



## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

### **zum Bebauungsplan "Egerten I"**

---

#### **A. Rechtsgrundlagen**

1. §§ 1 bis 4 und 9 bis 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253)
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132)
3. §§ 1 bis 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253)
4. §§ 3 und 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28.11.1983 (GBl. 1983 S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 (GBl. S. 426)

#### **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

###### **1.2. Ausschluß von Vergnügungsstätten**

Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten, die als sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig sind, unzulässig. Vergnügungsstätten im Sinne der Baunutzungsverordnung sind insbesondere Spielhallen, Spielotheken oder ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i Gewerbeordnung, sowie Discotheken im Sinne § 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.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

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

## 3. Bauweise

Im Baugebiet "Egerten I" ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO vorgeschrieben.

## 4. Überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.

4.2 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

5.1 Bei der Festlegung der Höhen baulicher Anlagen (Traufhöhe) gilt die Randsteinkante, sofern eine solche nicht vorhanden ist, gilt der Straßenrand als Bezugspunkt. Dieser Bezugspunkt wird in Gebäudemitte gemessen.

5.2 Für die Gebäudehöhe gilt die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und der Höhenlage der Bordsteinkante). Im einzelnen sind folgende Maximalhöhen festgelegt:

1 - geschossig	3.50 m
2 - geschossig	6.50 m
3 - geschossig	9.50 m



- 5.3 Die Dachneigungen, Firsthöhe, Firstrichtung, Stellung der Gebäude sowie Fassadengestaltung sind, soweit erforderlich, im zeichnerischen Teil festgelegt.
- 6. Grundstücksgestaltung, Einfriedigungen, Stützmauern**
- 6.1 Garagenvorplätze und Stellplätze sollen als wassergebundene Decke mit Rasenpflaster oder mit Platten befestigten Fahrspuren oder Rasengittersteinen angelegt werden.
- 6.2 Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.
- 6.3 Der anfallende Erdaushub ist auf dem Grundstück wieder zu verwenden, soweit es nicht möglich ist, ist er entsprechend den Abfallvorschriften des Landkreises Waldshut zu entsorgen.
- 6.4 Vorplätze, private Gehwegflächen und Zufahrten müssen geplant und befestigt werden. Die Entwässerung hat gemäß Ortssatzung zu erfolgen.
- 6.5 Massive Sockel für Einfriedigungen sollen 30 cm nicht überschreiten. Ausnahmen im Hangbereich können gestattet werden.
- 6.6 Im Bereich von Straßeneinmündungen und Kreuzungen dürfen Einfriedigungen jeglicher Art (Sockel, Pflanzungen, Zäune etc) eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.
- 6.7 Notwendige Stützmauern und Böschungen, bedingt durch Einschnitte oder Aufschüttungen der öffentlichen Erschließungsstraßen, muß der Anlieger auf seinem Grundstück dulden. Die Herstellung übernimmt die Stadt Wehr im Zuge des Straßenbaus. Die Kosten werden mit den übrigen Erschließungskosten anteilig umgelegt, sofern es sich um Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BBauG handelt.
- 6.8 Garagenhöfe sind durch Anpflanzungen und entsprechende Modellierung des Geländes möglichst unauffällig in die Gesamtanlage einzubinden.
- 6.9 Grenzen Fahrbahnen direkt an bebaute Grundstücke, so ist ein Abstand von 0.5 m mit der Einfriedigung (Zäune o.ä.) oder Bepflanzung (Bäume und Sträucher) vom Fahrbahnrand einzuhalten.

angezeigt am 22. DEZ. 1933



LANDRATSAMT WALDSHUT

## 7. Bodenschutz

Mit dem Mutterboden und dem kulturfähigen Unterboden ist sorgfältig und sparsam umzugehen. Mutterboden und kulturfähiger Unterboden sind getrennt abzuschleppen, zwischenzulagern und nach Abschluß der Baumaßnahmen zur Rekultivierung bzw. Begrünung wieder zu verwenden. Es ist anzustreben, innerhalb des Bebauungsplangebietes einen Massenausgleich zu erreichen.

## 8. Ausnahmen

Unter Berücksichtigung des § 31 BBauG können Ausnahmen erteilt werden. Nach Art und Umfang ist folgende Ausnahme zulässig:

1. Von § 5 (2) sind Ausnahmen zulässig, sofern aufgrund der Höhenlage von öffentlichen Verkehrsflächen oder Abwasserbeseitigungsanlagen entsprechend § 15 LBO die festgelegten Traufhöhen nicht eingehalten werden können.

2. Von § 5 (2) sind bei gewerblichen Bauten Ausnahmen von der Festlegung der Gebäudehöhen zulässig, sofern aus städtebaulichen Gründen (z.B. höher als die umgebende Bebauung) nichts entgegensteht.

## 9. Nachrichtliche Festsetzungen

Niederschlagswasser kann auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Sofern durch eine Bebauung in der Talaue das Grundwasser beeinträchtigt wird, sind in Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz besondere Sicherungsmaßnahmen (z.B. Ausbildung des Keller- bzw. Untergeschosses als Wanne oder ähnliches) vorzunehmen.

Wehr, den 28.5.1993  
12.10.1993



Der Bürgermeister

I. V.

Beigeordneter