Bebauungsvorschriften
zum Bebauungsplan "Am Hölzle II" der Stadt Wehr

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I, S. 341), (BBauG)
2. §§ 1 bis 23 der Verodnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.6.1962 (BGBl. I, S. 429), (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.68 (BGl. I S. 1237), ber. vom 20.12.68 (BGBl. I, S. 11)
3. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27.6.1961 (Ges. Bl. S. 208)
4. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts vom 19.1.1965 (BGBl. I, S. 21), (Planzeichen-Verordnung)
5. §§ 3 und 111, Abs. 1 der Landesbauordnung vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151), (LBO), geändert durch Gesetz vom 20.12.67 (Ges. Bl. S. 301)
6. Kreisbauordnung vom 18. Oktober 1965

§ 1

Art der baulichen Nutzung

(1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als "Reines Wohngebiet" (WR) ausgewiesen, gemäß § 3 der BauNVO.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan für die einzelnen Teilgebiete nach Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, wobei die Zahl der Vollgeschosse das Maß der Nutzung gemäß § 17 der BauNVO nach Grundflächen- und Geschoßflächenzahl bestimmt. Das im Bebauungsplan angegebene zulässige Maß der baulichen Nutzung ist ein Höchstmaß, das nur erreicht werden darf, wenn die hierfür ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche es zuläßt.

§ 3

Bauweise

(1) Im Baugebiet "Am Hölzle" sind folgende Bauweisen gemäß § 22 BauNVO vorgeschrieben:

a) offene Bauweise

b) Sonderbauweisen (nur Hausgruppen zulässig). Terrassenhäuser, Reihenhäuser oder ähnliche

(2) Für die Stellung der Gebäude sind die Festsetzungen im Bebauungsplan verbindlich. Die Lage der Hauptgebäude bestimmt die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche.

(3) Zusammenhängende Gebäudegruppen in den Gebieten mit Sonderbauweise müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden. Der einheitliche Zustand muß auch bei Renovierungsarbeiten am Gebäudeäußeren erhalten bleiben.

§ 4

Überbaubare Grundstücksfläche

(1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch 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

Grenz-, Fenster- und Gebäudeabstand

Für Grenz-, Fenster- und Gebäudeabstände gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO).

§ 6

Baugestaltung

(1) Die Gebäude sollen der im Bebauungsplan eingezeichneten Grundrißform angepaßt sein.

(2) Die Höhe der Gebäude darf von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zur Traufe betragen bei:

eingeschossigen Gebäuden - Hangseite = 3,50 m
Talseite = 6,00 m

zweigeschossigen Gebäuden - Hangseite = 5,50 m
Talseite = 8,00 m

(3) Die Sockelhöhe ist in Absprache mit dem Stadtbauamt Wehr festzulegen.

(4) Die Dachneigungen sind im Bebauungsplan festgelegt. Bei geneigten Dächern ist eine Neigung von 10 bis 22 Grad einzuhalten.

(5) Von den Ziffern (2) und (4) kann unter folgenden Voraussetzungen abgewichen werden:

a) Ist eine genaue Festlegung der Geschoßzahl (versetzte Geschosse etc.) nicht möglich, so sind die in Ziffer (2) aufgeführten Traufhöhen sinngemäß anzuwenden.

b) Von Ziffer (4) kann insofern abgewichen werden, als eine andere Dachneigung über die aus den festgesetzten Dachneigungen zu errechnende Firsthöhe neu definiert werden kann.

In Zweifelsfällen kann ein Schaugerüst und dessen Abnahme durch die Baubehörde verlangt werden.

§ 7

Einfriedigungen und Grundstücksgestaltung

Die Grundstücke in den Zonen mit Gruppenbebauung sollen als Gesamtanlage wirken und auch die Bepflanzung sowie die Einfriedigung einheitlich erstellt und unterhalten werden. Stützmauern und Böschungen, bedingt durch Einschnitte oder Aufschüttungen der öffentlichen Erschließungsstraßen, sind vom jeweils angrenzenden Grundstückseigentümer zu erstellen und zu unterhalten, spätestens mit Fertigstellung der Erschließungsanlagen.

§ 8

Entwässerung

Die häuslichen Abwässer sind bis zur Erstellung einer Sammelkläranlage über eine 2 cbm fassende Absetzgrube in die öffentliche Kanalisation zu leiten.

§ 9

Besondere bauliche Maßnahmen

(1) Im gesamten Baugebiet "Am Hölzle II" sind besondere bauliche Maßnahmen wegen der geologischen Verhältnisse (Verkarstung, wasserleitende Tonschichten) nicht ausgeschlossen (§ 9, Abs. 3 BBauG).

(2) Gemäß §§ 2 (c) bzw. 4 der Verordnung zum Schutz der Wälder gegen Brände vom 25.6.1938 ist in der obersten Häuserzelle entlang dem Waldrand der Einbau eines Funkenschutzes vorzusehen.

§ 10

Ausnahmen und Befreiungen

Unter Berücksichtigung des § 31 BBauG können Ausnahmen und Befreiungen von § 9, Abs. 1, 4, 6, 7, 11, 12 BBauG erteilt werden.

Wehr / Baden, den 12. Feb. 1970

STADT WEHR (Baden)

Genehmigt

gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
vom 23. 6. 1960 (GGBl. I. S. 341)
in Verbindung mit § 2 der Verord-
nung der Landesregierung vom 27.
6. 1961 (GBl. S. 268) gemäss § 111 Abs. 5 LBO i.V. mit
der VO v. 21.12.1964 1970

Säckingen, den 12. AUG. 1970

Landratsamt - Baurechtsamt -

LANDRATSAMT • SÄCKINGEN

i. A.

(Regierungsassessor)