

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes

zur Änderung des Bebauungsplanes "STEINEN" genehmigt

Landratsamt Waldshut

der Stadt WEHR

Waldshut-Tiengen, den 30. April 1984

im Stadtteil Öflingen



für die Grundstücke Fl.St.Nrn.:

1. nördlicher Änderungsbereich
Fl.St.Nr. 234 (teilweise) sowie 209, 226, 230, 231
2. südlicher Änderungsbereich
Fl.St.Nr. 4209, 4210, 4211, 4217 (alle teilweise)
sowie 4218, 4218/1, 4218/2, 4218/3, 4219 bis einschl.
4222, 4222/1, 4223 bis einschl. 4240, 4240/1 bis einschl.
4240/6, 4243, 4244

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 - 2 a, 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) -- BBauG.
2. §§ 1 - 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) -- BauNVO.
3. §§ 1 und 2 der 1. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833) -- PlanzV 81.
4. § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 20.06.1972 (Ges.Bl. S. 352), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.02.1980 (Ges.Bl. S. 116) -- LBO.

B. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Bl. 2) wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BBauG

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Änderung der Bereiche 1 und 2) wird festgesetzt als:

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- 1.2 Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG
2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO
Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung (Bl. 2) der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.
3. Bauweise gem. § 22 BauNVO
Die Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.
4. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
5. Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planzeichen im Plan festgesetzt.
- 5.1 Bei Gebäuden mit Satteldächern sind die im Plan (Bl. 2) eingetragenen Firstrichtungen zwingend einzuhalten.
6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG
Im Plan (Bl. 2) sind folgende Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit der jeweiligen Breite festgesetzt:
 - 6.1 Leitungsrecht (LR) für öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Elektrokabel zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger (z.B. Stadt, KWR, Fernmeldeamt) für Verlegung, Betrieb und Unterhaltung der Leitungen.
 - 6.2 Geh- und Fahrrechte (GR + FR) im Bereich der privaten Zufahrt (Änderungsbereich) für die gegenseitige Nutzung durch die Beteiligten. Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes

genehmigt
Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 30. AUG. 1984



II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BBauG und § 111 LBO

Die im alten Bebauungsplan "Steinen", in Kraft getreten am 03.11.1956, getroffenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und unbebauten Flächen (§ 8 bis einschl. § 17) gelten unverändert weiter, sofern die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung oder anderen gesetzlichen Vorschriften nicht entgegenstehen. Die genannten Gestaltungsvorschriften sind diesen Bebauungsvorschriften beigelegt.

Stadt Wehr, den 03.11.1983
erg. gem. GR. v.02.05.1984

Der Bürgermeister



Bebauungsplan- / Änderung- / ~~Erweiterung~~

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes

genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 30. AUG. 1984



POLIZEIVERORDNUNG

über Bebauungsvorschriften zum Teilbebauungsplan "Steinen"
für die Gewanne "Steinenmättle", "Steinengarten" und "Mozleden"
in Öflingen

Aufgrund der §§ 10 ff, 49 Abs.1 Polizeigesetz vom 21.11.1955 (GVBl. S. 249)
§ 1 Satz 2 der 3.Durchführungsverordnung zum Polizeigesetz vom 1.4.1956 (GVBl.
S. 86), 116 des Bad.Polizeistrafgesetzbuches in der Fassung vom 13.8.1954
(GVBl. S. 240), §§ 2, 32, 33, 109, 116 der Landesbauordnung in der Fassung der
Bekanntmachung vom 26.7.1935 (GVBl. S. 187), §§ 8 Abs.2 und 4, 9 des Bad.Aufbau-
gesetzes vom 25.11.1949 (GVBl. 1950 S. 29) §§ 2 und 3 der Verordnung über die
Baugestaltung vom 10.11.1936 (RGBl. I S. 938) §§ 1, 2 und 4 der Verordnung über
die Regelung der Bebauung vom 15.2.1936 (RGBl. I S. 104) und § 367 Ziffer 15
des Strafgesetzbuches wird mit Zustimmung des Gemeinderats der Gemeinde Öflingen
für die Gewanne "Steinenmättle", "Steinengarten" und "Mozleden" in Öflingen
folgende

P o l i z e i v e r o r d n u n g

erlassen.

