

zum Bebauungsplan "WECKERTSMATT" Waldshut-Mengen, den 20. JAN. 1983

der Stadt WEHR

im Stadtteil Öflingen



Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "WECKERTSMATT"  
in Kraft getreten am 07.12.1964

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt begrenzt:

Im Westen: Östliche Grenze der B 34 sowie Lgb.Nr. 27, 38 und 43 (teilweise) sowie westliche Grenze der Grundstücke Lgb.Nr. 19/1 und 19/4

Im Süden : Südliche Gemarkungsgrenze Öflingen

Im Osten : Westliche Grenze der Wehratalbahnlinie Lgb.Nr. 4209 (teilw.), östliche Grenze der Grundstücke Lgb.Nr. 4290, 58/1, 4291, 57/1, westliche Grenze der Grundstücke Lgb.Nr. 1768 und 1777 (teilweise)

Im Norden: Nördliche Grenze der Grundstücke Lgb.Nr. 19/1, (teilweise), 38/3 (teilweise), 38/1 (teilweise) 27/3, 46 (teilweise) und 4293 (teilweise)

#### A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) -- BBauG.
2. §§ 1 - 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.77 (BGBl. I S. 1763) -- BauNVO.
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21) -- PlanZVO.
4. § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 20.6.72 (Ges.Bl. S. 352) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Febr. 1980 (Ges.Bl. S. 116) -- LBO.

#### B. Textliche Festsetzungen

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN Waldshut-Tiengen, den 20. JAN. 1983  
gem. § 9 Abs. 1 BBauG



1. Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegliedert in

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

1.1.1 Ausnahmen

Anlagen nach § 4 (3) Nr. 1 - 2 BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Anlagen gem. § 4 (3) Nr. 3 - 6 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Mischgebiet (Mi) gem. § 6 BauNVO

1.2.1 Gliederung des Mischgebietes gem. § 1 (4) BauNVO

1. Bereich westlich Carl-Denk-Straße

Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen sowie Wohnungen für Aufsichts- u. Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

2. Bereich östlich Bundesstraße

gem. § 6 (1) BauNVO nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Wohnungen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung (Bl. 2) der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze und der Zahl der Vollgeschosse zwingend oder als Höchstgrenze.

3. Bauweise gem. § 22 BauNVO

Bebauungsplan-Änderung / Erweiterung

- 3.1 Die Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes  
Landratsamt Waldshut  
Waldshut-Tiengen, den 20. Jan. 1983
- 3.2 Gemäß Eintragung im Plan sind gem. § 22 (2) BauNVO Flächen festgesetzt, auf denen nur Einzelhäuser oder nur Doppelhäuser zulässig sind.
- 3.3 Bei den von der Stichstraße F-G erschlossenen Grundstücken ist eine besondere Bauweise festgesetzt. Die Garagen sind jeweils unter dem abgeschleppten Dach des Hauptgebäudes an der Nordgrenze zu errichten.
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 in den Plänen eingetragenen Firstrichtungen zwingend einzuhalten.
6. Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 2 BBauG
- Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf über die im Mittel gemessene Straßenhöhe (Hinterkante Gehweg) hinausragen:
- |                          |            |
|--------------------------|------------|
| im ebenen Gelände        | max. 60 cm |
| in der Hangzone          | max. 60 cm |
| über gewachsenem Gelände |            |
7. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO
- 7.1 Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, soweit es sich nicht um Gebäude im Sinne von § 2 (2) LBO handelt, wie beispielsweise
- Sichtschutzmauern, Geräteboxen in Verbindung mit Sichtschutzmauern, Pergolen.
- 7.2 Im gesamten Grundstücksbereich sind zulässig:
- ebenerdige bauliche Kleinanlagen, wie beispielsweise Schwimmbecken, Spielplätze, Einfriedigungen.
- 7.3 Versorgungsanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG

- 8.1 Bei Straßeneinmündungen und Kreuzungen sind die im Plan festgelegten Sichtdreiecke von jeglicher Anlage, Einfriedigungen und Bepflanzung mit mehr als 80 cm Höhe freizuhalten.

9. Garagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG

- 9.1 Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind zu Garagengruppen zusammenzufassen.

- 9.2 Der Mindestabstand der Garage von dem Gehweg bzw. Fahrbahnkante beträgt 5,0 m.

10. Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG

Gemäß Einzeichnung im Plan ist entlang der Bundesstraße eine Baumreihe zu pflanzen. Vorgeschlagen werden folgende Baumarten: Platanen, oder Ahorn oder Linden

11. Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG

Für die Linde beim Gasthaus Wehratal, die für den Straßenraum sehr wichtig ist, ist eine Pflanzbindung zur Erhaltung des Baumes festgesetzt.

