

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

Bebauungsplan

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

zum Bebauungsplan "MÜHLEMATT II"

Landratsamt Waldshut

18. Sep. 1975

der Stadt WEHR - Stadtteil ÖFLING



für die Grundstücke: Lgb.Nr. 3037/1, 3037/2, 3055 (teil)
der Gemarkung Öflingen 3151, 3152, 3155, 3162 (teil)
3275, 3273, 3272
513 (teil), 3279 (teil)
3279/1, 3279/2

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBL. I S. 341) -- BBauG.
2. §§ 1 - 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBL. I S. 1237), ber. 20.12.68 (BGBL. I S. 11) -- BauNVO.
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBL. I S. 21) -- PlanZVO.
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (Ges.Bl. S. 208) i.d.F. der Verordnung vom 16.3.1965 (Ges.Bl. S. 62) -- 2. DV BBauG in der geänd. Fassung vom 30.1.73 (Ges.Bl. S. 19/20).
5. §§ 3 Abs. 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.Fassung vom 20.6.72 (Ges.Bl. S. 352) -- LBO.

B. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Straßen- und Baulinienplan Bl. 2) wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 BBauG)

1. Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegliedert in

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

1.1.1 Ausnahmen

Landratsamt Waldshut
18. Sep. 1975

Anlagen nach § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (5) BauNVO allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Im Auftrag
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke.

Anlagen gem. § 4 (3) Nr. 4-6 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Gem. § 4 (4) BauNVO sind (in den im Plan bezeichneten Gebieten) nur Wohnhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

1.2 Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

1.2.1 Gliederung des Dorfgebietes nach der Art der zulässigen Nutzung gem. § 5 (3) BauNVO.

Im Bereich des bestehenden Aussiedlerhofes ist intensive Tierhaltung, wie Schweinezucht oder gewerbliche Hühnerzucht, die sich belästigend auf die angrenzenden Baugebiete auswirken kann, nicht zulässig.

Im westlich dem Aussiedlerhof liegenden Grundstück sind nur Anlagen zulässig, die auch im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO

2.1 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung (Bl. 2) der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstwerte und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

2.2 Die Geschoßzahl ist im geneigten Hanggebiet mit I + Is festgesetzt. Dies bedeutet, daß am Hang die Gebäude bergseits 1-geschossig, talseits 2-geschossig ausgebildet werden, wobei das Sockelgeschoß gem. § 2 Abs. 8 Nr. 2 LBO (Untergeschoß) als anrechenbares Vollgeschoß ausgeführt werden kann.

3. Bauweise gem. § 22 BauNVO

3.1 Die Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Gemäß der Eintragung im Plan (Bl. 2 u. Bl. 3) sind gem. § 22 (2) BauNVO Flächen festgesetzt, auf denen nur Einzelhäuser erstellt werden können.

4. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Waldshut, den 18. Sep. 1975
5. Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1b BBauG Im Auftrag
- 5.1 Bei Gebäuden mit Satteldächern sind die in den Plänen eingetragenen Firstrichtungen zwingend einzuhalten.
6. Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 1d BBauG
- 6.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf über die im Mittel gemessene vorhandene Geländeoberfläche hinausragen:

im geneigten Gelände, gemessen entlang der Bergseite des Gebäudes max. 60 cm.
7. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO
- 7.1 Nebenanlagen sind nur zulässig, soweit es sich nicht um Gebäude im Sinne von § 2 (2) LBO handelt.
- 7.2 Zulässig sind: ebenerdige bauliche Kleinanlagen, Schwimmbecken, Spielplätze, Einfriedigungen
- 7.3 Nur innerhalb der überbaubaren Fläche sind zulässig: Sichtschutzmauern, Geärtehäuschen in Verbindung mit Sichtschutzmauern, Pergolen.
- 7.4 Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig.
- 7.5 Versorgungsanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.
8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1)2 BBauG.
- 8.1 Bei den Straßeneinmündungen sind die im Plan festgesetzten Sichtdreiecke von jeglicher Anlage, Einfriedigung und Bepflanzung mit mehr als 80 cm Höhe freizuhalten.
9. Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) e BBauG
- 9.1 Garagen sind, soweit sie an der Grenze erstellt werden,

an den im Straßen- und Baulinienplan eingetragenen Stellen anzuordnen.

