

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

zum Bebauungsplan "BREIT"

der Stadt WEHR

im Stadtteil Öflingen

für die Gewanne: "Lehacker", "Breit", "Schmad" (alle teilw.)
Straßen : Schmadstraße bis Abzweigung "Winkel",
Straße zum Friedhof und Straße
Sonnhalde bis Wehratalstraße

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 - 2 a und 8 - 10 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 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) -- BauNVO.
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833) -- PlanzV 81.
4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28.11.1983 (Ges.Bl. S. 770) -- LBO.

B. Textliche Festsetzungen

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

In Ergänzung der Planzeichnung (Straßen- und Baulinienplan (Bl. 2) und Gestaltungsplan (Bl. 3) wird folgendes festgesetzt:

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt
Landratsamt V Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 22. AUG. 83

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 BBauG



1. Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegliedert in:

Klaus. Scht

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

gem. § 4 BauNVO

1.1.1 Ausnahmen

Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1 - 4 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

§ 4 (3) Nr. 5 und 6 ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO sind Flächen festgesetzt, in welchen nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.

1.2 Öffentliche Grünflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG

Im Plan (Bl. 2) ist die Nutzungsart bestimmt.

1.3 Private Grünflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG

Die privaten Grünflächen sind nicht auf das Maß der Nutzung anzurechnen.

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 16 BauNVO

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO erfolgt durch Eintragung (Bl. 2) der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstwerte und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

Im geneigten Hanggebiet ist die Geschoßzahl mit I + Is festgesetzt, d.h., daß das Sockelgeschoß bei bergseits I- und talseits II-geschossiger Bauweise als Vollgeschoß zulässig ist.

Bei der Festsetzung I + DG (Dachgeschoß) sind die Dachgeschosse als Vollgeschosse zulässig.

Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, der 22. 06. 1985



Klaus Schüt

3. Bauweise

gem. § 22 BauNVO

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

3.2 Gemäß der Eintragung im Plan (Bl. 2) sind gem. § 22 (2) BauNVO Flächen festgesetzt, auf denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser und Hausgruppen und nur Hausgruppen erstellt werden können.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt.

5. Stellung der baulichen Anlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planzeichen im Plan festgesetzt.

Weiter ist im Plan ein Gebäudeversatz bei den Doppelhäusern und Hausgruppen festgesetzt. Dieser muß mindestens 1,50 m betragen.

6. Höhenlage der Gebäude

gem. § 9 Abs. 2 BBauG

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf über der im Mittel gemessenen vorhandenen Geländeoberfläche, gemessen an der bergseitigen Gebäudekante höchstens 0,60 m betragen.

Soweit die Gebäude durch Straßenböschungen erheblich tiefer liegen als die Straße, kann die OK-Erdgeschoßdecke bis auf die Straßenhöhe angehoben werden, jedoch sind die talseitig festgelegten Gebäudehöhen (OZ. II.2) einzuhalten.

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

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, der 22. 06. 1985



Klaus Scht

7. Nebenanlagen

gem. § 14 Abs. 1 BauNVO

Waldshut-Tiengen, der 22.06.1985

Allgemein zulässig sind: ebenerdige bauliche Kleinanlagen, Schwimmbecken, Spielplätze, Einfriedigungen



Darüber hinaus sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig: Sichtschutzmauern, Gerätehäuschen in Verbindung mit Sichtschutzmauern, Pergolen

Versorgungsanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme im ganzen Gebiet zugelassen werden.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG

Bei Straßeneinmündungen und Kreuzungen sind die eingezeichneten Sichtdreiecke von jeglicher Anlage, Einfriedigung und Bepflanzung mit mehr als 80 cm Höhe freizuhalten.

9. Garagen und Stellplätze

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG

9.1 Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmsweise sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen bergseits der Straße auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie an der Rückwand mehr als 2,5 m in den Hang einschneiden und mit Humus überdeckt und bepflanzt werden.

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

Im Lageplan zum Bauantrag sollen die geplanten Garagen- und Stellplatz-Standorte mit eingezeichnet werden, um diese mit der baurechtlichen Beurteilung des Hauptgebäudes beurteilen zu können.