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

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes  
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 20. JAN. 1983



II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BBauG und § 111 LBO

Waldshut-Tiengen, den 20. JAN. 1983



1. Freistehende Einzelhäuser

1.1 Dachform - Dachneigung

1.1.1 Bei Gebäuden mit Satteldächern ist im Allgemeinen Wohngebiet eine Neigung zulässig:

bei I - geschossig 26° - 36° u. bei I + DG  
bei II-III-geschossig 27° - 32°  
im Bereich der besonderen Bauweise  
an der Straße F-G (I+DG) 25° - 36°

Im Mischgebiet ist für Wohnhäuser eine Neigung von 22° bis 28° zulässig. Für die Gewerbehallen ist eine Neigung von 0 - 15° zulässig.

Für alle geneigten Dächer ist engobiertes Bedachungsmaterial zu verwenden.

1.1.2 Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei I-geschossigen Gebäuden zulässig.

1.1.3 Dacheinschnitte dürfen sich nur über ein Drittel der Gebäudelängsseiten erstrecken.

1.1.4 Dacheinschnitte und Dachgaupen dürfen auf der gleichen Dachfläche nicht angeordnet werden.

2. Reihenhäuser und Hausgruppen

2.1 Für die Dachform und Dachneigung gilt OZ. II.1.1.

2.2 Reihenhäuser und Hausgruppen sind in Form und Gestaltung, insbesondere der Traufhöhe, Sockelhöhe, Dachneigung, Firsthöhe, Dachgesimsvorsprung und Gebäudetiefe sowie Art und Farbe des Dachdeckungsmaterials aufeinander abzustimmen.

3. Garagen

3.1 Garagen sind, soweit sie nicht in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit max. 5° Neigung zu versehen.

3.2 Für an der Grenze zusammengebaute Garagen gilt II.2.2 entsprechend.

3.3 Im Bereich der festgesetzten besonderen Bauweise an der Stichstraße F-G sind die Dächer vom Hauptgebäude über die Grenzgaragen abzuschleppen.

4. Gebäudehöhe

4.1 Die Höhe der Gebäude darf von der im Mittel an der jeweiligen Gebäudekante gemessenen vorhandenen Geländeoberfläche bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut) höchstens betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden	3,50 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	6,50 m
bei dreigeschossigen Gebäuden	9,50 m

## 5. Einfriedigungen

- 5.1 Als Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind z.B. gestattet: Sockelmäuerchen bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung, einfache Holzzäune mit oder ohne Heckenhinterpflanzung. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.
- 5.2 Die Höhe der Einfriedigungen darf max. 0,80 m über Gehwegoberkante oder eingeebnetem Gelände liegen.
- 5.3 Bei den Mehrfamilienhausgrundstücken sind seitliche Einfriedigungen innerhalb der Grundstücke und Einfriedigungen entlang öffentlicher Straßen unzulässig. (Bereich Carl-Denk-Straße - Helvetierstraße-Römerstraße)

## 6. Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten

- 6.1 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt werden.
- 6.2 Die Freiflächen sind als Grünflächen oder Gärten anzulegen und zu unterhalten.

## 7. Sammelantennen

- 7.1 Bei allen Mehrfamilienhäusern und bei einheitlich durch Bauträger ausgeführten Gebäudegruppen sind Sammelantennen zu verwenden.

~~Bebauungsplan / Änderung / Erweiterung~~

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes  
genehmigt

Landratsamt Waldshut

## 8. Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

Waldshut-Tiengen, den 20. JAN. 1983



### III. NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN

Straßenbauamt Bad Säckingen, Stellungnahme v. 13.1.1981

1. Entlang der Bundesstraße ist gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ein 20 m Schutzstreifen von jeglicher baulichen Anlagen freizuhalten, ausgenommen sind die bestehenden Gebäude. Die nicht überbaubare Schutzfläche ist mit dem Planzeichen Nr. 13.4 der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 19. Januar 1965 (BGBl. I. S. 21) im Plan gekennzeichnet.
2. Zufahrten und Zugänge zur Bundesstraße werden nicht gestattet.  
Das Verbot der Zufahrt und des Zuganges ist im Bebauungsplan mit dem Planzeichen Nr. 12.3 der Anlage zum Planzeichenerlaß vom 13. April 1966 Nr. V 2073/50 (GABl. S. 309) festzulegen, ausgenommen hiervon ist die bestehende Zufahrt zur Tankstelle.
3. Beiderseits der Einmündung der Erschließungsstraße in die Bundesstraße sind die Sichtflächen der Annäherungssichtweite von 20/250 m von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstigen Nutzung über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante der Straße des überörtlichen Verkehrs und der Gemeindestraße freizuhalten.

Stadt Wehr, den 8.9.1981

Der Bürgermeister:

geändert nach Offenlegung  
Gemeinderat 12.01.1982

geändert am 26.11.1982  
nach Forderungen Landratsamt  
Gemeinderat 30. Nov. 1982....



I. V. *[Signature]*  
Beigeordneter

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

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes  
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 20. JAN. 1983

