Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "In den Höfen" 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).

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) Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) 5 BBauG (Altenzentrum und Ärztehaus)

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

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

§ 3

Bauweise

(1) Im Baugebiet "In den Höfen" ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO 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) 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) Die Traufhöhe errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Bezugspunkt nach (1) a bzw. (1) b und dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut. Im einzelnen sind folgende Maximalhöhen festgelegt:

Zu § 5 (1) a)

1-geschossig	4.00 m
2-geschossig	6.75 m
3-geschossig	9.50 m
4-geschossig	12.25 m
5-geschossig	15.00 m
6-geschossig	17.75 m

Zu § 5 (1) b)

1-geschossig	6.75 m talseitig
2-geschossig	9.50 m talseitig

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

§ 6

Grundstücksgestaltung und Eindriedigungen

(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. Die Schenkellänge des Sichtdreiecks sollte 6 m nicht unterschreiten. Im Bereich klassifizierter Straßen sind Sichtdreiecke entsprechend den Auflagen des Straßenbauamtes im Plan durch Planzeichen ausgewiesen.

§ 7

(1) 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. Stützmauern und Böschungen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

§ 8

Ausnahmen

Unter Berücksichtigung des § 31 BBauG können Ausnahmen erteilt werden. Nach Art und Umfang sind folgende Ausnahmen zulässig:

a) Von § 5 (1) kann unter Beachtung des § 15 LBO abgewichen werden.

b) Bei gewerblich genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen kann die geforderte Geschoßzahl und Dachneigung unterschritten werden.

c) Von § 5 (3) kann bei Abbruch oder Umbau eines Altgebäudes und Erstellung eines Neubaus oder neuer Bauteile (Dachstuhl) an dieser Stelle abgewichen werden, sofern gegenüber dem alten Zustand eine städtebauliche Verbesserung eintritt.

Wehr, den 12. März 1982

STADT WEHR

i. V. Beigeordneter

Der Bürgermeister

DIPL.-ING. H. RICHTER
STADTPLANER

Der Planverfasser

Bebauungsplan gilt gemäß § 6 Abs. 4 BBauG als genehmigt.

Waldshut-Tiengen 1, den 25.7.1983

LANDRATSAMT WALDSHUT 43

ÜBERSICHTSPLAN M = 1:5000 - Bebauungsplan "In den Höfen"