9.3 Die Garagen bei Gebäuden talseits der Straße sind in das Hauptgebäude mit einzubeziehen bzw. in direktem Zusammenhang mit diesem zu erstellen.
Ausnahmen: Wie 9.1

9.4 Bei den Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Garagen-einfahrten für die in das Gebäude einzubeziehende Garagen zwingend festgelegt.

10. Pflanzbindung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG

Im Plan sind Pflanzbindungen für die Erhaltung der bestehenden Bepflanzung am Schmadbach festgelegt.

11. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG

Im Plan sind Leitungsrechte für öffentliche Ver- und Entsorgung zugunsten der Versorgungsträger eingetragen. Der Eigentümer des Grundstückes darf keine Verrichtungen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen gefährden.

Schächte sind freizuhalten.

Für die bestehende Gas-Hochdruckleitung entlang der Bahnlinie ist ein Leitungsrecht zugunsten der Gasversorgung Hochrhein, Waldshut-Tiengen im Plan festgesetzt.

12. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG

Im Plan sind die Böschungen für die Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt. Diese werden auf die Privatgrundstücke mit einem Neigungswinkel von ca. 1 : 1,5 angelegt.

Die Straßenplanung mit den Längs- und Querprofilen ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

13. Ausschluß luftverunreinigender Brennstoffe

gem. § 9 Abs. 23 BBauG

13.1 Zum Schutz vor Umweltgefahren durch Luftverunreinigung dürfen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Breit" die Brennstoffe Heizöl und Kohle nicht verwendet werden.

13.2 Für Grundstücke, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes "Breit" bereits bebaut waren, sind im Einzelfall Ausnahmen zulässig.

Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, der 22.06.1985



Klaus Scht

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BBauG und § 73 ~~Waldshut~~ Waldshut-Tiengen, der 22. 6. 85



1. Freistehende Einzelhäuser

1.1 Dachform - Dachneigung

- 1.2 Die Dachneigung ist im Plan festgelegt. Sie beträgt 28° - 36°.

Für alle geneigten Dächer ist Bedachungsmaterial in der Farbe rot bis rotbraun zu verwenden.

- 1.3 Dachgaupen sind nur bei Dächern ab 32° bis zu einer Länge von 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Bei mehr als 1 Gaupe darf die max. Breite der Einzelgaupe 2,0 m nicht überschreiten.

- 1.4 Dacheinschnitte dürfen sich nur über ein Drittel der Gebäudelängsseiten erstrecken.

- 1.5 Dachgaupen und Dacheinschnitte dürfen nicht auf der gleichen Dachseite angeordnet werden.

- 1.6 Dachgaupen und Dacheinschnitte müssen von der Giebelwand einen Abstand von 3,0 m erhalten.

- 1.7 Asymmetrische Dächer sind nur zulässig, wenn beide Dachflächen die gleiche Neigung aufweisen.

2. Doppelhäuser und Hausgruppen

- 2.1 Für die Dachform, Dachneigung und Dachdeckungsmaterial gilt II.1.2 - 1.4 entsprechend.

- 2.2 Benachbarte Doppelhäuser sollen in Form und Gestaltung, insbesondere die Traufhöhe, Sockelhöhe, Dachneigung, Firsthöhe, Dachgesims, sowie der Art und Farbe des Dachdeckungsmaterials aufeinander abgestimmt werden.

3. Traufhöhe

Die Traufhöhe der Gebäude darf von der im Mittel gemessenen vorhandenen Geländeoberfläche bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut) höchstens betragen:

beim 1-geschossigen Teil	3,50 m
beim 2-geschossigen Teil	6,50 m
(talseits 2-geschossig)	

4. Garagen

- 4.1 Garagen, die bergseits an der Rückwand mehr als 2,50 m in das Gelände einschneiden, sind mit Humus zu überdecken und zu bepflanzen.
- 4.2 Die max. Garagenhöhe darf i.M. gemessen nicht mehr als 3,0 m betragen.
- 4.3 Soweit die Garagen im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude erstellt werden, sind diese mit Satteldach mit annähernd der gleichen Neigung und dem gleichen Dachdeckungsmaterial zu versehen wie das Hauptgebäude, soweit die Garage nicht im Sockelgeschoß bergseits der Straße liegt.
- 4.4 Bei den talseits der Straße liegenden Gebäuden sind die Garagen unter einem Dach in das Hauptgebäude mit einzubeziehen.



