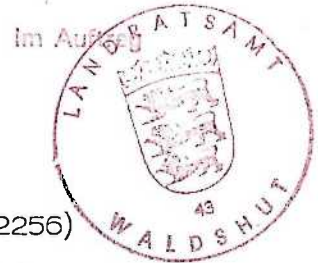


Bebauungsvorschriften

Bebauungsplan-Änderung
Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 8. 1960
(BGBl. I S. 333)

Landratsamt Waldshut

zum Bebauungsplan "Ackerrain-Bühl" der Stadt Waldshut, den 27. April 1979



A. Rechtsvorschriften

1. §§ 1, 2, 2a, 8, 9, 11 und 12 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1975 (BGBl. I S. 2256)
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) 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 (PlzVO) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21)
4. § 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208)
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 20. Juni 1972 (Ges.Bl. S. 351)
6. Die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 1975 (Ges.Bl. S. 1)

B. Festsetzungen

§ 1

Art der Nutzung

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt ausgewiesen:
 - a) "Allgemeine Wohngebiete" gemäß § 4 BauNVO (WA)
 - b) "Mischgebiete" gemäß § 6 BauNVO (MI)
 - c) "Dorfgebiet" gemäß § 5 BauNVO (MD)
Einschränkung: Im Bereich des Dorfgebietes (MD) darf keine intensive Tierhaltung wie gewerbliche Schweine- oder Hühnerzucht betrieben werden.
 - d) Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG (Kindergarten und evangelische Kirche)

§ 2

Landratsamt Waldshut

Maß der baulichen Nutzung

Waldshut, den 27. April 1979

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

(2) Unterirdische Garagen werden auf die zulässige Geschossfläche nicht angerechnet (§ 21a BauNVO).



§ 3

Bauweise

(1) Im Baugebiet "Ackerrain-Bühl" sind folgende Bauweisen gemäß § 22 BauNVO vorgeschrieben:

- a) Offene Bauweise
- b) Geschlossene Bauweise

§ 4

Überbaubare Grundstücksfläche

(1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baulinien und Baugrenzen im Plan festgesetzt.

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen gemäß § 12 BauNVO zulässig, wenn Lage und Stellung im einzelnen nicht im Bebauungsplan ausgewiesen sind.

§ 5

Baugestaltung

(1) Es ist anzustreben, daß die Gebäude aus der im Bebauungsplan eingezeichneten Grundrißform entwickelt werden.

(2) Bei der Festlegung der Höhenlage der baulichen Anlagen sind die Höhenlagen des vorhandenen und künftigen Geländes, der vorhandenen Bebauung, der öffentlichen Verkehrsflächen, sowie die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung zu beachten. Die natürliche Geländeoberfläche gilt als festgelegte Geländeoberfläche, von der die Höhenlage bestimmt wird.

Bei durch Aufschüttung und Abgrabungen gestörten Geländeformationen ist in der Regel die festgelegte Geländeoberfläche als geradlinige Verbindung zwischen Straßenböschungskrone bei talseitig zur Straße liegenden Grundstücken bzw. Böschungsfuß bei bergseitig zur Straße liegenden Grundstücken und der rückwärtigen Grenze anzusehen. Bei Baugrundstücken, die von markanten Geländebrüchen unterteilt werden, tritt als Bezugspunkt die Böschungskante an Stelle der rückwärtigen Grenze.

- (3) Für die Gebäudehöhe gelten in der Regel als Bezugspunkte die Erdgeschoßfußbodenhöhe und die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut). Im einzelnen sind folgende Maximalhöhen festgelegt:

1 - geschossig	3.50 m
2 - geschossig	6.25 m —
3 - geschossig	9.00 m

- (4) Die Dachneigungen, Firstrichtung, Stellung und Traufhöhe der Gebäude sind soweit erforderlich im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- (5) Talseitig kann das Sockelgeschoß, sofern es die Hanglage erlaubt, als Wohngeschoß ausgebaut werden.

§ 6

Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG)

Der Baumbestand im Bereich der westlichen Steilböschung ist umzuwandeln und durch Strauch- und niedrigwachsende Baumschicht zu ersetzen. Als Neupflanzung sind landschaftsbezogene Arten wie Hasel, Hartriegel, Holunder, Salweiden, Ebereschen o.ä. vorzusehen. Die maximale Baumhöhe darf am Böschungsoberhang 10 m und am Böschungsunterhang 15 m betragen.

§ 7

Ausnahmen

Unter Berücksichtigung des § 31 BBauG können Ausnahmen, sofern sie städtebaulich vertretbar sind, erteilt werden. Nach Art und Umfang sind im einzelnen folgende Ausnahmen von den örtlichen Bauvorschriften zulässig:

a) § 1 (1) a)

Von den in § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen können zugelassen werden:

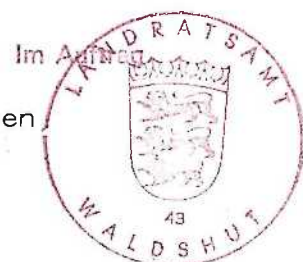
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Bebauungsplan *Änderung*

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960
(BGBL. I. S. 341)

Landratsamt Waldshut

27. April 1979



b) § 4 (2)

Ausnahmsweise kann von der eingezeichneten Lage und Stellung der Garagen abgewichen werden, sofern dadurch nicht wichtige städtebauliche Gestaltungspunkte wie Freihaltung von Durchblicken entlang der Hangkante an der Westseite beeinträchtigt werden.

c) § 5 (2), (3)

Eine Ausnahme kann insoweit erteilt werden, als vom Bauherrn nachgewiesen werden kann, daß der städtebauliche Eindruck unter Berücksichtigung der Nachbargebäude nicht gestört wird. Hierbei gelten ähnliche Trauf-, Sockel- oder Firsthöhen im Vergleich zu den Nachbargebäuden als Kriterien für den Nachweis.

d) § 5 (4)

Von den festgesetzten Dachneigungen kann insofern abgewichen werden, als eine andere Dachneigung über die aus den festgesetzten Dachneigungen zu errechnende maximale Firsthöhe neu definiert werden kann oder die Anpassung an die bereits bestehende Bebauung eine Abweichung rechtfertigt.

Wehr, den 16. März 1979

DIPL.-ING. H. RICHTER · FREIER ARCHITEKT
7867 WEHR (BADEN) · AMSELWEG 1

.....
Der Planverfasser


.....
Der Bürgermeister

Bebauungsplan-Änderung

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1969
(BGBL. I. S. 341)

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den 27. April 1979

