

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

zum Bebauungsplan "RAINEN u. BÜNDT" für  
die Gewanne "Bündt" - "Rainen" - "Mittel-  
matt" u. "Schmad" (alle teilw.)

der Stadt     W E H R

im Stadtteil Öflingen.

## 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. 20.12.1968 (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 geänderten Fassung vom 30.1.73 (Ges.Bl. S. 19/20).
5. §§ 3, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung v. 20.6.72 (Ges.Bl. S. 352) -- LBO.

## B. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Straßen- und Baulinienplan) Bl. 2 und Gestaltungsplan Bl. 3) wird folgendes festgesetzt:

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

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegliedert in

##### 1.1 Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO, Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO.

- a) Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs des Gebietes,
- b) kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO  
Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

- a) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- b) Anlagen für Verwaltung, sowie für sportliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO erfolgt durch Eintragung (Bl. 2 u. Bl. 3) der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

3. Bauweise

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 oder Einzelhäuser und Hausgruppen erstellt werden können.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt.

5. Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1c BBauG).

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planzeichen im Plan festgesetzt.

6. Höhenlage der Gebäude (gem. § 9 Abs. 1d BBauG).

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf bei Grundstücken, die mit der Straße in gleicher Höhe liegen, höchstens 60 cm höher als die Straße liegen.

Bei Grundstücken, welche einen Höhenunterschied zur Straße aufweisen oder im Hang liegen, darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe höchstens 60 cm über dem natürlichen Gelände sein (jeweils im Mittel gemessen).

7. Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind: ebenerdige bauliche Kleinanlagen, Schwimmbecken, Spielplätze, Einfriedigungen.

Nur innerhalb der überbaubaren Fläche sind zulässig: Sichtschutzmauern, Gerätehäuschen in Verbindung mit Sichtschutzmauern, Pergolen.



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 Straßeneinmündungen und Kreuzungen sind die eingezeichneten Sichtdreiecke oder Sichtdreiecke mit einer Länge von 15,0 m, gemessen am Straßenrand vom Schnittpunkt der Fahrbahnränder, von jeglicher Anlage, Einfriedigung und Bepflanzung mit mehr als 70 cm Höhe freizuhalten.
- 8.2 Notwendige Stützmauern und Böschungen, bedingt durch Einschnitte oder Aufschüttungen der öffentlichen Erschließungsstraßen, muss der Anlieger auf seinem Grundstück dulden. Die Herstellung übernimmt die Stadt. Die Kosten werden mit den übrigen Erschließungskosten anteilig umgelegt.

9. Garagen und Stellplätze (gem. § 9 (1) e BBauG).

- 9.1 Garagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.
- 9.2 Garagen und Stellplätze sind zusammen mit den Hauptgebäuden zur Genehmigung einzureichen, dabei sind 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Der Mindestabstand der Garage von dem Gehweg bzw. Fahrbahnkante beträgt 5,0 m, soweit durch die Baulinien nichts anderes festgesetzt ist.
- 9.3 Garagen im Erdgeschoss der Gebäude können als Ausnahme zugelassen werden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (gem. § 9 Abs. 2 BBauG).

A. Freistehende Einzelhäuser

1. Dachform - Dachneigung

- 1.1 Nördlich der Straße C 3 - C6 sind bei den Gebäuden Satteldächer mit einer Neigung von mind. 22° und max. 32° zugelassen.

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

- 1.1.1 Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht zulässig.

- 1.1.2 Kniestöcke bis 40 cm Höhe können zugelassen werden.

*1. Satz  
18.1.54*

- 1.1.3 Im Dachraum dürfen nur an den Giebelseiten Einzelwohnräume eingebaut werden; sie müssen ausschliesslich durch Giebelfenster belichtet und belüftet werden. Der übrige Dachraum darf nur durch liegende Fenster belichtet und belüftet werden.

2. Gebäudehöhe

Die Höhe der Gebäude darf vom natürlichen Gelände bis zur Traufe höchstens betragen:

beim eingeschossigen Teil	3,50 m,
beim zweigeschossigen Teil	6,50 m.

3. Garagen

Garagen sind, soweit sie nicht in das Hauptgebäude eingebunden werden, mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit max. 6° Neigung zu versehen.

An der Grenze zusammengebaute Garagen müssen gestalterisch (Dachform, Gebäudehöhe usw.) aufeinander abgestimmt werden.

B. Hausgruppen

1. Jede Hausgruppe muss im ganzen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.
2. Es sind nur Flachdächer mit max. 5° Neigung zugelassen. *bis 25° zugelassen*
3. Mehrere Garagen sind zu einem Gebäude zusammenzufassen. *fa*

C. Einfriedigung

1. Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind einheitlich zu gestalten. Gestattet sind z.B. Sockelmäuerchen bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung, einfache Holzzäune (Scherenzäune) mit oder ohne Heckenhinterpflanzung oder Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkleisen mit Heckenhinterpflanzung. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.
2. Die Höhe der Einfriedigung darf max. 0,90 m über Gehwegoberkante oder eingeebneten Gelände liegen.
3. An öffentlichen Straßen und Wendeplätzen, an denen kein Gehweg und kein Schrammbord vorgesehen ist, müssen die Einfriedigungen 25 cm hinter der Randsteinkante versetzt werden.

D. Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten

1. Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Gelände- verhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Gelände- verhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude sind als Ziergärten oder Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten.
3. Vorplätze, Garagenhöfe und Stellplätze, sowie private Gehwegflächen müssen befestigt werden.

E. Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz-, Fenster- und Gebäudeabstände richten sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung.

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN  
(gem. § 9 Abs. 4 BBauG).

Im Bereich der vorhandenen und geplanten Leitungen jeder Art können den baulichen Anlagen besondere Beschränkungen auferlegt werden. Im Einzelfall bedarf es der Abstimmung mit dem Versorgungsträger.  
(siehe Begründung 8.4 und 8.5).

Stadt Wehr, den 21.2.1973

Der Bürgermeister:





Bestand der abgegebene Flächen und Verhältnisse

1. Aufnahmen und Festsetzungen auf der Grundkarte  
so durchzuführen, dass die angegebenen Verhältnisse  
veranschaulicht werden können. Die  
Gelände, auf dem die nachstehenden Flächen  
zu berücksichtigen sind.

2. Die Flächen zwischen Straßenverkehrsflächen und  
sind die Flächen, auf denen die angegebenen  
Verhältnisse.

3. Verhältnisse, Gelände, auf dem die angegebenen  
Verhältnisse, auf dem die angegebenen  
Verhältnisse.

Grenz- und Gebäudeverhältnisse

Die Grenz-, Grenz- und Gebäudeverhältnisse  
nach den Bestimmungen der Landesordnung.

III. NACHRICHTEN ÜBER DEN VERLAUF DER VERFAHREN

Im Bereich der vorhandenen und geplanten  
Aufnahmen der nachstehenden Flächen  
ausgeführt werden. Die Flächen, auf denen  
mit den nachstehenden Flächen  
Verhältnisse.

**Baupolizeilich genehmigt**  
- 6. AUG. 1973  
Landratsamt  
Staatl. Verwaltung



Stadt, den  
der Bürgermeister