Geltungsbereich

§ 1

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus dem Strassen- und Baufluchten-
plan vom 30.6.1955, festgestellt vom Landratsamt Säckingen am 28.3.1956.
Dieser Gestaltungsplan ist Bestandteil der Verordnung

Zweckbestimmung des Baugebietes

§ 2

Das Baugebiet "Steinenmättle", "Steinengarten" und "Mozleden" wird für Wohnzwecke
bestimmt. Einzelne gewerbliche Betriebe können zugelassen werden, wenn sich
diese mit dem Charakter eines Wohngebietes vereinbaren lassen und die geplanten
Anlagen dem Gestaltungsplan vom 30.6.1955 entsprechen.

§ 3

Die im Strassen- und Baufluchtenplan vom 30.6.1955 für öffentliche Zwecke aus-
gewiesene Fläche ist für den Neubau einer Evangelischen Kirche mit Pfarrhaus
vorgesehen.

Bauweise und zulässige Überbauung

§ 4

Im ganzen Baugebiet ist offene und halboffene Bauweise vorgeschrieben. Die Ver-
teilung von Einzel- und Doppelhäusern, die Geschoszahl und die Firstrichtung
der Gebäude haben sich nach dem Gestaltungsplan zu richten.

§ 5

Der seitliche Mindestabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen beträgt
4,0 m; der Abstand zwischen den Hauptgebäuden darf 8,0 m nicht unterschreiten.

§ 6

Innerhalb des ganzen Baugebietes müssen die Haupt- und Nebengebäude in massiver Bauweise erstellt werden. Holzskelettbauten können zugelassen werden, wenn sie einen Aussenputz wie die Massivbauten erhalten.

§ 7

Damit grössere Baukörper entstehen, sind die Nebengebäude von je zwei benachbarten Grundstücken zusammenhängend zu errichten, oder sie sind mit den Hauptgebäuden in einen baulichen Zusammenhang zu bringen. Auf den einzelnen Baugrundstücken darf nicht mehr als ein Nebengebäude erstellt werden. Kleintierställe dürfen nur in Nebengebäuden eingebaut werden.

Die Traufenhöhe der Nebengebäude darf höchstens 2.50 m betragen.

Nebengebäude dürfen zeitlich nicht vor der Errichtung der Hauptgebäude erstellt werden.

Gestaltung der Bauten

§ 8

Kniestöcke sind nur bei eingeschossigen Hauptgebäuden bis zu einer Höhe von 0.80 m -gemessen zwischen der Oberkante der Erdgeschossdecke und dem Schnittpunkt der Aussenseite der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren- gestattet.

§ 9

Die Dächer der Gebäude des Baugebietes sind als Satteldächer auszubilden. Die Dachneigung muss bei den Hauptgebäuden in einstöckiger Bauweise (mit oder ohne Kniestock) 50 bis 52° und bei den Hauptgebäuden in zweistöckiger Bauweise, ebenso wie bei allen Nebengebäuden, 27 bis 30° betragen. Bei Doppelhäusern muss die Dachneigung beider Gebäudehälften gleich sein.

§ 10

Bei den zweigeschossigen Gebäuden mit flacher Dachneigung dürfen im Dachgeschoss nur dann Wohnräume eingebaut werden, wenn und soweit deren natürliche Beleuchtung und Belüftung ausschliesslich durch Giebelfenster erfolgen kann und mindestens die Hälfte der Grundfläche dieser Wohnräume eine fertige lichte Raumhöhe von 2.50 m erhält. Dachaufbauten für die Belüftung des übrigen Dachraumes sind auf der Dachfläche so zu verteilen, dass sie harmonisch wirken; ihre Grösse darf die Lichtfläche von 1/4 qm nicht überschreiten; sie sind in der Farbe des Ziegeltones zu halten.

