

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

zum Bebauungsplan "HARD" für das Gewann "Hard" der Stadt Wehr

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.
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) -- LBO.

B. Textliche Festsetzungen

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

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

1. Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.1 Als Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden zugelassen

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- b) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die übrigen Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung gem. § 17 BauNVO durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

Grundflächenzahl (GRZ) = Höchstwert,
Geschoßzahl = Höchstgrenze.

3. Bauweise

Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt gem. § 23 Abs. 1 BauNVO.

5. Stellung der baulichen Anlagen

Die im Straßen- und Baulinienplan eingetragene Firstrichtung der Gebäude ist zwingend einzuhalten gem. § 9 Abs. 1c BBauG.

6. Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 1d BBauG.
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist im Straßen- und Baulinienplan festgesetzt.
7. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO.
Zulässig sind: ebenerdige bauliche Kleinanlagen, Schwimmbecken, Spielplätze und Einfriedigungen.
Versorgungsanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.
8. Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) c BBauG.
 - 8.1 Garagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig. Mindestabstand von der Gehweg- bzw. Fahrbahnkante 5,0 m.
 - 8.2 Im Bereich der neu geplanten Gebäude können Einzel- oder Doppelgaragen gebaut werden.
 - 8.3 Garagen und Stellplätze sind zusammen mit den Hauptgebäuden zur Genehmigung einzureichen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 1 (2) BBauG § 111 LBO

1. Dachform - Dachneigung
 - 1.1 Dachneigung: max. 24° - 32°
Dachdeckung: dunkles, engobiertes Bedachungsmaterial.
 - 1.2 Dachausbau In Dachraum dürfen nur an den Giebelseiten Einzelwohnräume eingebaut werden; sie dürfen ausschließlich durch Giebel Fenster belichtet und belüftet werden. Der übrige Dachraum darf nur durch liegende Dachflächenfenster belichtet und belüftet werden.
2. Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe höchstens betragen: bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m,
bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m.
3. Garagen

Die Garagen sind mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis max. 10° Dachneigung zu versehen.
4. Einfriedigungen
 - 4.1 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 Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.
 - 4.2 Die Höhe der Einfriedigung darf max. 0,90 m über Gehwegoberkante oder eingeebneten Gelände liegen.
5. Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten
 - 5.1 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind auf die Nachbargrundstücke abzustimmen.

Das Gelände ist bis auf Straßenhöhe C-C1 aufzufüllen.

- 5.2 Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude sind als Ziergärten oder Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten.
- 5.3 Vorplätze, Garageneinfahrten und Stellplätze, sowie private Gehwegflächen müssen befestigt werden.

6. Grenz- und Gebäudeabstände

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

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

1. In dem im Straßen- und Baulinienplan besonders gekennzeichneten Schutzbereich entlang der gepl. Landstraße L 135/138 dürfen keine Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO errichtet werden.
2. Die Anlage eines Lärm- und Sichtschutzwalles entlang der gepl. Landstraße B 34 ist gem. Rücksprache mit dem Straßenbauamt Lörrach im Plan festgesetzt.
3. Bei jeglicher Anlage im Bereich der durch Leitungsrecht gesicherten Wasserleitung ist der Leitungsträger zu hören.

Wehr den 25. November 1971

Der Bürgermeister:

gimmig
ETER .00A .0 S
jurablsW tmsatnau
nepolks2 ellstns2uA



i.v.
Beigeordneter

geänd. gem. Schr. Reg.Präs. v. 13.9.72
am 28.11.72



Genehmigt

Säckingen, 20. AUG. 1973

Landratsamt Waldshut

Außenstelle Säckingen

