

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "In den Höfen" (1. Änderung)

Diese Bebauungsvorschriften haben nur Gültigkeit für den Bereich der Änderung.

A Rechtsgrundlagen

1. § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253).
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133).
3. §§ 1 bis 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanZV) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).
4. §§ 3 und 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28.11.1983 (GBl. 1983 S. 770).

B Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegliedert in

- a) Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- b) Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
- c) Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB
- d) Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB
- e) Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 12 BauGB
- f) Versorgungsanlagen und -leitungen gemäß § 9 (1) 13 BauGB

1.2. Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten, die als sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 4 und 8 BauNVO allgemein zulässig sind, unzulässig. Vergnügungsstätten im Sinne der Baunutzungsverordnung sind insbesondere Spielhallen, Spielotheken oder ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i Gewerbeordnung, sowie Diskotheken im Sinne des § 33a Gewerbeordnung und Schank- und Speisewirtschaften, in denen mehr als fünf Spielgeräte aufgestellt sind oder andere Spiele mit Gewinnmöglichkeiten im Sinne des § 33d Gewerbeordnung veranstaltet werden, gleichgültig, ob in einem oder verschiedenen Räumen.

Ferner sonstige Vergnügungsstätten und Einrichtungen, die auf Handlungen oder Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind. Der Ausschluß dieser Nutzungen beruht auf § 1 (9) der Baunutzungsverordnung.

erzogenigt am 13. MRZ. 1991



LANDRATSAMT WALDSHUT

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3. Bauweise

- 3.1. Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene oder gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO als geschlossene Bauweise festgesetzt.
- 3.2. Für die Stellung der Gebäude sind die Festsetzungen im Bebauungsplan verbindlich. Befreiungen sind nach § 31 Abs. 2 BauGB zulässig.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der Erdgeschoßfußbodenhöhe, gemessen über NN. Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe der Gebäude darf höchstens 0,60 m über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße, in Gebäudemitte, liegen.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

- 5.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen im Plan bestimmt.
- 5.2. Die festgelegte Baugrenze kann mit nicht wesentlichen Gebäudeteilen, wie Gesimse, Dachvorsprünge, Balkone, Veranden, Erker, Vordächer, Pfeiler, Terrassen, Freitreppen bis zu 1,25 m Tiefe überschritten werden.

6. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 23 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn Lage und Stellung im einzelnen nicht im Bebauungsplan ausgewiesen sind.

7. Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

8. Schutzflächen

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Firstrichtung und Dachneigung

Firstrichtungen und Dachneigungen sind im Plan festgesetzt.

2. Gebäudehöhe

Für die Gebäudehöhe gilt die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und der Höhenlage der Erdgeschoßfußbodenhöhe). Im einzelnen sind folgende Maximalhöhen festgesetzt, sofern im zeichnerischen Teil nicht besonders festgelegt :

Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet

Bei eingeschossigen Gebäuden (I + DG) 3,50 m

bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m

bei dreigeschossigen Gebäuden 9,50 m

Im Mischgebiet können gewerbliche Bauten auf ein Geschöß reduziert werden, die Traufhöhe darf jedoch 6,00 m und die Dachneigung 10° nicht übersteigen.

3. Einfriedigungen

3.1. Die Höhe der Einfriedigungen darf höchstens betragen :

zu den seitlichen Grundstücksgrenzen 1,80 m

zu der öffentlichen Verkehrsfläche 0,80 m über Straßen- bzw. Gehweggelände

Sockelmäuerchen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche 0,30 m nicht übersteigen.

3.2. Einfriedigungen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 0,50 m aufweisen.

4. Stützmauern und Böschungen

Notwendige Stützmauern und Böschungen, bedingt durch Einschnitte oder Aufschüttungen der öffentlichen Erschließungsstraßen, muß der Anlieger auf seinem Grundstück dulden. Die Herstellung übernimmt die Stadt im Zuge des Straßenbaues. Die Kosten werden mit den übrigen Erschließungskosten anteilig umgelegt, sofern es sich um Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB handelt.

angezeigt am 1 3. MRZ. 1991
LANDRATSAMT WALDSHUT



5. Grundstücksgestaltung

- 5.1. Auffüllungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen nicht mehr als um ca. 1 m überschritten werden.
- 5.2. Die nicht überbaubaren Freiflächen sind weitgehend als Grünflächen oder Gärten anzulegen und zu unterhalten.

6. Garagen und Stellplätze

- 6.1. Garagen sind entweder in das Gebäude zu integrieren oder, sofern freistehend, mit Satteldach zu versehen.
- 6.2. Auf der Fläche zwischen Hinterkante Talstraße und reinen Wohngebäuden dürfen keine Stellplätze angelegt werden.
- 6.3. Von den o.a. Festsetzungen können in begründeten Fällen gemäß § 57 LBO Ausnahmen zugelassen werden.

III. Nachrichtliche Festsetzungen

Niederschlagswasser kann auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

Wehr, den 02. Februar 1990



Der Bürgermeister

I.V.

Huber
(Huber)
Beigeordneter

angezeigt am 1 3. MRZ. 1991
LANDRATSAMT WALDSHUT

