



A. Rechtsvorschriften

1. §§ 1, 2, 2a, 8, 9, 11 und 12 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949).
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNV0) vom 26. Juni 1962 in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlzV0) vom 30.7.1981 (BGBl. I Nr. 35 vom 22.8.1981).
4. § 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 18. Dezember 1979 (Ges.Bl. 1980 S. 42).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 6. April 1964 in der Fassung vom 12. Februar 1980 (Ges.Bl. S. 116).
6. Die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129) in der Fassung vom 29. Juni 1983 (Ges.Bl. S. 229).

~~Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung~~

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt

Landratsamt Waldshut

§ 1

Waldshut-Tiengen, den

6. APR. 1984

B. Festsetzungen

Art der Nutzung

- (1) Der räumliche Geltungsbereich der Änderung ist
folgt ausgewiesen:

- a) Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
- b) Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) 5 BBauG
(die spezielle Art der Nutzung ist für die einzelnen
Flächen im zeichnerischen Teil ausgewiesen).



§ 2

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke ist im
zeichnerischen Teil festgesetzt.

§ 3

Bauweise

- (1) Im Baugebiet "Seeboden" ist die offene Bauweise gemäß
§ 22 BauNVO vorgeschrieben. Diese Festsetzung wird in
Teilbereichen dadurch eingeschränkt, als daß nur
Hausgruppen zulässig sind.

§ 4

Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im
Plan festgesetzt.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Neben-
anlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen gemäß § 12 BauNVO
zulässig. Die außerhalb der überbaubaren Flächen ausgewiesenen
Stellplätze oder Garagen sind lediglich eine Empfehlung.

Baugestaltung

Waldshut-Tiengen, den

6. APR. 1984

- (1) Bei der Festlegung der Höhen baulicher Anlagen (Traufhöhe)

gilt als Bezugspunkt:

- a) Die Bordsteinkante bei talseitiger Lage des Gebäudes zur Straße oder ebenem Gelände.
- b) Das natürliche Gelände bei bergseitiger Lage des Gebäudes zur Straße oder seitwärtiger Straße mit Hauptseite parallel zum Hang.



Dieser Bezugspunkt wird in Hausmitte der Hauptseite gemessen.
Bei Baulücken zwischen vorhandener Bebauung ist die Traufhöhe aus dem Mittel der Nachbargebäude zu ermitteln.

- (2) Die Traufhöhe errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Bezugspunkt nach (1) a) bzw. (1) b) und dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut. Im einzelnen sind folgende Maximalhöhen festgelegt:

Zu § 5 (1) a):

- | | |
|----------------|--------|
| 1 - geschossig | 4.00 m |
| 2 - geschossig | 6.75 m |

Für jedes weitere Vollgeschoß sind jeweils 2.75 m zu addieren.

Zu § 5 (1) b):

- | | |
|----------------|-------------------|
| 1 - geschossig | 6.75 m talseitig |
| 2 - geschossig | 9.50 m talseitig |
| 3 - geschossig | 12.25 m talseitig |

- (3) Die Dachneigungen, Firstrichtung und Stellung der Gebäude sind im zeichnerischen Teil festgelegt. Bei Gebäuden mit 4 Geschossen auf Lgb.Nr. 7224 und 7225 sind die Dachflächen ganz oder teilweise (Minimum 60 %) in geneigter Form auszuführen.

- (4) Auf den Flurstücken Nr. 7195 und 7196 ist eine Tiefgarage entsprechend den im zeichnerischen Teil getroffenen Festsetzungen zu erstellen.

§ 6



Grundstücksgestaltung, Einfriedigungen, Stützmauern

- (1) Vorplätze, private Gehwegflächen und Zufahrten müssen planiert und befestigt werden. Die Entwässerung hat gemäß Ortssatzung zu erfolgen.
- (2) Massive Sockel für Einfriedigungen sollen 30 cm nicht überschreiten. Ausnahmen im Hangbereich können gestattet werden.
- (3) Im Bereich von Straßeneinmündungen und Kreuzungen dürfen Einfriedigungen jeglicher Art (Sockel, Pflanzungen, Zäune etc.) eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.
- (4) Notwendige Stützmauern und Böschungen, bedingt durch Einschnitte oder Aufschüttungen der öffentlichen Erschließungsstraßen, muß der Anlieger auf seinem Grundstück dulden. Die Herstellung übernimmt die Stadt Wehr im Zuge des Straßenbaus. Die Kosten werden mit den übrigen Erschließungskosten anteilig umgelegt, sofern es sich um Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BBauG handelt.
- (5) Garagenhöfe sind durch Anpflanzungen und entsprechende Modellierung des Geländes möglichst unauffällig in die Gesamtanlage einzubinden.
- (6) Grenzen Fahrbahnen direkt an bebaute Grundstücke, so ist ein Abstand von 0.5 m mit der Einfriedigung (Zäune o.ä.) oder Bepflanzung (Bäume und Sträucher) vom Fahrbahnrand einzuhalten.

Besondere bauliche Vorkehrungen gemäß § 9 (5) BBauG



- (1) Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Seeboden" sind besondere bauliche Maßnahmen wegen der geologischen Verhältnisse (Verkarstung, wasserleitende Tonschichten, Schluff etc.) nicht ausgeschlossen. Im Hanggelände können sich zusätzlich bei der Realisierung von Baumaßnahmen Gleitsicherheitsprobleme ergeben. Es empfiehlt sich deshalb, das Risiko bei der Realisierung von Baumaßnahmen von vornherein durch Baugrundbegutachtung auf ein zulässiges Maß einzuengen.

§ 8

Ausnahmen

Unter Berücksichtigung des § 31 BBauG können Ausnahmen erteilt werden. Nach Art und Umfang ist folgende Ausnahme zulässig:

- (1) Von § 5 (2) sind Ausnahmen zulässig, sofern aufgrund der Höhenlage von öffentlichen Verkehrsflächen oder Abwasserbeseitigungsanlagen entsprechend § 15 LBO die festgelegten Traufhöhen nicht eingehalten werden können.
- (2) Auf den Flurstücken Nr. 7195 und 7196 sind Ausnahmen zulässig, sofern eine Verbesserung der städtebaulichen Situation nachweisbar ist.

Wehr, den 21. 11.1983



Der Bürgermeister

J. v. Kienitz
i. v. Beigeordneter

DIPL.-ING. H. RICHTER
STADTPLANER

H. Richter
Der Planverfasser