENES GELÄNDE
--- GEPLANTES GELÄNDE

6

SCHNITT DURCH DAS HANGGRUNDSTÜCK FLST. NR.: 4560



—— VORHANDENES GELÄNDE
--- GEPLANTES GELÄNDE

ABTRAGUNG

09.02.1993

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL. ING. ING. H. R. GÜDEMANN · FREIER ARCHITEKT
7850 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/23 00

GEOLOGISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG

Geologisches Landesamt Baden-Württemberg · Albertstr. 5 · Abholfach · 7800 Freiburg

Stadt Wehr
Eing. 12 SEP 1979

EINGANG
28. Nov. 1979
Planungsgruppe Süd-West

Bürgermeisteramt
- Bauamt -
Postfach 1270
7867 Wehr

Freiburg, den 5. Sept. 1979

Fernsprecher (0761) 204-1
Bei Durchwahl 204-25 65

Aktenzeichen: Nr. III-1527/79
(Bitte bei Antwort angeben) Koe/mo

Betr.: Bebauungsplan "Breit" auf Gemarkung Öflingen der Stadt Wehr, Lkr. Waldshut (TK 25, 8413 Säckingen)

Bezug: Ihr Schreiben Az: 102-Hu vom 29. August 1979 und Stellungnahme des GLA Nr. IV - 912/72 vom 31.5.1972

Anl.: 1 Bebauungsplan mit Kurzerläuterung zurück

In der o.g. Stellungnahme des Geologischen Landesamts wurde zum Bebauungsgebiet "Bündt - Rainen" Stellung genommen, das auch das hier vorgelegte Baugebiet teilweise umfaßt. Die in der o.g. Stellungnahme dargelegten geologischen Voraussetzungen gelten auch für das jetzt zur Bebauung ausgewiesene Gebiet.

Im übrigen ergeben sich aus geologischer Sicht keine weiteren Anregungen oder Einwände.

I.A.

Koerner

Dr. Koerner
Obergeologierat

angezeigt am 21. JUNI 1983
LANDRATSAMT WALDSHUT

LANDRATSAMT 59 59 WALDSHUT

GEOLOGISCHES LANDESAMT
BADEN-WÜRTTEMBERG

78 FREIBURG I. BR., den Albertstraße 5, Postfach
Fernruf 3 19 39

31. Mai 1972

Nr. IV - 912/72

Koe/Kr

EINGANG
2[illegible]. Nov. 1979
Planungsgruppe Süd-West

An die
Planungsgruppe Süd-West
Planungsbüro H.R. Güdemann,
freier Architekt

7850 L ö r r a c h
Turmstraße 22

angezeigt am 21. JUNI 1983
LANDRATSAMT WALDSHUT

Betr.: Stadt Wehr - Stadtteil Öflingen
Flächennutzungsplan und Bebauungsplan "Bündt - Rainen"

Bezug: Ihre Schreiben vom 15. und 20. Mai 1972 mit Planunterlagen

Anl. : 1 Bebauungsplan 1 : 5 000)
1 Flächennutzungsplan 1 : 5 000) zurück
1 Bebauungsplan-Entwurf 1 : 1 000)

In sämtlichen Geländeabschnitten, die im Bebauungsplan und im Flächennutzungsplan als mögliche Baugebiete ausgewiesen sind, stehen im tieferen Untergrund die Kalk- und Dolomitstein-Schichten des Oberen Muschelkalks an, die von zum Teil ausgelaugten Schichten des Mittleren Muschelkalks unterlagert werden. Das gesamte Gelände östlich von Öflingen ist durch lebhafte tektonische Vorgänge in kleine Bruchschollen zerlegt, so daß ohne nähere Untersuchungen nicht für jeden Abschnitt vorausgesagt werden kann, ob die Kalk- und Gipsauslaugung im Untergrund soweit vorangeschritten ist, daß eine erhebliche Gefahr für die Bildung von Erdfällen besteht. Andererseits unterliegt die Bildung derartiger Hohlräume auch in verkarsteten Gebieten der statistischen Verteilung und läßt sich selbst durch ein relativ engmaschiges Untersuchungsnetz nicht mit letzter Sicherheit erfassen. Erfahrungsgemäß sind Dolineneinbrüche auch in Karstgebieten säkulare Ereignisse, mit deren Auftreten in den hier behandelten Baugebieten nur mit sehr geringer Wahrscheinlichkeit zu rechnen ist.

