

# Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Zelg" der Stadt Wehr

## Bebauungsplan

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1930  
(BGBl. I. S. 241)

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den 24. Okt. 1979

### A. Rechtsvorschriften

1. §§ 1, 2, 2a, 8, 9, 11 und 12 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256)
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 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21)
4. § 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27. Juni 1961 (Ges.BI. S. 208)
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 20. Juni 1972 (Ges.BI. S. 351)
6. Die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 25. Juli 1955 (Ges.BI. S. 129) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 1975 (Ges.BI. S. 1)

### B. Festsetzungen

#### § 1

##### Art der Nutzung

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt ausgewiesen:
  - a) "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO (WA).  
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - b) Flächen für den Gemeinbedarf (Schulzentrum) gemäß § 9 (1) 5 BBauG.

## § 2

### Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- (2) Unterirdische Garagen werden auf die zulässige Geschoßfläche nicht angerechnet (§ 21a BauNVO).

## § 3

### Bauweise

- (1) Im Baugebiet "Zelg" ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO vorgeschrieben.

### Bebauungsplan

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1939  
(BGBl. I S. 341)

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den 24. Okt. 1979

## § 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) Es ist anzustreben, daß die Gebäude aus der im Bebauungsplan eingezeichneten Grundrißform entwickelt werden.
- (2) Bei der Festlegung der Höhenlage baulicher Anlagen gilt der Erdgeschoßrohfußboden als Bezugspunkt. Der Bereich des Bebauungsplanes "Zelg" ist weitgehend bebaut. Da die einzelnen Baulücken zwischen Altbauten liegen, ist die Höhenlage des Neubaus aus dem Mittel der Sockelhöhen der Nachbargebäude zu ermitteln.
- (3) Für die Gebäudehöhe gelten in der Regel als Bezugspunkte die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe und die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut). Im einzelnen sind folgende Maximalhöhen festgelegt:

1-geschossig	3.50 m
2-geschossig	6.25 m

- (4) Die Dachneigungen, Firstrichtung und Stellung der Gebäude sind im zeichnerischen Teil festgelegt. Darüberhinaus sind Neubauten in First- und Traufhöhe an die umgebende Altbebauung anzupassen.

## § 6

- (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.

## § 7

### Ausnahmen

Unter Berücksichtigung des § 31 BBauG können Ausnahmen, sofern sie städtebaulich vertretbar sind, erteilt werden. Nach Art und Umfang ist folgende Ausnahme zulässig:

Von § 5 (2) kann unter Beachtung des § 15 LBO abgewichen werden.

Wehr, den 21. Juni 1979



Bürgermeister

i.V. *[Signature]*  
Beigeordneter

DIPL.-ING. H. RICHTER  
STADTPLANER

Planverfasser

### Bebauungsplan

Genehmigt gemäß § 11 des Bau-  
desbaugesetzes vom 23. 6. 1960  
(BGBl. I S. 240)

Landratsamt Waldshut

Waldshut, den 24. Okt. 1979

Im Auftrag

