

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n
für den Bebauungsplan "Frankenmatt"

Bebauungsplan- / ~~Änderung~~ / ~~Erweiterung~~

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt
Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 1 0. JUNI 1987



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 (G.Bl.1980 S. 42).
5. §§ 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28. November 1983 (G.Bl.S. 116).
6. Die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 25. Juli 1955 (G.Bl.S. 129) in der Fassung vom 29. Juni 1983 (G.Bl.S. 229).

B. Festsetzungen

§ 1

Art der Nutzung

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt ausgewiesen:
- a) Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
 - b) Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
 - c) Grünflächen öffentlich (Sportanlagen) oder privat gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG.
 - d) Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG.



Maß der baulichen Nutzung

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

§ 3

Bauweise

- (1) Im Baugebiet "Frankenmatt" ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO vorgeschrieben.

§ 4

Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.



Baugestaltung

- (1) Bei der Festlegung der Höhen baulicher Anlagen (Traufhöhe) gilt die Bordsteinkante als Bezugspunkt. Dieser Bezugspunkt wird in Hausmitte zur Erschließungsstraße gemessen. Bei Baulücken zwischen vorhandener Bebauung ist die Traufhöhe aus dem Mittel der Nachbargebäude zu ermitteln.

- (2) Die Traufhöhe errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut. Im einzelnen sind folgende Maximalhöhen festgelegt:

Zu § 5 (1):

- | | |
|----------------|--------|
| 1 - geschossig | 4.00 m |
| 2 - geschossig | 6.75 m |

- (3) Die Dachneigung, Firstrichtung und Stellung der Gebäude sind im zeichnerischen Teil festgelegt.

§ 6

Grundstücksgestaltung, Einfriedigungen, Stützmauern

- (1) Vorplätze, private Gehwegflächen und Zufahrten müssen planiert und befestigt werden. 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.) eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.
- (4) Der Abstand der Einfriedigung von der Straßenbegrenzungslinie muß bei Straßen und Wegen ohne Gehweg mindestens 50 cm betragen, sofern an der Straße kein Schrammbord von 50 cm vorgesehen ist.

- (5) 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.



§ 7

Lärmschutzmaßnahmen

Zum Schutz des in der Nähe liegenden Wohngebietes wird südlich und östlich des Spielfeldes ein Lärmschutzwall bzw. eine Lärmschutzwand ausgewiesen. Die Höhe des Lärmschutzwalles wird von der Mitte des Grundstücks Flst.Nr. 44 bis zur Nordgrenze des Grundstücks Flst.Nr. 60 auf max. 3 m und im übrigen Bereich auf max. 2.50 m festgesetzt.

Die Tiefe des Lärmschutzwalles errechnet sich nach der Höhe und der Böschungsneigung von 1 : 1,5. Der Lärmschutzwall wird als Erdwall nach den Regeln der Technik ausgebildet. Das nach Westen abfallende Spielfeldgelände wird an der östlichen Spielfeldgrenze um ca. 1 m abgesenkt.

§ 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.

Nachrichtliche Übernahmen



(1) Wasserschutzgebiet "Frankenmatt"

Auf dem südlichen Teil des Flurstückes Nr. 6392/2 darf gemäß der Befreiungsverfügung von der Festsetzung des Wasserschutzgebietes "Frankenmatt" durch das Landratsamt Waldshut vom 24.7.1984 in der engeren Schutzzone (Zone II) ein Sportplatz angelegt werden.

(2) Grabungsschutzgebiet "Wüstung Kloster Klingental"

Werden im Planungsgebiet Funde entdeckt, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Wehr, den 31. Januar 1986

14. Mai 1987

geändert nach Offenlegung
Gemeinderat am 9.9.1986, 9.2.1987 und 21.4.1987



i. V. 
Beigeordneter

.....
Der Bürgermeister

DIPL.-ING. H. RICHTER - FREIER ARCHITEKT
7867 WEHR (BADEN) - AMSELWEG 1

.....
Der Planverfasser 