Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung
Gemäß § 11 des Baugesetzbuches
genehmigt
Landratsamt Waldshut
Waldshut-Tiengen, den 01. DEZ. 1988

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan "Bündtenfeld II" (3. Änderung)

A. Rechtsgrundlagen

1. § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253).
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763).
3. §§ 1 bis 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanZV 1981) vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833).
4. §§ 3 und 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28.11.1983(GBl. 1983 S. 770.

B. Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegliedert in
   a) Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
   b) Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
   c) Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB

1.2. Die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Gewerbegebiet § 8 (3) Nr. 1 vorgesehenen Ausnahmen sind zugelassen.

1.3. Im Mischgebiet und im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten, die als sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 4 bzw. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig sind, unzulässig. Vergnügungsstätten im Sinne der Baunutzungsverordnung sind insbesondere Spielhallen, Spielotheken oder ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i Gewerbeordnung sowie Discotheken im Sinne des § 33a Gewerbeordnung sowie Schank- und Speise-

wirtschaften, in denen mehr als fünf Spielgeräte aufgestellt sind oder andere Spiele mit Gewinnmöglichkeiten im Sinne des § 33d Gewerbeordnung veranstaltet werden, gleichgültig, ob in einem oder verschiedenen Räumen. Ferner sonstige Vergnügungsstätten und Einrichtungen, die auf Handlungen oder Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind. Der Ausschluß dieser Nutzungen beruht auf § 1 (9) der Baunutzungsverordnung.

Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung
gemäß § 11 des Baugesetzbuches
genehmigt
Landratsamt Waldshut
Waldshut-Tiengen, den 01. DEZ. 1988
LANDRATSAMT 43 43 WALDSHUT

1.4. Einzelhandelsbetriebe sind im Gewerbegebiet nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3. Bauweise

3.1. Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

3.2. Im Gewerbegebiet darf die für die offene Bauweise vorgeschriebene Maximallänge von 50 m überschritten werden.

3.3. Für die Stellung der Gebäude sind die Festsetzungen im Bebauungsplan verbindlich. Befreiungen sind nach § 31 Abs. 2 BauGB zulässig.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe, gemessen über NN. Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe wird von der Baurechtsbehörde im Genehmigungsverfahren und im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt für jedes Gebäude festgesetzt.
Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe der Gebäude darf höchstens 0.60 m über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße, in Gebäudemitte, liegen. Eine Ausnahme ist dann zulässig, wenn der Anschluß an den öffentlichen Abwasserkanal eine höhere Festsetzung erforderlich macht.

Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung
Gemäß § 11 des Baugesetzbuches
genehmigt
Landratsamt Waldshut
1. DEZ. 1988

5. Überbaubare Grundstücksflächen

5.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen im Plan bestimmt.

5.2. Im Bereich des Mischgebietes Flst.Nr. 789-811 sind Ausnahmen von den Festsetzungen der Baugrenzen zulässig, wenn diese für gewerbliche Bauvorhaben erforderich sind.

5.3. Die festgelegte Baugrenze kann mit nicht wesentlichen Gebäudeteilen, wie Gesimse, Dachvorsprünge, Balkone, Veranden, Erker, Vordächer, Pfeiler, Terrassen, Freitreppen bis zu 1.25 m Tiefe überschritten werden.

6. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 23 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn Lage und Stellung im einzelnen nicht im Bebauungsplan ausgewiesen sind.

7. Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

8. Schutzflächen

8.1. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Schutzflächen sind zu bepflanzen und von jeder Bebauung frei zu halten.

8.2. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Der als Abgrenzung im Gewerbegebiet ausgewiesene Grünstreifen ist in aufgelockerter Weise mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen bzw. die Pflanzung zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB).

Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung
Gemäß § 11 des Baugesetzbuches
genehmigt
Landratsamt Waldshut
Waldshut-Tiengen, den 01. DEZ. 1988

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform

Dachformen und Dachneigungen sind im Plan festgesetzt.

2. Gebäudehöhe

Für die Gebäudehöhe gilt die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und der Höhenlage der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe). Im einzelnen sind folgende Maximalhöhen festgesetzt, sofern im zeichnerischen Teil nicht besonders festgelegt:

Mischgebiet:

Bei eingeschossigen Gebäuden (I + DG)	3.50 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	6.50 m
bei dreigeschossigen Gebäuden	9.50 m
bei gewerblichen Gebäuden	5.00 m

Gewerbegebiet:

Die Gebäudehöhe beträgt maximal	16.00 m (max. 4 Geschosse)

3. Einfriedigungen

3.1. Die Höhe der Einfriedigungen darf höchstens betragen:

zu den seitlichen Grundstücksgrenzen	1.80 m
zu der öffentlichen Verkehrsfläche	0.80 m über Straßen- bzw. Gehweggelände

Sockelmäuerchen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche 0.30 m nicht übersteigen.

3.2. Einfriedigungen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 0.50 m aufweisen.

4. Stützmauern und Böschungen

Notwendige Stützmauern und Böschungen, bedingt durch Einschnitte oder Aufschüttungen der öffentlichen Erschließungsstraßen, muß der Anlieger auf seinem Grundstück dulden. Die Herstellung übernimmt die Stadt im Zuge des Straßenbaues. Die Kosten werden mit den übrigen Erschließungskosten anteilig umgelegt, sofern es sich um Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB handelt.

5. Grundstücksgestaltung

5.1. Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt werden.

5.2. Die nicht überbauten Freiflächen sind weitgehend als Grünflächen oder Gärten anzulegen und zu unterhalten. Bei gewerblich genutzten Grundstücken gilt dies, soweit sie nicht für gewerbliche Zwecke benötigt werden.

Wehr, den 11. April 1988

STADT WEHR

I.V.

Beigeordneter

DIPL.-ING. H. RICHTER
STADTPLANER

Planverfasser

Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung
Gemäß § 11 des Baugesetzbuches
genehmigt
Landratsamt Waldshut
Waldshut-Tiengen, den 01. DEZ. 1988

LANDRATSAMT 43 43 WALDSHUT