./.

Da die Auslaugungsvorgänge, die Dolineneinstürze verursach können, in großer Tiefe unter Geländeoberfläche vor sich gehen, s auch moderne Untersuchungsmethoden (z.B. kleinseismische Messunge nicht immer aussagekräftig und sicher genug, um gefährdete Gebiet eindeutig abzugrenzen. Werden die in den Planunterlagen ausgewie-senen Geländeabschnitte in der geplanten offenen Bebauungsweise mit ein- oder zweigeschossigen Gebäuden belegt, dann ist aus geol gischer Sicht mit besonderen Erschwernissen nicht zu rechnen. Es empfiehlt sich, bei dieser Bebauung darauf zu achten, daß die Bau werkslasten das Gewicht des Baugrubenaushubs nicht wesentlich übe schreiten und daß Untergeschoßteile und Fundamente möglichst set-zungsunempfindlich ausgebildet werden. Sollten im Zuge der Bebau-ung (Erschließungsarbeiten, Baugrubenaushub) erhebliche Unregel-mäßigkeiten im Bodenaufbau, starkes Schichtfallen oder hohe Wasse zuflüsse festgestellt werden, dann ist bei den jeweiligen Bauver-haben geologische Beratung in Anspruch zu nehmen. Es empfiehlt sich, künftige Bauherren auf diese Möglichkeiten und ihre zweck-mäßigen Sicherungsmaßnahmen hinzuweisen. Im übrigen bestehen gege die vorgesehenen Baugebiete aus geologischer Sicht keine Einwände.

Planunterlagen von Wasserschutzgebieten auf Gemarkung Üf-lingen liegen dem Amt nicht vor. Diese werden im allgemeinen erst nach Beendigung des wasserrechtlichen Verfahrens vom Wasserwirt-schaftsamt hierher übersandt. Es empfiehlt sich, die diesbezüg-lichen Erhebungen beim Wasserwirtschaftsamt Waldshut durchzuführer

I. A.

(Dr. Eißele)
(Regierungsdirektor)

Bearbeiter:
Im Entwurf gezeichnet:
Dr. Koerner
(Dipbm-Geologe)

angezeigt am 21. JUNI 1983
LANDRATSAMT WALDSHUT
LANDRATSAMT 59 59 WALDSHUT

Wasserwirtschaftsamt Waldshut

April 1991

Merkblatt über Grundwasseranreicherung und -ableitung

Die Erschließung eines Baugebietes ist so durchzuführen, daß die bestehende Grundwassersituation möglichst nicht verändert wird. Aus diesem Grunde sollte die Begründung zum Bebauungsplan durch folgende Hinweise ergänzt werden:

-Dränagen werden für die geplanten Gebäude nicht gestattet, außer notwendige Baudrainagen. Diese sind nach Abschluß der Bauarbeiten abschnittsweise zu verschließen.
In den mit Kies verfüllten Gräben der Ver- und Entsorgungsleitungen sind dichte Lehmriegel derart einzubauen, daß kein Grundwasserentzug erfolgen kann.

-Oberflächenwässer von nicht oder wenig verschmutzten Flächen wie Dächern, Terrassen, Höfen oder Parkplätzen (keine Lkw-Parkplätze) sind, soweit möglich, breitflächig über belebte Bodenschichten zu versickern. Für Extremfälle sollte ein Notüberlauf vorgesehen werden.

