Bebauungsplan

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBL. I. S. 341)

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den 4. April 1974

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan " M E I E R H O F " der Stadt Wehr

Im Auftrag

LANDRATSAMT 43 WALDSHUT

## A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BgBl. I S. 341) BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. vom 26. Nov. 1968 (BGBl. I S. 1237 ber. I/1968 S. 11) BauNVO)
3. § 111 in Verbindung mit § 3 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges.Bl. S. 151) LBO) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129).

## B. Festsetzungen

### § 1

### Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als "Reines Wohngebiet" gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen,

### § 2

### Maß der baulichen Nutzung

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

(2) Unterirdische Garagen werden auf die zulässige Geschoßfläche nicht angerechnet (§ 21 a BauNVO).

### § 3

### Bauweise

(1) Im Baugebiet "Meierhof" sind Bauweisen (§ 22 BauNVO) gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil vorgeschrieben.

### § 4

### 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) Die Gebäude sollen aus der im Bebauungsplan eingezeichneten Grundrißform entwickelt werden.
Die Länge bei eingeschossigen Bauwerken ~~entlang der Straße~~ muß mindestens 11 m betragen.
Bei mehrgeschossigen Bauten kann die Länge gegenüber der eingezeichneten Grundrißform bis zu 30 % reduziert werden.

(2) Bei der Festlegung der Höhenlage der baulichen Anlagen sind die Höhenlagen des vorhandenen und des künftigen Geländes, der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung zu beachten. Die natürliche Geländeoberfläche gilt als festgelegte Geländeoberfläche, von der die Höhenlage bestimmt wird.
Im Baugebiet "Meierhof" bedingen stark wechselnde Geländeformationen Aufschüttungen und Abgrabungen im Straßenbau. In solchen Fällen ist die festgelegte Geländeoberfläche als geradlinige Verbindung zwischen Straßenböschungskrone bei talseitig zur Straße liegenden Grundstücken, bezw. Böschungsfuß bei bergseitig zur Straße liegenden Grundstücken und der rückwärtigen Grenze anzusehen.
Die Sockelhöhe darf bergseitig nicht mehr als 60 cm über der festgelegten Geländeoberfläche betragen. 0,60
Talseitig kann das Sockelgeschoß, sofern es die Hanglage erlaubt, als Wohngeschoß ausgebaut werden.

(3) Für die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im allgemeinen gelten in der Regel folgende Werte:
a) Geschoßhöhe ca. 2,75 m (OK Decke bis OK Decke ) 2,75
b) Kniestock bis 50 cm, 0,50

(4) Die Dachneigungen, Firstrichtung und Stellung der Gebäude sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

max 385
Rahmen = an Baugrenze
FDN 22°

§ 6

Ausnahmen

Unter Berücksichtigung des § 31 BBauG können Ausnahmen, sofern sie städtebaulich vertretbar sind, erteilt werden. Nach Art und Umfang sind im einzelnen folgende Ausnahmen von den örtlichen Bauvorschriften zulässig:

a) § 5 (2, 3)
Eine Ausnahme kann insoweit erteilt werden, als vom Bauherrn nachgewiesen werden kann, daß der städtebauliche Eindruck unter Berücksichtigung der Nachbargebäude nicht gestört wird. Hierbei gelten ähnliche Trauf-, Sockel- oder Firsthöhen im Vergleich zu den Nachbargebäuden als Kriterien für den Nachweis.

b) § 5 (4)
Von den festgesetzten Dachneigungen kann insofern abgewichen werden, als eine andere Dachneigung über die aus den festgesetzten Dachneigungen zu errechnende maximale Firsthöhe neu definiert werden kann.
Die Firstrichtung und Stellung des Hauptgebäudes kann bis zu 90 Grad gedreht werden.

Ferner können die in § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen für "Reines Wohngebiet" zugelassen werden.

Anhang für nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (4) BBauG

(1) Im Baugebiet "Meierhof" sind besondere bauliche Maßnahmen wegen der geologischen Verhältnisse nicht ausgeschlossen.
Das geologische Landesamt empfiehlt in seiner Stellungnahme vom 13.3.1973 bei einer mehr als zweigeschossigen Bebauung einen Nachweis mit Baugrunduntersuchung und Gründungsgutachten zu führen. Das geologische Landesamt führt ferner folgendes an:

"Für kleinere ein- bis zweigeschossige Bauwerke, deren Fundamente zusätzlich noch gegen ungleiche Setzungen ausgesteift, und die mit funktionsfähigen Drainagen versehen werden, bilden die bestehenden Baugrundverhältnisse sicherlich keine besonderen Schwierigkeiten."

(2) Vom Wasserwirtschaftsamt wird eine vollbiologische Klärung der Abwässer gefordert.

(3) 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 Straßenbaues. Die Kosten werden mit den übrigen Erschließungskosten anteilig umgelegt.

(4) Bei der Stadt liegen für die Herstellung der Straßen, Stützmauern und Böschungen Planunterlagen vor.

(5) Bei Grundstücken, bei denen bauliche Anlagen näher als 30 m vom Wald entfernt erstellt werden können, muß sich der betreffende Eigentümer durch Eintrag in das Baulastenbuch zu einer Haftungsverzichtserklärung gegenüber dem Waldbesitzer und dem Planungsträger verpflichten.

Wehr, den ~~19. Juni 1973~~ 27. Nov. 1973

STADT WEHR (Baden)

In Vertretung
Beigeordneter

**Bebauungsplan**

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960
(BGBL. I. S. 341)

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den 4. April 1974

LANDRATSAMT WALDSHUT 43

Im Auftrag