§ 11

Bei den eingeschossigen Gebäuden mit steilem Satteldach dürfen im Dachgeschoss Wohnungen bzw. Wohnräume eingebaut werden. Dachaufbauten und Gaupen bei den einstöckigen Gebäuden werden nur zugelassen, wenn das Dachgeschoss nicht von den Giebelseiten ausreichend belichtet und belüftet werden kann. In keinem Fall darf die Gesamtlänge der Aufbauten mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen; sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, dass keine störende Wirkung entsteht. Der Farbton ist der Ziegelfarbe anzupassen. Die Dachaufbauten sind abzuschleppen.

§ 12

Die Dächer sind mit engobierten Ziegeln einzudecken; es müssen Biberschwänze oder Flachpfannen verwendet werden.

§ 13

Die Farbe des Aussehenputzes der Gebäude ist hell zu halten (Pastellfarben); aufdringlich wirkende Farben sind verboten.

§ 14

Schornsteine sollen im First oder unmittelbar daneben heraustreten; ihre Farbe ist den Ziegeln anzupassen.

§ 15

Fensteröffnungen sind in ihrer Verteilung und Grösse harmonisch zu gestalten. Giebelseiten müssen Fensteröffnungen enthalten.

Einfriedigungen, Vorgärten und Vorplätze

§ 16

Die Einfriedigungen längs der einzelnen Strassenzüge sind einheitlich zu gestalten. Ihre Gesamthöhe darf höchstens das Maß von 1.10 m erreichen. Vor Ausführung ist eine genaue Planfertigung mit Baubeschreibung zur Genehmigung vorzulegen. Naturhecken sind laufend zu schneiden und auf der angegebenen Zaunhöhe zu halten.

§ 17

Vorgärten sind möglichst als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Vorplätze müssen planiert, befestigt und saubergehalten werden. Sonstige unbebaute Flächen an Strassen und Wegen sind als geordnete Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Entwässerung

§ 18

- 1.) Abort- und Hausabwässer sind unmittelbar an das Ortskanalnetz abzuleiten. Abort- und Hausabwässer sind in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das Ortskanalnetz abzuführen. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen.
- 2.) Bei der Anlage von Trockenklosetts sind wasserdichte Gruben ohne Überlauf herzustellen. Die Gruben sind in regelmässigen Abständen zu entleeren. Die Brauchwasser sind in besondere Klärgruben (Dreikammersystem) abzuführen und dürfen nach Klärung in die Strassenrinnen -Sickergruben- abgeleitet werden.
- 3.) Für die Anlage von Hausentwässerungsanlagen ist in diesen Fälle die Einholung der wasserpolizeilichen Genehmigung erforderlich.
- 4.) Für die Entwässerungsanlagen gelten im übrigen ergänzend die Vorschriften der Bezirksbauordnung.

Strafvorschriften

§ 19

Zu widerhandlungen gegen die Bestimmung dieser Polizeiverordnung werden aufgrund der eingangs genannten gesetzlichen Bestimmung bestraft.

Schlussbestimmungen

§ 20

Die Ausführung der in § 123 Abs. 2b, c, k, LBO erwähnten Bauarbeiten ist bau-polizeilich genehmigungspflichtig.

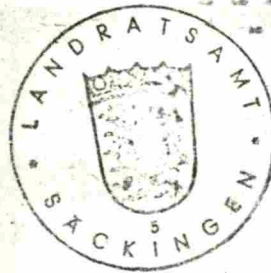
§ 21

Von den Vorschriften dieser Polizeiverordnung kann in besonderen Fällen durch die Saupolizeibehörde im Einvernehmen mit dem Gemeinderat der Gemeinde Öflingen ganz oder teilweise Befreiung erteilt werden. Die Erteilung der Befreiung kann an Bedingungen geknüpft werden.

§ 22

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Säckingen, den 3. November 1956



Landratsamt
- Bauabteilung -

l.v.

(Mawrath)

Die vorseitige Polizeiverordnung wurde in der Zeit von
15. - 30.3.1957 ortsüblich durch das Bürgermeisteramt bekannt
gemacht. Ausserdem wurde die Polizeiverordnung während des genannten
Zeitraumes an schwarzen Brett des Landratsamtes angeschlagen und im
Amtsblatt auf den Anschlag verwiesen.

Säckingen, den 26. April 1957

Landratsamt
- Bauabteilung -



I.V.

(Nawrath)