Klaus Sch

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 Einfriedigung darf max. 0,80 m über Gehwegoberkante oder eingeebnetem Gelände liegen.
- 5.3 Der Abstand der Einfriedigung von der Straßenbegrenzungslinie muß bei Straßen und Wegen ohne Gehweg mind. 0,50 m betragen, soweit an der Straße kein Schrammbord vorgesehen ist.

Die Zwischenfläche ist als Grünfläche zu gestalten.

6. Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten

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

7. Antennen

Antennen an den Fassaden sind nicht zulässig.

8. Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

9. Grenz- und Gebäudeabstände

Bei den Einzelhäusern mit einer Firstrichtung Nord-Süd ist ein Mindestabstand von der südlichen Grundstücksgrenze von 5,0 m einzuhalten.

10. Planvorlage (Hinweis)

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

Die Stellungnahme des Geologischen Landesamtes vom 31.05.1972 und vom 05.09.1979 sind Bestandteil des Bebauungsplanes (sh. Anlage).

Stadt Wehr, den 05. März 1985

Der Bürgermeister:



~~Bebauungsplan- / Änderung / Erweiterung~~

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 22. AUG. 1985



Klaus Scht

Klaus Scht
1. V. Beigeordneter



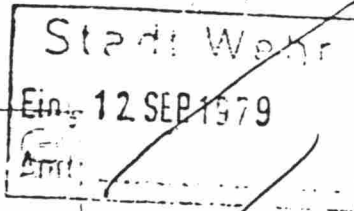
GEOLOGISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG

Geologisches Landesamt Baden-Württemberg · Albertstr. 5 · Abhofach · 7800 Freiburg

Bürgermeisteramt
- Bauamt -
Postfach 1270
7867 Wehr

EINGANG

20. Nov. 1979



Freiburg, den 5. Sept. 1979

Fernsprecher (0761) 204-1

Bei Durchwahl 204-25 65

Aktenzeichen: Nr. III-1527/79

(Bitte bei Antwort angeben) Koe/mo

Betr.: Bebauungsplan "Breit" auf Gemarkung Öflingen der
Stadt Wehr, Lkr. Waldshut (TK 25, 8413 Säckingen)
Bezug: Ihr Schreiben Az: 102-Hu vom 29. August 1979 und
Stellungnahme des GLA Nr. IV - 912/72 vom 31.5.1972
Anl.: 1 Bebauungsplan mit Kurzerläuterung zurück

In der o.g. Stellungnahme des Geologischen Landesamts wurde
zum Bebauungsgebiet "Bündt - Rainen" Stellung genommen, das
auch das hier vorgelegte Baugebiet teilweise umfaßt. Die in
der o.g. Stellungnahme dargelegten geologischen Vorausset-
zungen gelten auch für das jetzt zur Bebauung ausgewiesene
Gebiet.

Im übrigen ergeben sich aus geologischer Sicht keine weiteren
Anregungen oder Einwände.

I.A.

Koerner

Dr. Koerner
Obergeologierat

Zahlungen sind zu leisten an die Landesoberkasse Freiburg

Bankkonten: Landeszentralbank Freiburg (BLZ 68000000) Nr. 68001505, Badische Kommunale Landesbank Trbg. (BLZ 68050000) Nr. 6252,
Badische Bank Freiburg (BLZ 68020020) Nr. 30-16800 · Postscheckkonto: Karlsruhe (BLZ 66010075) 62360 753