Erläuterung der o.a. Hinweise:

Dränagen :
Grund- und Hangsickerwasser wird bei Neubauten i.d.R. durch Dränagen außerhalb der Umfassungsmauern abgeleitet. Auch beim Bau von Abwasser-, Wasserversorgungs- und Strassenentwässerungsleitungen werden oft sogenannte Baudränagen mitverlegt.
Durch diese Dränsysteme wird ein großer Teil des wertvollen Grund- und Schichtwasservorkommens entzogen, so daß wir es für notwendig erachten, den obigen Hinweis als Bedingung in die Entwässerungsgenehmigungen aufzunehmen.
Außerdem ergaben sich, da diese Dränageleitungen bisher an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurden, in vielen Fällen erhebliche Fremdwasserprobleme auf der betreffenden Kläranlage.

Oberflächenwässer :
Durch die zunehmende Versiegelung der Oberflächen infolge Bautätigkeiten, Anlage von befestigten Flächen, etc. wird das Niederschlagswasser nicht mehr dem Boden und dadurch dem Grundwasser zugeführt, sondern direkt in einen Vorfluter bzw. in die Kanalisation geleitet.
Die Folge ist ein absinkender Grundwasserstand mit den daraus resultierenden, negativen Auswirkungen für die Trink- bzw. Brauchwasserversorgung und die Vegetation. Außerdem entsteht dadurch im Regenfall eine erhöhte Belastung des Kanalsystems und der Kläranlage.

Es sollten deshalb bei der Befestigung von Hof- und Parkflächen Beläge verwendet werden, welche für Wasser durchlässig sind (z.B. Rasengittersteine). Ausgenommen sind Lkw-Parkplätze und Flächen, auf denen wassergefährdende Flüssigkeiten auslaufen könnten, wie z.B. bei Industriebetrieben.

angezeigt am 21. JUNI 1993
LANDRATSAMT WALDSHUT

Auch eine Nutzung von Niederschlagswasser zur Hausgartenbewässerun ist grundsätzlich zu begrüßen.

Bei der dezentralen Versickerung wird das Niederschlagswasser flächenhaft über gewachsene Bodenschichten in den Untergrund abgeleitet. Diese Methode setzt eine durchlässige Oberfläche sowie ausreichenden Abstand von der grundwasserführenden Schicht voraus.
Ferner ist ein Abstand zu nicht wasserdicht unterkellerten Gebäude von mindestens sechs Metern einzuhalten.
Zur Versickerung geeignet ist Niederschlagswasser der Dach- und Terrassenflächen von überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken, Verwaltungsgebäuden o.ä., solange derartige Flächen in nicht durch Luftverschmutzung besonders beeinträchtigten Gebieten liegen.

Bei den Versickerungsflächen ist die Verlegung eines Notüberlaufs mit Abfluss zum nächsten Vorfluter bzw. zum Regen- oder Mischwasserkanal zu empfehlen, da bei extremen Niederschlägen oder Frost die Aufnahmefähigkeit des Bodens u.U. nicht ausreicht.

Die im Zuge der Baugebietserschließung zu verlegenden Kanalrohre sind so zu bemessen, daß die zur Versickerung vorgesehenen Wassermengen bei Änderung der Flächennutzung mit abgeleitet werden können.

Eine Muldenversickerung ist möglich bei Grundstücken mit wirtschaftlich ungenutzten Grünflächen, im Bankettbereich von Fuß- und Radwegen, untergeordneten Fahrwegen und Plätzen.
Die Mulden sind so zu bemessen, daß sie nur kurzzeitig eingestaut werden, da sonst die Gefahr von Verschlickung und Verdichtung der Oberfläche besteht.

Konzentrierte Versickerungen, wie z.B. Rohr- und Schachtversickerungen, benötigen eine wasserrechtliche Erlaubnis und sollten aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht ausgeführt werden.

Weiterhin ist jegliche Versickerung in der engeren Schutzzone eine Wasserschutzgebietes zu untersagen. Bei Versickerung in der weiteren Schutzzone bedarf es der Rücksprache mit dem Wasserwirtschafts amt.

Bei Unklarheiten oder Fragen zu diesem Themenbereich gibt das Wasserwirtschaftsamt gerne Auskunft.

Näheres zum Thema Versickerung siehe auch Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV).

angezeigt am 21 JUNI 1993
LANDRATSAMT WALDSHUT
LANDRATSAMT WALDSHUT