Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Breitmatt-Niederwehr" der Stadt Wehr

A. Rechtsvorschriften

1. §§ 1, 2, 2a, 8, 9, 11 und 12 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949).

2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26. Juni 1962 in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).

3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlzVO) vom 30.7.1981 (BGBl. I Nr. 35 vom 22.8.1981).

4. § 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 18. Dezember 1979 (Ges.Bl. 1980 S. 42).

5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 6. April 1964 in der Fassung vom 12. Februar 1980 (Ges.Bl. S. 116).

6. Die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Februar 1980 (Ges.Bl. S. 119).

Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung
Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt
Landratsamt Waldshut
Waldshut-Tengen, den 11. OKT. 1982

LANDRATSAMT 43 43 WALDSHUT

Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung
Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt
Landratsamt Waldshut
Waldshut-Tiengen, den 11. OKT. 1982

B. Festsetzungen

§ 1

Art der Nutzung

(1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt ausgewiesen:

a) Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie Besonderes Wohngebiet gemäß § 4 a BauNVO. Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 (3) und § 4 a (2) BauNVO allgemein zulässig.

b) Private und öffentliche Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BBauG.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

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

§ 3

Bauweise

(1) Im Baugebiet "Breitmatt-Niederwehr" sind folgende Bauweisen gemäß § 22 BauNVO vorgeschrieben:

a) Offene Bauweise,

b) von der offenen Bauweise abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) für Baulängen bis 62 m.

§ 4

Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung
Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt
Landratsamt Waldshut
Waldshut-Tiengen, den 11. OKT. 1982

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

Baugestaltung

(1) Bei der Festlegung der Höhen baulicher Anlagen (Traufhöhe) gilt als Bezugspunkt:

a) Die Bordsteinkante bei talseitiger Lage des Gebäudes zur Straße oder ebenem Gelände.

b) Das natürliche Gelände bei bergseitiger Lage des Gebäudes zur Straße.

Dieser Bezugspunkt wird in Hausmitte gemessen. Bei Baulücken zwischen Altbauten ist die Traufhöhe aus dem Mittel der Nachbargebäude zu ermitteln.

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

1-geschossig	4.00 m
2-geschossig	6.75 m
3-geschossig	9.50 m
4-geschossig	12.25 m

(3) Die Dachneigungen, Firstrichtung und Stellung der neu geplanten Gebäude sind im zeichnerischen Teil festgelegt.

Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung
Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt
Landratsamt Waldshut
Waldshut-Tiengen, den 11. OKT. 1982

§ 6

Grundstücksgestaltung und Einfriedigungen

(1) Vorplätze, private Gehwegflächen und Zufahrten sollen planiert und befestigt sein. Die Entwässerung hat gemäß Ortssatzung zu erfolgen.

(2) Massive Sockel für Einfriedigungen sollen 30 cm nicht überschreiten. Ausnahmen im Hangbereich können gestattet werden.

(3) Im Bereich von Straßeneinmündungen und Kreuzungen dürfen Einfriedigungen jeglicher Art (Sockel, Pflanzungen, Zäune etc.) 80 cm nicht überschreiten. Die Schenkellänge des Sichtdreieckes sollte 6 m nicht unterschreiten. Im Bereich klassifizierter Straßen sind Sichtdreiecke entsprechend den Auflagen des Straßenbauamtes im Plan durch Planzeichen ausgewiesen.

§ 7

Besondere bauliche Vorkehrungen gemäß § 9 (5) BBauG

(1) Für die im zeichnerischen Teil ausgewiesene Fläche im Gewann Steinen sind bei Baumaßnahmen besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich. Bei dieser Fläche handelt es sich um ein in den vergangenen 50 Jahren aufgefülltes Gelände. Die Auffüllung erfolgte mit den unterschiedlichsten Materialien, sodaß mit ungleichen Setzungen zu rechnen ist.

Wehr, den 29. Mai 1981

STADT WEHR

i.V. Beigeordneter

Der Bürgermeister

DIPL.-ING. H. RICHTER · FREIER ARCHITEKT
7867 WEHR [illegible]

Der Planverfasser