Nr. IV - 912/72

Koc/Kr

An die
Planungsgruppe Süd-West
Planungsbüro H.R. Gudemann,
freier Architekt

27. Nov. 1972

Planungsgruppe Süd-West

7850 L ö r r a c h

Turmstraße 22

Betr.: Stadt Wehr - Stadtteil Öflingen -
Flächennutzungsplan und Bebauungsplan "Bündt - Rainen"

Bezug: Ihre Schreiben vom 15. und 20. Mai 1972 mit Planunterlagen

Anl.: 1 Bebauungsplan 1 : 5 000)
1 Flächennutzungsplan 1 : 5 000) zurück
1 Bebauungsplan-Entwurf 1 : 1 000)

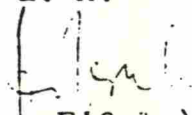
In sämtlichen Geländeabschnitten, die im Bebauungsplan und im Flächennutzungsplan als mögliche Baugebiete ausgewiesen sind, stehen im tieferen Untergrund die Kalk- und Dolomitstein-Schichten des Oberen Muschelkalks an, die von zum Teil ausgelaugten Schichten des Mittleren Muschelkalks unterlagert werden. Das gesamte Gelände östlich von Öflingen ist durch lebhaftere tektonische Vorgänge in kleine Bruchschollen zerlegt, so daß ohne nähere Untersuchungen nicht für jeden Abschnitt vorausgesagt werden kann, ob die Kalk- und Gipsauslaugung im Untergrund soweit vorangeschritten ist, daß eine erhebliche Gefahr für die Bildung von Erfüllen besteht. Andererseits unterliegt die Bildung derartiger Hohlräume auch in verkarsteten Gebieten der statistischen Verteilung und läßt sich selbst durch ein relativ engmaschiges Untersuchungsnetz nicht mit letzter Sicherheit erfassen. Erfahrungsgemäß sind Dolineneinbrüche auch in Karstgebieten säkulare Ereignisse, mit deren Auftreten in den hier behandelten Baugebieten nur mit sehr geringer Wahrscheinlichkeit zu rechnen ist.

./.

Da die Auslaugungsvorgänge, die Dolineneinstürze verursachen können, in großer Tiefe unter Geländeoberfläche vor sich gehen, sind auch moderne Untersuchungsmethoden (z.B. kleinseismische Messungen) nicht immer aussagekräftig und sicher genug, um gefährdete Gebiete eindeutig abzugrenzen. Werden die in den Planunterlagen ausgewiesenen Geländeabschnitte in der geplanten offenen Bebauungsweise mit ein- oder zweigeschossigen Gebäuden belegt, dann ist aus geologischer Sicht mit besonderen Erschwernissen nicht zu rechnen. Es empfiehlt sich, bei dieser Bebauung darauf zu achten, daß die Bauwerkslasten das Gewicht des Baugrubenaushubs nicht wesentlich überschreiten und daß Untergeschoßteile und Fundamente möglichst setzungsunempfindlich ausgebildet werden. Sollten im Zuge der Bebauung (Erschließungsarbeiten, Baugrubenaushub) erhebliche Unregelmäßigkeiten im Bodenaufbau, starkes Schichtfallen oder hohe Wasserauflüsse festgestellt werden, dann ist bei den jeweiligen Bauvorhaben geologische Beratung in Anspruch zu nehmen. Es empfiehlt sich, künftige Bauherren auf diese Möglichkeiten und ihre zweckmäßigen Sicherungsmaßnahmen hinzuweisen. Im übrigen bestehen gegen die vorgesehenen Baugebiete aus geologischer Sicht keine Einwände.

Planunterlagen von Wasserschutzgebieten auf Gemarkung Üf-lingen liegen dem Amt nicht vor. Diese werden im allgemeinen erst nach Beendigung des wasserrechtlichen Verfahrens vom Wasserwirtschaftsamt hierher übersandt. Es empfiehlt sich, die diesbezüglichen Erhebungen beim Wasserwirtschaftsamt Waldshut durchzuführen.

I. A.


(Dr. Eisele)
(Regierungsdirektor)

Bearbeiter:
Im Entwurf gezeichnet:
Dr. Koerner
(Dipl.-Geologe)