Ausnahmen können bei unbeabsichtigten Härtefällen gestattet werden, wenn die Abstimmung mit den Nachbarn erfolgt.



- 9.2 Garagen im Untergeschoß der Gebäude sind nur bei den bergseits der Straße liegenden Gebäude zulässig, wenn der Geländeeinschnitt der Garagenzufahrt i.M. nicht mehr als 1,20 m beträgt.
- 9.3 Der Mindestabstand der Garage von dem Gehweg bzw. Fahrbahnkante beträgt 5,00 m.
10. Flächen für Aufschüttung und Abgrabung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG
Böschungen - Stützmauern
- 10.1 Die durch Straßeneinschnitte entstehenden Böschungen werden im Zuge des Straßenausbaues mit einem Neigungswinkel von 1 : 1,5 auf den Privatgrundstücken angelegt. Private Stützmauern können bis max. 1/3 der Böschungshöhe bis 90 cm hoch angelegt werden.
- 10.2 Werden Stützmauern an Straßen ohne Gehweg errichtet, so sind sie 50 cm hinter die Straßenbegrenzungslinie (VK Bordstein) zu setzen.
Die Zwischenfläche ist zu befestigen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 2 BBauG u. § 111 LBO

1. Freistehende Einzelhäuser

1.1 Dachform - Dachneigung

- 1.1.1 Bei Gebäuden mit Satteldächern ist eine Neigung von 24° - 32° zulässig.

Für alle geneigten Dächer ist dunkles, engobiertes Bedachungsmaterial zu verwenden.

- 1.1.2 Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht zulässig.

- 1.1.3 Dacheinschnitte dürfen sich nur über ein Drittel der Gebäudelängsseiten erstrecken und müssen von den Giebelseiten mind. 2,0 m entfernt sein.

Bebauungsplan

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

- 5 -

Landratsamt Waldshut

18. Sep. 1975

Waldshut, den _____

Im Auftrag



2. Garagen

- 2.1 Garagen sind, soweit sie nicht in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit max. 5° Neigung zu versehen.
- 2.2 Garagen, die bergseits an der Rückwand mehr wie 3,0 m in das Gelände einschneiden, sind mit Humus zu überdecken und zu bepflanzen.
- 2.3 Die max. Garagenhöhe darf im Mittel gemessen nicht mehr als 3,0 m betragen.

3. Gebäudehöhe

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

bei eingeschossigen Gebäuden	3,50 m,
bei talseits 2-geschossig (I + Is)	6,50 m.

4. Einfriedigungen

- 4.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind in der Höhe einheitlich zu gestalten. Gestattet sind z.B. Sockelmäuerchen bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung, einfache Holzzäune (Scherenzäune) mit oder ohne Heckenhinterpflanzung oder Drahtgeflecht mit Heckenhinterpflanzung. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.
- 4.2 Die Höhe der Einfriedigung darf max. 0,90 m über Gehwegoberkante oder eingeebnetem Gelände liegen.
- 4.3 Einfriedigungen und private Stützmauern sind entlang der Straßenseiten, an denen kein Gehweg vorgesehen ist,

- 6 -

Befragungsgesamt

Erhebungsjahr 1975
Erhebungsort: ...
Erhebungsmethode: ...

Landkreis ...

18. 3. 1975

Wahlkreis ...



...

...

...

...

...

...

...

...

...



...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

hinter der Straßengrenze um 0,50 m zurückzusetzen (gem. § 14 LBO). Die Fläche zwischen Straßenrand und Einfriedigung ist zu befestigen.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten

- 5.1 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt werden.
- 5.2 Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude sind als Ziergärten oder Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten.
- 5.3 Vorplätze, Garagenhöfe und Stellplätze sowie private, nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderliche Gehwegflächen müssen befestigt werden.

6. Antennen

Antennen an den Fassaden sind nicht zulässig.

7. Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

Wehr, den 12. DEZ. 1974

Der Bürgermeister:



Kirch
i. V.
Beigeordneter

Bebauungsplan

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

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den 18. Sep. 1975

